

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpwijzigingsplan 'Wijziging 1 Midden Noord - Oss - 2012'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpwijzigingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het wijzigingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de eventuele wijzigingen in het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan.

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 ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het gemeenteblad van 20 december 2023 en op www.oss.nl.

De gemeente heeft 11 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indiener aan alle eisen heeft 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 zienswijzen samen. Daarna volgt ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het wijzigingsplan 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.

Het college van Burgemeester en wethouders van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- 1) Reclamant betwist dat er voldaan wordt aan de eisen om een wijzigingsplan te kunnen opstellen voor wat betreft de mogelijke hoogbouw tot 20 meter en het toevoegen van zoveel extra woningen.
- 2) De wijzigingsbevoegdheid geldt sinds 2012. Sindsdien zijn situaties gewijzigd die niet of onvoldoende meegenomen zijn in het plan volgens reclamant. Als voorbeeld noemt reclamant het recent in gebruik genomen Kindcentrum, waarvoor dagelijks verkeersregelaars worden ingezet. Nog meer verkeer is volgens reclamant niet gewenst.
- 3) Reclamant vraagt zich af wat het effect is van de beoogde nieuwbouw op de lichtinval en voor zonnepanelen. Er is geen zonnestudie aangetroffen.
- 4) Reclamant stelt dat er onterecht geen regels zijn opgenomen omtrent parkeren.
- 5) Wat hoogte betreft ziet reclamant niet hoe daarbij rekening gehouden is met de afstand en oriëntatie tot bestaande woningen. Er zouden regels opgenomen moeten worden voor wat betreft situering, volgens reclamant. Het bouwvlak is ruimer dan het schetsontwerp.
- 6) Er is volgens reclamant geen zekerheid over de eigendom van het deel Dichterbij. Dat laat ruimte open voor derden die met een ander plan komen.
- 7) Reclamant heeft bezwaar tegen eventueel 7 bouwlagen, door de verhoging van de bouwhoogte tot 20 meter.
- 8) Reclamant is van mening dat de erfafscheiding minimaal 2,5 meter moet worden en van steen. Het plan laat maximaal 2 meter toe.
- 9) Reclamant heeft grote bezwaren tegen een dakterras welke uitzicht heeft op de tuin van reclamant.
- 10) Reclamant stelt dat is toegezegd dat er contact zou worden opgenomen. Dat is niet gebeurd, wat ze bezwaarlijk vindt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het wijzigingsplan

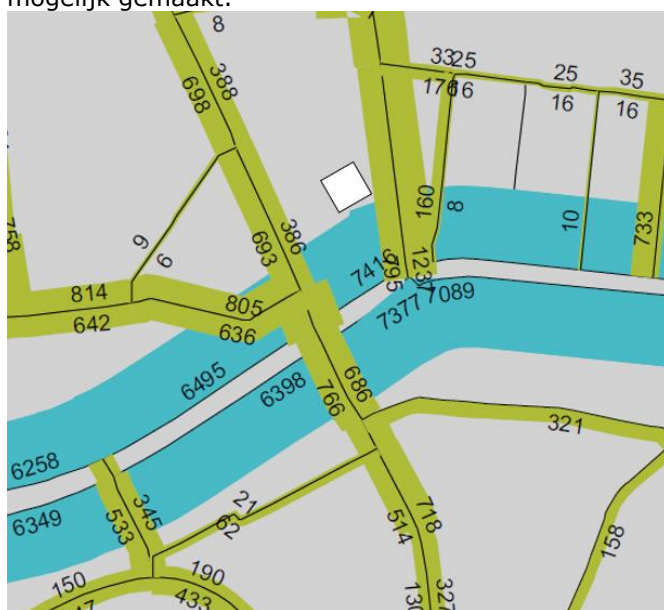
- 1) In het kader van de zienswijzennota is voorzien in een zonnestudie.
- 2) In de regels van het wijzigingsplan is een extra regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.
- 3) De maximale bouwhoogte is verlaagd van 20 meter naar 19 meter.
- 4) In het kader van de zienswijzennota is voorzien in een doorsnedennotitie.

Toelichting van het college

- 1) Wij zijn het eens met reclamant dat de wijzigingsbevoegdheid aan voorwaarden is gebonden en dat deze secuur moeten worden gevolgd. Zodoende is in het wijzigingsplan een argumentatie opgenomen, waarin puntsgewijs wordt getoetst aan de voorwaarden. De conclusie hiervan is dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Wat betreft bouwhoogte geldt als voorwaarde dat een maximale bouwhoogte van 20 meter mag worden gerealiseerd daar waar in het geldende bestemmingsplan 15 meter is toegestaan. Hieraan wordt voldaan met voorliggend wijzigingsplan. Het maximaal aantal woningen wordt niet gelimiteerd in de voorwaarden van de bevoegdheid.
- 2) Bij ieder plan, zo ook bij dit plan, wordt de omgeving meegenomen in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier blijft het geheel van ruimtelijke plannen en onze juridisch-planologische status actueel. De wijzigingsbevoegdheid is onderdeel van het geldende juridisch-planologische regime en is zodoende onherroepelijk. Uiteraard moet wel worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gehele set aan onderzoeken en toelichting dient hiertoe. Specifiek voor het genoemde aspect verkeer kan worden gesteld dat door de toevoeging van appartementen sprake is van een zeer beperkte verkeersgeneratie in de nieuwe situatie, waarvoor meer dan voldoende capaciteit bestaat op de bestaande wegen. In de huidige situatie bedraagt de intensiteit op de Foulkesstraat ca. 2000-2300 motorvoertuigen per etmaal en die op de Oijenseweg ca. 1100 motorvoertuigen per etmaal (zie uitsnede hieronder/

bron: Verkeersmodel gemeente Oss 2022). Het plangebied wordt ontsloten op zowel de Foulkesstraat als de Oijenseweg. De (theoretische) capaciteit van een woonstraat bedraagt 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat de genoemde straten de verwachte toename goed kunnen verwerken. Zelfs als sprake is van een gehele ontsluiting op één van de beide wegen. Ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid vinden wij de verwachte toename van verkeer acceptabel. De wegen ontsluiten op de Hertogensingel. Vanaf de Foulkesstraat wordt een groot deel van de verkeersgeneratie afgewikkeld op de Hertogensingel. De Hertogensingel is een gebiedsontsluitingsweg, met een capaciteit van 15.000 motorvoertuigen per etmaal. De huidige intensiteit op de Hertogensingel bedraagt circa 14.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Zodoende geldt ook voor de Hertogensingel dat, inclusief de te verwachten extra voertuigbewegingen, de intensiteiten binnen de beschikbare wegcapaciteit kunnen worden verwerkt.

Ten slotte kent het geldende bestemmingsplan een groter bouwvlak ter plaatse van het plangebied en zijn bij recht functies toegestaan met een (veel) grotere verkeersaantrekkende werking dan wonen. In vergelijking met het geldende juridisch-planologische regime is zodoende een afname in verkeersaantrekkende mogelijk gemaakt.



- 3) In het kader van de zienswijzennota is voorzien in een zonnestudie, welke als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan en bij deze zienswijzennota. Op basis van de zonnestudie kan het volgende worden geconcludeerd: de maximale bezonningsafname zal plaatsvinden op 21 oktober. Waarbij de hinder over een periode van maximaal 5 uur van de circa 10,5 zonuren zal plaatsvinden en de gevel slechts gedurende een korte periode volledig in de schaduw komt te liggen. Door de aanwezigheid van (gesloten) erfafscheidingen en het gegeven dat de schaduwwerking pas hinder oplevert wanneer het de vensterbank bereikt, zal de theoretische afname in de praktijk lager liggen. Om aan de lichte TNO-norm te voldoen blijven er voldoende zonuren over. Gedurende de helft van het jaar, in de periode van april t/m september, zal er geen tot nauwelijks schaduw hinder op de gevels en in de tuin van de woningen optreden.
- 4) In de regelset worden de regels uit het moederplan van toepassing verklaard, tenzij anders opgenomen. Aangezien er zoals gesteld door reclamant geen parkeerregels zijn opgenomen gelden de regels zoals opgenomen in het moederplan. Om te borgen dat er bij veranderende parkeerregelingen gebruik wordt gemaakt van die toekomstige regelingen nemen we hier nog een extra regel voor op in voorliggend wijzigingsplan.
- 5) We zijn het eens met reclamant dat er rekening moet worden gehouden met de situering en oriëntatie in relatie tot bestaande woningen. We zijn van mening dat we dat in voldoende mate hebben gedaan, aangezien het bouwvlak weliswaar ruimer is dan het schetsontwerp, maar kleiner dan wat er nu mogelijk is in het moederplan. De opzet van het wijzigingsplan is dat het westelijk deel conserverend wordt bestemd (het geldende bestemmingsplan blijft ter plaatse gelden). Voor het

oostelijk deel is het bouwvlak ingeperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Zoals eerder aangegeven is de verhoging van de bouwhoogte nadrukkelijk in lijn met de voorwaarden van de bevoegdheid.

- 6) Een wijzigingsplan zegt niets over eigendom.
- 7) Ondanks dat reeds is beargumenteerd dat de verhoging van 20 meter rechtstreeks uit de voorwaarden van de bevoegdheid komt is duidelijk dat 19 meter hoe dan ook hoog genoeg is. Om reclamant tegemoet te komen zal de ruimte die de bevoegdheid geeft niet volledig worden benut en zal de maximale bouwhoogte in het wijzigingsplan worden verlaagd naar 19 meter.
- 8) De erfscheidingsregeling is een standaardregeling in de gemeente Oss. We zien geen reden om daar in dit geval van af te wijken. De precieze uitwerking van een erfafscheiding wordt niet vastgelegd in een wijzigingsplan.
- 9) In het kader van de voorliggende zienswijzennota is door de architect een doorsnedennotitie opgesteld, waarin de zichtlijnen nader zijn geduid. Deze notitie is terug te vinden als bijlage bij deze zienswijzennota. Op grond van vaste jurisprudentie kunnen aan een wijzigingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Een recht op volledige privacy, met name in een stedelijke omgeving, bestaat dan ook niet. De bijgevoegde doorsnedennotitie maakt duidelijk dat er in omliggende tuinen 'ongezien' kan worden gezeten. Met het voorgaande in het achterhoofd is daarmee sprake van een meer dan acceptabele situatie. Eens te meer aangezien het geldende bestemmingsplan een ruimer bouwvlak heeft en daarmee reeds meer bebouwing mogelijk maakt, dicht bij omliggende woningen. Dit tezamen maakt dat sprake is van een acceptabele situatie.
- 10) We zijn het eens met reclamant dat toezeggingen moeten worden nagekomen. We begrijpen van initiatiefnemer dat een afspraak gemaakt is om een en ander met elkaar te bespreken.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- 1) Reclamant betwist dat er voldaan wordt aan de eisen om een wijzigingsplan te kunnen opstellen voor wat betreft de mogelijke hoogbouw tot 20 meter en het toevoegen van zoveel extra woningen.
- 2) De wijzigingsbevoegdheid geldt sinds 2012. Sindsdien zijn situaties gewijzigd die niet of onvoldoende meegenomen zijn in het plan volgens reclamant.
- 3) Volgens reclamant mist er een verkeers(veiligheids)plan. Het verkeer stroopt nu al op en de onlangs geopende school zorgt voor extra drukte en onveilige situaties.
- 4) Reclamant vraagt zich af wat het effect is van de beoogde nieuwbouw op de lichtinval en voor zonnepanelen. Er is geen zonnestudie aangetroffen.
- 5) Reclamant stelt dat er onterecht geen regels zijn opgenomen omtrent parkeren.
- 6) Wat hoogte betreft ziet reclamant niet hoe daarbij rekening gehouden is met de afstand en oriëntatie tot bestaande woningen. Er zouden regels opgenomen moeten worden voor wat betreft bouwhoogte, volgens reclamant.
- 7) De effecten van (draai)wind rondom de geplande nieuwbouw worden niet in beeld gebracht volgens reclamant.
- 8) Er is volgens reclamant geen zekerheid over de eigendom van het deel Dichterbij. Dat laat ruimte open voor derden die met een ander plan komen.
- 9) Volgens reclamant is het onduidelijk wat de effecten van het plan zijn met betrekking tot privacy voor omwonenden. Reclamant vraagt of er eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld de gebruikte glassoort.
- 10) Reclamant heeft bezwaar tegen nieuwbouw van zes verdiepingen. De meeste gebouwen aan de Hertogensingel bestaan uit 3 / 4 verdiepingen volgens reclamant. Reclamant verwacht een heldere, passende en gemotiveerde visie op de stadsontwikkeling van de gemeente.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het wijzigingsplan

- 1) In het kader van de zienswijzennota is voorzien in een zonnestudie.
- 2) In de regels van het wijzigingsplan is een extra regeling opgenomen met betrekking tot parkeren.
- 3) De maximale bouwhoogte is verlaagd van 20 meter naar 19 meter.
- 4) In het kader van de zienswijzennota is voorzien in een windklimaatnotitie.

Toelichting van het college

- 1) Wij zijn het eens met reclamant dat de wijzigingsbevoegdheid aan voorwaarden is gebonden en dat deze secuur moeten worden gevolgd. Zodoende is in het wijzigingsplan een argumentatie opgenomen, waarin puntsgewijs wordt getoetst aan de voorwaarden. De conclusie hiervan is dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Wat betreft bouwhoogte geldt als voorwaarde dat een maximale bouwhoogte van 20 meter mag worden gerealiseerd daar waar in het geldende bestemmingsplan 15 meter is toegestaan. Hieraan wordt voldaan met voorliggend wijzigingsplan. Het maximaal aantal woningen wordt niet gelimiteerd in de voorwaarden van de bevoegdheid.
- 2) Bij ieder plan, zo ook bij dit plan, wordt de omgeving meegenomen in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier blijft het geheel van ruimtelijke plannen en onze juridisch-planologische status actueel. De wijzigingsbevoegdheid is onderdeel van het geldende juridisch-planologische regime en is zodoende onherroepelijk. Uiteraard moet wel worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gehele set aan onderzoeken en toelichting dient hiertoe.
- 3) Voor het aspect verkeer kan worden gesteld dat sprake is van een zeer beperkte verkeersgeneratie in de nieuwe situatie, waarvoor meer dan voldoende capaciteit bestaat op de bestaande wegen.
- 4) In het kader van de zienswijzennota is voorzien in een zonnestudie, welke als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan en bij deze zienswijzennota. Op basis van de zonnestudie kan het volgende worden geconcludeerd: de maximale bezonningsafname zal plaatsvinden op 21 oktober. Waarbij de hinder over een periode van maximaal 5 uur van de circa 10,5 zonuren

zal plaatsvinden en de gevel slechts gedurende een korte periode volledig in de schaduw komt te liggen. Door de aanwezigheid van (gesloten) erfafscheidingen en het gegeven dat de schaduwwerking pas hinder oplevert wanneer het de vensterbank bereikt, zal de theoretische afname in de praktijk lager liggen. Om aan de lichte TNO-norm te voldoen blijven er voldoende zonuren over. Gedurende de helft van het jaar, in de periode van april t/m september, zal er geen tot nauwelijks schaduw hinder op de gevels en in de tuin van de woningen optreden.

- 5) In de regelset worden de regels uit het moederplan van toepassing verklaard, tenzij anders opgenomen. Aangezien er zoals gesteld door reclamant geen parkeerregels zijn opgenomen gelden de regels zoals opgenomen in het moederplan. Om te borgen dat er bij veranderende parkeerregelingen gebruik wordt gemaakt van die toekomstige regelingen nemen we hier nog een extra regel voor op in voorliggend wijzigingsplan.
- 6) Ondanks dat reeds is beargumenteerd dat de verhoging van 20 meter rechtstreeks uit de voorwaarden van de bevoegdheid komt is duidelijk dat 19 meter hoe dan ook hoog genoeg is. Om reclamant tegemoet te komen zal de ruimte die de bevoegdheid geeft niet volledig worden benut en zal de maximale bouwhoogte in het wijzigingsplan worden verlaagd naar 19 meter.
- 7) Het windklimaat is inzichtelijk gemaakt in een notitie, welke als bijlage is toegevoegd bij deze zienswijzennota. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunten optreden met betrekking tot wind rondom de projectlocatie.
- 8) Een wijzigingsplan zegt niets over eigendom.
- 9) In het kader van een andere zienswijze is reeds aangegeven dat het bouwvlak is aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit heeft als secundair effect een positieve bijdrage aan privacy. Wat betreft de vraag van reclamant over het nader vastleggen van eisen, zoals de te gebruiken glassoort: bouwtechnische zaken zoals dit worden niet geregeld in een wijzigingsplan, maar in de omgevingsvergunningsprocedure.
- 10) De gemeente heeft een passende en gemotiveerde visie op de stadsontwikkeling en voorliggend plan is hiervan een treffend voorbeeld, zoals ook nader is onderbouwd in het ambitiedocument, welke als bijlage 1 hoort bij het wijzigingsplan. De Hertogensingel is een belangrijke ontsluitingsroute van Oss. Om deze centrumroute te markeren is een reeks van grotere volumes wenselijk aan deze brede allée. Met de wijzigingsbevoegdheid is hierop voorgesorteerd, welke wordt geëffectueerd met voorliggend plan.

Zienswijze 3**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 4**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 5**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 6**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 7**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 8**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 9**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

Zienswijze 11**Samenvatting zienswijze**

Zie zienswijze 2

Besluit

Zie zienswijze 2

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Zie zienswijze 2

Toelichting van het college

Zie zienswijze 2

VI. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

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

- 1) De toelichting bij het wijzigingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.
- 2) Het maximum aantal woningen is aangepast van 27 naar 28 eenheden. Het wijzigingsplan en de onderzoeken zijn hierop aangepast.