

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024'

I. INLEIDING

Deze nota gaat over de volgende stukken:

- Het ontwerpbestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024'
- Het ontwerpbesluit hogere waarde Hooghuis Ravenstein 2024

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van alle reacties op de genoemde stukken
- ons antwoord op alle reacties
- een beschrijving van de gevolgen van de reacties voor de inhoud van de genoemde stukken
- 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 de onder I genoemde documenten (ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde) met bijbehorende stukken van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit hogere waarde in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 13 december 2023 en op www.oss.nl.

Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde reageren. De gemeente heeft 2 verschillende reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

In 2021 heeft de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst gehouden over de plannen. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgt per zienswijze onze reactie, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde en een toelichting daarop. Het kan zijn dat wij een deel van een 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

1.1 Als directe buur van het nieuwe plan wordt gevreesd voor (geluid)overlast (als gevolg van verkeersbewegingen) en inkijk in de tuin.

1.2 Het plan biedt geen mogelijkheid om meer ruimte te creëren tussen de laatste woning en de tuin van reclamant. Bij het verminderen van geluidsoverlast is afstand en het aantal woningen een belangrijk aspect.

1.3 Reclamant wil niet dat er warmtepompen gebruikt gaan worden van het type lucht/CVwater vanwege geluidhinder.

1.4 Woning van reclamant heeft een gemetselde kelder. Reclamant vreest voor schade aan deze kelder als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden in de nabijheid van de kelder.

1.5 Ontsluiting van het plangebied en het parkeren vindt plaats naast de tuin van reclamant. Verzocht wordt om voldoende maatregelen die rust in de tuin garanderen.

1.6 Toegang van de tuin van reclamant via de achterzijde is nu niet mogelijk door de natuurlijke barrières. Het bestemmingsplan voorziet volgens reclamant niet in het in standhouden van deze natuurlijke barrières.

1.7 Reclamant vreest voor waardedaling van de woning als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan.

Het overige deel van de zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbesluit hogere waarde. Voor de beantwoording hiervan zij verwezen naar de **Nota van zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Hooghuis Ravenstein 2024'**

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond (1.2) en voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het onderwerp bestemmingsplan Hooghuis Ravenstein 2024 wordt als gevolg van deze zienswijze als volgt gewijzigd:

- doortrekken verbreding groenstrook naar het zuiden tot aan parkeerplaats op inrichtingstekening en verbeelding.

Toelichting van de gemeenteraad

1.1 Het betreft de transformatie van een locatie van een voormalig schoolgebouw in een woonwijk. De tuin van reclamant grenst – in de nieuwe situatie – aan een aantal woningen en een doodlopende straat waar geparkeerd gaat worden ten behoeve van de woningen aan deze zijde van het plangebied. Aan een zijde grenzend aan koopwoningen met een goothoogte van 4 meter en nokhoogte 8 meter. Dat wil zeggen 1 laag met zadeldak. Met zijkant georiënteerd op tuin reclamant. Tevens grenst het perceel van reclamant aan sociale huurwoningen, met een maximale bouwhoogte van 7 meter, eveneens met zijkant en voorkant) georiënteerd op de tuin van reclamant. De woning van reclamant ligt in een bestaande woonwijk. Dit brengt met zich dat reclamant een zekere beperking van privacy en een zekere mate van geluidshinder zou moeten/kunnen ervaren. Reclamant heeft met wat is aangevoerd niet aannemelijk gemaakt dat de realisering van het plan een onevenredige aantasting van hun woongenot en privacy veroorzaakt.

1.2 Met het ontwerp dat aan de basis ligt van het ontwerpbestemmingsplan is na overleg met reclamant de afstand van de woningen aan de noordoost zijde van het plangebied reeds vergroot door het verbreden van de groenstrook, die grenst aan de tuin van reclamant. Deze groenstrook is verbreed tot 4 meter. Deze strook zal als gevolg van deze zienswijze verder naar het zuiden worden doorgetrokken. Als gevolg hiervan zal de bestemming Verkeer -Verblijfsgebied worden verkleind ten gunste van de bestemming

Groen en de afstand van de tuin van reclamant tot de feitelijke ontwikkeling worden vergroot.

1.3 en 1.4 Dit onderdeel van de zienswijze heeft niet betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Dit is niet een onderwerp dat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Om die reden kan hier inhoudelijk niet op worden ingegaan. Als hoofdregel geldt dat alleen degene die de schade daadwerkelijk heeft veroorzaakt daarvoor aansprakelijk kan zijn. Indien reclamant vreest voor schade als gevolg van het slopen en/of bouwen, zal zij hiervoor in contact moeten treden met de desbetreffende aannemer/uitvoerder en hier afspraken over maken.

1.5 De ontsluiting vindt – in tegenstelling tot reclamant stelt – plaats aan de andere (tegenover gelegen) zijde van het plangebied. Parkeren is wel voorzien op grond grenzend aan het perceel van reclamant. Het gaat om een beperkt aantal parkeerplaatsen, waardoor geen onevenredige overlast wordt voorzien. Ter beperking van overlast is de groenstrook tussen de tuin van reclamant en de ontwikkeling verbreed tot 4 meter. De woning van reclamant ligt in een bestaande woonwijk. Dit brengt met zich dat reclamant een zekere beperking van privacy en een zekere mate van geluidshinder zou moeten/kunnen ervaren. Reclamant heeft met wat is aangevoerd niet aannemelijk gemaakt dat de realisering van het plan een onevenredige aantasting van hun woongenot en privacy veroorzaakt.

1.6 Dit onderdeel van de zienswijze heeft niet betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Dit is niet een onderwerp dat geregeld wordt in het bestemmingsplan. Indien reclamant haar perceel/eigendom wenst te beschermen tegen ongewenste bezoekers, dan is dit aan reclamant zelf om dit te regelen. Dit staat buiten de ontwikkeling van het plan.

1.7 Gelet op de huidige planologische mogelijkheden op het perceel en de beoogde ontwikkeling zijn wij – gelet op de ingediende ruimtelijke onderbouwing en uitgevoerde onderzoeken – van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Mocht indiener deze mening niet delen, dan kunnen zij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in schade, conform Artikel 6.1 Wro, indienen bij de gemeente.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont tegenover de ontsluitingsweg van het plangebied. Reclamant vindt de ligging van de toegangsweg/ontsluitingsweg via de Sr. Sluijtersweg (Middingstraat) onlogisch.

Als reden geeft reclamant, dat in een eerdere fase van de planvorming de ontsluiting was bedacht via de Kleverham en pas in een later stadium de ontsluiting via de Dr. Sluijtersweg is geprojecteerd.

Verder acht reclamant de ontsluiting op deze plek onlogisch omdat er op deze manier een grotere afstand afgelegd moet worden voor bewoners en bezoekers van de wijk, wat tot overlast leidt.

Verzocht wordt de ontsluiting van het plangebied aan de noordzijde via de Kleverham te laten plaatsvinden of anders via de Dr. Sluijtersweg, maar dan circa 20 meter naar het zuiden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Als gevolg van deze zienswijze wordt het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

Het planvoornemen betreft de realisatie van 25 grondgebonden woningen ter plaatse van een voormalige schoollocatie in de bebouwde kom van Ravenstein.

Aan de hand van deze typering is op basis van de typologieën en de bijbehorende worst-case CROW-normende verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen bepaald. Dit resulteert in een verkeersaantrekkende werking van 171,6 mvt/etmaal.

In het verleden was een middelbare school gevestigd. De verkeersaantrekkende werking voor een middelbare school is conform CROW-normen in rest bebouwde kom, niet stedelijk per 100 leerlingen 19,7 mvt/etmaal. Op de school was plek voor 400 leerlingen. Dit resulteert in een totale worst-case verkeersaantrekkende werking van 78,8 mvt/etmaal.

De reeds aanwezige infrastructuur kan de verkeerstoename van 92,8 (171,6 – 78,8) motorvoertuigen per etmaal prima afwikkelen. Belemmeringen worden derhalve niet verwacht. De ontsluiting van het plangebied is voorzien op de Middingstraat, een 30 km/uur weg met een stoep ernaast. De ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. Verkeer vormt om die reden volgens ons geen belemmering voor het planvoornemen. Op verzoek van reclamant is in een eerder stadium de ligging van de ontsluitingsweg verder naar het zuiden verplaatst, zodat reclamant geen last heeft van inschijnende autolichten in de woonkamer. De ontsluitingsweg is nu gesitueerd tegenover een blinde muur van de woning van reclamant.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een ambtshalve wijziging, te weten:

- tekstuele aanpassing van de rapportage van het akoestisch onderzoek: de bronverwijzing naar het geluidregister van Rijkswaterstaat toegevoegd en de zonebreedte aangepast naar 400 m¹(i.p.v. 600 m¹) naar aanleiding van een opmerking van Rijkswaterstaat.