

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake ontwerpbestemmingsplan Galerij/Heuvel Oss 2024

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **7 februari 2024**,
in de Anton Jurgenszaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig:

De leden van de hoorcommissie: Mari van Kilsdonk (voorzitter), Hilde de Wit, Sander Ruijs

Secretaris hoorcommissie: Roger van den Akker

Ambtelijk adviseurs: Dave de Bruijn (TBL sporthal) en Karien van Rossem (Galerij/Heuvel)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:

* Adviescommissie Ruimte – 16-05-2024

* Raadsbehandeling – 23-05-2024

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de status en taak van de hoorcommissie?

De openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.

De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie uit de verschillende partijen in de gemeenteraad.

Tijdens de hoorzitting mogen indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten.

De hoorcommissie doet geen uitspraak over de zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit naar aanleiding van de zienswijze.

De taak van de hoorcommissie is uitsluitend gericht op het streven naar duidelijkheid over de inhoud van de zienswijze.

De hoorzitting dient om zeker te stellen dat de gemeenteraad de zienswijze en het onderliggende probleem goed begrijpt. De hoorcommissie kan daartoe vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over diens zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.

Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die reeds in de ingediende schriftelijke zienswijze zijn opgenomen. Eventuele nieuwe inbreng kan op een later moment worden ingebracht.

(Zie vervolgprocedure)

Hoe verloopt een hoorzitting?

Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan beschikbaar. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna diens zienswijze toelichten.

Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig, wijst de ambtelijk adviseur erop, dat reclamant nieuwe zaken of omstandigheden aanvoert. Ook de ambtelijk adviseur kan vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?

- De reclamant, de raadsadviescommissie en de gemeenteraad ontvangen het verslag van de hoorzitting.
- De reclamant zal worden geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Deze reactie maakt deel uit van het concept-zienswijzenverslag, dat aan alle indieners van zienswijzen wordt toegestuurd.
- Tevens ontvangen zij het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Verder ontvangt de reclamant bericht over de exacte vergaderdata waarop het bestemmingsplan besproken wordt

in de adviescommissie en door de gemeenteraad.

- Mochten er punten zijn die niet in de zienswijze en de hoorzitting van heden aan de orde zijn gekomen, maar volgens bezwaarde bij nader inzien wel van belang is voor de beoordeling, dan kan nogmaals – in vervolg op de hoorzitting van heden – gebruik worden gemaakt van het inspreekrecht. Mocht er behoefte zijn aan nieuwe, aanvullende inbreng, dan is het namelijk mogelijk om gebruik te maken van de inspreekmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie, waarin het ontwerp bestemmingsplan Kromstraat - Oss aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is echter overbodig.
 - Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet door reclamant vooraf bij de raadsgriffie worden aangevraagd.
 - Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
 - De raadsadviescommissie betreft de inspreekreactie bij de discussie over het bestemmingsplan.
 - De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De besluitvorming over het bestemmingsplan is aan de gemeenteraad en zal plaatsvinden tijdens een formele raadsvergadering.

Het verslag van de hoorzitting maakt integraal deel uit van het dossier inzake het bestemmingsplan Galerij Heuvel.

Verslag hoorzitting

1 Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom bij de hoorzitting van de hoorcommissie bestemmingsplannen 7 februari 2024. Er zijn geen afmeldingen ontvangen voor deze zitting. De voorzitter stelt de leden van de hoorcommissie voor, alsmede de verdere aanwezigen. Een en ander wordt verwerkt in de presentielijst.

De voorzitter schetst de achtergrond, samenstelling, taak en doelstelling van de hoorcommissie. Wat dit betreft, wordt verwezen naar de algemene informatie boven het verslagdeel. De voorzitter benadrukt dat het niet tot de taak van de hoorcommissie behoort om vandaag een uitspraak te doen of advies uit te brengen. De taak van deze hoorcommissie is erop gericht om ervoor te zorgen dat er duidelijkheid bestaat over de ingediende zienswijzen. De reclamant dient zich te beperken tot de zaken die in de zienswijze zijn vermeld. De hoorcommissie behandelt op 7 februari de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan Sporthal TBL Oss en Galerij/Heuvel Oss. Per bestemmingsplan wordt een afzonderlijk verslag opgesteld.

2 Hoorzitting inzake ontwerpbestemmingsplan

2.1 Reclamant 1

Reclamant woont direct aangrenzend aan de nieuwbouw. Voor licht in de woning is reclamant voor een belangrijk deel afhankelijk van een glazen pui. Deze pui bevindt zich echter precies aan de zijde waar de nieuwbouw is voorzien. De ontvangen schaduwstudie geeft aanleiding tot extra zorg. Zon- en daglicht blijken na bebouwing beperkt te zijn tot twee uur daglicht in het voorjaar en drie uur in de zomer.

Daarnaast speelt het aspect privacy hierin een rol. De nieuwe bewoners hebben niet alleen een direct zicht op het dakterras, maar kijken ook dwars door de woning heen.

Reclamant heeft twee panden waarvan één aan de horeca is verhuurd. De installaties daarvan staan op haar dak. Zorg bestaat dat de nieuwe bewoners daarover gaan klagen.

Daarnaast heeft reclamant zonnepanelen op diens dak en hier is tevens een hybride warmtepomp geplaatst.

Reclamant heeft bedenkingen over het aantal woningen dat staat gepland, zijnde 35 appartementen en vier stadswoningen. Verder meldt reclamant zich gepasseerd te voelen omdat er een omgevingsdialog heeft plaatsgevonden waarvoor zij niet was uitgenodigd. In het verslag is een aantal personen vermeld, dat eveneens niet betrokken is geweest.

Voorzien wordt dat ten gevolge van de beoogde nieuwbouw de waarde van de eigen woning daalt.

Daarnaast zal het uitbreiden van het aantal woningen doorwerken in de tolerantie voor horeca en evenementen. De nieuwbouw heeft daarom ook effect op de aantrekkelijkheid van de commerciële aspecten. Ook is het nog maar de vraag of de koelmotoren en andere apparatuur op het dak mag blijven staan.

Wat reclamant heel bijzonder vindt, is dat het bestemmingsplan van de gemeente Oss omwille van een projectontwikkelaar voor een selectief gebied wordt aangepast. Het zou redelijk zijn om dat bestemmingsplan in z'n geheel te herzien, zodat een gelijke rechtspositie wordt geboden aan alle pandeigenaren in het centrum.

Reacties en vragen hoorcommissie

De commissie licht toe dat het een wettelijke plicht van de gemeente is om te kijken of een plan mogelijk is. De commissie heeft verder geen vragen.

Ambtelijk wordt aangegeven dat de omgevingsdialoog de verantwoordelijkheid betreft van de initiatiefnemer en niet van de gemeente. Als dat niet goed is gegaan, is dat weliswaar heel spijtig, maar heeft op zich geen consequenties. De wettelijke manier om omwonenden te informeren, is door een publicatie in het gemeenteblad.

Wat betreft het aanpassen van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat dit wellicht een aanknopingspunt is om met de stedenbouwkundige te bekijken wat de mogelijkheden voor de andere panden zijn.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze helder is toegelicht. Het gaat hierbij om de lichtinval, privacy, waardedaling en de mogelijke bezwaren of problemen in de buurt door geluidsoverlast van horeca of installaties.

Daarnaast meldt reclamant niet te zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.

De vraag is gesteld of het aangepaste bestemmingsplan niet ook voor de andere bewoners moet gelden en of het geplande aantal woningen niet te veel is.

2.2 Reclamant 2

Reclamant wijst er op, dat tijdens de sloop veel overlast wordt verwacht. Wat dit betreft, is meer informatie gewenst. Hier wordt nu niets over gemeld.

Er is een quick scan naar flora en fauna gedaan, maar geen quick scan naar de eventuele gevolgen op de bestaande gebouwen opdat achteraf kan worden vastgesteld of er schade is ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Ook is geen onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van de steigers, noch van andere afzettingen van het bouwterrein. En is niets bekend over de wijze van inrichting van het bouwterrein, de bouwperiode en de mogelijke overlast.

Reclamant wijst op het belang van de toegankelijkheid van de horecabedrijven en diens afhankelijkheid van de terrassen. Daarnaast gaat het niet alleen om de dagelijkse exploitatie, maar ook om evenementen die gepland moeten worden, waarvoor vergunningen moeten worden aangevraagd en boekingen gedaan moeten worden.

Reclamant heeft vernomen dat in relatie tot de centrumbouw geen afspraak wordt gemaakt hoe met het bouwverkeer wordt omgegaan. De Heuvel betreft wel een belangrijke aanvoerroute voor bevoorrading van winkels en is verder van belang voor de markt en in geval van calamiteiten.

Wat betreft de geluidsoverlast, wordt de verwachting uitgesproken dat over de koelmotoren en airco's geklaagd zal gaan worden. Reclamant merkt op, dat voor een deel van de nieuwbouw niet kan worden voldaan aan de geluidseisen. Daar wordt geaccepteerd dat het geluid luider is dan is toegestaan voor een woning. Dat wil echter niet zeggen dat de beleving in de praktijk ook inderdaad zo is. De wet vormt echter het uitgangspunt en in geval van klachten leidt dat toch tot problemen, ongeacht wat er formeel is vastgelegd.

Ook voor het parkeren wordt een uitzondering gemaakt. Er wordt niets geregeld wat betreft parkeerplaatsen. De druk op de bestaande parkeerplaatsen zal toenemen.

Verder klopt het niet, dat in de omgevingsdialoog is gesteld dat de horecaondernemers akkoord waren. Die stelling is pertinent onjuist. Twee jaar geleden zijn de plannen aangehoord en is de afspraak voor een

vervolgoverleg gemaakt, mocht het plan verder komen in het proces. Daarna is echter niets meer vernomen. Ook door personeel verloop bij de ambtenaren is niets meer over de ontwikkelingen vernomen, hoewel dat wel was gevraagd.

Reclamant wijst erop dat in voorliggend plan een beperking is vastgelegd dat de nieuwbouw beperkt blijft tot de genoemde 35 appartementen en vier stadswoningen.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit laatste middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd. Het totaal van 35 appartementen en vier stadswoningen is het maximum.

Ambtelijk wordt getoetst door welke partijen de zienswijze is ingediend. Dit wordt door reclamant bevestigd.

De voorzitter verwijst naar de opmerking dat het geluidsniveau zou mogen afwijken van de gestelde norm.

Ambtelijk wordt gesteld, dat wordt voldaan aan de onderbouwde, afwijkende geluidsnormen.

De voorzitter vat de inbreng van reclamant 2 samen: een vraag is wat er gebeurt tijdens de sloop en de nieuwbouw, qua overlast, maar ook qua nulmeting van de bestaande gebouwenkwaliteit. Verder zijn vragen gesteld over de toegankelijkheid van de bedrijven tijdens de werkzaamheden. Afspraken over het bouwverkeer ontbreken. Daarnaast zijn er opmerkingen gemaakt over het geluid van horeca en zou de informatie over het parkeren en de omgevingsdialoog niet kloppen.

Reclamant vult aan dat het geluid driedig is, namelijk 1) van evenementen 2) terrassen en 3) installaties op het dak.

Ambtelijk wordt uitgelegd dat de omgevingsvergunning zal ingaan op de inrichting van de bouwplaats en ook afspraken over het bouwverkeer komen in dat kader aan de orde.

Reclamant merkt tenslotte op dat terrasbezoekers de zon opzoeken en graag in de zon willen zitten. Dat is twee jaar geleden al kenbaar gemaakt maar daar is niets op teruggezien.

Ambtelijk wordt aangegeven dat er een zonnestudie is gedaan. Deze is gemaild aan Ries Willems. Diens conclusie is dat het er voor de terrassen goed uit ziet, wat bezonning betreft.

De voorzitter geeft aan dat de zienswijzen helder zijn toegelicht en stelt vast dat er vanuit de commissie geen vragen resteren.

3 Sluiting

De voorzitter dankt eenieder voor de aanwezigheid en de reclamanten voor hun toelichting. De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.15 uur.