

Nota inspraak- en overlegreacties

voorontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord
gemeente Oss



Oktober 2019

1. Inleiding

- 1.1 Deze nota inspraak- en overlegreacties behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Oss om het ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen reacties en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is per reactie aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen (naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties en ambtshalve wijzigingen) die bij de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Een voorontwerpbestemmingsplan is een eerste versie van een bestemmingsplan. Daar kunnen burgers en overleginstanties zoals de provincie en het waterschap op reageren. De gemeente past het plan dan eventueel aan. Daarna doorloopt het bestemmingsplan de wettelijke vaststellingsprocedure.

Inspraakronde

Iedereen kon het voorontwerpbestemmingsplan van 16 mei tot en met 26 juni 2019 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het voorontwerpbestemmingsplan in deze periode op internet. Dit is bekendgemaakt in Oss Actueel, Staatscourant en Gemeenteblad van 15 mei 2019 en op www.oss.nl. Van 16 mei tot en met 26 juni 2019 konden 'ingezetenen' van de gemeente Oss (degenen die in Oss wonen of gevestigd zijn) en degenen die een belang hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk en mondeling reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze procedure ligt vast in de gemeentelijke Inspraakverordening. De gemeente heeft 10 inspraakreacties ontvangen. Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

Zienswijzenronde

Het ontwerp bestemmingsplan wordt naar verwachting in het najaar van 2019 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen.

Vaststelling

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij worden de ingediende zienswijzen meegewogen. Na vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep. Hierna heeft het bestemmingsplan rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van die Afdeling een voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3 Ingekomen overlegreacties

Er is een overlegreactie ingediend door Provincie Noord-Brabant en door het waterschap Aa en Maas.

1.4 Ingekomen inspraakreacties

Schriftelijke inspraakreacties

Er zijn schriftelijke inspraakreacties ingediend door:

1. Bewoner(s) Oijenseweg 258
2. Bewoner(s) Spitsbergerweg 15
3. Bewoner(s) Spitsbergerweg 27
4. Bewoner(s) Spitsbergerweg 3
5. Bewoner(s) Haagpoort 69
6. Bewoner(s) Haagpoort 67
7. Bewoner(s) Westhaag 37
8. Bewoner(s) Spitsbergerweg 19 en 23
9. Bewoner(s) Haagpoort 55
10. Bewoner(s) Haagpoort 57

Mondelinge inspraakreacties

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

2. Overlegreacties: samenvatting, beoordeling en conclusie

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen overlegreacties samengevat en van een beoordeling voorzien. Bij de behandeling is gebruik gemaakt van de integrale, originele reactie. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1. Overlegreactie provincie Noord-Brabant

De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen binnen de structuur gemengd landelijk gebied met de aanduidingen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' en 'cultuurhistorisch vlak'.

a. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Volgens artikel 3.2 van de Verordening dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat dient financieel-juridisch en feitelijk geborgd te zijn. Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. In het plan is geen

verantwoording opgenomen van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze kwaliteitsverbetering van het landschap. De afspraak is dat bij planmatige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied / stedelijke uitbreiding 1% van de uitgifteprijs van de grond moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reactie gemeente

In paragraaf 6.3 van de toelichting wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Aangegeven is dat voor iedere m² uitgeefbare grond die wordt verkocht, 5 euro in het gemeentelijk reconstructiefonds wordt gestort. Hiermee wordt bijna 2% geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit fonds wordt elders in de gemeente aantoonbaar nieuwe natuur en landschap gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de Verordening ruimte wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er is overleg geweest met de provincie over de ingediende reactie. Vanuit de provincie is aangegeven dat de wijze waarop invulling is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap in onderhavig plan akkoord is.

b. Regionaal overleg

Volgens artikel 8.1 zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en artikel 4.3 nieuwbouw van woningen, moet bij een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied sprake zijn van regionale afstemming zoals opgenomen in artikel 39.4 van de Verordening, waarbij in artikel 39.4 onder b1 aangegeven is dat sprake moet zijn van regionale afstemming en afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen. Er dient afstemming plaats te vinden in een bestuurlijk overleg. Het ontbreken van regionale afstemming is strijdig met de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 8.1, 4.3 en 39.4 van de Verordening en de afspraken uit het regionale perspectief op wonen zoals vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg d.d. 22 november 2018.

Reactie gemeente

Ondanks dat de woningbouw in Oijense Zij-Noord gericht is op de behoefte vanuit het stedelijk-gebied Oss-Berghem is, conform de regionale afspraken, afstemming in een bestuurlijk regionaal overleg nodig. Tijdens het portefeuillehoudersoverleg Noordoost-Brabant-West op 25 juni 2019 is het plan regionaal besproken en afgestemd. Vanuit de planrelevante gemeenten zijn geen zienswijzen tegen deze planontwikkeling ingediend. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangevuld.

c. Cultuurhistorisch vlak

De planlocatie is volgens de verbeelding van de Verordening gelegen binnen de structuur gemengd landelijk gebied met een aanduiding gericht op het cultuurhistorisch vlak "de Beerse en Baardwijkse Overlaat", hetgeen betekent dat bij ontwikkelingen ter plaatse rekening dient te worden gehouden met de waarden die tot deze aanduiding hebben geleid. Volgens artikel 22 Verordening daarvoor dat het bestemmingsplan:

- a. mede is gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en
- b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de toelichting ontbreekt een specifieke verantwoording van de ligging binnen het cultuurhistorisch vlak en de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Met het stedenbouwkundige ontwerp zou op een creatieve wijze omgesprongen moeten worden met de typische cultuurhistorische elementen van de Beerse Overlaat. Zoals onder andere zichtlocaties, verwijzend naar het open karakter van het gebied maar ook de elementen water, grasland, dijklichamen en dergelijke. De toelichting gaat al in op de stedenbouwkundige karakteristiek, maar dat wordt als een onvoldoende verantwoording gezien.

Reactie gemeente

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is het gebied aangeduid als 'Maaskant'. Onder meer is aangegeven dat de strijd tegen het water en de voortdurend terugkerende overstromingen van de Beerse Maas, de inrichting en het gebruik van het gebied hebben bepaald. De regio heeft een grote cultuurhistorische betekenis doordat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het huidige landschap laat herkennen. Daarnaast verlenen de vele verdedigingswerken het gebied een grote cultuurhistorische waarde.

Aanvankelijk was het een open en weids gebied zonder opgaande beplanting met sporadisch bebouwing op terpen. Na de ruilverkaveling in de jaren '50 tot '80 kwamen er meer boerderijen in het gebied maar het karakter van het gebied is bewaard gebleven. Hoewel het plangebied in het verleden een functie had in de strijd tegen het water zijn er geen typische restanten aanwezig die een relatie leggen met de functie vanuit het verleden. Door de oprukkende stedelijke ontwikkelingen is het plangebied inmiddels aan drie zijden ingesloten. In combinatie met de aanwezige bebouwing langs de Spitsbergerweg komt het plangebied enigszins geïsoleerd te liggen en is daardoor minder herkenbaar als onderdeel van weidse gebied aan weerszijden van de Hertogswetering.

De Spitsbergerweg is later aangelegd als landbouwweg maar had geen functie als verdedigingswerk. Voor voldoende drooglegging ligt de weg circa 50 cm hoger dan aangrenzende landbouwakkers. Om het open landschap beleefbaar te maken is in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met lange zichtlijnen. Verder voorziet het ontwerp in veel oppervlaktewater wat verwijst naar de geschiedenis van het gebied. Het aanwezige water heeft naast een ruimtelijke functie ook een functie in het waterhuishoudkundige beheer van het gebied. Verwijzend naar de historische bebouwing op terpen zullen de bouwblokken in de groene scheg verhoogd worden aangelegd ten opzichte van het maaiveld. In de groene scheg zal het maaiveld zoveel mogelijk op het huidige peil worden gehandhaafd.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangevuld.

2. Overlegreactie waterschap Aa en Maas

a. Bestemming water

Gevraagd wordt om in het zuidwesten van het plangebied de bestemming water hard te bestemmen en niet onder te brengen in de bestemming Tuin.

Reactie gemeente

Aan de zuidkant is een bestemming water opgenomen. De watergang loopt echter direct aansluitend ten zuiden daarvan. In plaats van de bestemming water zou een beschermingszone watergang opgenomen dienen te worden. Nu de watergang afgewaardeerd wordt van A-watergang naar B-watergang en bij de gemeente in beheer komt, is de Keur van het waterschap niet meer van toepassing. Het opnemen van een beschermingszone is derhalve overbodig. De bestemming water komt te vervallen en wordt vervangen door een bestemming 'Woongebied'.

b. Beoogde watergang

Ten noorden van het plangebied is de beoogde A-watergang ingetekend in de stedenbouwkundige tekening. Deze komt niet terug op de verbeelding van het bestemmingsplan als 'Water'.

Reactie gemeente

Er is gekozen voor een globale bestemming 'Woongebied' omdat nog niet zeker is hoe de invulling van het plan er exact uit komt te zien. Voor wat betreft de watergang is in de bestemming 'Woongebied' een aanduiding 'waterweg' opgenomen. In artikel 7.1 van de regels is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor A-watergang binnen een afstand van 10 m uit de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'waterweg'. Verder is in artikel 7.3.3 bepaald dat binnen een afstand van 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'waterweg' een watergang gerealiseerd moet worden van minimaal 8 m breed. Hiermee is hard geregeld dat er een watergang komt en heeft het plan tevens de gewenste flexibiliteit om enigszins te schuiven met de bestemming. Het waterschap heeft in een overleg op 7 augustus 2019 ingestemd met deze wijze van regelen, waarbij opgemerkt wordt dat de minimale breedte aangepast dient te worden in 6 m. De regels worden hierop aangepast.

c. Bestemming Woongebied

Het gehele plangebied is bestemd als woongebied. De vrijblijvendheid om het helemaal met woningen vol te bouwen is groot. Het borgen van de hemelwateropgave is dan ook van belang door bijvoorbeeld een bestemming groen op te nemen met als dubbelbestemming waterberging. Desondanks is er sprake van meer dan 10.000 vierkante meters aan toename van verhard oppervlak, waarbij een watervergunning verplicht is.

Reactie gemeente

In artikel 7.3.3. wordt toegevoegd dat de Keur van toepassing is. Verder wordt in de regels een minimaal te realiseren oppervlakte aan groen en

water opgenomen (minimaal 30.000 m²). Dit om planologisch te borgen dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor waterberging. Het waterschap heeft in een overleg op 7 augustus 2019 ingestemd met deze wijze van regelen. De aanvraag voor de watervergunning wordt opgestart voordat de fase van bouwrijp maken wordt gestart.

d. Toelichting

In de toelichting wordt verwezen naar het oude Waterbeheerplan (2010-2015). Ook op andere punten is de waterparagraaf verouderd. Gevraagd wordt om dit te actualiseren en te verwijzen naar het rapport van Tauw.

Reactie gemeente

De toelichting wordt geactualiseerd en de verwijzing naar het rapport van Tauw wordt opgenomen.

3. Inspraakreacties: samenvatting, beoordeling en conclusie

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en van een beoordeling voorzien. Bij de behandeling is gebruik gemaakt van de integrale, originele reactie. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1. Bewoner(s) Oijenseweg 258

a. Ontsluitingswegen

Er wordt opgemerkt dat er meer dan 2 ontsluitingswegen vanuit de nieuwe wijk op de Oijenseweg uit gaan komen.

Reactie gemeente

Door Goudappel Coffeng is onderzoek verricht naar de ontsluiting van Oijense Zij Noord. Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat variant 4 de voorkeur heeft, met name vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. In variant 4 wordt 20% van het autoverkeer afgewikkeld via de Oijenseweg en 80% via de Spitsbergerweg. Voor autoverkeer wordt het woongebied via twee punten ontsloten. Daarnaast komt er een derde ontsluiting alleen voor langzaamverkeer. Het is dus niet zo dat er meer dan twee ontsluitingswegen vanuit het nieuwe woongebied op de Oijenseweg uit gaan komen.

b. Paaltje Oijenseweg

Tevens wordt opgemerkt dat het paaltje dat de Oijenseweg min of meer doodlopend maakt naar het poldergebied, voor mogelijk sluipverkeer uit omliggende dorpskernen gaat zorgen als dat verdwijnt. Dit wordt bezwaarlijk gevonden. De Oijenseweg wordt hierdoor een weg die boven proportioneel druk zal worden ten opzichte van de huidige situatie. Ook is het voornemen van verwijderen van het huidige paaltje een afbraak op een stuk veiligheid in de wijk, zowel verkeerstechnisch als dat deze weg een potentiële weg zal gaan worden als uitvalsweg voor woninginbraken en diefstal van goederen.

Reactie gemeente

We begrijpen dat het al dan niet blijven staan van het paaltje tussen Oijenseweg en Spitsbergerweg van belang is voor inspreker. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt echter geen besluit genomen over het al dan niet blijven staan van het paaltje. Bij de ontsluiting en afwikkeling van verkeer voor Oijense Zij Noord gaan we uit van de bestaande situatie, dus met paaltje.

c. Drukke Oijenseweg

Doordat er meer dan 2 ontsluitingswegen vanuit de nieuw te bouwen wijk op de Oijenseweg uit gaan komen en het paaltje bij de Oijenseweg weg gaat, wordt de Oijenseweg boven proportioneel druk ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie gemeente

In het bovenstaande hebben we aangegeven dat er 2 ontsluitingen voor wegverkeer komen en 1 ontsluiting voor langzaamverkeer. Er komt slechts één ontsluiting op de Oijenseweg (zienswijze onder 1.a.). Verder hebben we aangegeven dat in het kader van het bestemmingsplan geen besluit wordt genomen over het paaltje (zienswijze onder 1.b.).

d. Bouwverkeer

Gevraagd wordt via welke weg het bouwverkeer gaat rijden: via een tijdelijke weg vanuit de Oijenseweg of een aansluiting op de Spitsbergerweg.

Reactie gemeente

Uitgangspunt is dat het bouwverkeer via de Spitsbergerweg rijden. Zodra de plannen in een wat verder gevorderd stadium zijn, wordt dit nader uitgewerkt.

2. Bewoner(s) Spitsbergerweg 15

Situering ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg zoals deze nu getekend is, komt uit op de woning aan Spitsbergerweg 15. Hierdoor zullen dagelijks ruim 600 auto's en fietsers recht voor de deur stoppen en doorrijden. Wanneer het donker is zal er dagelijks veel extra licht op de woonkamer en slaapkamer gericht worden. Ook de verkeersveiligheid zal op dit punt onveiliger worden. Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy en afname van het woongenot. Daarnaast zal de wei en het vee bij grote toename van het verkeer onrust ondervinden.

Reactie gemeente

De verkaveling is enigszins aangepast waardoor de aansluiting circa 8 meter naar het westen is opgeschoven. Op deze wijze kan direct inschijnend licht van auto's worden voorkomen. De verbeelding wordt hier op aangepast. Bij de inrichting van de wegen gaan wij uit van de principes van Duurzaam Veilig. Dit betekent dat er aanpassingen aan de Spitsbergerweg noodzakelijk zijn.

3. Bewoner(s) Spitsbergerweg 27

a. Verkeersintensiteit en veiligheid Spitsbergerweg

Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat bij de gemeente variant 4 de voorkeur heeft. Hierdoor wordt een groot deel van het nieuwe woongebied ontsloten op de Spitsbergerweg. Deze is in haar huidige vorm niet geschikt om het aantal motorvoertuigen op te vangen.

Het profiel van de huidige Spitsbergerweg heeft een maximale intensiteit van 1.000 mvt/etmaal op basis van een wegenscan. Na realisatie van de woonwijk neemt de intensiteit op de Spitsbergerweg toe tot maximaal 2.600 motorvoertuigen in variant 4.

Op de Spitsbergerweg is het nu al druk met circa 1.900 mvt/etmaal. Voor fietsers is het nu al onveilig omdat er in de berm gereden moet worden als er een auto aan komt. Ook wandelaars en mensen die de hond uitlaten maken gebruik van de weg.

In het plan is wel een wandel- en fietspad naast de Spitsbergerweg opgenomen, maar alleen ter plaatse van de nieuwe woonwijk. Tegenover Spitsbergerweg 23 ter hoogte van het sportpark stopt het wandel- en fietspad tot aan de Machareneweg toe. Er moet een vrijliggend wandel- en fietspad opgenomen worden om de veiligheid van wandelaars en fietsers te garanderen.

Reactie gemeente

De Spitsbergerweg heeft inderdaad een wegprofiel dat niet past bij het huidige gebruik. Een aanpassing van het wegprofiel is met een nog verder toenemende verkeersintensiteit noodzakelijk. Doordat de weg wordt verbreed, is er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Mede als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkelingen zal ook het snelheidsregime worden aangepast. De weg ligt nu namelijk nog buiten de bebouwde kom met een maximaal toegestane snelheid van 60 km/h. Hoe het wegprofiel er precies uit zal komen te zien is nu nog niet duidelijk en is mede afhankelijk wat de toekomstige functie van de Spitsbergerweg zal worden. In ieder geval zal er een veilige verbinding tot aan de Machareneweg moeten komen voor alle verkeersdeelnemers. De proeve van verkaveling is hierop aangepast zodat duidelijker wordt dat de route niet stopt bij het sportpark.

b. Overlast door hoge verkeersintensiteit Spitsbergerweg

Door de hoge verkeersaantallen zal het woonplezier verminderen, ontstaat er overlast van het vele verkeer, meer geluid en meer fijnstof. Door toename van zwaar verkeer zouden er meer (geluids)trillingen in de woning kunnen optreden met kans op scheuren in gevels en geluidsresonantie door zwaar verkeer.

Reactie gemeente

De toename van verkeer voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit (zie paragraaf 6.2.7 toelichting bestemmingsplan). Voor wegverkeerslawaai is

onderzoek gedaan (zie paragraaf 6.2.4 toelichting bestemmingsplan). Door toepassing van stil asfalt wordt de geluidsbelasting op de bestaande woningen aan de Spitsbergerweg na realisatie van Oijense Zij Noord zelfs minder.

In een aangepast wegprofiel kunnen de auto's elkaar beter passeren en zullen niet meer over een luidruchtige 'rammelstrook' behoeven te rijden. Met geluid reducerend asfalt en een lagere maximum snelheid zal de akoestische gevelbelasting zoveel mogelijk worden beperkt. Een aandeel zwaar verkeer maakt onderdeel uit van de berekeningen.

Er bestaan geen wettelijke normen voor trilling bij woningen door wegverkeer. Er is geen specifieke aanleiding om trillingshinder voor deze situatie te onderzoeken. Gezien de afstand van de woning tot de weg (circa 12 meter) en gezien de verkeersintensiteit wordt niet verwacht dat er schade aan woningen ontstaat door trilling. Bij de aanleg van een nieuwe rijbaan zal gebruik worden van de gebruikelijke en beproefde funderingsmethoden die elders ook geen aanleiding geven tot trillingshinder.

c. Veiligheid fietsers en wandelaars

Er komt een nieuwe woonwijk en er wordt niets veranderd aan de ontsluitingswegen, terwijl er zoveel meer verkeersbewegingen komen. Eerst zouden de wegen aangepast moeten worden en nieuwe wandel- en fietspaden aangelegd moeten worden en dan pas de wijk realiseren. Gevreesd wordt voor de veiligheid van fietsers en wandelaars van het gezin.

Gevraagd wordt om het autoverkeer op een andere manier uit de wijk te krijgen. Gevraagd wordt om vrijliggende fiets- en voetpaden aan te leggen aan de Spitsbergerweg en dat de snelheid tot 30 km/u wordt voorgeschreven aan de Spitsbergerweg.

Reactie gemeente

Wat betreft de ontsluiting en de aanleg van voet- en fietspaden wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.a.

Wat betreft de snelheid wordt er niet gekozen voor een maximale snelheid van 30 km per uur, maar wordt de weg ingericht volgens de principes van duurzaam veilig wegverkeer voor 50 km per uur wegen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.a.

d. Parkeren langs Spitsbergerweg

Op zondag is het regelmatig druk in de Spitsbergerweg door parkeren van bezoekers van de voetbalclub aan beide zijden van de weg. Dat wordt nog gevaarlijker als er nog meer autoverkeer door de straat komt.

Reactie gemeente

Parkeren ten behoeve van de voetbalclubs dient op de daarvoor aangewezen parkeerterreinen plaats te vinden. Het is niet de bedoeling dat er in de berm geparkeerd wordt door bezoekers van het sportpark. Dit

ongewenste parkeergedrag moet worden voorkomen. Er is aan de zuidkant van het sportpark meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig.

4. Bewoner(s) Spitsbergerweg 3

a. Woningaantallen

In de planregels in artikel 7.2.1 blijkt dat het voorontwerp in totaal 220 woningen mogelijk maakt. Dat is ruim 10% meer dan de 200 waar in de toelichting en alle uitgevoerde onderzoeken over wordt gesproken. Hierdoor missen alle uitgevoerde studies feitelijke grondslag en zijn ze onzorgvuldig voorbereid. Dat geldt met name voor bijlage 1 (rapport van Goudappel en Coffeng) en bijlage 4 (geluidsrapport van Ullehake).

Reactie gemeente

Het plan wordt aangepast door in de regels en in de toelichting (en in de bijbehorende onderzoeken) uit te gaan van maximaal 220 woningen.

b. Akoestisch onderzoek – effecten extra verkeersbewegingen van het plan

Uit bijlage 4 blijkt dat er op 23 april 2018 een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai ter plaatse van het plangebied. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van het wegverkeerslawaai veroorzaakt door de extra verkeersbewegingen van het plan op omliggende woningen aan de Spitsbergerweg. Agevraagd wordt hoe dan de effecten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen beoordeeld kunnen worden.

Reactie gemeente

Het akoestisch onderzoek is inmiddels aangepast. Daarbij is tevens aandacht besteed aan bestaande woningen aan de Spitsbergerweg. Zoals hierboven al is aangegeven wordt de geluidbelasting minder op bestaande woningen na toepassing van stil asfalt.

c. Akoestisch onderzoek – middelzwaar en zwaar verkeer

Uit bijlage 4 blijkt dat er in het basisjaar 2015 ongeveer 1900 verkeersbewegingen per etmaal zijn waaronder praktisch geen middelzwaar of zwaar verkeer per nacht (slechts 0-01 mvt/uur). De Frankenbeemdweg is afgesloten voor vrachtverkeer, waardoor de achterliggende vier agrarische bedrijven ontsloten worden via de Spitsbergerweg en vervolgens Machareense weg. Daardoor wordt er dagelijks veel vrachtverkeer verwacht waaronder meerdere dagelijkse bewegingen van meldwagens, voerwagens, mestafvoer, tractoren, bevoorrading van boerderijwinkel enz. Dat verkeer vindt naar verwachting ook 's nachts plaats.

Reactie gemeente

Met de komst van de woonwijk Oijense Zij Noord zal er nagenoeg niets wijzigen in de hoeveelheid vrachtverkeer en landbouwverkeer. Het aandeel van dit verkeer in het akoestische onderzoek is gebaseerd op het gehanteerde verkeersmodel.

d. Akoestisch onderzoek - verkeersmodel

Verder is er gerekend met een verkeersmodel uit 2015 waarvan de gegevens zijn doorgetrokken naar 2030. Het zou zorgvuldiger zijn om ter plaatse verkeerstellingen uit te voeren.

Reactie gemeente

Het is niet gebruikelijk om in een akoestisch onderzoek uit te gaan van verkeerstelling. De basis is het verkeersmodel. Alleen als er echt grote afwijkingen zijn met het verkeersmodel, wordt bekeken of het model aangepast moet worden.

e. Verkeersveiligheid

Volgens het rapport van Goudappel en Coffeng is er sprake van een verkeersonveilige situatie aangezien de Spitsbergerweg niet voldoet aan de 'Duurzaam veilig' eisen. Op basis van het wegprofiel zou er een maximale belastbare intensiteit mogen zijn van 1.000 mvt/etmaal. Dit terwijl er volgens het model straks sprake is van 1.900 mvt/etmaal. Gevraagd wordt om eerst deze onveilige situatie op te lossen voordat er ongelukken gebeuren.

Reactie gemeente

De Spitsbergerweg wordt verbreed. Verder wordt er ter plaatse van het onderhavige plan een vrijliggend voet- en fietspad aangelegd. Doordat de weg wordt verbreed, is er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De maximale rijnsnelheid wordt verlaagd naar 50 km/u en de weg wordt ingericht volgens de principes van duurzaam veilig wegverkeer.

f. Variantenstudie

Uit het geluidonderzoek in bijlage 4 blijkt dat er geredeneerd wordt aan de hand van een variantenstudie, terwijl die studie pas op 2 april 2019 definitief is geworden. Afgevraagd wordt hoe er in een rapport uit 2018 conclusies kunnen worden getrokken over varianten die pas in 2019 zijn beschreven en onderzocht.

Reactie gemeente

Er was eerder al een concept variantenstudie, waar het akoestisch onderzoek uit 2018 op is gebaseerd. Op 2 april 2019 is er een update van de variantenstudie verschenen. Naar aanleiding van inspraakreacties is deze update weer verder geactualiseerd door uit te gaan van het maximaal aantal toegestane woningen. Het akoestisch onderzoek is daar nu op aangepast.

g. Uitgangspunten verkeersonderzoek

In bijlage 4 wordt geconcludeerd dat het aantal voertuigen in de toekomstige situatie aan de Spitsbergerweg maar maximaal 10-20% hoger zal worden en er dus geen reden is om nader onderzoek te doen. Uit bijlage 1 blijkt dat de verkeersbelasting toeneemt van 1.900 naar 2.500 verkeersbewegingen op het wegvlak. De uitgangspunten van het onderzoek waar gerekend wordt met 200 woningen in plaats van de toegestane 220 worden betwist. Verder is de toename van 1.900 (=100%)

naar 2.500 (=131%) ruim 30% meer. Deze toename is niet marginaal en verdient een zorgvuldig onderzoek naar de effecten hiervan op het woon- en leefklimaat van woningen aan de Spitsbergerweg.

Reactie gemeente

Het onderzoek is aangepast, waarbij wordt uitgegaan van 220 woningen. Verder is het akoestisch onderzoek aangepast aan de hand van de laatste variantenstudie, waarbij ook de effecten op de bestaande woningen in beeld worden gebracht

h. Invloed Horzak Noord

Uit de uitgevoerde verkeers- en geluidsstudies blijkt niet wat de invloed is van het gerealiseerde uitwerkingsplan 'Horzak Noord Oss 2015', waar een ontsluiting op de Spitsbergerweg is gerealiseerd. In de toelichting bij het uitwerkingsplan noch in de bijlagen is deze extra verkeersbelasting nader onderzocht. Afgevraagd hoe uitgegaan kan worden van een verkeersmodel uit 2015 waarin deze ontsluiting en bijbehorende verkeersbewegingen niet voorzien is.

Reactie gemeente

Er staat geen mogelijkheid meer open om zienswijzen in te dienen tegen het uitwerkingsplan 'Horzak Noord Oss 2015'. Het verkeersmodel uit 2015 geeft een doorkijk naar 2030. Daarin zijn alle te voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, bedrijfsterreinontwikkelingen en aanpassingen in wegennet opgenomen. Dus ook de woningbouwontwikkeling op de hoek Machareneweg-Spitsbergerweg.

i. Geluidsoverlast in stal

De huidige verkeersbelasting op de Spitsbergerweg heeft nu al een significant negatieve invloed op het gebruik van de stal als rijhal. Het gaat om de stal die het dichtst aan de Spitsbergerweg staat en voor het gebruik als rijhal/africhtingshal is verhoogd. Door met name optrekkende en afremmende voertuigen bij de kruising Oijenseweg-Spitsbergerweg ontstaat hinder en geluidsoverlast in de stal. Dat zal naar verwachting erger worden.

Verwacht wordt dat de toename aan verkeer een beperkende werking op de bedrijfsvoering krijgt doordat deze stal niet meer te gebruiken is. Verzocht wordt om in het ontwerp en bijbehorende onderzoeken naar de geluidshinder vanaf de Spitsbergerweg op omliggende woningen en bedrijven dit aspect mee te nemen.

Reactie gemeente

Een rijhal betreft geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidshinder. In dat kader is er geen akoestisch onderzoek nodig. Niet is duidelijk op basis waarvan men verwacht dat de rijhal niet meer te gebruiken is door de toename van het verkeer.

j. Bouwhoogte gestapelde woningen

Uit de planregels blijkt dat er gestapeld gebouwd mag worden tot een bouwhoogte van maximaal 17 m. Dit wordt als zeer hoog ervaren.

Bovendien is dat in strijd met eerdere toezeggingen tijdens de informatieavond. Daar werd gesproken over 3 tot 4 bouwlagen. Het plan biedt nu ruimte aan 6 bouwlagen: $6 \times 2,8 \text{ m} = 17 \text{ m}$. een dergelijke woontoren mag dicht bij de Spitsbergerweg komen te staan, wat van zware invloed is op het woon- en leefklimaat van inspreker. Daarbij wordt gedacht aan inkijk op de woning en de tuin en inkijk op de paardenstalling. Verzocht wordt om de bouwhoogte te beperken tot maximaal 12 m. Dat biedt ruimte aan 3 tot 4 woonlagen (2,8 – 3 m per laag). In de toelichting is geen enkele onderbouwing gegeven voor de keuze voor 17 m en het aantal lagen. Het voorontwerp is op dit punt onvoldoende zorgvuldig gemotiveerd. Verzocht wordt om te borgen in de regels dat er geen woontoren van 17 m op korte afstand van de Spitsbergerweg kan komen.

Reactie gemeente

De gestapelde woningen zijn toegestaan vanaf een afstand van circa 110 meter uit de woning aan Spitsbergerweg 3. Bovendien zijn tussen de woning en de gestapelde woningen hallen van inspreker gelegen, waardoor er niet of nauwelijks zicht bestaat op de gestapelde woningen. Overigens zijn met inachtneming van de minimale hoogtematen volgens het Bouwbesluit, bij een bouwhoogte van 17 meter maximaal 5 bouwlagen mogelijk. In een bijlage bij de toelichting wordt een schaduwhindertekening opgenomen. Ook hieruit blijkt dat er niet of nauwelijks schaduw hinder te verwachten is op het perceel van inspreker.

Het uitgangspunt is om voor elke wijk een gedifferentieerd woningbouwprogramma mogelijk te maken. Zowel naar woningtypologie als naar financieringscategorie. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de woningbehoeftes zoals deze zijn opgenomen in het Portefeuillemanagement Wonen. In het plan wordt daarom ook de mogelijkheid geboden voor goedkopere huurappartementen voor kleinere huishoudens. Verder is er gelet op de marktomstandigheden veel behoefte aan betaalbare koopwoningen.

5. Bewoner(s) Haagpoort 69 (via Stichting Achmea Rechtsbijstand)

a. Uitzicht

Belanghebbende heeft nu een uitzicht op agrarische grond. Dat verdwijnt en er komen woningen voor in de plaats. Hierdoor wordt de positie en het woongenot geschaad voor wat betreft privacy en uitzicht. Belanghebbende is sinds 1999 eigenaar van de woning en kon toen onmogelijk weten dat het voornemen bestaat om de woonwijk verder door te trekken. Op dit moment zijn er geen overburen en in de nieuwe situatie zijn er 200 tot 250 overburen. Verzocht wordt tot het realiseren van een kortere rij woningen tegenover woning van inspreker. Wanneer dat gerealiseerd wordt, zal inspreker in ieder geval iets van het polderuitzicht behouden.

Reactie gemeente

Verzocht wordt om een kortere rij woningen te realiseren tegenover woning van inspreker. Zoals de verkaveling er nu uitziet (zie paragraaf 3.5

toelichting), wordt tegenover de woning van inspreker de bestaande waterpartij fors uitgebreid van enkele meters breed naar circa 35 tot 40 m breed. Het uitzicht zal dan ook voornamelijk bestaan uit water en groen.

b. Aantal woningen

Onbekend is hoeveel woningen er daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Uit informatieavonden is begrepen dat er circa 250 woningen gerealiseerd worden. Uit het voorontwerp is af te leiden dat het om ongeveer 200 woningen gaat. Inspreker wil graag weten hoeveel woningen gepland staan voor het gebied en hoe deze gesitueerd worden ten opzichte van de woning. Ook is niet duidelijk of er eerst een bepaalde hoeveelheid woningen wordt gerealiseerd en wat de plannen zijn voor extra bebouwing in een later stadium.

Reactie gemeente

Het plan maakt maximaal 220 woningen mogelijk. Het bestemmingsplan is een globaal plan omdat nu nog niet exact duidelijk is waar welke woningen komen. In het plan is geen fasering in de bouw opgenomen. Er kan voor gekozen worden om de woningen gefaseerd te bouwen. Dat is logisch gezien het woningaantal, doch dat is echter niet verplicht.

c. Vlak met aanduiding 'A'

In de tekening staat een vlak zonder bebouwing getekend. Dit vlak – in de inspraakreactie gemarkeerd met een A – komt in de maatvoering overeen met de maatvoering van de nu ingetekende hoogbouw. Tijdens de informatieavond werd op de vraag 'wat daar zou komen' geen duidelijkheid gegeven. Verzocht wordt om hier duidelijkheid over te geven en daarbij tevens de privacy en belangen optimaal te waarborgen.

Reactie gemeente

Op de verbeelding zijn in de bestemming Woongebied 3 vlakken opgenomen: 'specifieke vorm van wonen-1', 'specifieke vorm van wonen-2' en 'specifieke vorm van wonen-3'. Uitsluitend op de gronden welke zijn aangeduid als specifieke vorm van wonen-2 zijn gestapelde woningen toegestaan. Het vlak met een aanduiding A is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2'. Daar zouden gestapelde woningen kunnen komen.

d. Hoogbouw

Uit sommige plannen blijkt dat er wellicht hoogbouw gerealiseerd gaat worden in het gebied. Deze hoogbouw zal de privacy verder doen afnemen. Ook hierover is nu geen duidelijkheid. Verzocht wordt om duidelijkheid te geven ten aanzien van de hoeveelheid woningen en eveneens ten aanzien van de hoogbouw. Verzocht wordt om rekening te houden met privacyverlies dat optreedt indien de hoogbouw gerealiseerd wordt tegenover of in de buurt van de woning van inspreker. Verzocht wordt om geen hoogbouw te realiseren tegenover de woning.

Reactie gemeente

Het kortst op de gronden van inspreker gelegen gronden in het bestemmingsplan zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-3'. Op deze gronden zijn geen gestapelde woningen toegestaan. Zoals hierboven al is aangegeven zijn gestapelde woningen uitsluitend toegestaan op gronden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2'. Deze gronden zijn op een afstand van meer dan 50 meter uit de woning aan Haagpoort 69 gelegen. Een strook grond van ruim 30 meter welke bestemd is als Woongebied en aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2' is gelegen tussen de woning aan Haagpoort 69 en gronden aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-3'. Er wordt dan ook niet verwacht dat gronden welke zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2', welke gestapelde woningen mogelijk maakt, de privacy van de woning aan zullen tasten.

e. Borging in planregels

Er wordt onvoldoende geborgd in de planregels. Door onduidelijkheid ten aanzien van de hoogbouw en het aantal woningen wordt gevreesd dat men er nog slechter uit komt. Verzocht wordt om in de planregels op te nemen hoeveel woningen toegestaan zijn en waar de hoogbouw precies kan komen. Voorts wordt verzocht om in de planregels op te nemen dat niet voor de woning van inspreker hoogbouw gerealiseerd kan worden.

Reactie gemeente

Zoals hierboven is aangegeven is op de verbeelding en in de regels opgenomen dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan op gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2'. In de regels is opgenomen dat er maximaal 30 gestapelde woningen zijn toegestaan en dat gestapelde woningen maximaal 17 m hoog mogen zijn. Er is derhalve voldoende geborgd in de regels.

f. Fietsbrug

De gemeente wil een fietsbrug realiseren direct achter de woning van inspreker. Dat gaat volgens inspreker voor verkeersonveilige situaties zorgen en het woongenot gaat hierdoor achteruit. Er wordt al hard gereden in de bocht van Haagpoort naar Oosthaag. Wanneer het fietspad direct op de openbare weg bocht Haagpoort/Oosthaag wordt aangesloten, komen fietsers direct op de openbare weg. Onder de fietsers zit veel schoolgaande jeugd die de gevaren van verkeer niet goed in kunnen schatten. Er worden ongelukken verwacht. Verzocht wordt om de fietsbrug te verplaatsen, bijvoorbeeld naar het midden van het bestaande fietspad in de Oijense Zij. Hierdoor is een logische verkeerssituatie aanwezig in het plangebied, is er aanzienlijk minder risico op ongelukken en kan de fietser gewoon op het fietspad blijven. Ook zal inspreker geen fietsers direct naast de achtertuin hebben, waardoor de privacy minder wordt aangetast.

Reactie gemeente

Het fietspad is niet aansluitend aan de gronden van inspreker geprojecteerd. Er wordt een zekere afstand aangehouden tot de perceelgrens. Verder wordt opgemerkt dat de Oosthaag is ingericht als 30

km per uur weg en geschikt is voor en nu al veel gebruikt wordt voor langzaamverkeer. Het beleidsuitgangspunt is om comfortabele en veilige en overzichtelijke fietsroutes te maken. Het is dan ook een logische keuze om met een fietspad aan te sluiten op het verlengde van de Oosthaag.

g. Inrichting

Als de plannen toch gerealiseerd worden, verzoekt inspreker om rondom het water hoog riet te plaatsen en een rij hoge bomen zodat inspreker nog enigszins het groene uitzicht behoudt.

Reactie gemeente

Op dit moment is nog niet bekend hoe het woongebied na de bouwfase woonrijp wordt gemaakt en hoe de groeninrichting er uit zal gaan zien.

h. Planschade

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Dat is een reden te meer om tegemoet te komen aan de verzoeken van inspreker en om meer duidelijkheid te geven ten aanzien van het bestemmingsplan

Reactie gemeente

In het bovenstaande wordt voor zover nu mogelijk duidelijkheid gegeven.

i. Ladder van duurzame verstedelijking

De noodzaak tot het realiseren van de additionele woonwijk op juist deze locatie is onvoldoende onderbouwd waardoor niet kan worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook blijkt onvoldoende waarom de woningbouw niet kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat men agrarische grond per definitie niet als bestaand stedelijk gebied kan aanmerken. Hierdoor is de ontwikkeling ladderplichtig.

Reactie gemeente

Het is juist dat er een onderbouwing opgenomen dient te zijn van de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is terug te vinden in paragraaf 6.1 van de toelichting. De paragraaf is geactualiseerd.

j. Provinciaal beleid

Uit provinciale regelgeving komt voort dat de provincie dergelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet als wenselijk beschouwt. Volgens artikel 4.2 van de Verordening Ruimte vloeit voort dat bestemmingsplannen die voorzien in stedelijke ontwikkeling uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Uit niets blijkt waarom overgegaan moet worden tot een dergelijke ontwikkeling. Er is onvoldoende rekening gehouden met de provinciale regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Uit niets blijkt waarom de ontwikkeling zoals is voorzien niet binnen het huidige ruimtegebruik kan worden ingemeten.

Reactie gemeente

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend in bestaand stedelijk gebied zijn toegestaan. Artikel 8.1 van de verordening bepaald echter dat in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden afgeweken kan worden van artikel 4.2. In paragraaf 5.3.2 van de toelichting is dit nader onderbouwd.

k. Gemeentelijk beleid

In de toekomstvisie van de gemeente Oss blijkt dat de gemeente woningbouw voor starters wil realiseren en betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Niet blijkt dat in dit bestemmingsplan wordt voorzien in deze behoefte. Uit de verantwoording blijkt dat men voornemens is om 30 sociale huurwoningen alsmede 30 sociale koopwoningen te realiseren. Dat zijn slechts 60 van de beschikbare 200 tot 250 woningen die voorzien zijn voor het plangebied. Daarmee is strijdigheid met het gemeentelijk beleid ontstaan.

In de verantwoording is opgenomen dat men de nieuwe woonwijk wil situeren in een groene setting en duurzaam wil ontwikkelen. Inspreker ziet niet in hoe dit aansluit bij het gemeentelijk beleid dat voorzien moet worden in betaalbare woningen.

Reactie gemeente

Het plan Oijense Zij Noord voorziet in maximaal 220 woningen. De inspreker betoogt dat het plan qua samenstelling van het bouwprogramma niet voldoet aan de uitgangspunten uit de toekomstvisie voor de gemeente Oss, omdat daarin staat dat de gemeente woningbouw voor starters wil realiseren en betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen.

De gemeente Oss spant zich in om te komen tot een evenwichtig woningbouwprogramma. Hiervoor is het Portefeuillemanagement Wonen (PFM) ontwikkeld. Het PFM is een systematiek om te komen tot een strategisch afgewogen en gebiedsgericht woningbouwprogramma voor de gemeente Oss. De bestaande plancapaciteiten en nieuwe plannen worden steeds geanalyseerd en afgezet tegen de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte (omvang en kwaliteit) in de verschillende gebiedsdelen van Oss.

Met het PFM stuurt de gemeente op een compleet en gedifferentieerd woningbouwprogramma voor de gehele gemeente. Het gaat daarbij niet alleen om betaalbare woningen voor starters. Periodiek actualiseert de gemeente het PFM en de daarin opgenomen uitgangspunten zodat het woningbouwprogramma in relatie tot de woningvoorraad blijven aansluiten op de woningbehoefte.

Op dit moment werkt de gemeente aan een actualisatie van het PFM. De gemeente zet voor de komende periode in op een aandeel van 30 % Sociale huur en 25% goedkope koop. Dit streven geldt voor het totale woningbouwprogramma.

De inspreker constateert dat in het bouwplan slechts 30 sociale huurwoningen komen. Dat betekent nog niet dat met dit plan niet aan de eigen beginselen van de gemeente voldaan wordt. Weliswaar wordt het streven van een compleet programma per bouwplan 'harder' als het een groter plan betreft, maar daarmee is het nog niet vereist dat ieder plan exact aan de beschreven samenstelling voldoet. Uiteraard streeft de gemeente wel per project naar een goede samenstelling van het plan in relatie tot de omgeving daarvan.

Het bouwprogramma voor Oijense Zij Noord bevat een brede mix van verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen: Sociale en vrije sector huurwoningen, goedkope, middeldure en dure koopwoningen en vrije kavels voor zelfbouw.

De gemeente wil met het bouwprogramma voorzien in betaalbare woningen. Maar er is ook behoefte aan andere woningtypen en prijssegmenten. Met dit plan voorziet de gemeente deels ook in het segment van duurdere en grotere grondgebonden woningen.

1. Geluidsoverlast

Ter plaatse van de Oosthaag is de verkeerstoename ten gevolge van het plan substantieel. Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd blijkt dat de geluidsbelasting zal toenemen met meer dan 2 dB. Daardoor zullen maatregelen moeten worden afgewogen. Niet blijkt welke maatregelen genomen worden om de geluidsoverlast te voorkomen. Hierdoor ontstaat strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Ook blijkt niet hoe de nieuwe woonwijk beschermd wordt tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast of andere overlast ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven in de nabije omgeving.

Reactie gemeente

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt aangepast. Ter plaatse van de Oosthaag is de verkeerstoename ten gevolge van het plan substantieel. Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd op basis van de worstcase situaties uit de variantenstudie naar de ontsluiting blijkt dat de geluidbelasting toe zal nemen met 0,6 dB waardoor er geen sprake is van een reconstructie situatie.

Wat betreft geluidsoverlast of andere overlast ten opzichte van bedrijven in de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 6.2.9 van de toelichting. Daarin is beschreven welke bedrijven in de omgeving zijn gelegen en wat te volgen zijn voor het plan.

6. Bewoner(s) Haagpoort 67

a. Privacy

Op de gronden achter de woning van inspreker kunnen 200 woningen worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Hierdoor krijgt inspreker een aanzienlijk aantal overburen, waarbij voor aantasting van privacy wordt gevreesd.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.a.

b. Waardedaling woning

Het uitzicht vanuit de woning en de tuin zal verslechteren. Gevreesd wordt voor een waardedaling van de woning.

Reactie gemeente

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een verzoek voor planschade ingediend worden mocht inspreker van mening zijn dat hij planschade lijdt.

c. Hoogbouw

De hoogbouw van maximaal 17 m hoog zou enkel in het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 2' mogen worden gerealiseerd. Dat ligt niet rechtstreeks achter de woning maar wel nabij de woning. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de hoogbouw vlakbij danwel dat er bij vaststelling van het definitieve plan hoogbouw wordt gerealiseerd binnen het kavel dat nu als 'specifieke vorm van wonen - 3' is aangeduid. Er dient een bezonningsonderzoek plaats te vinden naar de schaduwwerking van de bebouwing op omliggende woningen, waaronder woning van inspreker.

Reactie gemeente

Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2' en niet op gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-3'. Deze gronden zijn op een afstand van meer dan 50 meter uit de woning aan Haagpoort 67 gelegen. Gestapelde woningen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 17 m hoog. Er wordt dan ook niet verwacht dat gronden welke zijn aangeduid als 'specifieke vorm van wonen-2', welke gestapelde woningen mogelijk maakt, de privacy van de woning aan zullen tasten dan wel onevenredig schaduw hinder zullen veroorzaken. In een bijlage bij de toelichting wordt een schaduwhindertekening opgenomen. Ook hieruit blijkt dat er niet of nauwelijks schaduw hinder te verwachten is op het perceel van inspreker. Verder wordt de zone waar gestapelde woningen mogelijk zijn, ingeperkt door het gebied circa 100 m in noordelijke richting te verkleinen.

7. Bewoner(s) Westhaag 37

a. Appartementengebouw

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het geplande appartementengebouw en de daarbij behorende parkeerruimte en waterlopen ten oosten van Westhaag 37. Vanwege de geringe afstand tot de woning wordt gevreesd voor inkijk in de woning, geluidsoverlast en lichtvervuiling, mede ook door de parkeerruimte tegen de perceelgrens van inspreker. Daarnaast kan de geplande waterloop overlast bezorgen van muggen en andere insecten.

Reactie gemeente

In een verkavelingsstudie die gemaakt is, zijn parkeerruimten en een waterloop ingetekend in de directe nabijheid van Westhaag 37. Het betreft echter studies waarvan nog niet zeker is dat deze daadwerkelijk op deze

wijze wordt gerealiseerd. De bestemming maakt onder andere verkeer, parkeren en waterlopen mogelijk waardoor er ook tot een andere verkaveling kan worden gekomen. Feit blijft wel dat er een woonwijk wordt gerealiseerd waardoor de woonsituatie voor inspreker anders wordt dan dat deze nu is. Er is onderzocht of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat middels diverse onderzoeken onderbouwd.

In een bijlage bij de toelichting wordt een schaduwhindertekening opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen schaduwhinder te verwachten is op het perceel van inspreker.

8. Bewoner(s) Spitsbergerweg 19 en 23

a. Verkeerseffecten

In de toelichting wordt beschreven dat de Spitsbergerweg een landelijke polderweg is die voornamelijk enkele agrarische bedrijven ontsluit. Dat is niet juist. De Spitsbergerweg wordt gebruikt als sluiproute en door vrachtverkeer naar industrieterrein Elzenburg en milieustraat. De Spitsbergerweg heeft nu al een doorgaande functie. Een verkeerstelling zal dit ondersteunen en zal dan ook uitgevoerd moeten worden om de juiste effecten te berekenen. De tabellen in het rapport zullen daarop aangepast moeten worden. Tevens dient rekening gehouden te worden met de nieuwe wijk Machareneweg/Spitsbergerweg.

Reactie gemeente

Het is niet gebruikelijk om in een akoestisch onderzoek uit te gaan van verkeerstelling. De basis is het verkeersmodel. Alleen als er echt grote afwijkingen zijn met het verkeersmodel, wordt bekeken of het model aangepast moet worden. Desondanks is er toch een verkeerstelling uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het model dat gebruikt is voor het akoestisch onderzoek uitgaat van de juiste aantallen verkeersbewegingen.

b. Spitsbergerweg

De Spitsbergerweg is nu al niet berekend op het verkeer wat er overheen gaat en is in haar huidige vorm niet geschikt om het aantal extra voertuigen op te vangen. Aanpassing van het profiel van de weg is gewenst. Het voorstel is om de weg te verbreden naar 5,80 m. Auto's moeten nu als ze elkaar tegenkomen naar de berm uitwijken. Die berm is daar niet geschikt voor. In het bestemmingsplan moet duidelijk naar voren komen dat de noodzakelijke aanpassingen aan de Spitsbergerweg uitgevoerd worden met inachtneming van de juiste berekende verkeersstroom. Tevens moet duidelijk aangegeven zijn hoe fiets en wandelpaden gerealiseerd worden.

Reactie gemeente

De Spitsbergerweg wordt verbreed. Verder wordt er ter plaatse van het onderhavige plan een vrijliggend voet- en fietspad aangelegd. Doordat de weg wordt verbreed, is er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De maximale rijnsnelheid wordt verlaagd naar 50 km/u of 30 km/u en de weg

wordt ingericht volgens de principes van duurzaam veilig wegverkeer. Voor de veiligheid is derhalve geen vrijliggend voet- en fietspad nodig. In de toelichting wordt nader ingegaan op de verkeersafwikkeling en inrichting van de Spitsbergerweg.

c. Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven dat er een marginale verkeerstoename (10-20%) op de Spitsbergerweg zal plaatsvinden door het plan. Dat klopt niet. Bij een toename van 1900 naar 2500 (westelijk) en 2600 (oostelijk) verkeersbewerkingen is sprake van 31 tot 37%. Ter plaatse van de woningen aan de Spitsbergerweg bedraagt de geluidsbelasting circa 49 dB. Met 31 tot 37% zal de toename van de geluidsbelasting aanzienlijk zijn.

Reactie gemeente

Het akoestische onderzoek is afgestemd op de gekozen ontsluitingsvariant die verantwoord is in het rapport van Goudappel. De berekende verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het maximaal aantal woningen van 220 woningen. Hierbij zijn ook de effecten op de bestaande woningen in beeld gebracht.

d. Gevolgen voor omwonenden

Er wordt alleen gekeken naar invloed van de ontsluiting op de Spitsbergerweg en niet naar de impact op de aanwonenden van deze weg, zoals ongezonder woon- en leefklimaat door toename van verkeer (geluid en fijnstof), verkeersveiligheid, aantasting woongenot, waardedaling onroerend goed.

Reactie gemeente

In verschillende paragrafen in de toelichting wordt ingegaan op omgevingsaspecten zoals geluid en luchtkwaliteit (zie paragraaf 6.2 toelichting onder milieu- en omgevingsaspecten). Verder wordt opgemerkt dat indien men van mening is dat men planschade lijdt, dan kan zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek tot planschade worden ingediend.

9. Bewoner(s) Haagpoort 55

a. Veiligheid

Eerder is gevraagd om de bestaande sloot achter Haagpoort 55 breder te maken om de veiligheid van de woningen Haagpoort 53, 55 en 57 te waarborgen. Op dit moment is het makkelijk om de sloot over te steken. Het breder worden van de sloot wordt niet teruggezien in het plan wat er nu ligt. Verzocht wordt om de sloot zeker 1,5 m a 2 m breder te maken om inbraak en dergelijke te voorkomen.

Gevraagd wordt om de A-watergang een A-watergang te laten. Mocht de weg aan de noordkant verbreed moeten worden, dan is er ruimte om de watergang te behouden. Tevens voorkomt stomend water overlast van ongedierte. Ook overlast van jeugd wordt dan minder.

Reactie gemeente

Gelet op de huidige breedte en begroeiing wordt ernstig betwijfeld of de sloot wel eenvoudig over te steken is. Bij de nadere uitwerking en inrichting van het gebied zal bekeken worden hoe omgegaan zal worden met de breedte en de oevers van de sloot. Het streven is om natuurvriendelijke oevers te maken. Door de watergang af te waarderen ontstaan hier meer mogelijkheden voor. Op verzoek van het waterschap is er gekozen voor een ander tracé voor de A-watergang. De nieuwe A-watergang loopt parallel aan de Spitsbergerweg. In het verlengde van de daar al aanwezige A-watergang langs het sportpark. Om de watergang eventueel te verbreden of anders in te richten is het niet nodig om de bestemming aan te passen. Binnen de bestemming Woongebied is een watergang mogelijk. In het waterhuishoudingsplan wordt er rekening mee gehouden dat alle watergangen voldoende doorstroming krijgen zodat de waterkwaliteit gewaarborgd blijft.

b. Woningaantallen en andere verkaveling

In de toelichting wordt gesproken over 200 woningen. Tijdens de informatieavond wordt gesproken over 220 woningen. Dat is een overschrijding van 10%. Verwacht wordt dat er voldoende ruimte is om de indeling aan de achterkant van Haagpoort anders in te delen, zodat toch binnen de afspraken over woningbouw wordt gebleven zoals is te lezen in paragraaf 6.1.1 van de toelichting. Voorgesteld wordt om 2 bouwkavels met energieneutraal wonen aan het water met ruimte voor veel groen. Verwezen wordt naar een eigen tekening waarbij de waterpartij tegenover de woning aan Haagpoort 55 wordt vergroot.

Reactie gemeente

Het plan wordt aangepast door in de regels en in de toelichting (en in de bijbehorende onderzoeken) uit te gaan van maximaal 220 woningen. Gekozen is voor een globale bestemming Woongebied. Er is een 'proeve van verkaveling' gemaakt. Dat wil niet zeggen dat het woongebied exact wordt ingericht zoals op de verkaveling is weergegeven. Vooralsnog wordt er niet van uitgegaan dat de waterpartij vergroot wordt zoals wordt voorgesteld.

c. Vrij uitzicht en woongenot

De woning is in oktober 1998 gekocht vanwege het vrije uitzicht aan de achterkant met een watergang.

Reactie gemeente

Zoals de verkaveling er nu uit ziet, zal het uitzicht voornamelijk bestaan uit water en groen.

10. Bewoner(s) Haagpoort 57

a. Veiligheid

Eerder is gevraagd om de bestaande sloot achter Haagpoort 55 breder te maken om de veiligheid van de woningen Haagpoort 53, 55 en 57 te waarborgen. Op dit moment is het makkelijk om de sloot over te steken.

Het breder worden van de sloot wordt niet teruggezien in het plan wat er nu ligt. Verzocht wordt om de sloot zeker 1,5 m a 2 m breder te maken om inbraak en dergelijke te voorkomen.

Gevraagd wordt om de A-watergang een A-watergang te laten. Mocht de weg aan de noordkant verbreed moeten worden, dan is er ruimte om de watergang te behouden. Tevens voorkomt stomend water overlast van ongedierte.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 9.a.

b. Woningaantallen en andere verkaveling

In de toelichting wordt gesproken over 200 woningen. Tijdens de informatieavond wordt gesproken over 220 woningen. Dat is een overschrijding van 10%. Verwacht wordt dat er voldoende ruimte is om de indeling aan de achterkant van Haagpoort anders in te delen, zodat toch binnen de afspraken over woningbouw wordt gebleven zoals is te lezen in paragraaf 6.1.1 van de toelichting. Voorgesteld wordt om 2 bouwkavels met energieneutraal wonen aan het water met ruimte voor veel groen. Verwezen wordt naar een eigen tekening waarbij de waterpartij tegenover de woning aan Haagpoort 55 wordt vergroot.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 9.b.

c. Vrij uitzicht en woongenot

De woning is in oktober 1998 gekocht vanwege het vrije uitzicht aan de achterkant met een watergang.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 9.c.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties

Toelichting

1. Paragraaf 5.3 van de toelichting wordt aangevuld met een paragraaf over cultuurhistorisch vlak (overlegreactie 1.c).
2. In de toelichting wordt een verwijzing naar het nieuwe Waterbeheerplan opgenomen (paragraaf 5.4.9) en wordt naar het rapport van Tauw verwezen (overlegreactie 2.d).
3. Paragraaf 6.1 van de toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van de regionale afstemming over het woningbouwproject (overlegreactie 1.b).

4. Het plan wordt aangepast door in de regels en in de toelichting (en in de bijbehorende onderzoeken) uit te gaan van maximaal 220 woningen (inspraakreactie 4.a, 4.g, 5.b, 5.k, 8.c, 9.b, 10.b).
5. In de toelichting wordt nader ingegaan op de verkeersafwikkeling en inrichting van de Spitsbergerweg (inspraakreactie 8.b).
6. Het akoestisch onderzoek wordt aangepast aan de laatste variantenstudie en laatste verkeerstellingen (inspraakreactie 4.b., 4.d., 4.f en 4.g)
7. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een bijlage opgenomen met daarin schaduwberekeningen (inspraakreactie 4.j, 6.c en 7.a).

Regels

8. De breedte van de watergang zoals opgenomen in de regels in de bestemming Woongebied wordt aangepast van minimaal 8 naar minimaal 6 meter (overlegreactie 2.b.).
9. De regels worden aangepast door de Keur van toepassing te verklaren en een minimaal te realiseren oppervlak aan groen en water op te nemen (30.000 m²) (overlegreactie 2.c.).
10. Het plan wordt aangepast door in de regels en in de toelichting (en in de bijbehorende onderzoeken) uit te gaan van maximaal 220 woningen (inspraakreactie 4.a, 4.g, 5.b, 5.k, 8.c, 9.b, 10.b).

Verbeelding

11. De verbeelding wordt aangepast door de watergang aan de zuidzijde te laten vervallen. Hiervoor in de plaats worden de gronden bestemd als 'Woongebied' (overlegreactie 2.a.)
12. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt gewijzigd, waarbij de ontsluitingsweg wordt verschoven zodat deze niet meer uitkomt tegenover de woning aan Spitsbergerweg 15. De verbeelding wordt hier op aangepast (inspraakreactie 2).
13. De verbeelding wordt aangepast door het gebied waar gestapelde woningen mogelijk zijn, te verkleinen met circa 100 m in noordelijke richting (inspraakreactie 6.c en 7.a).

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. Paragraaf 6.1.1. (Doorwerking Verordening ruimte 2014 en ladder duurzame verstedelijking) wordt geactualiseerd.
2. Paragraaf 6.2.2 wordt aangevuld met de conclusies van de rapportage van het uitgevoerde saneringsonderzoek. Tevens wordt de rapportage van de sanering als bijlage bij de toelichting gevoegd.
3. Paragraaf 6.3.1 wordt ingevuld aan de hand van het uitgevoerde archeologisch onderzoek. Tevens wordt de rapportage als bijlage bij de toelichting gevoegd.

4. Paragraaf 6.2.4 wordt aangevuld door maatregelen op te nemen om de geluidbelasting te beperken. Tevens wordt de paragraaf en de in de toelichting opgenomen bijlage (akoestisch onderzoek) geactualiseerd.
5. Paragraaf 6.2.9 (Bedrijven en milieuzonering) wordt aangevuld met een figuur waar de hindercontouren van omliggende bedrijven op zijn weergegeven.
6. Paragraaf 6.3.2 wordt aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen, grote modderkruiper en poelkikker. De rapportage wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
7. Er wordt een paragraaf opgenomen over stikstofdepositie. Tevens wordt een bijlage in de toelichting opgenomen met daarin een memo over de uitgevoerde berekeningen in het rekenprogramma Aerius.
8. Hoofdstuk 9 wordt aangevuld met een paragraaf over inspraak en vooroverleg. Tevens wordt de Nota inspraak en vooroverlegreacties als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Regels

9. In artikel 7 (Woongebied) komt de voorwaardelijke verplichting voor geluid op de gevels te vervallen aangezien er voldoende geluidreductie plaats kan vinden door toepassing van een scherm en door eisen aan gevels om het gewenste binnenniveau te bereiken.
10. In artikel 7 (Woongebied) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om op de aangeduide locatie een geluidscherm op te richten alvorens de woningen in gebruik genomen worden.
11. In artikel 7 (Woongebied) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een verplichte geluidwering voor te schrijven voor woningen aan de oost- en zuidoost zijde van het plangebied om te kunnen voldoen aan het binnenniveau.

Verbeelding

12. Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek komt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie te vervallen.
13. Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek sportpark wordt een aanduiding voor geluidscherm opgenomen. Tevens wordt hiervoor het plangebied enkele meters in oostelijke richting uitgebreid, waarbij de uitbreiding bestemd wordt als 'woongebied'.
14. De aanduiding 'watergang' aan de noordwest zijde van het plangebied wordt uitgebreid, waardoor deze aansluit op de aanduiding 'ontsluiting'.
15. Het gebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' komt te vervallen (zie ambtshalve wijziging onder 9.)
16. Op de verbeelding wordt een bouwaanduiding opgenomen om aan te duiden waar maatregelen nodig zijn aan de gevels om het gewenste binnenniveau te kunnen bereiken (zie ook ambtshalve wijziging onder 11.).