

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bredeweg - De Kouwe Noord, 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 aanbrengen (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 Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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 B.V. of een v.o.f.)
- 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. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bredeweg - De Kouwe Noord, Geffen – 2016' met bijbehorende stukken van donderdag 14 juli tot en met woensdag 24 augustus 2016 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 13 juli 2016 en op www.oss.nl.

Van donderdag 14 juli tot en met woensdag 24 augustus 2016 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen.

Het bestemmingsplan is eerder besproken met de dorpsraad van Geffen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze 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 de ontvankelijke zienswijze samen. Daarna volgen ons besluit 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. Indieners hebben aangegeven dat het uitzicht vanuit de woning in westelijke richting, voor hen totaal verstoord wordt door de nieuwe woningen. Ook wordt hun privacy beperkt door de nieuwe woningen. Indieners hebben in het verleden bij een verbouwing van hun woonboerderij de woonkamer zo gesitueerd dat er zicht is op het landschap ten westen van hun woning. Hier zal volgens de plannen een gedeelte van de acht woningen gebouwd gaan worden. Volgens indieners is met het planvoornemen geen rekening gehouden met het uitzicht vanuit hun woning terwijl er bij Bredeweg 16 wel rekening mee is gehouden. Ter ondersteuning hebben de indieners een foto met de zienswijze meegestuurd.
2. Verder is er een inrit naar één van de woningen geprojecteerd recht tegenover de tuindeuren van de woonkamer van indieners. Hierdoor wordt de privacy van indieners geschaad. Het inschijnen in de woning van het autolicht (koplampen) is daarnaast verblindend.
3. Indieners missen in het bestemmingsplan een onderbouwing die de behoefte van de nieuw te bouwen woningen aantoont. Indieners voeren als bewijs aan dat de woningen op kavel C (zoals opgenomen in het plan) al lang te koop staan en nog altijd niet verkocht zijn.
4. De indieners doen een voorstel om de drie meest noordelijk kavels naar de westzijde van het perceel te verplaatsen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Er wordt aan één zijde (westzijde) van het perceel van indieners gebouwd waardoor het uitzicht naar het westen inderdaad voor een deel wordt belemmerd. Echter hebben indieners geen recht op een ongewijzigde situatie. Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden zou mogen leiden, wordt een (elke) ontwikkeling feitelijk onmogelijk. Verder krijgt het plangebied een heldere ruimtelijke invulling. De nieuwe situatie sluit op een logische manier aan op het bestaande bebouwingslint langs de Bredeweg. Ook in de nieuwe situatie is er naar onze mening sprake van een goede woonsituatie voor indieners. De afstand tussen de woning van indieners en de nieuwe woningen bedraagt circa 50 meter. Dit is dermate ver dat de privacy daardoor niet wezenlijk wordt aangetast. Bovendien ligt tussen de woning van indieners en de nieuwe woningen in de bestaande situatie al een openbare weg (de Bredeweg), die van invloed is op de privacy op het perceel van indieners. Tot slot mogen indieners ook zelf groen aanbrengen om eventuele inkijk te voorkomen.
Uitgangspunt met deze nieuwe ontwikkelingen is de bestaande situatie ter plaatse. Er wordt rekening gehouden met allerlei milieu en stedenbouwkundige aspecten in het gebied. Bij deze toetsing wordt ook rekening gehouden met alle bestaande woningen en haar bewoners in het gebied. Wij herkennen ons daarom niet in de opmerking dat enkel rekening is gehouden met één bepaalde bestaande woning en niet met de woning van indieners.
2. De situering van de nieuw aan te leggen in-/uitritten voor de drie geplande noordoostelijke woningen/kavels, is nog niet definitief. De toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuwe woning(en) is dermate dat wij niet verwachten dat er onacceptabele hinder ontstaat vanwege de inschijnende lichten. Verder is de aanleg van een inrit tegenover de tuindeuren van de woonkamer van indieners niet waarschijnlijk aangezien er in het bestemmingsplan op die plek een bouwvlak voor een woning ligt. Op basis van het bestemmingsplan kan er alleen ten zuiden van deze woning een garage worden gebouwd. Ook vanwege de verkeersveiligheid is een situering zoals in de zienswijze voorgesteld niet te

verwachten. Veel overlast door naar binnen schijnende autolichten vanaf de inrit zijn ook daarom niet te verwachten.

3. Na vaststelling van de Visie Geffen-Oss is de woningmarkt behoorlijk op slot geraakt. Het ontwerp van de twee grote, halfvrijstaande woningen op locatie C bleek bij nader inzien onverkoopbaar. De opzet is nu gewijzigd. Er komen twee vrijstaande woningen. De woningcrisis is de voornaamste reden dat de bouwkavels/percelen langer te koop staan. Thans trekt de markt aan. De verwachting is dat ook verkoop van (zelfbouw)kavels weer toeneemt. Onder '5.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking' in de toelichting vindt u een onderbouwing van de regionale en plaatselijke behoefte.
4. Het huidige stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp sluit aan op de Visie Geffen-Oss en de Osse Structuurvisie Buitengebied. De woningclusters zijn geprojecteerd aan en gericht op de Bredeweg om deze doorgaande route te begeleiden. Een verplaatsing van het cluster woningen naar de westzijde van het perceel, zoals door indieners voorgesteld, vinden wij ruimtelijk niet gewenst. De voorgestelde situering wijkt te veel af van de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in de Visies en is daarom niet passend.

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.

De brandweer heeft op het onderdeel externe veiligheid opmerkingen gegeven die worden opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.