

Verslag hoorcommissie Bestemmingsplannen Inzake Bestemmingsplan Oss Schadewijk Oss 2015

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **15 juli 2015**,
in de A. Jurgenszaal **van het Gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie: F. Molenkamp (voorzitter), T. van Mook en T. van Kessel

Secretaris hoorcommissie: Mevr. M. Beijers

Ambtelijk adviseur: Mevr. Y. de Graaf

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure (planning naar verwachting):

*** Adviescommissie Ruimte – 3 december 2015**

*** Raadsbehandeling – 17 december 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 Indiërs hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten. Dan weet u zeker dat de gemeenteraad uw zienswijze en het onderliggende probleem 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 reeds 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 raadsadviescommissie 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.
- Mocht er behoefte zijn aan nieuwe inbreng, dan is het mogelijk om gebruik te maken van de inspraakmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie op 3 december a.s., waar het bestemmingsplan aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is overbodig.
- De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De raadsadviescommissie betreft de inspreekreactie wél bij de discussie over het bestemmingsplan.
- Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie 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.

2 **Hoorzitting Inzake Bestemmingsplan Oss Schadewijk 2015**

2.1 **Reclamant 1**

Reclamant wordt verzocht om voorafgaand aan de mondelinge inspreekreactie het perceel op de aanwezige plankaart aan te duiden. Het betreffende perceel is op de kaart aangeduid als 6/11.

Reclamante geeft aan dat de makelaar op haar verzoek - voorafgaande aan de feitelijke verwerving 2,5 jaar geleden - contact met de gemeente heeft opgenomen om navraag te doen naar het bestemmingsplan ter plaatse. De directe aanleiding voor het inwinnen van informatie was de reeds jarenlang leeg staande Citroëngarage aan de overzijde, waarvan de bestemming onduidelijk was.

Uit navraag bleek dat op de locatie van het garagecomplex nieuwbouw met een maximale bouwhoogte van zes meter mogelijk was. Als toentertijd bekend was geweest dat aan de overzijde een appartementencomplex gerealiseerd kon worden, had reclamante zeker van de verwerving afgezien omdat gericht werd gezocht naar een woning die een zekere mate van vrijheid en privacy bood.

Raadsman vult aan dat in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak is ingetekend op een deel van het tegenover liggende perceel. Het toegevoegde deel wordt via de plankaart aangeduid. Het vigerende bestemmingsplan leidt niet tot belemmeringen voor het woongenot van reclamanten.

In het nieuwe bestemmingsplan is dus een bouwvlak toegevoegd, waarbij bovendien wordt uitgegaan van een bouwhoogte van tien meter, zijnde drie bouwlagen. Met een bouwhoogte van tien meter wordt het vanaf de bovenste bouwlaag in dit geval mogelijk om over de woning in de achtertuin van reclamanten te kijken en in de woning zelf. Aangenomen mag worden dat de realisatie van deze appartementen zal leiden tot aantasting van de privacy – ook in de achtertuin – en tot beperking van de lichtinval, waardoor de woning moeilijk verkoopbaar wordt.

Een aantal punten in het bestemmingsplan dient beter te worden onderbouwd:

- Het voornemen bestaat om dit nieuwe complex te bestemmen voor jongeren / begeleid wonen. Het eerder gerealiseerde appartementencomplex in de woonomgeving is ook bestemd voor begeleid wonen. Hoewel bestemming voor bepaalde doelgroepen niet per definitie tot overlast hoeft te leiden, is de kans wel aanwezig dat de overlast groter wordt.
- Uit de toelichting blijkt geen onderbouwing voor huisvesting van doelgroepen.
- Er is geen draagkrachtbeoordeling aanwezig in relatie tot verdere huisvesting van doelgroepen in hetzelfde plangebied.
- Uit het bestemmingsplan blijkt de intentie om nieuwe geurgevoelige objecten (zijnde woningen) toe te voegen. In de toelichting wordt echter niet ingegaan op geuraspecten. De raadsman vraagt zich af of bij uitbreiding van woningen nog wel een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd kan worden.
- In de bijlage zou een nadere toelichting worden gegeven wat betreft fijnstof. Deze toelichting en / of onderliggende berekeningen ontbreken echter.
- Ondanks het geringe aantal woningen dient wel een MER-beoordeling plaats te vinden. Dit is niet gebeurd.
- Een stedenbouwkundige toelichting ontbreekt. Zodoende ligt er geen beoordeling dat de uitbreiding past in het straatbeeld en bebouwingsbeeld; in dit kader horen ook de privacyaspecten aan bod te komen.
- Voorts ontbreekt de afweging wat betreft de omliggende functies en bestemmingen c.q. de beoordeling of bestaande functies / bestemmingen in mogelijkheden worden geschaad.
- Er is geen planschaderisicoanalyse aangetroffen. De raadsman vraagt zich af hoe met planschades wordt omgegaan. Rekening houdend met het vergroot risico van overlast en aantasting van privacy mag worden uitgegaan van een waardedaling van de woningen rond het nieuwe appartementencomplex.

De belangrijkste elementen van de zienswijzen zijn de schending van de privacy en de

waardedaling van de woning.

Ambtelijke reactie

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

Reacties en vragen hoorcommissie

- De hoorcommissie informeert naar de terugkoppeling door de makelaar ten tijde van de aankoop.
Reclamante antwoordt dat makelaar Van Casteren (Schaijk) heeft aangegeven dat op dat moment geen reden was om het huidige bestemmingsplan in de loop van de komende jaren aan te passen. Reclamante is zich echter wel bewust van de tienjaarlijkse routine tot herziening van bestemmingsplannen.
- De hoorcommissie stelt vast dat de woonbestemming 'wonen / maatschappelijk' toentertijd al wel op het perceel lag.
Reclamante wijst op het aanmerkelijk kleinere bouwvlak in het vigerende plan. Het bouwvlak is bovendien verlegd en ligt niet meer op de locatie van de voormalige garage. Daarnaast was toentertijd sprake van patiowoningen met één bouwlaag en niet van een appartementencomplex met drie bouwlagen. Hij wijst in de plankaart aan welk deel in het vigerende bestemmingsplan als open gebied zonder bouwvlak is aangeduid. De omschakeling van niets naar een complex met tien meter hoogte is natuurlijk wel een zeer groot verschil voor omwonenden.
- De raadsman schetst via de kaart dat toentertijd wel appartementen waren voorzien op de hoek. Deze zijn inmiddels gerealiseerd.
Reclamante bevestigt deze aanwezigheid, maar het effect hiervan zou minder worden met andere ontwikkelingen in de omgeving.
- De Hoorcommissie constateert dat de woning in 2012 is verworven en het op dat moment nog vier jaar zou duren voordat het bestemmingsplan zou worden herzien.
- De Hoorcommissie vraagt in hoeverre ambtelijk de genoemde onvolkomenheden in de onderbouwing worden onderkend.
Ambtelijk wordt bevestigd dat niet alles in de toelichting is opgenomen. Het College zal hierop ingaan in de schriftelijke reactie op de zienswijze.
- De raadsman benadrukt dat op een deel van het kavel in het huidige plan geen bouwvlak is ingetekend en toentertijd geen sprake was van bouwrechten. Dit is nu echter wel het geval.
- De Hoorcommissie stelt vast dat reclamanten bij aankoop bekend was dat tegenover de woning nieuwbouw gerealiseerd zou worden. Reclamante antwoordt bevestigend, maar benadrukt nogmaals dat ze bij de tegenoverliggende woningbouw - uitgaande van het vigerende bestemmingsplan en ingewonnen informatie - is uitgegaan van patiowoningen met zes meter hoogte, die niet over de woning in de achterliggende tuin de privacy schaden.
- De Hoorcommissie vraagt waar de maximale bouwhoogte van zes meter op het vigerende plan is vastgelegd en informeert naar de motivering om een dergelijk hoog pand te realiseren.
De ambtelijk adviseur legt uit dat de aanleiding ligt in een concreet initiatief.
De voorzitter concludeert dat er reeds sprake was van een woonbestemming en de vorm van de voorgenomen nieuwbouw tot een aanpassing van het bouwvlak heeft geleid.
Ambtelijk wordt bevestigend geantwoord.

3 Sluiting

De voorzitter acht de zienswijze duidelijk. Hij nodigt de aanwezigen uit om desgewenst in te spreken tijdens de raadscommissie.

De voorzitter sluit de hoorzitting om 19.50 uur onder dankzegging voor ieders aanwezigheid.