Verslag hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake Bestemmingsplan Horzak-Noord Oss 2015

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **13 mei 2015,**
in de A. Jurgenszaal **van het Gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie: M. van Kilsdonk (voorzitter), Dhr. H. Wijnstekers en M. Tonies

Secretaris hoorcommissie: Mevr. M. Beijers
Ambtelijk adviseur: M. Steemers

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:
*** Adviescommissie Ruimte – 3 september 2015**
*** Raadsbehandeling – 17 september 2015**

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de *status en taak van de hoorcommissie*?
Deze openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.
De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie. Tijdens de hoorzitting mogen Indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten. Dan weet u zeker dat de gemeenteraad uw zienswijze goed begrijpt.
De hoorcommissie doet geen uitspraak over de zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit over de zienswijze. De taak van de hoorcommissie is uitsluitend gericht op het streven naar duidelijkheid over de inhoud van de zienswijze.
Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die al in de ingediende schriftelijke zienswijze zijn opgenomen.
De hoorcommissie kan vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over de zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.

Hoe verloopt een hoorzitting?
Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan aanwezig. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna de zienswijze toelichten.
Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig, wijst de ambtelijk adviseur erop dat reclamant nieuwe zaken of omstandigheden aanvoert. De ambtelijk adviseur kan vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?
- De reclamanten, de adviescommissie en de gemeenteraad ontvangen het verslag van de hoorzitting.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Die reactie komt in het concept-zienswijzenverslag.
- De indieners van de zienswijzen ontvangen dit concept-zienswijzenverslag.
- Ook ontvangen zij het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Reclamanten mogen ook inspreken tijdens de vergadering van de adviescommissie, waar het bestemmingsplan aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is overbodig.
- De adviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de adviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
- Het schriftelijke antwoord van de gemeenteraad (het zienswijzeverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De adviescommissie betrekt de inspreekreactie wél bij de discussie over het bestemmingsplan.
- Het spreekrecht voor de adviescommissie moet u vooraf bij de raadsgriffie aanvragen.

1	**Opening en Mededelingen** De voorzitter opent de hoorzitting om 19.30 uur. Hij stelt de aanwezigen voor en schetst in het kort de status en taak van de hoorcommissie. Voorts gaat hij kort in op de procedure en de werkwijze tijdens de zitting. Iedere reclamant wordt verzocht om voorafgaand aan de mondelinge inspreekreactie het perceel op de aanwezige plankaart aan te duiden waar de zienswijze zich op richt.
2	**Hoorzitting Inzake Bestemmingsplan Horzak-Noord Oss 2015**
2.1	**Reclamant 1** Reclamant is geschrokken van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage is gelegd. Bij verwerving van de woning heeft reclamant de bouwmogelijkheden onderzocht. Op het moment van verwerving van de woning, in 2010, lag er een woonbestemming op het perceel, dat twintig meter breed is. Voorts waren er vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden op het perceel. In de situatie dat vergunningsvrij mag worden gebouwd, kom je niet toe aan het toetsen van het bestemmingsplan. Er is sprake van een wat afwijkend perceel. Bij verwerving zag reclamant hiervan voordelen en mogelijkheden. De aanwezigheid van de ruime tuin aan de zijkanten, zijnde acht en negen meter, biedt mogelijkheden om de woning in de toekomst aan de zijkant – vergunningsvrij - uit te breiden. Op het moment van verwerving is na onderzoek vastgesteld dat er bebouwingsmogelijkheden zijn uitgaande van de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Echter, in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan heeft de voor- en zijtuin de bestemming 'tuin' gekregen. De tuinbestemming is door de gemeente in het kader van het Bor[1] zodanig omschreven dat het geen erf is, hetgeen inhoudt dat ter plaatse geen bebouwingsmogelijkheden zijn. De vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden die bij verwerving op het perceel lagen, zijn met de tuinbestemming verdwenen. Naast het reeds aanwezige hoofdgebouw resteren er nu geen bebouwingsmogelijkheden meer. Dit betekent concreet dat het bouwplan voor de zijkant van de woning geen doorgang kan vinden, terwijl het perspectief van deze mogelijkheid een belangrijke reden voor de verwerving van het perceel was. De motivering van de gemeente is gericht op "behoud van openheid in de wijk". In de toelichting geeft de gemeente voorts aan "dat het plan grenst aan het landelijk gebied" en stelt dat reclamant "landelijk" woont. Reclamant bestrijdt die typering. Het simpele feit dat de wijk grenst aan het buitengebied wil nog niet zeggen dat je hier landelijk woont. Reclamant kan zich heel goed voorstellen dat je als gemeente landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden wilt beschermen en er voor kiest om delen van percelen uit te sluiten voor vergunningsvrije bebouwing, maar ervaart het als zeer vreemd dat in een redelijk dichtbebouwde nieuwbouwwijk zulke grote delen van percelen uitgesloten worden van vergunningsvrij bouwen. Uit relevante artikelen en jurisprudentie van de Raad van State concludeert ze dat het formeel-juridisch niet mogelijk is om op deze manier vergunningsvrij bouwen te omzeilen. Het vergunningsvrij bouwen is juist bedoeld om in gewone woonwijken meer vrijheid te bieden en dient niet om vrijheden te beperken. Spreker refereert aan een aantal uitspraken en concludeert dat in relatie tot het perceel van reclamant geen bijzondere waarden in het geding zijn die zouden kunnen rechtvaardigen om deze percelen zodanig in hun bebouwingsmogelijkheden te beperken. De vijf-meter-zone leidt er voor het perceel van reclamant in ieder geval toe dat bijna de helft van het perceel niet meer bebouwd mag worden. Het tweede bezwaar van inspreker is dat de gemeente niet naar de afzonderlijke percelen heeft gekeken. De vijf-meter-zone is voor het hele bestemmingsplan aangehouden, terwijl het in de situatie van inspreker over een perceel gaat dat zeker geen standaard vorm en maatvoering heeft. De uniforme benadering werkt voor het ene perceel bovendien veel nadeliger uit dan voor andere percelen. Reclamant krijgt – als gevolg van de 'knik' in de vorm van het perceel - geen uitbreidingsmogelijkheden, terwijl op het naastliggende perceel wél tot de voorgevel uitgebreid mag worden. De gemeente stelt dat deze uitzondering wordt geboden omdat anders geen tuin resteert. Inspreker begrijpt absoluut niet hoe deze instemming voor het naastliggende perceel aansluit op het streven naar behoud van het beoogde open karakter. Reclamant concludeert dat dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden voor reclamant sterk beperkt en in de afweging niet is gekeken naar de bijzondere vormgeving

[1] Besluit Omgevingsrecht

van het perceel.
Een zorgpunt is voorts het bestaande hekwerk van twee meter hoogte met poort. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan mag de erfafscheiding ter plaatse maximaal één meter hoogte zijn. Als dit aangepast zou moeten worden, kan reclamant met het betreffende deel van het perceel eigenlijk niets meer. Reclamant concludeert dat zij niet alleen ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden, maar ook wat gebruikswaarde van het perceel betreft sterk wordt beperkt door het ontwerpbestemmingsplan.
De buren willen een schuur bouwen. De gemeente ziet hiervoor ruimtelijk slechts één mogelijkheid en is van mening dat deze schuur en de eventuele uitbouw van reclamant te dicht bij elkaar zou komen te liggen. Reclamant kan zich niet voorstellen dat de beoogde uitbouw overlast voor de buren zou kunnen geven.
Ter ondersteuning van het eerder genoemde formeel-juridische argument overlegt reclamant een uitspraak van de Raad van State. Deze uitspraak betreft een casus waarin een gemeente de vigerende regelgeving probeerde te omzeilen via tuinbestemmingen. Reclamant stelt dat deze jurisprudentie duidelijk maakt dat de handelwijze van de gemeente niet legitiem is vanwege het ontbreken van de noodzaak van bescherming van bijzondere waarden ter plaatse.

De voorzitter vraagt of deze jurisprudentie als een nieuw element bij de zienswijze geldt.
Reclamant stelt dat dit niet het geval is. Dit betreft een verduidelijking van haar mening dat de gemeentelijke handelwijze juridisch niet mogelijk is.
De voorzitter vraagt de toelichting tot de kernpunten te beperken.
Reclamant vraagt zich af hoe redelijk het streven naar behoud van een open karakter in een nieuwbouwwijk is. Over het algemeen bestaat een nieuwbouwwijk immers uit percelen van driehonderd tot vierhonderd vierkante meter en is sprake van een dichte bebouwing.
De gemeentelijke berichtgeving roept ook vragen op. Spreker verwijst naar de gemeentelijke publicatie in het Brabants Dagblad. Op de gemeentelijke website wordt alleen aangegeven: *"Dit ontwerp bestemmingsplan verruimt de bebouwingsmogelijkheden rond percelen, het sluit meer aan bij de andere bestemmingsplannen in de Gemeente Oss."*
Reclamant vreest dat veel belanghebbenden mede hierdoor niet op de hoogte zijn van de beperkende uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. De positieve berichtgeving vanuit de gemeente maakt belanghebbenden niet alert op de mogelijk ernstige consequenties. Ze pleit voor eerlijke berichtgeving naar de inwoners.
De hoekwoningen beschikken over een flinke achtertuin; dan is het open karakter van de voortuinen begrijpelijk en voor de eigenaren niet bezwaarlijk. Spreker schetst een aantal denkbare effecten van het ontwerpplan. Het gebrek aan mogelijkheden leidt tot ongewenste keuzes nu of in de toekomst. Om privacy te borgen, kan iemand er wel voor kiezen om een coniferenhaag van drie meter hoogte op de erfgrens te planten. De vraag is dan wat dit voor het gewenste open karakter betekent. Reclamant vreest dat toekomstige problemen voorspelbaar zijn en nu al voorzien kan worden dan na verloop van tijd veranderingen zullen optreden.

De voorzitter concludeert dat de kern van het bezwaar zich richt op de beperking vanwege de vijf-meter-zone.

Ambtelijke reactie
Ambtelijk wordt toegelicht dat de zienswijze nog niet beoordeeld is. De opzet van het bestemmingsplan is conform 2006. Het bestemmingsplan voor de wijk Horzak-Noord kent stedenbouwkundig bepaalde specifieke kenmerken. Vrijwel iedereen onderkent dat dit gebied wordt gekenmerkt door openheid; spreker wijst op de vormen van bewoning, de hoeven, de typologie, de lanen en het groen tussen de woningen. Het vergunningsvrije bouwen is door de Rijksoverheid ingebracht. De gemeente heeft daar geen invloed op. Feit is, dat het vergunningsvrije bouwen de afgelopen jaren tot een aantal situaties heeft geleid die binnen de wijk Horzak-Noord niet als passend worden gezien.
Ongeveer gelijktijdig met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan voor de wijk is het Bor in 2014 opnieuw gewijzigd: in sommige opzichten is dit verruimd en in andere opzichten beperkt, zoals het aantal vierkante meters dat bebouwd mag worden. De gemeente heeft beoogd om de eerdere opzet van het plan (zoals dit in 2006 is vastgesteld) te beschermen door de eerste vijf meter achter de voorgevel van de woning open te houden door middel van uitsluiting van aan- en bijgebouwen en van hoge erfscheidingen. Deze beperkingen zaten dus ook al in het plan 2006.
Ambtelijk wordt de beperking ten opzichte van vergunningsvrij bouwen in het vigerende bestemmingsplan bevestigd en wordt erkend dat deze wijziging voor reclamant meer beperkingen oplevert dan in de meeste situaties het geval is. In het vigerende

bestemmingsplan is vergunningsvrij bouwen mogelijk tot één meter achter de voorgevel omdat vergunningsvrij bouwen niet is uitgesloten in dit bestemmingsplan; in het conceptbestemmingsplan wordt dit gewijzigd naar vijf meter vanaf de voorgevel.
Daarnaast is ook sprake van verruimingen ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment moet bijvoorbeeld "alles onder de kap plaatsvinden" en mag er maar één vrijstaand bijgebouw in de achtertuin worden gebouwd, dat zich ten minste twaalf meter achter de voorgevel van de woning moet bevinden. Wat dit betreft, is de regeling gestandaardiseerd conform alle woonwijken in Oss. Dit betekent dat uitgaande van vergunningverlening vijf meter achter de voorgevel mag worden gebouwd. Dit is dus een duidelijke verruiming op de situering van de aan- en bijgebouwen.
In reactie op de opmerking van reclamant inzake de communicatie wordt er ambtelijk op geattendeerd dat er meerdere informatieavonden hebben plaatsgevonden voor de huidige bewoners en er nooit geheimzinnigheid is geweest over de intentie om de ruimte tussen de woningen groen te houden. Deze bijeenkomsten hebben tot het gevoel geleid dat er een groot draagvlak voor de voornemens bestaat. Juist vanwege dit draagvlak heeft het College voor de uniformering gekozen. De bewoners die ervan uitgaan dat zij in een wijk met een open karakter wonen, zullen er moeite mee hebben wanneer deze stedenbouwkundige kwaliteit verdwijnt als gevolg van vergunningsvrij bouwen. Met het oog op de bescherming van stedenbouwkundige kwaliteiten biedt de Memorie van Toelichting bij het Besluit omgevingsrecht de mogelijkheid om beperkingen op te leggen aan het vergunningsvrij bouwen.

Reacties en vragen hoorcommissie

- De hoorcommissie vraagt of er sprake is van een beperking ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat het hierbij geen beperking ten opzichte van het bestemmingsplan betreft, maar wel ten aanzien van hetgeen vergunningsvrij mag worden gebouwd. In het vigerende bestemmingsplan was het vergunningsvrij bouwen niet opgenomen, omdat die mogelijkheid nog niet bestond ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. De correctie ten aanzien van vergunningsvrij bouwen raakt dus niet het vigerende bestemmingsplan.
  Reclamant stelt dat de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen al heel lang bestaat, zij het dat de omvang hiervan niet altijd hetzelfde is geweest. Bij aankoop van het perceel had het hele perceel de bestemming 'erf' en mocht op het hele perceel vergunningsvrij worden gebouwd. De correctie wat betreft het vergunningsvrij bouwen werkt dus uit als een beperking van de bouwmogelijkheden in de achtertuin.
- De hoorcommissie stelt vast dat op het moment van de perceelverwerving, in 2010, het bestemmingsplan 2006 van kracht was, waarin de vijf-meter-zone reeds was opgenomen.
  Reclamant antwoordt bevestigend, maar wijst erop dat toentertijd het hele perceel de bestemming 'wonen' had, hetgeen betekent dat op het hele perceel vergunningsvrij bouwen was toegestaan. In het ontwerpbestemmingplan heeft het perceel van reclamant twee bestemmingen gekregen, namelijk de bestemming 'wonen' en de bestemming 'tuin'. Op het deel dat als 'tuin' is aangemerkt, is geen woonbestemming meer toegestaan.
- De hoorcommissie acht het de kern van de vraag of dit een nieuw gegeven is. De commissie wijst er op dat reclamant bijvoorbeeld een half jaar geleden al gestart had kunnen zijn met een vergunningsvrije bouw.
  Ambtelijk wordt bevestigd dat reclamant op dit moment nog vergunningsvrij kan bouwen.
  Reclamant wijst er op dat de vergunningsvrije mogelijkheid voor het groen gemarkeerde deel volledig verdwijnt met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan terwijl nu nog een uitbouw van vier meter gerealiseerd mag worden.
  De hoorcommissie concludeert dat het nieuwe plan dus wel degelijk tot een beperking leidt.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat de er bij het vorige bestemmingsplan geen aanleiding bestond om dit uit te sluiten omdat dit vergunningvrije bouwen er niet in die omvang was. Die aanleiding is er momenteel echter wel.
  De hoorcommissie concludeert dat reclamant met deze wijziging eigenlijk wordt gedwongen om het bouwplan te verwezenlijken of in ieder geval hiermee te starten vòòrdat het nieuwe bestemmingsplan een feit is.
  Ambtelijk wordt aangegeven dat er nog geen beoordeling heeft plaatsgevonden en op dit moment nog geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.
- De voorzitter informeert naar de uitzondering voor het naastgelegen perceel.
- Ambtelijk wordt bevestigd dat uit het oogpunt van maatwerk meer uitzonderingen zijn gemaakt. Er hoeft op basis van de bestemming Wonen HV overigens niet per sé een halfvrijstaande woning gebouwd te worden. Ook een vrijstaande woning is hierbij mogelijk.
  Reclamant heeft bij de gemeente geïnformeerd waarom op de hoek geen vrijstaande

	woning gebouwd kan worden. De stedenbouwkundige stelt dat hij graag afwisseling ziet tussen vrijstaande woningen en tweekappers. Toch maakt het bestemmingsplan hier wel een vrijstaande woning mogelijk, waarmee kan worden aangetoond dat dit niet bezwaarlijk is voor de gemeente. Ambtelijk wordt deze conclusie bevestigd. Reclamant vermoedt dat deze keuzemogelijkheid wordt gecreëerd om flexibiliteit te bieden aan de projectontwikkelaar. Echter, als de keuze aan de projectontwikkelaar wordt gelaten, zal deze voor het hoogste rendement kiezen en lijkt het logisch dat voor twee woningen onder een kap wordt gekozen, terwijl met een vrijstaande woningen de zekerheid van een voortuin bestaat. ▪ Ambtelijk is op een eerder moment de vraag aan reclamant voorgelegd of het verschil zou maken als het blok ernaast wordt omgeruild. Het is echter niet duidelijk geworden waarom dit geen verschil zou maken. Langs de lanen zijn halfvrijstaande en vrijstaande woningen voorzien en er zijn juist meer halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt, omdat vanwege de huidige marktvraag het plan anders niet uitvoerbaar is. Het probleem van Horzak-Noord is dat de woningen in deze wijk te duur zijn en er meer markt bestaat voor iets kleinere woningen. Reclamant wijst op de verkavelingsschets bij aankoop van de woning en wijst op het bouwblok van de twee-onder-één-kapper achter de erfgrens. Hier tussen was een open gebied voorzien. Met de herverkaveling is het bouwblok opgeschoven en is de afstand vanaf de woning van reclamant verkleind. Met realisatie van de tweekapper zal dit schaduwwerking vanuit het westen veroorzaken, terwijl op het moment van aankoop van de woning van openheid is uitgegaan. De omkering biedt geen oplossing. ▪ Ambtelijk wordt gewezen op het feit dat grond is aangeboden voor tuinvergroting en verruiming van de bouwmogelijkheden, nadat er met de bewoners binnen het cluster veelvuldig overleg heeft plaatsgevonden over de bouwmogelijkheden. ▪ Reclamant meldt het voornemen om een extra stukje grond te verwerven en wijst dit op de plankaart aan. Het bouwplan is gericht op de zijkant van de woning en het is absoluut niet het voornemen om in de achtertuin te bouwen. ▪ De hoorcommissie acht het probleempunt helder.
2.2	**Reclamant 2** Reclamant meldt dat hij de keuzemogelijkheid wenst om een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kap-woning op zijn perceel te mogen bouwen. ***Ambtelijke reactie*** ▪ Ambtelijk wordt gevraagd of het perceel in eigendom is van reclamant en momenteel onbebouwd is. Reclamant antwoordt bevestigend. Zijn streven is dat zijn kinderen op het kavel kunnen wonen. Financieel is het voor hem aantrekkelijk om een twee-onder-één-kap-woning te realiseren. Het kavel is hiervoor in principe groot genoeg. ▪ Ambtelijk wordt aangegeven dat het bestemmingsplan nu uitgaat van een vrijstaande woning. Naast de bestemming 'vrijstaand' bestaat de bestemming 'halfvrijstaand'; binnen de bestemming 'halfvrijstaand' mag zowel een vrijstaande woning, als een twee-onder-een-kap-woning worden gerealiseerd. Reclamant schetst de beoogde verdeling aan de hand van de plankaart, leidend tot drie kavels van ruim vijfhonderd vierkante meter. ***Reacties en vragen hoorcommissie*** ▪ De hoorcommissie vraagt wat de reden is voor de keuze 'vrijstaand' of 'halfvrijstaand'. Ambtelijk wordt uitgelegd dat dit voortvloeit uit het streven naar diversiteit in typologie van woningen binnen het plan. Reclamant wijst er op dat de eigenaar van het aangrenzende perceel de keuzemogelijkheid ook heeft gekregen. Ambtelijk wordt erop gewezen dat reclamant in eerste instantie zelf een vrijstaande woning wilde. ▪ Reclamant bevestigt die stelling, maar legt uit dat hij van inzicht is gewijzigd en hij graag de mogelijkheid van flexibiliteit wil krijgen. De gemeente heeft inmiddels voor veel kavels in het plangebied deze flexibiliteit mogelijk gemaakt en de oorspronkelijke bestemming 'vrijstaand' gewijzigd naar 'halfvrijstaand'. De voorzitter acht de zienswijze helder. Een reactie zal volgen.

2.3	**Reclamant 3.a en 3.b** Reclamant 3.a licht toe dat de zienswijze aansluit op het bezwaar van reclamant 1 en eveneens de beperking op de huidige vijf meter grens betreft. Hij is van mening dat deze correctie geen enkele toegevoegde waarde heeft ten opzichte van de huidige situatie. Op zich is openheid mooi, maar over vijftien jaar zijn de twee bomenrijen volgroeid en zullen de hoge bomen het zicht beperken. Met doorvoering van genoemde correctie wordt reclamant dusdanig beperkt in de bouwmogelijkheden, dat hij gedwongen wordt om de gewenste uitbouw snel te realiseren. Reclamant 3.b meldt dat hij zich met hetzelfde probleem ziet geconfronteerd. Via de plankaart schetst hij de logische bouwlocatie, rekening houdend met bezonning en schaduw. Hij vraagt waar de correctie op is gebaseerd. ***Ambtelijke reactie*** ▪ Ambtelijk wordt aangegeven dat de vijf meter bepaling standaard in alle plannen van de gemeente Oss zit. ▪ Reclamant 3.a stelt dat in zijn situatie de correctie voor het beeld van de passant geen enkel verschil zal maken. Hij maakt bezwaar tegen de beperking van de mogelijkheden voor woning uitbreidingen. ▪ Reclamant 3.b stelt dat de bestaande omgeving voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan 2006. De Rijksoverheid heeft met het vrijgeven van de genoemde meter beoogd om de burgers meer vrijheid te geven en meer mogelijkheden te bieden met hun perceel. Reclamant is zeker voornemens deze mogelijkheid te benutten, ook omdat hij de extra ruimte goed kan gebruiken. Door de beperking in het nieuwe plan wordt hij gedwongen om te starten, terwijl hij hier liever nog enkele jaren mee zou wachten. ▪ Ambtelijk wordt geantwoord dat er rekening zal worden gehouden met concrete plannen, zeker als deze al ingediend zijn. ***Reacties en vragen hoorcommissie*** ▪ Reclamant bevestigt desgevraagd dat diens bezwaar uitsluitend de correctie naar de vijf-meter-grens betreft. Hij vindt dat het oprekken van één naar vijf meter niet bijdraagt aan verhoging van het landelijk karakter; deze correctie versterkt niet het statige karakter van de straat en heeft – zijns inziens - geen enkele toegevoegde waarde. De hoorcommissie wijst erop dat deze correctie niet uit willekeur voortvloeit, maar een standaard norm voor de bestemmingsplannen in Oss is. Hij gaat ervan uit dat hier een bepaalde visie of stedenbouwkundig idee aan ten grondslag ligt. ▪ Reclamant vraagt zich af hoe andere steden hiermee omgaan. ▪ Ambtelijk wordt toegelicht dat de vrijheid om bouwmogelijkheden binnen een wijk vast te leggen aan de gemeente is. De gemeente Oss heeft standaard voor de vijf meter bepaling gekozen, om de voorgevels goed zichtbaar te laten. Deze keuze is dus niet gebaseerd op een verplichting. Aan- en bijgebouwen staan verder naar achter op het perceel. Dat geeft aan de voorzijde een "wat losser beeld". ▪ Reclamant legt uit dat het streven van bewoners naar privacy ertoe zal leiden dat vanaf de voorgevel privacy wordt gecreëerd middels coniferenhagen, die na enkele jaren vier meter hoogte kunnen bereiken. Of een aanbouw één of vijf meter vanaf de voorgevel start, maakt voor het open karakter en de zichtlijnen geen verschil. Echter, voor hem persoonlijk maakt de correctie wel een groot verschil. Als hij pas vanaf vijf meter mag gaan bouwen, heeft een uitbouw geen zin meer. ▪ De hoorcommissie stelt dat de eerste reclamant dit punt al zeer duidelijk heeft gemaakt. ▪ Reclamant 1 vraagt of binnen de gemeente Oss de bestemming 'tuin' ook standaard is in relatie tot de vijf meter grens. ▪ Ambtelijk wordt uitgelegd dat pas vanaf de inwerkingtreding van het Bor 2014 die mogelijkheid in de toelichting is opgenomen om hierin een beperking op te leggen. Aan het College is voorgesteld om deze beperking op te leggen in een aantal wijken in Oss met zodanige stedenbouwkundige kwaliteiten, dat ze het beschermen waard zijn. Voorliggend bestemmingsplan is het eerste plan waarin deze aanpassing wordt doorgevoerd. In het voorstel aan het College wordt hiertoe een aantal plannen voorgesteld. Dit plan is op 21 april jl. in in het College behandeld.
2.4	**Reclamant 4** Reclamant geeft aan dat zij twee bezwaren heeft ingediend, maar slechts één uitnodiging heeft ontvangen.

Ambtelijk wordt de ontvangst van de beide bezwaren bevestigd.
De voorzitter geeft aan dat beide bezwaren tijdens de hoorzitting kunnen worden behandeld.
Reclamant wijst op het bouwblok, uitgaande van drie meter en vijf meter groen. Om daar aantrekkelijke kavels van te maken, zou spreker graag zien dat dit wordt gewijzigd naar drie-en-een-halve meter.
De voorzitter stelt vast dat de eerste zienswijze een verzoek tot oprekking van het bouwvlak betreft.
Reclamant geeft aan dat, wat het andere perceel betreft, in het eerste bestemmingsplan sprake is van een algemene toegangsweg naar de wijk. De openheid van de wijk kenmerkt zich ook door vrijliggende kavels en mooie hoeves. Reclamant duidt op de toegangsweg; in het oorspronkelijke bestemmingsplan was deze ingevuld met halfvrijstaande woningen; echter hier blijkt in het nieuwe plan uitsluitend sprake van rijtjeswoningen, waardoor de beoogde openheid aardig in het geding komt. Doordat de ontsluitingsweg naar de wijk op deze manier wordt ingevuld gaat dat ten koste van de presentatie van de wijk.
Reclamant ervaart veel overlast van het parkeren bij de korfbal- en hockeyclub. 's Avonds moet regelmatig de politie komen. De parkeerplaatsen die achter worden gecreëerd, leiden tot de vraag waarom hiervoor wordt gekozen, maar roepen vooral angst op. Door de 'achteraf-ligging' nodigt dit wellicht uit voor ongewenste zaken. De vrijstaande woningen in het oorspronkelijke bestemmingsplan worden nu opgeofferd voor een rijtje van vijf woningen met parkeergelegenheid aan de achterzijde.
Reclamant is eigenaar van een vrijstaande woning. Ze verwacht dat het gewijzigde omgevingsbeeld uiteindelijk negatief zal doorwerken op de verkoopprijs van haar woning. Het beeld dat langzamerhand ontstaat, is totaal anders dan de beeldvorming die in 2009 is geboden.

Ambtelijke reactie

- Ambtelijk wordt aangegeven dat de stedenbouwkundige het verzoek tot oprekking van het bouwvlak zal beoordelen. De toelichting van reclamant is duidelijk.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat de rijwoningen aan het plan zijn toegevoegd omdat een nieuwe doelgroep is ontstaan, namelijk de huurder boven de inkomensgrens die de woningbouwvereniging stelt, maar ook geen woning kan kopen; deze groep valt eigenlijk tussen de wal en het schip. Er is een ontwikkelaar om 36 woningen voor deze doelgroep te realiseren.
- Reclamant meent dat het over hogere aantallen gaat, maar vooralsnog alleen deze 36 woningen zijn gepland.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat er ook sprake is van wat kleinere 'rijtjes', zoals woningblokken van vier woningen.
- Reclamant betreurt de gemaakte keuze. In het betreffende deel van het plangebied ontstaat door de variaties in typologie geen rustig beeld. Ook het karakter van de openheid is totaal verdwenen.

Reacties en vragen hoorcommissie

- De hoorcommissie vraagt of de parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de extra woningen.
  Dat wordt bevestigd door de reclamant. Ambtelijk wordt toegelicht dat de bewoners van de rijwoningen hun auto niet op het kavel kunnen parkeren. De parkeerruimte is dan ook bedoeld voor de bewoners en voor het bezoekersparkeren.
- Reclamant geeft aan dat blijkbaar wordt aangenomen door de gemeente dat het parkeerterrein geen hangplek voor jongeren wordt als de woningen eenmaal worden bewoond. De slechte ervaringen met niet afsluitbare, besloten, onverlichte parkeerterreinen staan hier haaks op. De politie moet regelmatig optreden op vergelijkbare locaties. Ze verwijst naar de ingediende schriftelijke zienswijze.

2.5 **Reclamant 5**

De adviseur schetst de ligging van het perceel toe; het kavel is gelegen aan de Macharenseweg tussen nummers vijftien en zeventien. Reclamant heeft dit perceel in 1998 verworven. Destijds is informatie ingewonnen bij de gemeente en bleek dat het gebied bestemd zou worden voor woningbouw. De woning op het perceel is inmiddels gerestaureerd.
Het pand op nummer zeventien betreft een gemeentelijk monument. De aanwezigheid van dit monument leidt tot beperkingen op de bebouwingsmogelijkheden voor het aangrenzende perceel, dat in eigendom is bij reclamant. Door de stedenbouwkundige en door de Monumentenkamer wordt gesteld dat bebouwing ten koste zou gaan van de zichtlijnen op het monument. De adviseur is het hier pertinent niet mee eens en illustreert deze stelling met

fotomateriaal. Voor een passant op de Macharenseweg belemmert het pand op nummer vijftien in feite het zicht op het monument nummer zeventien. De beoogde bouwlocatie ligt voorbij de zichtlijn op het monument.
In de zienswijze is aangegeven dat wij graag over de positionering in overleg treden met de stedenbouwkundige. De adviseur meent dat de twee voorgestelde situeringen voor de nieuwbouw optimaal zijn.
In de gemeentelijke argumentatie wordt ook gesteld dat met de nieuwbouw het zicht wordt ontnomen op de witte boerderij. Dit argument leidt bij reclamant en diens adviseur tot verbazing. Immers, dit betreft de eerder genoemde boerderij die in eigendom is van reclamant en inmiddels is opgeknapt. Bovendien is de adviseur het niet eens met dit argument. Wanneer je aan komt rijden, wordt het zicht op de witte boerderij ontnomen door het monument; op het moment dat je het monument bent gepasseerd, zie je meteen nummer vijftien. De nieuwbouw belemmert dat zicht niet.
Spreker vraagt aandacht voor de openheid die de wijk pretendeert te hebben. Uit de ambtelijke reactie op inspreker vier blijkt echter dat lintbebouwing ook mogelijk is.
De adviseur wijst er op dat in de gemeentelijke afwijzing van het verzoek van zijn cliënt wordt gesteld dat deze bebouwing ongewenst is omdat daarmee een lintbebouwing zou ontstaan. Deze argumentatie roept - rekening houdend met andere keuzes in het plangebied - toch vragen op.
Feit is voorts dat je ter plaatse eigenlijk sprake is van een 'bebouwingsgat' waardoor je tegen achterkanten van woningen en bijgebouwen aan gaat kijken. Echter, met de tussenliggende bebouwing en de tuinvoorstellen van reclamant wordt een mooie massa in de omgeving toegevoegd die kwaliteitsversterkend werkt. Stedenbouwkundig ziet de adviseur voldoende reden o het oneens te zijn met de gemeentelijke zienswijze.
Het perceel is destijds aangekocht met de intentie om hier nieuwbouw te plegen en te gaan wonen. De laatste jaren is de gezondheid van de echtgenote van reclamant dusdanig verslechterd dat naar een mantelzorgoplossing moet worden gezocht. Ook om die reden is het wenselijk om in de nabijheid van hun zoon en schoondochter te kunnen wonen; deze zijn beiden in de zorg werkzaam.
De adviseur verwijst naar de Welstandsnota, die aangeeft aan dat je een cirkel van 25 meter rond een monument moet respecteren en in dit gebied geen belemmeringen staan van bebouwing zijn toegestaan. Er bestaat begrip voor dit kader en dit wordt met het bouwplan gevolgd. Met het afwijzen van het bouwplan probeert de gemeente eigenlijk middels grond die geen gemeentelijk eigendom het zicht op de monument te handhaven. Spreker acht dit niet terecht en wijst op het eigendomsrecht. Bovendien stond op het betreffende perceel van oudsher een langgevelboerderij. In het gebied staat nog wel een andere boerderij die door de gemeente als langgevelboerderij wordt aangeduid, hoewel het eigenlijk de vraag is of dit vanwege de beperkte lengte die aanduiding mag hebben.
Reclamant toont een oude kaart van het gebied. Toentertijd is gesteld – en ook in de krant gepubliceerd – dat de gewenste woningbouwbestemming in het plan zou worden opgenomen. Bij aankoop in juni 1998 is hem ambtelijk uitgelegd dat er uitbreidingsmogelijkheden voor de achterzijde zijn. Spreker is hierover verder nooit meer benaderd door de gemeente en heeft nu het gevoel dat zijn grond wordt afgepakt. Hij respecteert de 25 meter bepaling, maar wil graag op de resterend deel van zijn kavel in overleg met een stedenbouwkundige een woning bouwen.

Ambtelijke reactie

- Ambtelijk wordt vastgesteld dat de mondelinge reactie niet afwijkt van de schriftelijke zienswijze.

Reacties en vragen hoorcommissie

- De hoorcommissie informeert naar de status van het plan waar reclamant aan refereert. Ambtelijk wordt uitgelegd dat het hier een structuurvisie betreft; deze visie schetst het voornemen om het gebied Horzak-Noord te bebouwen. Een structuurvisie bepaalt echter niet wat ter plaatse precies gebouwd gaat worden en geeft ook geen directe bouwmogelijkheden; die zijn er ook nooit geweest. Ook in het vorige bestemmingsplan zijn die niet opgenomen. De enige reden voor afwijzing van bouw is de aanwezigheid van een gemeentelijk monument in de oorspronkelijke agrarische landelijke setting. De Monumentenkamer heeft de mogelijkheden ter plaatse opnieuw bestudeerd.
- Reclamant vraagt waarom er geen rekening gehouden is met de gesloopte boerderij op de foto's, die op het moment van aankoop, in 1998, nog aanwezig was, maar inmiddels is gesloopt.
  Ambtelijk wordt gesteld dat dit geen gemeentelijk monument kan zijn geweest.

	De adviseur vraagt dringend om het aangeleverde fotomateriaal te laten bestuderen door de Monumentenkamer. Ambtelijk wordt uitgelegd dat het verzoek al voor de zienswijze bij de Monumentenkamer is ingediend. Er is op gereageerd en vervolgens is het opnieuw ingediend als zienswijze. ▪ Reclamant wijst er op dat de hoeve nog steeds in de plannen staat vermeld, al is inmiddels bekend dat ter plaatse tweekappers worden gerealiseerd. Toch wordt de realisatie van de hoeve door de gemeente in de argumentatie gebruikt, hetgeen onjuist en onterecht is. Ambtelijk wordt uitgelegd dat oorspronkelijk sprake is van een hoeve bestaande uit rijwoningen en eventueel appartementen rond een open ruimte. De betreffende kavel zou oorspronkelijk onderdeel vormen van de Hoeve. De hoeve wordt nu gerealiseerd aan de overzijde van de kavel. Door deze opzet is er ook een achtertuin. De voorzitter legt uit dat de Hoorcommissie het werk van de Monumentenkamer niet over kan doen en vraagt of reclamant nog iets wilt toevoegen. ▪ De adviseur acht het bezwaar zeer duidelijk. ▪ Reclamant voelt zich niet correct behandeld. Hij heeft bezwaar tegen het proces van besluitvorming en is het niet eens met de uitkomst. Hij respecteert de 25 meter grens en nodigt de hoorcommissie uit om ter plaatse de situatie te komen bekijken. Dan kan worden vastgesteld dat bouw heeft plaatsgevonden binnen negentien meter vanaf een Rijksmonument. Daar wordt echter niet over gesproken. Wanneer dat blijkbaar wel kan en zijn plan dat de 25 meter grens respecteert, wordt afgewezen, ontstaat bij hem het gevoel dat er verschil wordt gemaakt. ▪ De voorzitter wijst op de mogelijkheid om eventueel een juridische weg te volgen. De Hoorcommissie is niet de plaats om het werk of de werkwijze van de Monumentenkamer te bediscussiëren. In reactie op inbreng van de adviseur wat dit betreft, adviseert hij nogmaals een discussie met de Monumentenkamer aan te gaan. Het bezwaar op zich is helder voor de hoorcommissie en kan in die zin meegenomen worden naar de adviescommissie. Het College zal beslissen op de zienswijze.
3	**Sluiting** De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.40 uur. Hij dankt ieder voor diens komst.