

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord
gemeente Oss



Januari 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusies...	5
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan.....	35

1. Inleiding

1.1 Status nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Deze nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Oijense Zij Noord. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen (naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) die bij de vaststelling worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Inspraakronde

Iedereen kon het voorontwerpbestemmingsplan van 16 mei tot en met 26 juni 2019 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het voorontwerpbestemmingsplan in deze periode op internet. Dit is bekendgemaakt in Oss Actueel, Staatscourant en Gemeentebled van 15 mei 2019 en op www.oss.nl. Van 16 mei tot en met 26 juni 2019 konden 'ingezetenen' van de gemeente Oss (degenen die in Oss wonen of gevestigd zijn) en degenen die een belang hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk en mondeling reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze procedure ligt vast in de gemeentelijke Inpraakverordening. De gemeente heeft 10 inspraakreacties ontvangen. Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

Zienswijzenronde

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 31 oktober tot en met 11 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen. Gedurende deze termijn zijn er 10 zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij worden de ingediende zienswijzen meegewogen. Na vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van die Afdeling een voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

Er zijn schriftelijke inspraakreacties ingediend door:

1. Bewoner(s) Oijenseweg 258 (datum stuk 4 november 2019, ontvangen 4 november 2019)
2. Bewoner(s) Spitsbergerweg 27 (datum stuk 5 december 2019, ontvangen 5 december 2019)
3. Bewoner(s) Spitsbergerweg 19 en 23 (datum stuk 9 december 2019, ontvangen 9 december 2019)
4. Bewoner(s) Haagpoort 69 (datum stuk 9 december 2019, ontvangen 9 december 2019)
5. Bewoner(s) Haagpoort 67 (datum stuk 9 december 2019, ontvangen 10 december 2019)
6. Bewoner(s) Oijenseweg 247 (datum stuk 9 december 2019, ontvangen 11 december 2019)
7. Provincie Noord-Brabant (datum stuk 11 december 2019, ontvangen 11 december 2019)
8. Bewoner(s) Spitsbergerweg 3 (datum stuk 10 december 2019, ontvangen 11 december 2019)
9. Bewoner(s) Westhaag 37 (datum stuk 10 december 2019, ontvangen 11 december 2019)
10. Bewoner(s) Oijenseweg 239 (datum stuk 10 december 2019, ontvangen 11 december 2019)

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Bij de behandeling is gebruik gemaakt van de integrale, originele zienswijzen. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1. Bewoner(s) Oijenseweg 258

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Paaltje Oijenseweg

In de Nota inspraak- en overlegreactie wordt door de gemeente aangegeven dat er geen 100% garantie gegeven kan worden over het handhaven van het paaltje, welke nu de Oijenseweg afsluit van en naar het poldergebied. Er wordt niet concreet aangegeven welke ontsluitingsvariant definitief van toepassing gaat worden op dit nieuwbouwplan. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan op variant 2 welke veel nadelen en mogelijk toekomstig schade berokkent aan de huidige situatie.

Reactie gemeente

Door Goudappel Coffeng is onderzoek verricht naar de ontsluiting van Oijense Zij Noord. Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat variant 4 de voorkeur heeft, met name vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. In variant 4 wordt 20% van het autoverkeer afgewikkeld via de Oijenseweg en 80% via de Spitsbergerweg. Deze variant gaat er van uit dat het paaltje blijft staan. Bij de ontsluiting en afwikkeling van verkeer voor Oijense Zij Noord gaan we uit van variant 4 volgens de rapportage van Goudappel Coffeng. Dat betekent dat de bestaande situatie, dus met paaltje, blijft gehandhaafd. De zienswijze is ongegrond.

2. Bewoner(s) Spitsbergerweg 27

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Verkeersintensiteit en veiligheid Spitsbergerweg

De woonwijk zorgt voor een verkeersproductie van circa 1.750 voertuigen mvt/etm. De woonwijk zal grotendeels worden ontsloten via de Spitsbergerweg, een landelijke polderweg aan de rand van de stad. De maximale intensiteit op de Spitsbergerweg bedraagt 1.000 mvt/etm. Op dit moment bedraagt de daadwerkelijke intensiteit 1.900 mvt/etm. De voorgestelde manier van verkeersontsluiting heeft nog eens een toename van 700 mvt/etm op de Spitsbergerweg tot gevolg. De intensiteit van ruim 2.600 mvt/etm is veel hoger dan wat passend is bij de huidige vormgeving en functie.

Nu is nog niet bekend hoe de Spitsbergerweg ingericht gaat worden. Er dient daarom uitgegaan van de meest ongunstige feitelijke invulling. Hierdoor wordt gevreesd voor een aantasting van het woon- en leefklimaat door storend geluid van meer verkeer en onveilige (verkeers)situaties, zoals bij het oprijden en verlaten van het perceel, het fietsen van en naar het huis en het wandelen met de hond.

Verzocht wordt om het aantal verkeersbewegingen op de Spitsbergerweg te matigen door het verkeer op een andere manier uit de nieuw te bouwen wijk te ontsluiten, bijvoorbeeld via de Oijenseweg. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom niet gekozen wordt voor ontsluitingsvariant 1.

Subsidiair wordt verzocht, gelet op de veiligheid, om een vrijliggend wandel- en fietspad naast de Spitsbergerweg en goede fietsroutes en verbindingsfietspaden tussen de nieuw te bouwen woonwijk en de Macharensesweg via de Spitsbergerweg. De gemeente beoogt in de mobiliteitsvisie een verschuiving in het gebruik van vervoerwijzen naar onder andere fietsen en dat dit bereikt wordt door het gebruik van de fiets te stimuleren. Ook de toelichting erkent het stimuleren van fietsgebruik vanuit het thema van bereikbaarheid als een belangrijk uitgangspunt. In de toelichting wordt hierover gezegd; "Hierbij gaat het om het bieden van maximale ontsluiting voor fietsverkeer. We zetten in op fietsinfrastructuur dat gekenmerkt wordt door directe en samenhangende routes, verkeersveiligheid voor fietsers en comfortabele en aantrekkelijke routes. Dit geldt zowel voor verbindingen tussen wijken en publieksaantrekkelijke locaties, als voor verbindingen binnen de buurt of wijk". Daarnaast is volgens de toelichting voldoende ruimte gereserveerd voor een randweg-profiel met vrijliggende fiets/voetpaden.

Reactie gemeente

De Spitsbergerweg heeft inderdaad een wegprofiel dat niet past bij het huidige en toekomstige gebruik. Een aanpassing van het wegprofiel van de Spitsbergerweg is met een nog verder toenemende verkeersintensiteit noodzakelijk. Doordat de rijbaan wordt verbreed en er een apart voet-fietspad wordt aangelegd, is er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Mede als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkelingen zal ook het snelheidsregime worden aangepast. De weg ligt nu namelijk nog buiten de bebouwde kom met een maximaal toegestane snelheid van 60 km/h. Hoe het wegprofiel er precies uit zal komen te zien is nu nog niet duidelijk en is mede afhankelijk wat de toekomstige functie van de Spitsbergerweg zal worden. In ieder geval zal er een veilige verbinding tot aan de Macharensesweg moeten komen voor alle verkeersdeelnemers. De Spitsbergerweg wordt ingericht volgens de principes van duurzaam veilig wegverkeer voor 50 km per uur wegen.

Het ontsluiten van het woongebied uitsluitend via de Oijensezij (variant 1) heeft niet onze voorkeur. In de toelichting wordt dat nader onderbouwd.

Wat betreft de gevreesde geluidsoverlast wordt opgemerkt dat de Spitsbergerweg wordt voorzien van geluid reducerend asfalt, waardoor de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de Spitsbergerweg beter wordt dan in de huidige situatie. In de laatste versie van het akoestisch onderzoek (bijlage bij de toelichting) is te zien dat de huidige geluidbelasting maximaal 51,4 dB bedraagt en na aanpassing van de Spitsbergerweg met geluid reducerend asfalt de geluidbelasting maximaal 50 dB bedraagt.

Wat betreft het stimuleren van het fietsverkeer wordt opgemerkt dat er een aansluiting voor fietsverkeer komt van het plangebied op de Oosthaag. Hierdoor is het centrum goed bereikbaar met de fiets. Daarnaast komt er op de Spitsbergerweg een vrijliggende fietspad tussen het nieuwe woongebied en de Machareneweg. In het kader van de veiligheid wordt laatstgenoemde vrijliggende fietspad aangelegd voorafgaand aan de realisatie van het nieuwe woongebied Oijense Zij Noord. Hierdoor wordt langzaam verkeer gescheiden van bouwverkeer voor Oijense Zij Noord.

Verder wordt opgemerkt dat in de toelichting dwarsprofielen worden opgenomen van de nieuwe inrichting van de Spitsbergerweg.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ten behoeve van het bouwverkeer de Spitsbergerweg al wordt verbreed.

Verwacht wordt dat binnen 3 tot 4 jaar 80% van het woongebied is gerealiseerd. Dat heeft met name betrekking op de projectmatige bouw. Om enige zekerheid te bieden in het tijdstip van herinrichting van de Spitsbergerweg wordt expliciet in het raadsbesluit opgenomen dat de herinrichting van de Spitsbergerweg plaats gaat vinden zodra 80% van het maximum woningaantal (176 woningen) is gerealiseerd.

De zienswijze is gegrond wat betreft het nader motiveren van de ontsluitingsvarianten in paragraaf 3.4 van de toelichting en het opnemen van dwarsprofielen in de toelichting. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

c. Planschade

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Daarbij kan niet simpelweg volstaan worden door te verwijzen naar de planschadeprocedureregeling. Er dient inhoudelijk op deze kwestie te worden ingaan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt.

Reactie gemeente

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een verzoek voor planschade ingediend worden mocht inspreker van mening zijn dat hij planschade lijdt. Verder wordt opgemerkt dat de Spitsbergerweg wordt heringericht en van nieuw geluidsarm asfalt wordt voorzien.

De geluidsbelasting op de woning van reclamant wordt hierdoor minder dan dat nu het geval is. Daarnaast wordt vanaf de Spitsbergerweg gezien in ieder geval de eerste 12 meter niet bebouwd. Deze strook is gereserveerd voor watergang, groenvoorzieningen en langzaamverkeersroute. Dit is ook te zien op de verbeelding van het bestemmingsplan, waar aanduidingen zijn opgenomen waardoor op deze strook geen woningen gebouwd mogen worden. Nu de rand van het plangebied groen ingericht wordt, de afstand tot de eerste woningen behoorlijk is en de Spitsbergerweg wordt heringericht, is het nadeel, zo daar al sprake van zou zijn, beperkt. De zienswijze is ongegrond.

3. Bewoner(s) Spitsbergerweg 19 en 23

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Verkeerseffecten

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over onder andere de verbreding van de weg, de maximumsnelheid, het aanleggen van een fiets- en wandelpad en het gebruik van zeer stil asfalt. Echter in het ontwerp wordt niet aangegeven hoe het ontwerp van de weg precies wordt en wanneer dit gerealiseerd gaat worden in samenhang met de realisatie van de wijk. In het bestemmingsplan moet ook het ontwerp van de Spitsbergerweg meegenomen worden met de daarbij behorende planning. Zodra de wijk is gerealiseerd moeten ook de benodigde aanpassingen aan de Spitsbergerweg uitgevoerd zijn.

Reactie gemeente

De Spitsbergerweg wordt verbreed. Verder wordt er ter plaatse van het onderhavige plan een vrijliggend voet- en fietspad aangelegd. Doordat de weg wordt verbreed, is er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De maximale rijsnelheid wordt verlaagd naar 50 km/u of 30 km/u en de weg wordt ingericht volgens de principes van duurzaam veilig wegverkeer.

Wat betreft de aanleg van een vrijliggend fietspad wordt opgemerkt dat er een aansluiting voor fietsverkeer komt van het plangebied op de Oosthaag. Hierdoor is het centrum goed bereikbaar met de fiets. Daarnaast komt er op de Spitsbergerweg een vrijliggende fietspad tussen het nieuwe woongebied en de Machareneweg. In het kader van de veiligheid wordt laatstgenoemde vrijliggende fietspad aangelegd voorafgaand aan de realisatie van het nieuwe woongebied Oijense Zij Noord. Hierdoor wordt langzaam verkeer gescheiden van bouwverkeer voor Oijense Zij Noord.

Verder wordt opgemerkt dat in de toelichting dwarsprofielen worden opgenomen van de nieuwe inrichting van de Spitsbergerweg.

Verwacht wordt dat binnen 3 tot 4 jaar 80% van het woongebied is gerealiseerd. Dat heeft met name betrekking op de projectmatige bouw.

Om enige zekerheid te bieden in het tijdstip van herinrichting van de Spitsbergerweg wordt expliciet in het raadsbesluit opgenomen dat de herinrichting van de Spitsbergerweg plaats gaat vinden zodra 80% van het maximum woningaantal (176 woningen) is gerealiseerd.

De zienswijze is gegrond wat betreft het opnemen van dwarsprofielen in de toelichting. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

4. Bewoner(s) Haagpoort 69

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Uitzicht en woongenot

Het uitzicht van reclamant wijzigt door het bestemmingsplan van agrarisch naar woongebied. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat nabij de woning van reclamant water en groen wordt aangelegd waarbij de bestaande waterpartij wordt uitgebreid van enkele meters naar circa 35 tot 40 meter. Uit de verbeelding en de regels blijkt niet hoe deze water- en groenpartij wordt gegarandeerd. Uit de verbeelding blijkt slechts dat er een waterpartij van enkele meters ligt. Daarna begint het woongebied. Planologisch wordt niet geborgd dat er een ruime water- en groenpartij wordt aangelegd.

Reactie gemeente

Als reactie op de inspraakreactie is al aangegeven dat er tegenover de woning van reclamant een brede strook wordt aangelegd met groen en water. Om reclamant hierin meer zekerheid te geven, wordt er een schil rondom Haagpoort 53-71 oneven in het plangebied hard bestemd als groen en water. Hiermee wordt planologisch geborgd dat er groen en water wordt aangelegd.

Deze zienswijze is gegrond.

c. Oostzijde van het plan

Aan de oostzijde van het plan worden woningen gebouwd, welke het uitzicht van belanghebbende flink zullen beperken. Wanneer gekozen wordt voor relatief korte rijen, kan het uitzicht van belanghebbende nog enigszins behouden blijven.

Reactie gemeente

Allereerst wordt opgemerkt dat er in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. In verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat bevestigd. Zo ook in de uitspraak van 3 mei 2017 (ENCLI:NL:RVS:2017:1172) waarbij op 26 meter afstand van woningen bouwwerken van 11 meter hoog worden toegelaten. Dit leidde naar het oordeel van de Afdeling niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht.

De woningen aan de oostzijde van het plan (maximale bouwhoogte 10 meter) liggen op een afstand van 80 tot 150 meter afstand van de woning aan Haagpoort 69. Gezien deze afstanden en bouwhoogte zou dat volgens voorgenomde uitspraak niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht leiden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat tussen de voorkant van de woning Haagpoort 69 en de oostzijde van het plan men eerst kijkt naar de woningen gelegen aan Haagpoort 53 tot en met 59 (maximale bouwhoogte 10 meter).

Gezien het bovenstaande wordt dan ook niet ingezien dat het uitzicht vanuit Haagpoort 69 richting de oostzijde van het plan flink wordt beperkt. In ieder geval is er geen sprake van onevenredige aantasting van het uitzicht.

De zienswijze is ongegrond.

d. Planschade

Belanghebbende heeft een tuin ontworpen met zicht op het agrarisch landschap. De tuin zal opnieuw ontworpen moeten worden nu het agrarisch landschap verdwijnt. Daarnaast zal sprake zijn van waardedaling van de woning.

Reactie gemeente

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een verzoek voor planschade ingediend worden mocht inspreker van mening zijn dat hij planschade lijdt.

De zienswijze is ongegrond.

e. Groenvoorzieningen

Vrijwel het gehele plangebied heeft een enkelbestemming Woongebied, met veel bebouwingsmogelijkheid. Er is slechts een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van groen en water. Wanneer de laatste woning in gebruik is genomen dient binnen 2 jaar minimaal 30.000 m² water en groenvoorzieningen aangelegd te zijn. Belanghebbende acht dit veel te vrijblijvend. Wanneer is sprake van de laatste woning en waar worden deze groenvoorzieningen vervolgens aangebracht? Verzocht wordt tot het stellen van planologische waarborgen om groenvoorzieningen te garanderen en het uitzicht van belanghebbende te garanderen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 4a waarbij aangegeven wordt dat het plan wordt gewijzigd en er groen en water hard wordt bestemd nabij de woning van reclamant. Verder wordt verwezen naar de ambtshalve wijzigingen onder het kopje regels.

De zienswijze is deels gegrond.

f. Hoogbouw

Er wordt aangegeven dat hoogbouw op minimaal 50 meter afstand komt, nu hoogbouw slechts voorzien is in de specifieke vorm van 'wonen-2'.

Specifieke vorm van wonen-2 is echter een relatief groot perceel, zonder dat duidelijkheid is gegeven over de locatie van de hoogbouw. Het college geeft aan dat enige privacyaantasting niet in lijn der verwachtingen ligt. Belanghebbende is daar minder zeker van. Verzocht wordt om te garanderen dat de hoogbouw zal plaatsvinden richting het noorden aan de Spitsbergerweg.

Reactie gemeente

Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan in het vlak wat is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2'. In het voorontwerp bestemmingsplan was de afstand van de woning van reclamant tot gestapelde woningen nog circa 50 meter. In het ontwerp bestemmingsplan is dat al aangepast en bedraagt de afstand van woning van reclamant tot het vlak waar gestapelde woningen mogelijk zijn circa 110 meter. In vergelijking met het voorontwerp bestemmingsplan is in het ontwerp bestemmingsplan het vlak waar gestapelde woningen mogen worden gebouwd al behoorlijk verkleind. Daarmee is al in bepaalde mate aangegeven waar de gestapelde woningen mogen komen. De maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 10 meter. Gestapelde woningen mogen maximaal 17 meter hoog worden. Gezien de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen, gezien de afstand tot de woning van appellant en aangezien tussen de gestapelde woningen en de woning van appellant grondgebonden woningen worden gebouwd, wordt niet ingezien dat hier sprake kan zijn van aantasting van privacy. De zienswijze is ongegrond.

g. Flexibel plan

Het uitzicht en privacy worden met het plan teniet gedaan. Het plan biedt veel vrijheid om vergunningen af te geven, zonder dat geborgd is dat individuele bewoners er niet te veel op achteruit gaan. Het huidige plan is te flexibel. Verzocht wordt om meer planologische waarborgen op te nemen om de positie van belanghebbende te waarborgen.

Reactie gemeente

Een groot deel van het plan bestaat uit een vlek met de bestemming Woongebied. Binnen deze bestemming zijn verschillende zaken afgebakend. Zo is de bestemming onderverdeeld in drie gebieden: 'specifieke vorm van wonen-1', 'specifieke vorm van wonen-2' en 'specifieke vorm van wonen-3', waar verschillende regels voor gelden. Het gebied waar gestapelde woningen mogen komen is ingeperkt tot circa 1/5 deel van het woongebied. Verder ligt in de bestemming de hoofdontsluiting vast en de situering van de A-watergang. Daarnaast is in de regels de maximale bouwhoogte van woningen vastgelegd, is de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken vastgelegd en is bepaald tot welk percentage per bouwperceel maximaal bebouwd mag worden. Door al deze regels te stellen is planologisch vastgelegd wat er maximaal mag komen en wordt weldegelijk rekening gehouden met de positie van omwonenden. Tot slot wordt opgemerkt dat weldegelijk rekening wordt gehouden met uitzicht en privacy van reclamant. Zoals onder 4.a is

aangegeven wordt er een brede strook rondom de woningen aan Haagpoort 53-71 oneven hard bestemd voor groen en water. Tot slot wordt opgemerkt dat het vlak waar gestapelde woningen kunnen komen in het ontwerp bestemmingsplan behoorlijk is verkleind ten opzichten van het voorontwerp bestemmingsplan. Het vlak is daardoor met dan 50 meter opgeschoven van de woning van reclamant. De zienswijze is ongegrond.

h. Fietsbrug

Belanghebbende heeft ernstige vrees voor ongelukken wanneer de fietsbrug op de beoogde locatie wordt gerealiseerd. Daarnaast komt de fietsbrug vrijwel naast de woning van belanghebbende en wordt gevreesd voor privacyverlies omdat de fietsbrug direct naast de achtertuin loopt. De locatie van de fietsbrug is onlogisch. Zo grenst deze aan de bocht van Haagpoort naar Oosthaag. In deze bocht wordt erg hard gereden, wat zorgt voor ernstige verkeersproblemen. Hoewel er een 30 km zone is ingesteld wordt in de bocht vaak harder gereden. Fietzers zullen direct de bocht naar Haagpoort nemen omdat dat de kortste route is naar de stad en naar school. Verzocht wordt om verplaatsing van de fietsbrug. Deze kan bijvoorbeeld in het midden van de bestaande fietspad in de Oijense zij worden gerealiseerd. Dit is ook logischer omdat aangesloten wordt op een bestaand fietspad.

Reactie gemeente

Op 40 meter afstand van de woning is op de verbeelding de functieaanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen. In de regels is bepaald dat binnen een afstand van 10 meter uit die aanduiding een langzaamverkeersontsluiting aangelegd kan worden. In het meest ongunstige geval zal er nog altijd een afstand van circa 30 meter uit de woning en circa 15 meter uit het uiterste puntje van de achtertuin en de meest dichtbij gelegen situering van het fietspad zijn. Het is dus niet zo dat de fietsverbinding direct naast de achtertuin gaat lopen.

Voor fietsroutes is het belangrijk dat deze comfortabel bereden kunnen worden. Dat wil zeggen zo geleidelijk mogelijk. Dat geldt zeker voor belangrijke fietsontsluitingsroutes. Vandaar dat gekozen is om op de Haagpoort aan te sluiten. Op de plek waar aangesloten wordt op de Haagpoort, maakt de Haagpoort een haakse hoek. Voor auto's is het niet mogelijk om in een haakse hoek hard te rijden. Er wordt dan ook niet gevreesd voor verkeersproblemen door te hard rijden. Daarnaast geldt voor deze weg een maximum snelheid van 30 km/u. In dergelijke woonstraten is een combinatie met fietsverkeer goed mogelijk.

De knik die de fietsverbinding maakt wordt zuidelijker gelegd zodat de fietsverbinding verder van de woning van reclamant komt te liggen. Bij nameting blijkt dat de fietsroute zoals ingetekend op de proeve van verkaveling meer dan 10 meter uit de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'langzaam verkeer' is gelegen. De verbeelding wordt ambtshalve aangepast, rekening houdend met de meer zuidelijk gelegen knik van het fietspad, waardoor een beperkt deel van de aanduiding (meest zuidelijk gelegen deel) beperkt in oostelijke richting opschuift. De zienswijze is ongegrond.

i. Schaduwhinder

Bij de totstandkoming van de schaduwhinder berekening en lichthinder is gerekend met de invulling van het plangebied, zonder dat duidelijk is of dit de definitieve invulling van het plangebied wordt. Ook blijkt niet dat rekening is gehouden met de hoogbouw. Er is geen enkele planologische waarborg opgenomen teneinde een bepaalde woning- en groenstructuur te waarborgen. Evenwel wordt bij de berekening ten aanzien van schaduwhinder en lichthinder gerekend met een bepaalde woning- en groenstructuur. De onderzoeken zijn daarom onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende specifiek om als motivering voor een goed woon- en leefklimaat of goede ruimtelijke ordening te dienen.

Reactie gemeente

Reclamant heeft in een eerder stadium een inspraakreactie ingediend. Daarbij was opgemerkt dat er volgens reclamant een bezonningsonderzoek dient plaats te vinden omdat gevreesd werd voor schaduwhinder van de gestapelde woningen. Er is vervolgens een schaduwhindertekening gemaakt, waarbij een maximale invulling is gegeven van het middelste vlak bestemd voor 'specifieke vorm van wonen-2' en 'specifieke vorm van wonen-3'. Deze is als bijlage 16 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. In de schaduwhindertekening is te zien dat het vlak voor gestapelde woningen (op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2') hoger is ingetekend dan het ervoor gelegen vlak (op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-3').

Hieruit valt te zien dat bij een maximale invulling, dus op de rand van het vlak waar gebouwd mag worden en tot de maximale bouwhoogte, er zelfs op het meest ongunstigste tijdstip (21 maart 18:00 uur) er geen schaduw valt over de woning en over het perceel van reclamant.

Verder wordt opgemerkt dat voor een schaduwhindertekening niet wordt uitgegaan van een bepaalde woning- en groenstructuur. Er zijn uitsluitend witte vlakken ingetekend met de maximale invulling. Dit staat dus los van de daadwerkelijke invulling. De zienswijze is ongegrond.

j. Geluidoverlast

Er wordt al enige jaren geluidoverlast ervaren van het sportpark. Met de komst van de woonwijk komt meer geluidoverlast. Hoewel uit onderzoek blijkt dat het wegverkeer geen geluidsoverlast zal veroorzaken, vreest men voor meer overlast. Dat kan ook uit andere hoeken zoals woon- en leefgeluiden. Er is geen onderzoek verricht naar alle geluidsgevolgen voor de situatie van belanghebbende. Daarom is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en wordt er verzocht tot het garanderen van geluidsbeperving.

Reactie gemeente

Tussen de woning van reclamant en het sportpark worden woningen gebouwd. Verder komt er een scherm te staan tussen het nieuwe woongebied en het sportpark. Het geluid vanuit het sportpark op de woning van reclamant zal hierdoor naar verwachting minder worden, waardoor eveneens de ervaren geluidsoverlast af zal nemen.

In het bestemmingsplan is onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï en naar geluid afkomstig van het sportpark. Andere vormen van akoestisch onderzoek zijn in het kader van het bestemmingsplan niet nodig. Bij een woongebied horen 'woon- en leefgeluiden'. De dichtstbijgelegen woningen in het nieuwe woongebied komen op een afstand van circa 50 meter te liggen tot de woning van reclamant. Reclamant woont in een woonwijk waar nu binnen 25 meter afstand van zijn woning 6 andere woningen zijn gelegen. Mogelijke 'woon- en leefgeluiden' komen dan ook in eerste instantie van de woningen die het dichtst bij de woning van reclamant zijn gelegen.

De zienswijze is ongegrond.

5. Bewoner(s) Haagpoort 67

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Waterpartij

In de beantwoording van de inspraakreactie wordt ter tegemoetkoming van de bezwaren inzake privacy opgemerkt dat de waterpartij nabij de tuin van reclamant fors zal worden uitgebreid tot 25 à 40 meter. Dit blijkt niet uit de verbeelding. In het kader van de rechtszekerheid had dat wel gemoeten.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 4.a.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

c. Flexibilisering

Het plan is heel globaal ingetekend. Er zijn geen specifieke bouwvlakken ingetekend, zodat het plangebied naar believen kan worden bebouwd. De vraag is of het plan wel voldoende handvaten biedt om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Immers, hoe vindt de verkeersafwikkeling plaats? Waar zal groen worden gerealiseerd? Wat zal de voorziene bebouwing voor mate van bezonning betekenen? Zoals het nu is gepresenteerd lijkt het erop dat tussen het water en de voorziene bebouwing een groenstrook met bomen wordt gerealiseerd met daarachter vrijstaande bebouwing. Dit is echter allerm minst op de verbeelding vastgelegd.

Reactie gemeente

Het onderhavige bestemmingsplan is een globaal plan. Een dergelijke planopzet wordt vaak toegepast bij te ontwikkelen woonwijken. Dit omdat op dit moment nog niet exact zeker is waar welke woningen komen. In hoofdlijnen is dat al wel bekend, maar dit kan nog wijzigen door onder andere wijzigingen in marktontwikkeling of woonwensen waardoor er andere type woningen of bijvoorbeeld de breedte van de woning anders moet worden. Indien dat nu al exact vastgelegd wordt, is de kans groot dat voordat de eerste woning gebouwd wordt, al een herziening van het bestemmingsplan opgesteld moet worden. Er is overigens wel goed gekeken naar genoemde aspecten als verkeersafwikkeling en schaduw hinder. Dat is beschreven in de toelichting van het plan en in bijlage 1 en bijlage 16 van de toelichting. Wat betreft het realiseren van groen en water nabij de woning van reclamant wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.a. De zienswijze is ongegrond.

d. Hoogbouw

Gestapelde woningbouw is alleen toegestaan op de gronden aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - 2'. Helaas is dit niet duidelijk naar voren gekomen in de verbeelding en in de regels. Artikel 6.1 onder a schrijft weliswaar expliciet voor dat gestapelde woningen alleen zijn toegestaan in het gebied met 'specifieke vorm van wonen-2', maar in artikellid 6.2.1 wordt dit weer ontkracht omdat er gesproken wordt over een aantal van 200 woningen tezamen in de gebieden specifieke vorm van wonen-2 en -3. Er lijkt hier sprake te zijn van een inconsistentie in de planregels. Verder zijn geen maximum bouwhoogtes op de verbeelding opgenomen. Gevraagd wordt om meer zekerheid te bieden op dit punt, bijvoorbeeld door in het noordelijke deel bouwvlakken in te tekenen, waardoor de toegezegde afstand daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

Op de verbeelding is te zien op welke gronden de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' van toepassing is. Deze gronden liggen op ruim 110 meter afstand tot de woning van reclamant. Vervolgens is in de regels opgenomen (artikel 6.1.a) dat op de gronden met de bestemming Woongebied, wonen is toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen, half-vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan op gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2'. In sublid 6.2.1 waar naar wordt verwezen zijn de maximale woningaantallen opgenomen.

Zo is bepaald dat er maximaal 20 woningen mogen worden gebouwd op gronden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-1'. Daarnaast is aangegeven dat de resterende woningen (200) mogen worden gebouwd op gronden aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2' en 'specifieke vorm van wonen-3'.

Om onduidelijkheid te voorkomen wordt lid 1 aangevuld met een zinsnede waaruit blijkt dat op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. In lid 6.2.1 worden uitsluitend nog woningaantallen genoemd, dus op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' maximaal 20 woningen en op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2' en 'specifieke form van wonen-3' samen maximaal 200 woningen.

Verder wordt opgemerkt dat de maximale bouwhoogte niet op de verbeelding is opgenomen, maar in de regels is bepaald in lid 6.2.2.b. Hierin valt te lezen dat de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen 10 meter bedraagt en van gestapelde woningen maximaal 17 meter.

Er worden geen bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.b.

Deze zienswijze is deels gegrond.

e. Schaduwwerking

Het blijkt dat bij het onderzoek naar de schaduwwerking niet hoe de hoogbouw is meegenomen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 4.h.
De zienswijze is ongegrond.

6. Bewoner(s) Oijenseweg 247

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Groen- en speelvoorzieningen

Reclamant heeft een kindertherapie aan huis waarbij psychomotorische kindertherapie en ergotherapie wordt aangeboden. In het ontwerp bestemmingsplan wordt rond het gehele plan rekening gehouden met de huidige bewoners. Dit is terug te zien aan de groene zones tussen de huidige en de toekomstige bebouwing. Dat is bij de woning van reclamant en bij de burens (huisnummers 245 en 247) niet het geval waardoor de vrijheid ten opzichte van de overige bewoners onevenredig wordt beperkt. Er is een alternatief ontworpen rondom de woning waarbij een natuurspeeltuin kan worden aangelegd. Momenteel wordt er door kinderen op het land gespeeld in de struiken en bomen die langs het perceel staan.

Door de komst van de wijk gaat dat verloren. Spelen in de natuur is van belang voor de ontwikkeling van kinderen.

Reactie gemeente

In het voorstel van reclamant komen twee kavels te vervallen en wordt daarvoor in de plaats een natuurspeeltuin aangelegd. De voorgestelde ontwikkeling is nabij de Oijenseweg gelegen en ligt aan de westrand van het plan. We onderschrijven zeer zeker het belang van buitenspelen voor kinderen. In het middengebied van het plan (de groenblauwe scheg) wordt veel groen aangelegd. Het groen krijgt hier een natuurlijke inrichting waarmee de biodiversiteit kan worden gestimuleerd. Hier komen speelvoorzieningen voor kinderen. Door dat in het middengebied te situeren is het goed toegankelijk voor kinderen uit het gehele nieuwe woongebied. Aangezien er al ruimte is gereserveerd voor groen- en speelvoorzieningen, is het niet nodig om twee kavels te laten vervallen voor extra groen- en speelvoorzieningen. Verder wordt opgemerkt dat ook bij de woning van reclamant bij het ontwerp van het woongebied rekening is gehouden met de huidige bewoners. Dat is gedaan door de stedenbouwkundige opzet van het woongebied waarbij een bepaalde afstand is aangehouden tot de woning van reclamant en een bepaald repeterend patroon is gebruikt voor de nieuwe woningen aan de Oijenseweg, waarbij uitsluitend vrijstaande woningen komen. Tot slot wordt opgemerkt dat overwogen wordt om natuurinclusief te bouwen (zie toelichting paragraaf 6.2.13). Natuurinclusief bouwen richt zich op het maximaal aansluiten bij de lokale natuurlijke omgeving. Dat kinderen meer in aanmerking moeten komen met de natuur wordt zeker gedeeld. Een natuurspeeltuin zou goed passen in de gedachte van natuurinclusief bouwen. De zienswijze is ongegrond.

7. Provincie Noord-Brabant

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Cultuurhistorische waarden

Op het plangebied is deels het werkingsgebied 'Stedelijk Gebied' van toepassing. Op het overgrote deel van het plangebied is 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied' van toepassing. Daarbij zijn tevens 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Cultuurhistorische waarden' van toepassing. In de vooroverlegreactie is aangegeven dat op diverse onderdelen van het plan de provinciaal ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het betreft de onderdelen kwaliteitsverbetering van het landschap, regionaal overleg en cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van deze onderdelen is in het ontwerp plan een reactie opgenomen en zijn op enkele onderdelen aanpassingen verricht. In het ontwerp bestemmingsplan is nog onvoldoende rekening gehouden met het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden.

Weliswaar is er een verantwoording in de toelichting van het plan opgenomen, echter zou de cultuurhistorische betekenis van de locatie in de optiek van de provincie leiden tot aanpassing van de stedenbouwkundige opzet in het bestemmingsplan. Hiervoor is niet gekozen. Hiermee is het plan nog niet geheel in overeenstemming met artikel 3.29 Interim Omgevingsverordening. Mogelijk wegen andere belangen in het plangebied zwaarder dan de belangen van cultuurhistorische waarden waardoor aanpassing van de stedenbouwkundige opzet niet nodig wordt geacht. Gezien de geïsoleerde ligging van het plangebied ten opzichte van het cultuurhistorische vlak is dat voorstelbaar. Er wordt een verantwoording verwacht hoe de cultuurhistorische waarden worden behouden, hersteld en duurzaam worden ontwikkeld, daar waar de kenmerken van het cultuurhistorische landschap het meest typerend zijn. Daarbij dient tevens te worden aangetoond dat de waarden van het cultuurhistorische landschap van de Beerse en Baardwijkse Overlaat niet verder in het geding zijn.

Reactie gemeente

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn de dragende structuren voor het landschap in de Beerse Overlaat: openheid in de polders, dijken, weteringen, sluizen en gemalen, Maasmeanders en wielen, eendenkooien, kloostercomplexen en verdedigingswerken. In het plangebied is weinig tot niets aanwezig van deze kenmerkende structuren die richtinggevend zouden kunnen zijn voor de stedenbouwkundige opzet. Het onbebouwde vlakke plangebied ligt geïsoleerd tussen sportcomplex en de woonwijk Oijense Zij en maakt als zodanig geen deel uit van het uitgestrekte open poldergebied ten noorden van de Spitsbergerweg. Met het bebouwen van dit gebied wordt de schaal en het beeld van het grootschalige open landschap en daarmee de cultuurhistorische waarde niet aangetast.

Het gewenste woningbouwprogramma van circa 200 tot 220 hoofdzakelijk grondgebonden woningen, zongerichte verkaveling, zo min mogelijk verharding en het openbare groen zo veel mogelijk geconcentreerd zijn de argumenten geweest om vast te houden aan het stedenbouwkundige concept waarbij er overigens wel sprake is van verwijzingen naar het verleden.

Met de groene scheg waarvan het maaiveld niet zal worden opgehoogd wordt een relatie gelegd met het open poldergebied van de Beerse Overlaat. Bebouwing in dit gebied werd op terpen gebouwd om wateroverlast te voorkomen. Verwijzend naar het verleden zullen compacte woningbouwcomplexen in dit gebied ook op terpen worden gebouwd waarbij de oorspronkelijke maaiveld hoogte in de groene scheg zal worden gehandhaafd. Verder wordt er ten behoeve van de waterhuishouding veel oppervlaktewater toegevoegd als verwijzing naar het waterrijke verleden.

Hoewel nu een klein geïsoleerd gelegen deel van het cultuurhistorische landschap wordt aangewend voor de noodzakelijke woningbouw van de gemeente Oss, zijn de landschappelijke kwaliteiten ten noorden van de Spitsbergerweg niet in het geding. Hier wordt uitgegaan van behoud van het cultuurhistorische landschap. Dit gebied maakt onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied-Oss-2019 waarin het conserverend is bestemd. Dit bestemmingsplan heeft inmiddels ter visie gelegen en zal na verwachting medio 2020 worden vastgesteld. Vooralsnog zijn er in dit gebied geen ontwikkelingen voorzien. Op korte termijn zal de ontwikkeling van de omgevingsvisie worden opgestart, waarbij rekening zal worden gehouden met de kenmerken van dit cultuurhistorische landschap en daar waar mogelijk ontwikkelingen zullen plaatsvinden zullen deze gericht zijn op duurzaam behoud en herstel van de kenmerken.

De zienswijze is gegrond. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

8. Bewoner(s) Spitsbergerweg 3

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Woningaantallen

Naar aanleiding van ingediende inspraakreacties zouden de genoemde woningaantallen in de regels en toelichting aangepast worden aan het maximum aantal van 220 woningen. In de toelichting en in de onderzoeken wordt nog regelmatig uitgegaan van 200 woningen, bijvoorbeeld op pagina 22, 41, 42, 43 en in het akoestisch onderzoek.

Reactie gemeente

Het is juist dat op enkele plaatsen in de toelichting nog het aantal van 200 wordt genoemd. Dit wordt aangepast. Deze zienswijze is gegrond.

c. Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek voorziet in onvoldoende informatie zoals voorgeschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' en is onzorgvuldig opgesteld op de volgende punten:

1. Er ontbreekt een duidelijke tekening op schaal van bijvoorbeeld de kruising aan de Spitsbergerweg, Frankenbeemdweg en Oijenseweg (art 3.1).
2. Er ontbreekt een tekening van de waarneempunten (art. 3.2).
3. Er ontbreekt een tekening van de scheidingslijnen tussen akoestisch harde en zachte bodemvlakken in het rekenmodel (art 3.5).
4. Er ontbreken duidelijke gegevens van de verkeerssituatie op de kruising Spitsbergerweg, Frankenbeemdsweg en Oijenseweg. Niet is duidelijk of deze wegen zijn inbegrepen in het verkeersmodel. De kruising en met name het optrekkende en afremmende verkeersgeluid is van grote invloed op het woon- en leefklimaat aan de Spitsbergerweg 3.

Er zou sprake zijn van een obstakeltoeslag doordat sprake is van en verhoogde kruising.

5. In het onderzoek worden twee waarneemhoogten gebruikt, 1,5 meter hoog en 4,5 meter hoog. Onduidelijk is waarom afgeweken wordt van de standaard waarneemhoogte van 5 meter op basis van artikel 5.3.12 van het reken- en meetvoorschrift. Verder is niet duidelijk of de woning aan Spitsbergerweg 3 wel of niet hoger staat dan het maaiveld op de Spitsbergerweg, wat van belang is om de geluidbelasting ter plaatse van de eerste verdieping in de nachtperiode goed in beeld te brengen.
6. De geluidbelasting bij bestaande woningen (pagina 11) wordt toegelicht ter plaatse van waarneemhoogte van 4,5 meter. Het is gebruikelijk om ook een oordeel te vellen over het geluidseffect op 1,5 meter hoogte in de dag en avond periode. Dit ontbreekt.
7. Door de realisatie van 220 woningen zou er sprake zijn van 1.432 mvt/etmaal. Deze som lijkt onjuist want $220 \times 7,2 = 1.584$ mvt/etmaal.
8. Het getal voor mvt/etm bij een gemiddelde werkdag (1.750) is onjuist en dient 1.751 te zijn. Hiermee mist het akoestisch onderzoek feitelijke grondslag en is onzorgvuldig voorbereid.
9. Op meerdere plekken in het akoestisch onderzoek wordt gesproken over een aftrek op basis van artikel 103 Wet geluidhinder. Dit wetsartikel is sinds 1-1-2007 vervallen. Als geduid wordt op de aftrek op basis van artikel 110g Wet geluidhinder, dan zou ten minste onderbouwd moeten worden waarom gebruik gemaakt wordt van deze aftrek.
10. In het akoestisch onderzoek worden 2.342 mvt/etmaal gehanteerd voor de situaties in 2020 en 2030. Onduidelijk is waar dit getal vandaan komt en of dit klopt. De toename ten opzichte van de bestaande verkeersintensiteit (1.900 mvt/etmaal) op basis van het verkeersmodel lijkt niet te kloppen met de verwachte toename van mvt/etmaal in variant 4 voor het westelijk deel van het wegvak. Hiervoor wordt namelijk een toename van 650 mvt/etmaal verwacht. Zo er dan niet sprake moeten zijn van minimaal $1900 + 650 = 2.550$ mvt/etmaal? Er lijkt geen recht gedaan aan de verwachte situatie zoals op basis van variant 4 is te verwachten.
11. De snelheid voor het maatgevende jaar 2020 wordt verlaagd van 60 naar 50 km/u. Nergens is planologisch-juridisch geborgd dat de snelheidsverlaging daadwerkelijk wordt doorgevoerd in 2020. Er is geen verkeersbesluit genomen voor dit wegvak of een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan. Er wordt gerekend met een afname van de snelheid terwijl in het advies over de verkeerseffecten juist wordt aanbevolen om de snelheid op 60 km/u te handhaven om onnodige investeringen te voorkomen. Daarin is opgenomen: *zo lang er nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de noordelijke randweg Oss wordt geadviseerd om de huidige wegfunctie met 60 km/u te behouden (om onnodige investeringen te voorkomen). Afhankelijk van de besluitvorming voor de noordelijke randweg Oss, kan het profiel aangepast worden naar 50 km/u (als de randweg doorgaat) of 30 km/u (als de randweg niet doorgaat).*

Hiermee wordt gehandeld in strijd met het deskundige advies en is er discrepantie tussen beide onderzoeken die ook niet nader wordt toegelicht.

12. In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met verbreding van de weg. Dit leidt echter tot een reconstructiesituatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Onduidelijk is hoeveel en waar de weg wordt verbreed en of hierdoor de geluidbelasting toeneemt ten opzichte van de bestaande geluidssituatie. Op basis van artikel 77 lid 3 Wet geluidhinder zou in het geval van een reconstructie ook een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de heersende geluidswaarde op onder andere de gevel van de bestaande woningen zoals die aan de Spitsbergerweg 3. Hierbij is het van belang om de heersende geluidsbelasting in het jaar voorafgaand aan de reconstructie in beeld te brengen. Er kan dan beoordeeld worden of er daadwerkelijk sprake is van een toename van 2 dB die leidt tot een reconstructiesituatie. Verzocht wordt om het akoestisch onderzoek hierop aan te passen. Daarbij is het van belang dat de effecten worden vergeleken met en zonder de situatie waarbij geluidsreducerende maatregelen worden toegepast. Juist omdat de geluidsreducerende maatregelen niet planologisch-juridisch zijn geborgd.
13. Er wordt als geluidsreducerende maatregel voorgesteld om stil asfalt aan te leggen. Afgevraagd wordt of dit de enige maatregel is die is onderzocht. In de toelichting of het akoestisch onderzoek ontbreekt een onderbouwing naar andere mogelijk te treffen maatregelen. Daarnaast is de doelmatigheid van andere te nemen maatregelen niet onderzocht, zoals wettelijk wordt voorgeschreven in artikel 77 lid 2 van de Wet geluidhinder.
14. De gebruikte verdeling tussen lichte en zware motorvoertuigen is onrealistisch en wijkt af van de huidige feitelijke situatie. In het akoestisch onderzoek is een verdeling aangehouden voor de Spitsbergerweg en Oijenseweg, waarbij ter plaatse van de Spitsbergerweg minder middelzwaar en geen zwaar vrachtverkeer zou zijn ten opzichte van de Oijenseweg. De Frankenbeemdweg is afgesloten voor vrachtverkeer maar dit wordt niet gehandhaafd. Dagelijks is er veel vrachtverkeer in beide richtingen. Dat er geen vrachtverkeer over de Spitsbergerweg komt zoals aangenomen in het verkeersmodel is niet realistisch. Er zijn bovendien verschillende bedrijven in de omgeving die bevoorraad moeten worden. Ook tractoren gebruiken de Spitsbergerweg voor toegang tot naastgelegen agrarische percelen. Verzocht wordt om de verkeersgegevens zoals in 2019 uitgevoerd in de Spitsbergerweg openbaar te maken en te gebruiken in deze bestemmingsplanprocedure en het akoestisch onderzoek.
15. Naast de bestaande verkeersbewegingen zijn er recent diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de omgeving zoals de realisatie van een kinderdagverblijf en uitbreiding van de golfbaan aan de Oijenseweg. Verzocht wordt om aan te duiden wat deze extra bedrijfsactiviteiten betekenen voor het gehanteerde verkeersmodel en hoeveel extra verkeersbewegingen hieraan zijn toegeschreven.

16. Er ontbreekt een cumulatieve geluidsbeoordeling met de wegvlakken Oijenzeweg richting noorden als met andere geluidsbronnen zoals het modelvliegveld en het sportpark. In bestemmingsplan Mettegeupel Oost is dat wel gedaan.
17. Er ontbreekt een beoordeling in het kader van een goed woon- en leefklimaat van de buitenruimtes (terras aan de straatzijde). Het is gebruikelijk hier aandacht aan te besteden in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 27 juni 2018 201706342/1/R6). In de uitspraak is aangegeven: *de raad dient bij die belangenafweging een oordeel te geven over de gestelde verslechtering van de lucht- en geluidssituatie ter plaatse van de woning. Voor zover aan de orde dient die beoordeling ook te zien op in de sectorale wetten niet betrokken aspecten zoals in dit geval de door appellant gestelde geluidbelasting op de tuin, die voor de toepassing van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig object wordt aangemerkt. Een en ander ook cumulatief en – eveneens voor zover aan de orde – samen met andere voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse relevante aspecten.* Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat wel degelijk meegewogen dient te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
18. De effecten van de geluidsbelasting door de bouwwerkzaamheden zijn niet in beeld gebracht. In de memo stikstof wordt rekening gehouden met bouwwerkzaamheden over de gehele planperiode van 10 jaar. Hierdoor is geen sprake meer van een tijdelijke maar een permanente geluidsbelasting. Daarnaast gaat de memo stikstof uit van 100% van het wegverkeer via de Spitsbergerweg wat niet klopt met het akoestisch onderzoek.

Reactie gemeente

Hieronder wordt op de verschillende punten afzonderlijk ingegaan:

1. In bijlage 7 bij de toelichting is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgenomen (Oijense Zij Oss, Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï, Ingenieursburo Ulehake, 30 september 2019). In bijlage 1 is de proeve van verkaveling opgenomen en is een kaart met de rekenpunten opgenomen. De zienswijze is ongegrond.
2. In bijlage 1 van het hierboven onder 1. genoemd onderzoek is op tekening een overzicht van waarneempunten opgenomen. In bijlage 2 zijn de eigenschappen van de waarneempunten in tabelvorm opgenomen. De zienswijze is ongegrond.
3. In bijlage 1 van het hierboven onder 1. Genoemd onderzoek is een overzicht van de betreffende bodemgebieden opgenomen op tekening. In tabelvorm zijn de betreffende bodemgebieden niet direct te herleiden. In een revisie van de rapportage wordt dit toegevoegd. Deze zienswijze is gegrond.
4. Uitgangspunt van het akoestisch onderzoek vormt het onderzoek 'Verkeerseffecten woningbouwontwikkeling Oijense Zij Noord, Goudappel Coffeng, 12 augustus 2019 (bijlage 1 toelichting). Hoewel er in fysieke zin sprake is van obstakels, zijn deze niet van toepassing in het akoestisch onderzoek. Een kruispunttoeslag is alleen van toepassing bij een met verkeerslichten geregelde kruising.

Daarnaast dienen obstakels voor een halvering van de snelheid te zorgen. Dat is hier niet het geval. In het kader van het reken- en meetvoorschrift is daarom sprake van een reguliere kruising zonder specifieke toeslagen. De zienswijze is ongegrond.

5. Artikel 5.3.12 van het reken- en meetvoorschrift schrijft niet direct de hoogte van het waarneempunt voor, maar stelt dat moet worden beoordeeld op leefniveau. In de praktijk sluit een waarde van 4,5 meter beter aan bij het leefniveau op de 1e verdieping. Er is dan sprake van een hoogte van circa 3 meter (verdiepingshoogte van 2,6 meter + vloerdikte) boven het begane grondniveau. De zienswijze is ongegrond.
6. De nachtsituatie is maatgevend en is daarom beschouwd. De zienswijze is ongegrond.
7. Het is juist dat in de verklarende tekst in het akoestisch onderzoek het aantal motorvoertuigen per etmaal niet juist is weergegeven. Dat dient inderdaad 1.584 te zijn. In de berekening is echter wel uitgegaan van 1.584 mvt/etmaal. De verschrijving heeft dus geen gevolgen voor de uitkomst van het akoestisch onderzoek. Om misverstanden te voorkomen wordt het juiste aantal in het akoestisch onderzoek opgenomen. De zienswijze is gegrond.
8. Een dergelijke kleine afwijking heeft geen gevolgen voor de resultaten. De zienswijze is ongegrond.
9. De aftrek die bedoelt is, betreft inderdaad de aftrek uit artikel 110g Wet geluidhinder. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Wet geluidhinder en het reken- en meetvoorschrift. In artikel 3.4 van het Meet- en rekenvoorschrift is de betreffende aftrek opgenomen. De aftrek wordt in zijn algemeenheid toegepast. Achtergrond van het opnemen van de aftrek is het stiller worden van verkeer door technische ontwikkelingen van met name de motoren. Met de huidige ontwikkelingen en opkomst van hybride en elektrische motoren is de aftrek gerechtvaardigd. De zienswijze is ongegrond.
10. De genoemde verschillen hebben betrekking op het verschil tussen werk- en weekdag intensiteiten. In een akoestisch onderzoek werkt men met weekdag intensiteiten, in een verkeersonderzoek met werkdagintensiteit. De zienswijze is ongegrond.
11. Het is mogelijk dat adviezen voor een bestemmingsplan tegengesteld zijn. Het betreft immers verschillende vakdisciplines met een andere doelstelling. Deze komen in het bestemmingsplan samen, waar in het kader van een goede ruimtelijke ordening een keuze wordt gemaakt. Dat kan betekenen dat een bepaald belang zwaarder weegt dan een ander belang. In dit geval betreft het niet eens tegengestelde belangen. Het enige dat opgemerkt is, is dat aangegeven is dat bij het handhaven van de snelheid van 60 km/u geen extra investeringen aan de weg gedaan hoeven te worden. In de toelichting (paragraaf 3.4) is de keuze al gemaakt en is aangegeven dat het snelheidsregime aangepast wordt naar 50 km/u of 30 km/u. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van het worst case scenario en is gerekend met een maximale snelheid van 50 km/u. De zienswijze is ongegrond.

12. In het akoestisch onderzoek heeft een globaal reconstructieonderzoek plaatsgevonden. Hierbij is de heersende geluidbelasting betrokken in combinatie met de aanpassing (wel stil asfalt). De zienswijze is ongegrond.
13. Gezien de specifieke situatie zijn de mogelijkheden om andere aanpassingen door te voeren beperkt. Schermen en wallen zijn ongewenst. De zienswijze is ongegrond.
14. In het akoestisch onderzoek is onterecht uitgegaan van 0 verkeersbewegingen voor zwaar verkeer. Dit is aangepast, maar heeft geen dusdanige gevolgen dat dit consequenties zou hebben op het woningbouwplan. Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast worden de verkeerstellingen als bijlage bij de toelichting opgenomen. De zienswijze is gegrond.
15. Recent is een verkeerstelling uitgevoerd. De gegevens uit de verkeerstelling komen nagenoeg overeen met de uitgangspunten in het akoestisch onderzoek. Hieruit blijkt dat de berekeningen in het akoestisch onderzoek uitgaan van de juiste aantallen verkeersbewegingen. Verder wordt opgemerkt dat de golfbaan uitsluitend enkele holes worden verlengd. Er worden geen holes toegevoegd. De capaciteit van de golfbaan wordt niet vergroot. Ook het clubhuis wordt niet vergroot. Er is zeer recent een vergunning afgegeven voor een kinderopvang van maximaal 32 kinderen op Oijenseweg 284. Hierdoor zal de verkeersintensiteit in zeer beperkte mate toenemen waarbij het verkeer zich zal verdelen over de Frankenbeemdweg en de Spitsbergerweg. Dit heeft verder geen invloed op de rekenresultaten. De zienswijze is ongegrond.
16. Gezien de relatief beperkte bijdrage van overige geluidbronnen is geen cumulatief onderzoek uitgevoerd. Bestaande woningen zijn immers reeds beperkend voor de geluiduitstraling van de omliggende inrichtingen. Cumulatief onderzoek vindt plaats bij zoneplichtige geluidbronnen. Bij de Oijense zij is alleen sprake van wegverkeerslawaaï als zoneplichtige bron. In het kader van hogere waarden procedures dient hier bij het verlenen van de hogere waarde inzicht in te worden gegeven. In deze situatie is er geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarden procedure gevoerd hoeft te worden en cumulatief onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn het sportpark en de modelvliegclub op een zodanige afstand van het plangebied gelegen dat zij binnen de richtwaarden vallen zoals gesteld in de publicatie bedrijven en milieuzonering of dat hier doormiddel van maatregelen aan voldaan kan worden. Redenatie hierbij is dat de afzonderlijke bijdrage van de bronnen voldoet aan de normstelling. Cumulatie kan dan weliswaar zorgen voor een toename maar niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee is de situatie dus wezenlijk anders dan bij bijvoorbeeld Mettegeupel Oost. De zienswijze is ongegrond.
17. Volgens reclamant is het gebruikelijk om in te gaan op een goed woon- en leefklimaat, waarbij verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 juni 2018.

De vergelijking met die uitspraak gaat echter niet op. De locatie in de uitspraak betrof een woning gelegen dicht bij rijksweg A16, waarbij het geluid op de gevel 71 dB bedraagt. Tevens ging het om een perceel dat meegenomen was in het bestemmingsplan en een woonbestemming had gekregen. Daarnaast bleek bij de woning in de uitspraak gevelisolatie nodig te zijn om een aanvaardbare binnenwaarde in de woning te kunnen garanderen. In de onderhavige situatie is de woning niet gelegen aan een snelweg, maar aan een polderweg, wordt nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en wordt de woning van reclamant niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is door het bestemmingsplan Oijense Zij Noord geen gevelisolatie nodig om een aanvaardbare binnenwaarde in de woning te kunnen garanderen. De situatie in de uitspraak is dus wezenlijk anders dan de situatie bij de woning van reclamant. Nu de geluidsbelasting op de gevel zelfs binnen de voorkeursgrenswaarde blijft en er geen gevelisolatie nodig is om een aanvaardbare binnenwaarde in de woning te kunnen garanderen, is zowel in de woning als in de buitenruimte een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Hoewel de rekenresultaten gezien de lage geluidbelasting en gezien de geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde van de woningen hiertoe geen aanleiding geven, is ambtshalve het akoestisch onderzoek aangevuld met rekenpunten in de tuinen van bestaande woningen. Ter plaatse van de rekenpunten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Ook hieruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De zienswijze is ongegrond.

18. Akoestisch onderzoek gaat uit van de uiteindelijke situatie en niet over tijdelijke bouwactiviteiten. Verder wordt opgemerkt dat het overgrote deel van het woongebied in 3 à 4 jaar wordt bebouwd. Er worden ook particuliere kavels uitgegeven. Afhankelijk van de vraag naar bouw kavels en de bouw tijd (welke bij particuliere bouw in de regel langer duurt dan projectbouw) kunnen mogelijk de laatste woningen pas over 10 jaar opgeleverd worden. De zienswijze is ongegrond.

d. Geluidsnota Oss

Het ontwerp en de uitkomsten van het akoestisch onderzoek en het wegverkeersonderzoek zijn onvoldoende getoetst aan de geluidsnota Oss. Uit deel A van de geluidsvisie blijkt dat de locatie Spitsbergerweg 3 is gelegen in een 'Landelijk gebied met lage geluidsdruk'. Hiervoor is de volgende ambitie geformuleerd: kenmerkend voor dit gebied is het landelijke, open karakter, waarbij rust en vrijheid overheersen. Er is een lage dichtheid en lage gebruiksintensiteit. Er zijn wel agrarische activiteiten, die passen in het karakter van het gebied. Omdat juist bewoners graag wonen in een rustige woonwijk of landelijk gebied met lage geluidsdruk is het niet wenselijk om deze gebieden op slot te zetten voor planontwikkeling. Toch moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat er nieuwe geluidsbelaste locaties worden gecreëerd door optimalisatie van het ruimtelijk plan.

De geluidsambitie is 45-50 dB(A) / 43 – 48 dB ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen en op 50 meter vanaf de geluidsbron. Hierbij is een bandbreedte genomen, waarbij gestreefd wordt naar een zo laag mogelijk geluidsniveau daar waar dat mogelijk is. Hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek over de geluidsnota is opgenomen doet geen recht aan de inhoud en ambities die de gemeenteraad voor dit gebied heeft gesteld. Er wordt gehandeld met de eigen gemeentelijke beleidsregels.

Reactie gemeente

De woning van reclamant is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied met lage geluidsdruk'. Het woongebied Oijense Zij Noord is evenals de omringende woongebieden aangeduid als 'woonwijk met lage geluidsdruk'. Daar verandert met het onderhavige bestemmingsplan niets aan. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat met toepassing van stil asfalt nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er wordt dan ook voldaan aan de Geluidsnota Oss. De zienswijze is ongegrond.

e. Voorwaardelijke verplichting

Gevraagd wordt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen om te borgen dat er voldoende bronmaatregelen worden genomen om geluidhinder en verkeersonveilige situaties tegen te gaan aan de Spitsbergerweg. Vóór het bouwrijk maken van de woonwijk dienen voldoende bronmaatregelen getroffen te zijn. Tevens wordt gevraagd om ook andere bronmaatregelen te onderzoeken en te motiveren wat dit voor geluidseffect kan hebben en toe te voegen in het akoestisch onderzoek. Verder wordt verwacht dat de Spitsbergerweg in de richting van de Frankenbeemdweg wordt afgesloten voor al het vrachtverkeer dat te maken heeft met de aanleg van de wijk.

Reactie gemeente

Het overgrote deel van het bouwverkeer komt via de Macharensesweg en Spitsbergerweg naar het plangebied. Een klein deel van het bouwverkeer komt via de Oijenseweg het plangebied in. Dat betreft het deel dat uiteindelijk via de Oijenseweg wordt ontsloten. Het is niet de bedoeling dat er bouwverkeer over de kruising Spitsbergerweg-Frankenbeemdweg-Oijenseweg komt. Wat betreft bronmaatregelen wordt opgemerkt dat hierboven onder 2.b al is aangegeven dat de Spitsbergeweg wordt voorzien van geluid reducerend asfalt, waardoor de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen zal afnemen. Bronmaatregelen zoals schermen en wallen zijn ongewenst (zie hierboven onder 8.b.13). de zienswijze is ongegrond.

f. Verkeersveiligheid

Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van de kruising Spitsbergerweg-Frankenbeemdweg-Oijenseweg. Het wordt gewaardeerd dat in de Nota van inspraak de zorgen serieus worden genomen en dat de gehele weg wordt verbreed.

Om de verkeersveiligheid te borgen is het van belang dat er niet eerst een nieuwe woonwijk wordt gebouwd en pas dan een weg wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

In het kader van verkeersveiligheid komt er op de Spitsbergerweg een vrijliggende fietspad tussen het nieuwe woongebied en de Macharensesweg. In het kader van de veiligheid wordt laatstgenoemde vrijliggende fietspad aangelegd voorafgaand aan de realisatie van het nieuwe woongebied Oijense Zij Noord. Hierdoor wordt langzaam verkeer gescheiden van bouwverkeer voor Oijense Zij Noord.

Verwacht wordt dat binnen 3 tot 4 jaar 80% van het woongebied is gerealiseerd. Dat heeft met name betrekking op de projectmatige bouw. Om enige zekerheid te bieden in het tijdstip van herinrichting van de Spitsbergerweg wordt expliciet in het raadsbesluit opgenomen dat de herinrichting van de Spitsbergerweg plaats gaat vinden zodra 80% van het maximum woningaantal (176 woningen) is gerealiseerd. De zienswijze is gegrond.

g. Geluidsoverlast in de stal

Reclamant verwacht dat door de toename van verkeer komende vanaf de woonwijk Oijense Zij Noord de bedrijfsvoering wordt beperkt. Dat komt door verkeersbewegingen van optrekkende en afremmend verkeer bij de kruising Oijenseweg-Frankenbeemdweg-Spitsbergerweg wat geluidhinder in de stal tot gevolg heeft. Door toename aan verkeer kan de stal hierdoor niet meer gebruikt worden. Verzocht wordt om in het ontwerp en bijbehorende onderzoeken naar de geluidshinder vanaf de Spitsbergerweg op omliggende woningen en bedrijven aan de Spitsbergerweg dit aspect mee te nemen. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat de stal geen geluidsgevoelig object is zoals omschreven in de Wet geluidhinder. Toch wil dat niet zeggen dat er geen verdere akoestische afweging meer nodig is. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder is geregeld, moet in het kader van de Wro toch een akoestische afweging gemaakt worden (zie uitspraak 27 juni 2018 201706342/1/R6).

Deze nadere afweging is met name noodzakelijk omdat naast een fors hoog wegverkeerslawaai er ook sprake is van lawaaisport en een groot sportpark in de omgeving. De cumulatieve geluidbelasting is niet onderzocht.

Reactie gemeente

Zoals hierboven onder de beantwoording bij b.17 al is aangegeven is de onderhavige situatie niet te vergelijken met de situatie in de genoemde uitspraak, waarbij het een woning betrof dicht bij rijksweg A16 gelegen, waar het geluid ver boven de voorkeurswaarde uitkwam en forse gevelisolatie nodig was om een aanvaardbaar binnenniveau te bereiken. Dat is hier allemaal niet aan de orde. Zelfs de voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Wat betreft de cumulatie van geluid wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen onder b.16.
De zienswijze is ongegrond.

h. Gestapeld bouwen

Er kan in het gebied aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2' gestapeld gebouwd worden tot een hoogte van 17 meter. Dat kan tot dicht bij de Spitsbergerweg. Dit wordt door reclamant als zware invloed op het woon- en leefklimaat gezien door inkijk op de woning, tuin en paardenstallen. Er is geen akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de mogelijke geluidseffecten van het bedrijf van reclamant op dergelijke hoogbouw. Er wordt gevreesd voor klachten door bijvoorbeeld vrachtverkeer dat op de locatie van reclamant goederen komt lossen.

In de toelichting is geen onderbouwing opgenomen op de keuze voor 17 meter en het aantal woonlagen. Er is geen stedenbouwkundige analyse toegevoegd waarom het aanvaardbaar is in het kader van den goede ruimtelijke ordening om hoogbouw op de rand van de stad te plaatsen zo dicht bij het bedrijf van reclamant. Het besluit is op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Verwezen wordt naar de plannen van Mettegeupel en Oijense Zij waarbij gekozen is voor een zachte overgang naar het buitengebied door de aanleg van water aan de randen van de stad en uitloopgebieden voor honden en dergelijke. De hoogbouw in Mettegeupel is geconcentreerd midden in het plan. Er wordt niet begrepen waarom afgeweken wordt van deze opbouw van de noordelijke stadsrand. Verzocht wordt om de hoogbouw te concentreren midden op het plangebied en aan de Spitsbergerweg een aanduiding toe te kennen die allen gebruik voor grondgebonden woningen mogelijk maakt. Er is een tekening toegevoegd die het vlak waar gestapelde woningen zijn toegestaan ongeveer halveert.

Reactie gemeente

In de noordelijke strook parallel aan de Spitsbergerweg is een beschermingszone voor een waterleiding en een geprojecteerde watergang gelegen. De geprojecteerde watergang buigt aan de noordwest kant iets naar het zuiden af. In de spie tussen de geprojecteerde watergang en de beschermingszone waterleiding komen geen gestapelde woningen. Aan de noordkant wordt daardoor het gebied dat nu is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2' verkleind door het gebied dat is aangeduid als 'functieaanduiding watergang', 'dubbelbestemming leiding-water' en het gebied dat daar tussenin is gelegen aan te duiden als 'specifieke vorm van wonen - 3'. Hierdoor is op een afstand van circa 50 meter uit de perceelgrens van reclamant geen gestapelde woningen mogelijk.

Verder wordt opgemerkt dat tussen de woning en tuin van reclamant en het vlak waar gestapelde woningen worden toegestaan stallen en opgaand groen staat, wat voor een belangrijk deel het zicht al wegneemt.

Er is gekozen voor een gebouw in vijf lagen omdat dat op deze wijze een compacter gebouw met een kleinere footprint kan worden gebouwd. Hierdoor ontstaat er meer uitzicht en resteert er meer openbaar groen.

Er is voor deze positie in het stedenbouwkundig plan gekozen omdat hier het gebouw de meeste ruimte om zich heen krijgt en bestaande bewoners in de omgeving zo min mogelijk zicht hebben op het complex. De woonkwaliteit wordt positief beïnvloed omdat toekomstige bewoners uitzicht krijgen op de polder en verder vormt het gebouw een herkenningspunt langs de Spitsbergerweg nabij de entree van de buurt.

Gezien de aangepaste situering van gestapelde woningen, de afstand tot het perceel van reclamant, de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen en de situering van bedrijfsgebouwen van reclamant tussen de gestapelde woningen en de woning en tuin van reclamant leidt dit niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Tot slot wordt opgemerkt dat de woning aan Spitsbergerweg 1 op kortere afstand is gelegen dan de toekomstige woningen welke op de kortste afstand mogelijk zijn. Hier dient het bedrijf van reclamant al rekening mee te houden.

Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding.

9. Bewoner(s) Westhaag 37

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Bouwen nabij woning

Er zijn in de regels van het bestemmingsplan geen regels opgenomen over de bouwafstand tot erf grenzen waardoor er tot de zijdelingse perceelgrens/bouwperceelgrens gebouwd mag worden tot 10 meter hoogte. Dat is ongeveer 6 meter afstand van de woning van reclamant. Dit leidt tot hinder op het gebied van privacy aantasting, geluid, schaduw en licht en zal dit leiden tot planschade. Door dit plan ontstaat direct strijd met artikel 5.50 en 5.51 van het Burgerlijk wetboek.

Reactie gemeente

Artikel 50 Burgerlijk Wetboek Boek 5 geeft aan dat het zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf niet is geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Artikel 51 Burgerlijk Wetboek Boek 5 geeft aan dat in muren, staande binnen de in artikel 50 aangegeven afstand lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. Bij het verlenen van omgevingsvergunning dient aan deze bepalingen te worden voldaan. Dit geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

We kunnen ons echter voorstellen dat direct op de erfgrens bouwen van woningen met een bouwhoogte van 10 m hoog niet wenselijk is. In de proeve van verkaveling is direct tegen de erfgrens groen en water voorzien. Om reclamant hierover zekerheid te geven dat er niet direct op de erfgrens woningen worden gebouwd, wordt het plan aangepast door in het verlengde van de oostelijke perceelgrens van reclamant en het achtergelegen perceel over een breedte van 10 meter een strook op te nemen waar geen woningen zijn toegestaan. De strook krijgt een groenbestemming.

De zienswijze is gegrond.

c. Geluidhinder

De woning van reclamant is gelegen aan een verkeersluwe straat. Er wordt geluidhinder verwacht door verkeer en bewoning als tot op de erfgrens wegen en woningen mogen worden opgericht. Uit het geraadpleegde akoestisch onderzoek blijkt dat deze effecten op de woning niet zijn onderzocht. Hoewel wegen binnen het plangebied waarschijnlijk 30 km/u wegen zullen worden, betekent dit niet dat niet in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet onderzocht dient te worden wat de aanleg van wegen op 6 meter afstand van de woning kan betekenen voor het woon- en leefklimaat. Er dient uitgegaan te worden van het beoordelen van de effecten op basis van de maximale planologische mogelijkheden.

Reactie gemeente

Gezien de beantwoording onder 9.b. wordt het bestemmingsplan aangepast door een strook van 10 meter parallel aan de oostzijde van het perceel en het achtergelegen perceel te bestemmen voor groen en water. Wegen met een buurtontsluitingsfunctie zijn op de verbeelding vastgelegd. Deze komen niet in de directe nabijheid van het perceel van reclamant. Wel is het mogelijk dat er in de nabijheid van het perceel woonstraten worden aangelegd. Aangezien daar maar een beperkt aantal woningen gebruik van kan maken, zal dit niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het is niet gebruikelijk deze buurtontsluitingswegen mee te nemen in het akoestisch onderzoek gezien de beperkte verkeersintensiteit.

Voor de betreffende situatie is echter inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting is, waarbij is uitgegaan van een weg met klinkerbestrating en een intensiteit van 500 mvt / etmaal. Dit is voor een dergelijke weg een erg hoog aantal. In de betreffende situatie mag men de voorkeursgrenswaarde verwachten op circa 6 à 7 meter uit het hart van de weg.

Nu de eerste 10 meter uit de perceelgrens wordt bestemd als Groen én het bouwvlak van de woning is gelegen op een afstand van circa 5 m uit de perceelgrens bedraagt de minimale afstand tussen de woning en een mogelijk aan te leggen woonstraat 15 meter. Gezien het bovenstaande wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.
De zienswijze is ongegrond.

d. Schaduwhinder

Naar aanleiding van inspraakreacties is een schaduwhinderberekening gemaakt en toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de reactie op de inspraakreactie van reclamant wordt gesteld dat uit de schaduwhinderberekening blijkt dat er niet of nauwelijks schaduwhinder ontstaat bij omliggende percelen. Volgens reclamant staat met name in de ochtendperiode gedurende het gehele jaar een groot deel van het perceel in de schaduw. Dit wordt in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State van 9 mei 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1545) waaruit zou blijken dat enige schaduwhinder in een beperkte periode mogelijk is, maar dat schaduwhinder gedurende het gehele jaar onaanvaardbaar is. Verzocht wordt om een passende planologische regeling op te nemen om te borgen dat er een ruime afstand zit tussen de woning en eventuele nieuwbouw.

Reactie gemeente

Gezien de beantwoording onder 9.b. wordt het bestemmingsplan aangepast door een strook van 10 meter parallel aan de oostzijde van het perceel zodanig te bestemmen dat er geen woningbouw mogelijk is. De schaduwhinderberekening wordt hierop aangepast. Er is te zien dat op bijna alle tijdstippen en in bijna alle jaargetijden er niet of nauwelijks schaduwhinder op het perceel zal zijn.

De zienswijze is gegrond wat betreft het aanpassen van de schaduwhinderberekening. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

e. Lichthinder

Op basis van de planregels en verbeelding is het mogelijk dat ontsluitingswegen op korte afstand van de woning worden gerealiseerd. Ook kunnen wegen haaks op de woning en tuin uitkomen, hetgeen tot lichthinder door koplampen kan leiden. Dit is niet onderzocht in het plan en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt om deze effecten nader te onderzoeken en in het plan te borgen dat dergelijke effecten zich niet voor kunnen doen.

Reactie gemeente

Bij de inrichting van het plan wordt rekening gehouden met de situering van wegen en de aanleg van groen om inschijnen van koplampen in woningen zo veel mogelijk te voorkomen. Het bestemmingsplan hoeft hier niet op aangepast te worden.

De zienswijze is ongegrond.

10. Bewoner(s) Oijenseweg 239

a. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

b. Ontwikkeling twee woningen

In het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan is de locatie Oijenseweg 239 meegenomen. Dit betreft een voormalige varkenshouderij die rond 1998 is beëindigd. Reclamant is in overleg met de gemeente om te komen tot sloop van de varkensstal en in ruil hiervoor de realisatie van twee woningen. Tot op heden is er echter geen overeenstemming wat geleid heeft in een overeenkomst tussen beide partijen. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen, dienen bestaande rechten te worden gerespecteerd. Met bestaande rechten wordt bedoeld de bedrijfsactiviteiten in de bestaande stal. In het bestemmingsplan Oijense Zij uit 1998 was de loods aangeduid ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2. Bij het herzien van het bestemmingsplan in 2012 naar het plan 'Midden Noord -Oss 2012' is door de gemeente nagelaten om de bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. Bij het herzien van het bestemmingsplan zijn de eigenaren niet geïnformeerd over deze planologische wijziging van hun locatie. Dit wordt vreemd gevonden en in strijd met eerder gemaakte privaatrechtelijke afspraken met de gemeente. Doordat de eigenaren niet geïnformeerd zijn en ook geen reden hadden om het plan tot in detail door te nemen is toendertijd niet gereageerd op de herziening van het bestemmingsplan. Het gebruik van de loods is echter al die tijd niet gewijzigd en schommelt tussen milieucategorie 1 en 2. Hiermee is het gebruik onder het overgangsrecht gebracht, zoals ook per brief van 14 mei 2019 is bevestigd door de gemeente. Het is vaste jurisprudentie dat strijdig gebruik niet tweemaal onder het overgangsrecht mag worden gebracht (zie uitspraak van 10 november 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AR5459, nr 200306936/1). Verzocht wordt om indien niet tot overeenstemming wordt gekomen over de sloop bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met vergunde bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 in de bestaande loods.

Reactie gemeente

Vrij recent is er met reclamant overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van de gronden. Zo kan er onder andere ter plaatse van de voormalige stal een woning gebouwd worden. Reclamant heeft aangegeven de zienswijzen in te trekken zodra er overeenstemming is bereikt. Aangezien de intrekking van de zienswijzen nog niet is ontvangen en er nog geen getekende overeenkomst ligt, wordt nog ingegaan op de zienswijzen.

Indien er voor vaststelling van het bestemmingsplan met reclamant er geen getekende overeenkomst ligt over de ontwikkeling van de gronden, wordt het plangebied aangepast door de gronden die in het ontwerp bestemmingsplan bestemd zijn als 'Wonen-vrijstaand' en 'Tuin' uit het bestemmingsplan te halen.

Dit betreft 3 bestaande woningen en 2 potentiële bouw kavels. Indien er voortsnog geen ontwikkeling voor woningbouw wordt voorzien in dit gebied, volstaat de regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Midden Noord – Oss – 2012' en is er geen noodzaak om dit gebied mee te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

Verder wordt opgemerkt dat het gebruik niet twee maal onder het overgangsrecht wordt gebracht, aangezien het perceel of ontwikkeld wordt voor woningbouw of uit het bestemmingsplan wordt gehaald. De zienswijze is ongegrond.

c. Afstand tot woningen

In het kader van milieuzonering van bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 dient de afstand te worden gerespecteerd van minimaal 30 meter tussen de stal en eventueel te realiseren woningen. Deze beoordeling wordt gemist in de toelichting van het bestemmingsplan, wat wordt begrepen gezien de lopende onderhandelingen. Verwacht wordt dat de toelichting op dit punt wordt aangevuld en dat op de verbeelding wordt geborgd dat binnen de milieuzonering geen nieuwe woningen worden opgericht conform de milieuzone die wordt toegepast met het bedrijf aan de Spitsbergerweg 3.

Reactie gemeente

Aangezien er overeenstemming is bereikt over de ontwikkeling van de gronden en er vóór vaststelling van het bestemmingsplan een ondertekende overeenkomst wordt verwacht, speelt de vraag niet of de voormalige stal al dan niet bestemd moet worden voor bedrijven. Dit aangezien de voormalige stal wordt afgebroken en er ter plaatse een woning wordt gerealiseerd. Indien er vóór vaststelling van het bestemmingsplan geen getekende overeenkomst ligt, luidt de inhoudelijke reactie op deze zienswijze als volgt.

In het vigerend bestemmingsplan 'Midden Noord – Oss – 2012' is de voormalige stal bestemd als 'Wonen-vrijstaand' en heeft een aanduiding 'bijgebouwen'. Volgens de regels bestaat er een mogelijkheid om via een procedure af te wijken voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of een in de woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit in categorie 1 van de milieuzoneringslijst. Dit is een afwijkingsbevoegdheid waarvoor medewerking kan worden verleend.

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oijense Zij' welke op 25 september 1998 door de raad is vastgesteld, is de voormalige varkensstal met omliggende gronden bestemd als 'Woondoeleinden, vrijstaande eengezinshuizen – Wv-'. In de regels is bepaald dat de bestaande landbouwschuur aan Oijenseweg 139 (is tegenwoordig Oijenseweg 239) in de bestaande maatvoering mag worden gehandhaafd. Dit zegt uitsluitend iets over de maat en niet het gebruik. In de gebruiksregels van dat bestemmingsplan is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor activiteiten in categorie 1 en 2. Bij de woning Oijenseweg 139 werden nieuwe woningen mogelijk gemaakt op een afstand vanaf circa 12 meter uit de

voormalige varkensstal. Indien categorie 2 activiteiten zouden zijn toegelaten, zouden de bouwkvavels niet zonder meer mogelijk zijn geweest. Nu zowel in het vigerend bestemmingsplan 'Midden Noord Oss – 2012' als in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oijense zij' voor de betreffende schuur een woonbestemming is opgenomen en geen aanduiding voor bedrijfsactiviteiten, dient er van uitgegaan te worden dat er in het vigerend bestemmingsplan en onder het overgangsrecht geen activiteiten in categorie 2 zijn toegestaan.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat een caravanstalling een lage geluidsemissie heeft en vergelijkbaar is met een categorie 1 bedrijf.

Het bestemmen van de stal voor categorie 2 bedrijven past dan ook niet in het vigerend bestemmingsplan, niet in het voorheen geldende bestemmingsplan, niet in de gedachte van het voorheen geldende bestemmingsplan waarbij op korte afstand van de stal woningen zijn toegestaan en niet in het onderhavige bestemmingsplan. Derhalve worden in de stal geen categorie 2 bedrijven toegestaan. De zienswijze is ongegrond.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

1. Paragraaf 3.4 wordt nader onderbouwd waarom variant 4 de voorkeur heeft en andere varianten, waaronder variant 1, niet. Tevens worden dwarsprofielen opgenomen van de toekomstige inrichting van de Spitsbergerweg (zienswijze 2.b. en 3.b.).
2. De proeve van verkaveling zoals opgenomen in de toelichting wordt gewijzigd door de knik in het fietspad (roze streepjeslijn) meer zuidelijk te leggen (zienswijze 4.h.)
3. De toelichting wordt aangevuld wat betreft het provinciaal beleid en de cultuurhistorische waarden (zienswijze 7.b.).
4. In de toelichting is op enkele plaatsen nog een maximum aantal woningen van 200 genoemd. Dit wordt gewijzigd in maximaal 220 (zienswijze 8.b.).
5. Het akoestisch onderzoek (bijlage bij toelichting) wordt aangevuld met gegevens over de bodemgebieden (zienswijze 8.c.3).
6. In het akoestisch onderzoek (bijlage bij toelichting) wordt in de verklarende tekst het juiste aantal motorvoertuigen opgenomen (in de berekening was dat al gedaan) (zienswijze 8.c.7).
7. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage bij toelichting) wordt het juiste aantal verkeersbewegingen voor zwaar verkeer opgenomen (zienswijze 8.c.14).
8. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage bij toelichting) worden beoordelingspunten in tuinen van woningen aan de Spitsbergerweg opgenomen (8.c.17).
9. De schaduwhinderberekening wordt aangepast aan de aangepaste verbeelding waarbij gronden gewijzigd zijn van bestemming Woongebied naar bestemming Groen (9.d.).

Regels

10. In lid 6.2.1 worden uitsluitend nog woningaantallen genoemd, dus op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' maximaal 20 woningen en op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2' en 'specifieke vorm van wonen-3' samen maximaal 200 woningen (zienswijze 5.d.).
11. Aangezien er een groenbestemming wordt opgenomen rond woningen aan Haagpoort 53-71 (zie aanpassingen verbeelding) wordt in de regels van de bestemming Groen opgenomen dat binnen een afstand van 10 meter uit de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'langzaam verkeer' een langzaamverkeersontsluiting kan worden aangelegd.

Verbeelding

12. De verbeelding wordt aangepast door een schil rondom Haagpoort 53-71 oneven in het plangebied hard bestemd als groen (in de regels is in groen ook water toegestaan). Dat betreft circa 30 meter vanaf de plangrens welke het dichtstbij Haagpoort 69-71 is gelegen naar het noordwesten, circa 5 m in noordoostelijke richting en circa 0 tot 15 meter vanaf de plangrens bij Haagpoort 53-63 in oostelijke richting (zienswijze 4.b. en 5.b.)
13. De verbeelding wordt aangepast door het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' grenzend aan de Spitsbergerweg te verkleinen door de noordelijke grens van dit vlak naar het zuiden te verschuiven tot onder en grenzend aan de functieaanduiding waterweg. De gronden waar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' komt te vervallen krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-3' (zienswijze 8.h).
14. De verbeelding wordt aangepast door in het verlengde van de oostelijke perceelgrens van Westhaag 37 en het achtergelegen perceel over een breedte van 10 meter een strook te bestemmen als Groen (zienswijze 9.b).
15. Indien er vóór vaststelling van het bestemmingsplan met grondeigenaren van Oijenseweg 239 geen overeenstemming is bereikt over de ontwikkeling van de gronden, wordt het plangebied aangepast door de gronden die in het ontwerp bestemmingsplan bestemd zijn als 'Wonen-vrijstaand' en 'Tuin' uit het bestemmingsplan te halen.

In het raadsbesluit wordt expliciet opgenomen dat de herinrichting van de Spitsbergerweg plaats gaat vinden zodra 80% van het maximum woningaantal (176 woningen) is gerealiseerd (zienswijzen 2.b., 3.b., 8.c.f. en 8.f.).

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. Paragraaf 5.3 van de toelichting wordt aangepast aan de nieuwe Interim Omgevingsverordening.
2. Bijlage 1 bij de toelichting (Verkeerseffecten woningbouwontwikkeling) wordt vervangen door een definitieve versie. Het getal voor de gemiddelde weekdag is aangepast van 1432 naar 1576 motorvoertuigen (voor 220 woningen in plaats van 200 woningen). Verder is het woord 'concept' verwijderd en is de datum aangepast naar 6 januari 2020.
3. Bijlage 7 bij de toelichting (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) wordt vervangen door een nieuwe versie. Daarin is het akoestisch onderzoek aangevuld met rekenpunten in de tuinen van bestaande woningen.

Regels

4. De redactie van de voorwaardelijke verplichting welke is opgenomen in artikellid 6.3.1 wordt aangepast, waarbij wordt toegevoegd dat de verplichting geldt voordat de woningen in gebruik worden genomen.
5. In artikel 6.3.3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is aangegeven dat minimaal 30.000 m² water en groenvoorzieningen aangelegd dient te worden. Deze voorwaardelijke verplichting wordt in tijd naar voren geschoven en anders geformuleerd. Dit wordt gedaan door in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat voordat woningen in gebruik worden genomen, in het plangebied minimaal 3.270 m³ waterberging aanwezig dient te zijn en in stand dient te worden gehouden. In het 'advies watertoets Oijense Zij Noord in Oss' wat als bijlage 6 bij de toelichting is opgenomen is immers bepaald dat er in de eindsituatie minimaal 3.270 m³ waterberging aanwezig dient te zijn. In totaal kan 3.449 m³ water geborgen worden.
6. Er wordt een gebiedsaanduiding 'beschermingszone watergang' opgenomen, waarin een verwijzing naar de Keur van het waterschap Aa en Maas komt te staan.
7. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' komt te vervallen aangezien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarde verwacht worden.
8. In de algemene regels in het artikel voor parkeervoorzieningen wordt in lid 3 het volgende toegevoegd: *Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.* Hierdoor is de parkeerregeling dynamisch en zijn eventuele wijzigingen van de parkeernormen ook op dit plan van toepassing.
9. De algemene wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 13 lid b om de begrenzing van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' en 'Waarde-Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' te laten vervallen, komt te vervallen aangezien er na archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden verwacht worden.

Verbeelding

10. Er wordt een gebiedsaanduiding 'beschermingszone watergang' opgenomen welke ligt op de aanduiding waterweg én tot 5 m uit de aanduiding waterweg. Dit omdat nog niet duidelijk is waar de watergang exact komt te liggen.

11. Het perceel gelegen aan Westhaag 37 met daarop de bestaande woning en een kavel voor een te ontwikkelen woning wordt op verzoek van de eigenaar buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten. Dit aangezien de eigenaar niet heeft ingestemd met het voorstel van de gemeente voor kostenverhaal.
12. Het bouwvlak van de te ontwikkelen woning aan de Oijenseweg op het perceel Oijenseweg 239 wordt 2 meter naar achteren geschoven.
13. De twee bouwvlakken voor de te ontwikkelen woningen op het perceel Oijenseweg 239 worden vergroot naar 11 bij 11 meter. Daarbij wordt het kavel aan de Oijenseweg vergroot richting het oosten en het zuiden. Het andere kavel wordt vergroot richting het westen en zuiden.