

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening 4 Kom Geffen – 2016'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrenge(n) (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 9 januari 2020 tot en met woensdag 19 februari 2020 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 8 januari 2020 en op www.oss.nl.

Van donderdag 9 januari 2020 tot en met woensdag 19 februari 2020 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen. De indiener van de zienswijze kon zijn zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hier heeft de indiener geen gebruik van gemaakt.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indiener aan alle eisen heeft voldaan om een zienswijze in te dienen.

Hieronder vatten wij de ontvankelijke zienswijze samen. Daarna volgt ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van de zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant woont direct naast het plangebied. Reclamant heeft zorgen over de afwatering. Het plangebied ligt hoger dan zijn woonperceel met woning. In het verleden had reclamant overlast door de slechte afwatering van de bestaande (te slopen) meubelhal. De nieuwe bestrating in het plangebied zal, volgens reclamant, wederom voor wateroverlast zorgen. Reclamant vindt het daarnaast vreemd dat er in het bestemmingsplan geen enkele aandacht is voor dit hoogteverschil. Ook omdat reclamant al eerder heeft overlegd en afspraken gemaakt met initiatiefnemer over de (eventuele) huidige en toekomstige wateroverlast.
2. Reclamant had de verwachting dat de nieuwe woningen van platte daken worden voorzien. Het bestemmingsplan biedt echter ruimere mogelijkheden. Bijvoorbeeld voor patiowoningen met een spits dak. De nieuwe partiële herziening biedt zelfs ruimere mogelijkheden dan het moederplan 'Kom Geffen – 2016. Het bouwen van een patiowoning anders dan met een plat dak heeft een negatieve invloed op het ruimtelijk aanzicht volgens reclamant.
3. Reclamant is het er niet mee eens dat er een voetgangers-/fietsverbinding kan ontstaan aan de zuidzijde van het plangebied aan de voorzijde van de woning van reclamant. Reclamant vreest voor overlast en een minder veilige situatie. Ook omdat een eventuele doorgang langs de brandgang van de Smidse komt.
4. Reclamant verwacht vanwege de eventuele doorgang en het bouwen van de nieuwe woningen naast zijn perceel een grove aantasting van de privacy.
5. Reclamant verwacht dat er minder zonlichttoetreding plaatsvindt op zijn perceel vanwege de ontwikkeling.
6. Vanwege de omvang van de ontwikkeling vreest reclamant voor waardevermindering van zijn bezit.
7. Reclamant verwacht verder een toename van geluidsoverlast door de ontwikkeling.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

1. Wij passen de waterparagraaf als volgt aan: De waterparagraaf in de toelichting zal op onderdelen worden herschreven.
2. Wij passen de regels als volgt aan: De toegestane maximum bouwhoogte wordt in de regels en op de verbeelding gewijzigd. Alleen op de plekken binnen het plangebied waar woningen met een kap zijn gepland, wordt een bouwhoogte van 10 meter toegestaan.
3. De toelichting wordt op dit onderdeel verduidelijkt.
4. Het inrichtingsvoorstel en de toelichting worden op dit onderdeel aangepast.
5. Geen wijziging.
6. Geen wijziging.
7. Geen wijziging.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap was positief over de in de toelichting opgenomen waterparagraaf. De aan de Dorpstraat te bouwen woningen worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de Dorpstraat. De woningen die ten opzichte van de Dorpstraat wat naar achter liggen zullen door een gescheiden stelsel aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel onder het pad tussen de Vlijmstraat en de Van Coothstraat.
Ten behoeve van de procedure en een goed beeld van de situatie is vooruitlopend al een doorsnede gemaakt van oost naar west van het nieuwe woonerf. De initiatiefnemer wordt gehouden aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat regenwater op het eigen terrein moet worden geïnfiltreerd. Daarbij dient initiatiefnemer ook rekening te houden met eventueel lager of hoger gelegen gronden. De garanties zijn terug te vinden in deze waterparagraaf. Dit is ook in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd.

In de huidige situatie grenst het perceel van reclamant direct aan bebouwing, namelijk de huidige meubelwinkel/hal. In de nieuwe situatie zal de grens tussen het perceel van reclamant, het appartementencomplex van de Smidse en het terrein van de initiatiefnemer voor een deel bestaan uit tuin en groen. Het oppervlakte aan verharding zal in de nieuwe situatie dus fors worden verminderd. Dit zal de waterhuishouding ten goede komen.

2. In het huidige bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor de meubelhal 6 meter. Deze bouwhoogte mag worden gebouwd vanaf de westzijde van het perceel (zandpad) tot circa 25 meter vanaf de Dorpstraat. In de nieuwe situatie zal de voorgevel van de woning van reclamant in dezelfde rooilijn liggen als de voorgevels van de nieuwe patiowoningen. De patiowoningen bestaan uit een hoger hoofdgebouw met kap met een maximum hoogte van 10 meter en lagere 'bij'gebouwen met een maximale hoogte van 5 meter. De patiowoningen kunnen volgens de regels in het ontwerpbestemmingsplan over de gehele lengte van de zijgevel tot een hoogte van maximaal 10 meter gebouwd worden. Dit is niet de bedoeling. Wij zullen daarom de regels hierop aanpassen. De maximale bouwhoogte van de patiowoningen zal enkel ter plaatse van de kap vanaf de rooilijn naar achter (westelijk, richting het zandpad) over een lengte van circa 9 meter maximaal 10 meter zijn. Overigens zal door het verdwijnen van de meubelhal meer licht, lucht en openheid ontstaan wat een ruimtelijke verbetering is.
3. In eerste instantie is inderdaad gesproken over een doorgang van het plangebied naar de Smidse. Zowel reclamant als en de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex de Smidse waren hier het niet met dit plan eens. Daarom is dit verder niet in de planvorming meegenomen. Bij deze ontwikkeling wordt dus geen doorgang aangelegd naar de Smidse.
4. Zie onder 3. Aanvullend: Er wordt geen directe voetgangersverbinding aangelegd. Daardoor zal het gebied aan de zijde van Van der Heijden met opgaand groen worden ingericht. Dit wordt opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.
5. De ontwikkeling vindt plaats ten noorden van het perceel van reclamant. Verwachting is dat dit geen gevolgen heeft voor de bezonning van zijn woning. Aan de voorzijde van de woning van reclamant komt geen bebouwing.
6. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen, wanneer hij van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning.
7. Door de toekomstige woonbestemming kan geluidhinder door stemgeluid ontstaan. Verwachting is niet dat dit tot een minder of slecht woon- en leefklimaat. De verwachting is verder dat er in vergelijk minder verkeersbewegingen ontstaan bij de woningen dan de meubelhal met regionale bekendheid. Ook vanuit een ruimtelijk oogpunt is er naar verwachting sprake van een verbetering.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

Op de verbeelding is aan de zijde van de Dorpstraat, voor de tweekapper, een strook met de bestemming 'Verkeer en Verblijf' opgenomen. Deze strook komt overeen met de bestaande situatie van het voetpad. Dit om te voorkomen dat de grond in gebruik wordt genomen voor bijvoorbeeld de tuin bij de tweekapper.

Tevens voeren wij een extra regel toe waarbij we aangeven binnen welke hellingshoek een dak (op)gebouwd kan worden.