

# Bestemmingsplan Groenstraat-Haren - 2012

bijlage 1 - eindverslag

Vastgesteld



## **Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Groenstraat – Haren – 2011**

### **Algemeen**

Met het voorliggende bestemmingsplan Groenstraat – Haren – 2011 wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Groenstraat – Haren – 2011 heeft van donderdag 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 12 schriftelijke reacties ontvangen, allen binnen de gestelde termijn.

### **Reacties**

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de inspraakreacties daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het digitaal beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de digitale beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties niet digitaal beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. Omdat dit Eindverslag inspraakprocedure digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de inspraakreacties gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke inspraakreactie heeft ingediend is er een los overzicht van de indieners van de inspraakreacties opgesteld.

Dit overzicht wordt niet digitaal beschikbaar gesteld.

### **Beoordeling reacties**

De inspraakreacties worden samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken.

#### **1. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 1**

##### *Samenvatting reactie*

De indieners van deze reactie zijn van mening dat het plan om ruim 30 woningen te bouwen een dusdanige inbreuk op hun belangen maakt dat deze niet ten laste van hun mag komen. De insprekers brengen de volgende aspecten naar voren:

- a. De gemeente is ernstig tekort geschoten daar uit door de gemeente verricht onderzoek vóórdat insprekers hun woning medio 2007 kochten, is gebleken dat er in de directe woonomgeving géén bouwplannen waren, terwijl dergelijke plannen wel degelijk in het verschiep lagen;
- b. Toename van verkeersdruk is niet acceptabel omdat bij de restauratieplannen van de oude boerderij van insprekers, waarvan een grote glazen pui op korte afstand van de straat deel uitmaakt, is uitgegaan van de huidige rustige situatie.
- c. Er is sprake van een niet acceptabele toename van de verkeersdruk die niet goed kan worden opgevangen in het gebied. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een

goede ontsluiting. Indien de Luensestraat wordt afgesloten zal het aantal verkeersbewegingen nog extra toenemen. Met dit gegeven is door de gemeente geen rekening gehouden.

- d. Het is onaanvaardbaar als de cultuurhistorisch waardevolle Peperstraat en haar bebouwing wordt beschadigd door het bouwverkeer dat door deze straat zal rijden. Insprekers zijn van mening dat de gemeente een nulrapport door een deskundige zou moeten laten opstellen.
- e. Verbreding of anderszins aanpassen van de Peperstraat is niet acceptabel.
- f. De woningbouw kan niet als kleinschalig worden aangemerkt aangezien de woningen op zeer korte afstand van elkaar worden gebouwd.
- g. Het is ongeoorloofd dat het beeldkwaliteitsplan nog vastgesteld moet worden vooral omdat deze als toetsingskader dient bij nieuwe bouwplannen.
- h. Gevraagd wordt of en in hoeverre het beeldkwaliteitsplan afwijkt van de Welstandsnota.
- i. Er blijkt onvoldoende op welke wijze de bestaande en potentiële kwaliteiten van natuur en landschap geborgd en verweven worden met het nieuwe plan.
- j. Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Niet duidelijk is namelijk of er in de gemeente Haren voldoende belangstelling is voor dergelijke woningen in deze prijscategorie.
- k. De gemeente handelt in strijd met het motiveringsbeginsel aangezien de voorgenomen woningbouw zal bestaan uit 45% betaalbare starterswoningen terwijl uit de woonvisie 2006 blijkt dat er behoefte bestaat aan woningbouw voor ouderen.
- l. Uit de praktijk blijkt dat de beoogde sociale woningbouw niet verhuurbaar blijkt aan de doelgroep en dat de vrije sectorwoningen weliswaar worden toegewezen aan lokale bewoners, maar dat deze hun huizen uiteindelijk toch verkopen en vertrekken uit Haren. Deze woningen zouden derhalve ook net zo goed elders in Oss gebouwd kunnen worden.
- m. De starterswoningen in het plan Groenstraat zijn financieel onbereikbaar voor de doelgroep.
- n. Voor de prijs van een starterswoning in het onderhavige plan is het niet mogelijk woningen in welstandsklasse I te realiseren.
- o. Wethouder Iding had tijdens de bijeenkomst van de Dorpsraad d.d. 29 juni j.l. op de hoogte moeten zijn van de grondprijs in Oss.
- p. Het gehoopte op peil houden van de dorpse voorzieningen middels dit project is gestoeld op de drogredenering dat het plan zodanig aanwas van leerlingen voor de school betekent dat deze open kan blijven. Dit effect is echter minimaal.
- q. De gemeente handelt in strijd met het motiveringsbeginsel door geen nader onderzoek te doen naar alternatieve locaties.
- r. Gevreesd wordt voor een waardedaling van de woning na realisering van dit plan.

#### *Beoordeling reactie*

Ten aanzien van de verschillende onderdelen van de inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt.

Ad a.

In z'n algemeenheid kan worden gesteld dat aan een toezegging van een ambtenaar, als deze al gedaan zou zijn, geen verwachting mag worden ontleend omdat deze toezegging niet afkomstig is van een tot beslissen bevoegd orgaan.

Overigens is het juist dat – in verband met geurcontouren van ter plaatse gevestigde agrarische bedrijven – lange tijd geen concrete plannen voor woningbouw konden worden ontwikkeld voor deze locatie. Pas na het saneren van enkele agrarische bedrijven kon worden gestart met de onderhavige planontwikkeling. Echter reeds in de “Structuurvisie kleine kernen” (vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 17 september 1999), waarin richting wordt gegeven aan de woningbouw in de kernen Megen, Haren en Macharen, wordt de locatie Groenstraat als uitbreidingsmogelijkheid voor de kern Haren genoemd.

Ad b.

Ook op dit moment, in de bestaande situatie, rijdt er autoverkeer langs de bestaande bebouwing. Zoals hierna onder punt c wordt verwoord zal er slechts een beperkte toename van verkeersdruk optreden na realisatie van de nieuwe woningen, temeer ook daar de extra verkeersbewegingen verspreid zullen plaatsvinden over 3 verschillende routes.

De nog te realiseren glazen pui dient, evenals andere bouwkundige elementen, te voldoen aan bouwkundige voorschriften en dient daarmee ook bestand te zijn tegen trillingen e.d. van voorbijkomend verkeer.

Ad c.

De toename van de verkeersdruk is beperkt. De circa 30 nieuwe woningen in de buurt zullen tot een toename leiden van ongeveer 180 voertuigbewegingen per dag. Dit beperkte aantal wordt bovendien over een paar straten verdeeld, waardoor de toename van het aantal verkeersbewegingen per straat gering is. Aangezien mensen over het algemeen de kortste en/of gemakkelijkste route nemen zal het verkeer vanuit de nieuwe woonbuurt naar alle waarschijnlijkheid gebruik maken van de Peperstraat voor de richting Macharen, Megen en Oss, van de Luensestraat voor de richting Ravenstein en A50, en in mindere mate van de Grote Woordstraat of Groenstraat voor de richting Berghem.

In de toelichting is dit wellicht niet helder genoeg verwoord. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Mocht de verkeersveiligheid ter plaatse van de aansluiting van de Luensestraat op de Dorpenweg in de toekomst in het geding komen door toenemende verkeersdruk dan zal deze aansluiting worden aangepast. Het opheffen van de aansluiting zou een mogelijke aanpassing kunnen zijn. Er zijn echter ook alternatieven denkbaar zoals een afslagverbod op de Dorpenweg. Als de verkeersveiligheid aanleiding geeft tot maatregelen zal afhankelijk van de aard van de onveiligheid naar een passende oplossing worden gezocht. De toelichting zal in die zin worden aangepast

Ad d.

Voor het bouwverkeer zullen maatregelen worden getroffen in die zin dat het door middel van borden door de Luensestraat zal worden gestuurd. Een nulrapport achten wij derhalve niet nodig.

Ad e.

In relatie met het gestelde onder de beoordeling van onderdeel c, kan hier worden vermeld dat verbreding of anderszins aanpassen van de Peperstraat ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde is, aangezien de weg zoals die er nu ligt voldoet als ontsluiting. Overigens is aanpassing van straten binnen de bestemming in principe altijd mogelijk.

Ad f.

De kleinschaligheid van deze woningbouwlocatie uit zich niet in de afstand van woningen tot elkaar, maar bijvoorbeeld wel in de massa van de bebouwing, de goothoogten, de afwisseling van woningtypen en kavelgrootten, het handhaven van onbebouwde plekken tussen de woningen en het verspringen van de rooilijn van de bebouwing. Hiermee kan het plan als kleinschalig worden gekarakteriseerd.

Ad g.

Ten aanzien van de functie van een beeldkwaliteitsplan kan in z'n algemeenheid worden opgemerkt dat het bestemmingsplan bouw- en gebruiksmogelijkheden weergeeft en bindend is voor zowel burger als overheid. Een beeldkwaliteitsplan kán (dit is niet verplicht) worden opgesteld als aanvulling op de bestemmingsplanbepalingen en heeft tot doel de voorwaarden voor het gewenste architectonische beeld te benoemen.

Met een beeldkwaliteitsplan geeft de gemeente duidelijk inzicht in haar ruimtelijke ambities, krijgen degenen die in het plangebied willen gaan bouwen inzicht in het na te streven architectonisch beeld en kunnen architecten op basis van de genoemde uitgangspunten bouwplannen ontwerpen. De opstelling van een beeldkwaliteitsplan gaat vooraf aan de fase waarin concrete bouwplannen worden ontwikkeld en kan dus niet, zoals door deze insprekers wordt gesuggereerd, ten gunste van de woningbouw worden opgesteld. Het concept-beeldkwaliteitsplan voor het onderhavige plangebied is reeds opgesteld en zal tegelijkertijd met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aan inspraak worden onderworpen en zal vervolgens tegelijk met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Ad h.

Het beeldkwaliteitsplan is een verbijzondering van de algemene welstandsnota en de daarin vastgelegde welstandcriteria. De regelgeving van de welstandsnota wordt met een beeldkwaliteitsplan voor het onderhavige plangebied derhalve vervangen. Na het doorlopen van de inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening en de vaststelling door de gemeenteraad, gaat het beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van de welstandsnota.

Ad i.

In de in 1999 vastgestelde “Structuurvisie kleine kernen” is een visie neergelegd op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Megen, Haren en Macharen, voor elke kern afzonderlijk. Op basis van historische ontwikkelingen en ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken van elke kern wordt een beeld geschetst van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dit zogenaamde ‘ruimtelijke ontwikkelingsperspectief’ vormt het afwegingskader voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen in de betreffende kern. Reeds in deze visie is de basis gelegd voor de situering van nieuwe uitbreidingen van het dorp Haren. In verband met het behoud van de esstructuur van het dorp én het behoud van het zicht vanuit het landschap (vanuit zuid-oostelijke en noord-westelijke richting) op de kern, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van Haren feitelijk beperkt tot de noord-oostelijke en zuid-westelijke richting. Bebouwing van schillen aan deze zijden vormt geen aantasting van het karakter en de identiteit van Haren. Bij de keuze van deze bouwlocatie is dus al rekening gehouden met de waarden van natuur en landschap.

Om de relatie met het aangrenzende landschap te behouden en de bebouwingsstructuur niet te dicht te maken zijn in het onderhavige plan onbebouwde plekken gehandhaafd en is aan de oostzijde van het plan een groenplek opgenomen. Hier wordt ook de bestaande sloot verbreed waardoor een fraaie overgang naar de polder ontstaat. Verder zijn in het plangebied solitaire bomen en groepjes bomen voorzien.

Ad j.

De bouwopgave van de gemeente Oss is gebaseerd op de meest actuele provinciale prognose uit 2008. Deze prognose is aanzienlijk hoger dan de vorige van 2005 die in de woonvisie uit 2006 is vermeld. De gemeentelijke bouwopgave omvat zowel het stedelijke als het landelijke gebied. De kern Haren ligt in het landelijke gebied. De bouwopgave voor de kern Haren beperkt zich tot de opvang van de natuurlijke groei van de bevolking in deze kern. Sinds 2002 heeft er geen substantiële nieuwbouw in Haren meer plaatsgevonden. Het programma sluit zoveel mogelijk aan op de woonvisie, rekeninghoudend met extra woonwensen van zelfbouwende starters uit de kern Haren of van starters die een band met Haren hebben. Een en ander in overleg met de dorpsraad Haren die de behoefte bij de inwoners door middel van een enquête heeft onderzocht. Mede op basis daarvan is het uiteindelijke programma met een extra accent op starterswoningen vastgesteld. Het aantal levensloopbestendige huurwoningen met name bedoeld voor ouderen is afgestemd met de woningbouwcorporatie Mooiland Maasland die deze woningen gaat bouwen. Ten slotte staat in het bestemmingsplan vermeld dat het project gefaseerd wordt uitgevoerd en daarmee bedoeld is voor een meerjarige periode.

Ad k.

In de woonvisie zijn naast de doelgroep ouderen ook de doelgroepen jongeren/startende huishoudens en lage inkomensgroepen genoemd. Uit de reacties van de bevolking van Haren en de dorpsraad Haren blijkt dat de woonbehoefte zich vooral bij jongeren/startende huishoudens voordoet. Dat is ook de reden om in het woningbouwprogramma extra ruimte aan jongeren/startende huishoudens te geven. Dit past in het streven om waar nodig en mogelijk op kernniveau maatwerk te

leveren wat betreft het woningbouwprogramma. Zoals in paragraaf 4.1. van het bestemmingsplan staat vermeld gaat de woonvisie bij het indicatieve kwalitatieve woningbouwprogramma qua prijsklassen uit van 45% goedkoop/betaalbaar, 25% middelduur en 30% duur.

Ad l.

Zoals hiervoor onder j vermeld heeft de gemeente Oss een bouwopgave voor haar stedelijke en landelijke gebied. De gemeente streeft daarbij conform de woonvisie een gelijkmatige spreiding van gedifferentieerde woningbouw over, waar nodig en mogelijk, alle kernen in het landelijk gebied na. In dat kader past ook (sociale) woningbouw in de kern Haren.

Ad m.

Voor een woning van €155.000,- vrij op naam (VON) is voor de hypotheek volgens de huidige financieringsregels van banken een inkomen van €34.500,- nodig. Daarnaast kent de gemeente de starterslening voor woningen tot €225.000,-VON. De starterslening gaat tot maximaal 20% van de verwervingskosten (VON-prijs tot €225.000,- met bijkomende financieringskosten).

Wij zijn het derhalve niet met insprekers eens dat de starterswoningen niet bereikbaar zouden zijn voor de doelgroep.

Ad n.

Er bestaat geen relatie tussen de woningprijzen en het welstandsniveau in het plan.

Ad o.

Wethouder Iding heeft tijdens de bijeenkomst van de Dorpsraad aangegeven geen grondprijs te kunnen noemen omdat er geen sprake is van een statische grondprijs. De grondprijs wordt namelijk berekend met de methode van de residuele grondwaarde. Denkwijze van deze methode is dat de waarde van het eindproduct, dus het vastgoedobject (grond en opstallen), de waarde van de grond bepaalt. De residuele grondwaarde levert een marktconforme grondprijs. Dit heeft als gevolg dat als de markt verandert (dus de marktwaarde van woningen en/of de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten)) de grondprijs ook verandert.

De grondprijzen worden pas vastgesteld na vaststelling van het bestemmingsplan. Dan zijn de bouw mogelijkheden definitief en kan ook de berekening worden gemaakt. Vervolgens worden de grondprijzen periodiek (meestal jaarlijks) herzien, zodat ze marktconform blijven.

Aangezien de markt steeds verandert in de tijd is het dus niet mogelijk op dit moment al een grondprijs te noemen voor de woningen in het onderhavige plangebied.

Ad p.

Dit bestemmingsplan is opgesteld met de intentie om te voorzien in de woningbouwbehoefte van de kern Haren. Als ten gevolge van de bouw van 30 nieuwe woningen er een zodanige aanwas van leerlingen voor de school ontstaat dat deze daardoor open kan blijven is dat een gunstig neveneffect. Dit was echter niet de hoofdreden om dit bestemmingsplan te ontwikkelen.



Ad q.

Er is wel degelijk sprake geweest van nader onderzoek naar alternatieve locaties. Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder i.

Ad r.

Indien insprekers van mening zijn dat de waarde van hun eigendommen zal dalen door het vaststellen van het bestemmingsplan Groenstraat - Haren, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008". Ten aanzien van de stelling van deze insprekers dat van het plan een dermate waardeverminderend effect uitgaat op de onroerende zaken dat de haalbaarheid van het plan in het geding kan komen, kan nog het volgende worden opgemerkt: planschade is een gegeven waarmee een ontwikkelaar in elk plan, voor zover van toepassing, rekening dient te houden. Op basis van een eigen planschadeanalyse is in de gemeentelijke grondexploitatie rekening gehouden met planschade.

#### *Advies reactie*

De toelichting van het bestemmingsplan zal naar aanleiding van onderdeel c van deze inspraakreactie in die zin worden aangepast dat de ontsluiting vanuit de nieuwe woonbuurt duidelijker zal worden beschreven. Tevens zal de passage over de verkeersveiligheid op de Luensestraat anders worden geformuleerd.

De overige onderdelen van deze inspraakreactie geven geen aanleiding het plan aan te passen.

## 2. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 2

### *Samenvatting reactie*

Volgens deze insprekers is de Peperstraat niet geschikt om bij grote calamiteiten al het verkeer te verwerken hetgeen tot levensgevaarlijke situaties kan leiden. Verder is van de vergadering van de dorpsraad, waarin over het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan informatie is gegeven, geen goedgekeurde verslaglegging opgetekend, waardoor niet bekend is hoe de discussie rond de plannen zich heeft ontwikkeld en welke opmerkingen in overweging zijn genomen.

Voor het overige komt de reactie van deze insprekers overeen met de onderdelen c tot en met k, q en r van de onder 1 beschreven reactie.

### *Beoordeling reactie*

Zoals bij de beantwoording van reactie 1 onder c reeds wordt gesteld zal het verkeer vanuit het onderhavige plangebied worden verdeeld over een paar straten. Het is dus niet juist dat alle verkeer (bij calamiteiten) over de Peperstraat zal rijden. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het gestelde onder reactie 1 onder c.

De – in Oss Actueel aangekondigde - informatiebijeenkomst van 29 juni 2010, was géén reguliere dorpsraadvergadering maar een door de gemeente georganiseerde bijeenkomst die tot doel had het bestemmingsplan Groenstraat tijdens de inspraaktermijn te presenteren aan de inwoners van Haren.

Ook de dorpsraad was voor deze bijeenkomst uitgenodigd om kennis te nemen van dit plan, en dus niet om een inhoudelijk oordeel te geven. Het advies van de dorpsraad wordt pas later in de procedure gevraagd.

Voor de beoordeling van de overige onderdelen van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 1 onder de letters c tot en met k, q en r.

#### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt allereerst verwezen naar het advies over reactie 1 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel c.

Voor het overige geeft deze inspraakreactie geen aanleiding het plan aan te passen.

### 3. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 3

#### *Samenvatting reactie*

Deze inspraakreactie komt overeen met de onderdelen c tot en met k, q en r van de onder 1 beschreven reactie. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de genoemde onderdelen van die reactie.

#### *Beoordeling reactie*

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 1 onder de letters c tot en met k, q en r.

#### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt allereerst verwezen naar het advies over reactie 1 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel c.

Voor het overige geeft deze inspraakreactie geen aanleiding het plan aan te passen.

### 4. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 4

#### *Samenvatting reactie*

De reactie van deze insprekers begint met de stelling dat zij geen bezwaar hebben tegen inbreiding omdat deze inbreiding de leefbaarheid van het dorp kan verhogen. Voor het overige komt de reactie overeen met de onderdelen c, d en f tot en met k, q en r van de onder 1 beschreven reactie. Voor die onderdelen wordt volstaan met een verwijzing naar de beschrijving van de onder 1 beschreven reactie.

#### *Beoordeling reactie*

Van de passage over de wenselijkheid van deze inbreiding wordt kennis genomen.

Voor de beoordeling van de overige onderdelen van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 1 onder de letters c, d en f tot en met k, q en r.

#### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt allereerst verwezen naar het advies over reactie 1 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel c.

Voor het overige geeft deze inspraakreactie geen aanleiding het plan aan te passen.

## 5. \_\_\_\_\_ Inspiraakreactie nummer 5

### *Samenvatting reactie*

De indieners van deze reactie brengen de volgende aspecten naar voren:

- a. De Peperstraat is niet geschikt als hoofdweg conform de onderhavige plannen.
- b. Insprekers vragen zich af hoe gesteld kan worden dat er voor Haren geen grote aanpassingen aan het wegennet te verwachten zijn nu het deelplan "Infrastructuur" nog in ontwikkeling is en naar verwachting in 2010 wordt afgerond.
- c. Insprekers willen dat het woonwerkverkeer, maar ook het vrachtverkeer en deels het zwaar agrarisch verkeer, naar Ravenstein, via de Groote Woordstraat en Luensestraat naar de Dorpenweg blijft rijden. Als de Luensestraat voor autoverkeer wordt afgesloten kan de Peperstraat deze stroom niet verwerken. De gemeente heeft alleen rekening gehouden met de bewegingen vanuit de wijk Groenstraat maar niet met het woon-werk, agrarisch en vrachtverkeer dat er nog bijkomt bij een afsluiting van de Luensestraat.
- d. Deze insprekers zouden in dit bestemmingsplan graag een calamiteitenplan willen zien voor de wijk Groenstraat aangezien, bij een afsluiting van de Luensestraat, de Peperstraat bij een calamiteit de afwikkeling van het verkeer niet aankan.
- e. Er is geen onderzoek verricht naar geluidsoverlast en verkeerslawaaai aangaande de Peperstraat.
- f. Om alle eerder genoemde bezwaren te ondervangen zou er een ruime in- en uitrit moeten komen bij de aansluiting van de Luensestraat op de Dorpenweg. Tevens zal de Luensestraat verbreed en verstevigd moeten worden.

### *Beoordeling reactie*

Ad a, c, d en f

Voor de beoordeling van deze onderdelen wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 1 onder de letters c en d.

Ad b.

Deze insprekers hebben in principe gelijk dat de uitwerking van het deelplan infrastructuur (wegen) afgewacht moet worden alvorens definitieve uitspraken te kunnen doen over het wegennet ter plaatse. Echter omdat in de omgeving van Haren weinig ontwikkelingen met een verkeersaantrekkende werking te verwachten zijn is het niet aannemelijk dat grote aanpassingen aan het wegennet te verwachten zijn. De toelichting zal op dit punt worden genuanceerd.

Ad e.

Uit de Wet geluidhinder blijkt dat bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek hoeft te worden ingesteld indien voor een weg een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. Voor de Peperstraat is de maximumsnelheid op 30 kilometer per uur vastgesteld en hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

#### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt allereerst verwezen naar het advies over reactie 1 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel c.

Verder zal de Toelichting onder paragraaf 2.3.5 naar aanleiding van deze inspraakreactie voor het deelplan “wegen” wat verder worden uitgewerkt.

#### 6. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 6

##### *Samenvatting reactie*

Deze inspraakreactie komt overeen met de onder nummer 5 beschreven reactie. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de beschrijving van die reactie.

##### *Beoordeling reactie*

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 5.

#### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt verwezen naar het advies onder reactie 5.

#### 7. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 7

##### *Samenvatting reactie*

Deze inspraakreactie komt overeen met de onder nummer 5 beschreven reactie. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de beschrijving van die reactie.

##### *Beoordeling reactie*

Voor de beoordeling van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 5.

#### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt verwezen naar het advies onder reactie 5.

#### 8. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 8

##### *Samenvatting reactie*

In tegenstelling tot hetgeen in de publicatie wordt gesteld zijn er niet alleen particuliere percelen rondom het plangebied gelegen maar ook het agrarisch bedrijf van deze inspreker. Het bedrijf van inspreker is een varkenshouderij met enkele zoogkoeien. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ruimtelijke ordening dient bij ontwikkelingen in de omgeving rekening te worden gehouden met de geurcontouren vanuit de inrichting. Inspreker betwijfelt of daadwerkelijk buiten de geurcontour van zijn bedrijf wordt gebouwd. Zeker gezien het feit dat er bij de omgekeerde werking vanaf de rand van het bouwvlak gemeten dient te worden. De vaste afstand van 50 meter die geldt ten aanzien van de stallen voor zoogkoeien wordt gemeten vanaf de rand van het bouwvlak van cliënt niet gehaald. Ook de geurcontour van de varkenstal valt voor een deel over het plangebied van de woningen heen. Behalve dat er in dit deel van het plangebied geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, kan de bedrijfsvoering van inspreker door de ontwikkeling van woningen

worden beperkt. Verder vraagt deze inspreker zich af of rekening is gehouden met de geurcirkel van andere agrarische bedrijven in de omgeving dan wel met de cumulatie van de geurbelasting. Tot slot benadrukt deze inspreker dat als de woningen buiten de geurcontouren van zijn bedrijf worden gebouwd hij geen enkel bezwaar heeft tegen deze woningbouw.

#### *Beoordeling reactie*

Inspreker stelt terecht dat rondom het plangebied niet alleen particuliere percelen zijn gelegen maar ook zijn agrarisch bedrijf. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Voor wat betreft het aspect belemmering in bedrijfsvoering is de individuele geurcontour van een afzonderlijk veebedrijf van belang. Inspreker claimt in beginsel terecht een grotere door de gemeente in acht te nemen afstand van 100 meter, vanwege het feit, dat naast mestvarkens er ook vergunning is verleend voor zoekkoeien. Volgens artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor dit milieuvergunningplichtig bedrijf een 100 meter contour tot woningen in de bebouwde kom. Volgens onze geurverordening mogen we echter deze afstand halveren en kan uitgegaan worden van een in acht te nemen afstand van 50 meter vanaf de gevel van de stal. Met deze afstand zal rekening gehouden worden.

Ten aanzien van het bieden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor wat betreft de geurproblematiek het achtergrondgeurniveau van de omliggende gezamenlijke veehouderijen van belang. Inspreker constateert terecht dat een concrete berekening hiervan ontbreekt. In eerste instantie zijn wij uitgegaan van de berekeningen en bevindingen die gedaan zijn in de gebiedsvisie van 2008. Hieruit wordt geconcludeerd, dat naar verwachting sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar een meer concrete berekening voor het beoogde woningbouwplangebied is niet uitgevoerd. Om alle twijfel weg te nemen en ook de eventuele recente milieuvergunningwijzigingen mee te nemen is een aanvullende actuele rapportage noodzakelijk. Aan het RMB zal worden gevraagd deze rapportage te verzorgen. Daarin kan dan meteen bovenstaande correctie van de in acht te nemen vaste afstand worden meegenomen.

#### *Advies reactie*

Naar aanleiding van deze reactie zal de toelichting in die zin worden aangepast dat in de paragraaf over de begrenzing van het plangebied zal worden aangegeven dat het plangebied niet alleen wordt begrensd door particuliere percelen maar ook door agrarische bedrijvigheid en een ambachtelijk bedrijf.

Verder zal rekening worden gehouden met de vaste afstand van 50 meter en zal aan het RMB opdracht worden gegeven nader onderzoek te verrichten naar het achtergrondgeurniveau van de omliggende gezamenlijke veehouderijen

Zodra de resultaten van het nadere onderzoek bekend zijn zal de toelichting voor het onderdeel geur hierop worden aangepast.

## 9. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 9

### *Samenvatting reactie*

Deze inspreker stelt dat op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' de minimumafstand tussen de geplande woningen en zijn bedrijf tenminste 100 meter zou moeten zijn en dat die afstand hier niet gehaald wordt. Hij vreest dat toekomstige bewoners hinder zullen gaan ervaren van zijn bedrijf en dat dit mogelijk ook tot belemmeringen van zijn bedrijfsactiviteiten zal leiden.

De tweede zorg van deze inspreker heeft betrekking op de waterhuishouding. Hij verzoekt om de aanwezige sloot aan de noord- een oostzijde van zijn perceel te handhaven en zo nodig te verbeteren én hem de garantie te bieden dat uitvoering van de plannen niet tot verslechtering van de waterhuishouding zal leiden.

### *Beoordeling reactie*

De brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden op bedrijfstakniveau. De gemeente Oss heeft gekozen voor maatwerk terzake van dit concrete bedrijf. In overleg met inspreker is destijds door Bureau Ulehake een akoestische rapportage gemaakt. Aan de hand van de in overleg vastgestelde representatieve bedrijfssituatie en de toepasselijke geluidnormering voor dit bedrijf zijn de geluidcontouren in beeld gebracht. Hiermee is rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarmede is in akoestische zin gegarandeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geboden en dat deze toekomstige woningen geen belemmering betekenen voor het bedrijf van inspreker. Houdt inspreker zich aan de met hem afgestemde reguliere bedrijfsactiviteiten, dan betekent dit, dat hij voldoet aan de voor zijn bedrijf geldende geluidsnormen en dat de bewoners geen overmatige normoverschrijdende geluidhinder te duchten hebben.

Voor wat betreft het deel van de reactie dat betrekking heeft op de waterhuishouding kan worden gesteld dat volgens het onderzoek van H2Rio handhaving van de watergang niet nodig is om in het gebied voldoende ontwatering en afwatering te behouden/verkrijgen. De aangepaste en blijvende watergangen in combinatie met oppervlakkige afstroomvoorzieningen en andere aanbevelingen uit het plan worden voldoende geacht. In de verdere uitwerking naar een inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet een en ander verder in detail in beeld worden gebracht en worden vastgelegd.

### *Advies reactie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

## 10. \_\_\_\_\_ Inspraakreactie nummer 10

### *Samenvatting reactie*

Deze inspreker vraagt zich af of de schouwsloot die aan de rand van het betreffende plangebied ligt voor de helft zal worden aangekocht door de aanstaande bewoners van het nieuwe plangebied en welke oplossing er zal worden gevonden voor het jaarlijkse onderhoud door het Waterschap.

### *Beoordeling reactie*

Voor schouwsloten moeten de aanliggende eigenaren zelf afspraken maken over wie het jaarlijkse onderhoud uitvoert. In dit geval houdt dat in dat inspreker jaarlijks alleen zijn zijde van de

schouwsloot moet onderhouden en dat de toekomstige eigenaren van de nieuw te bouwen woningen jaarlijks het onderhoud van hun deel van de schouwsloot moeten uitvoeren.

Het is uiteraard raadzaam voor de aanliggende eigenaren om samen afspraken te maken over dit onderhoud. Dit soort afspraken moet ook helder worden vastgelegd. Zodra degene die het onderhoud uitvoert in gebreke blijft zal de aanliggende eigenaar namelijk aangeschreven worden (en mogelijk ook beboet) en niet degene die het onderhoud uitvoert.

Aangezien nu nog niet bekend is wie de eigenaren van de aan de sloot grenzende gronden zullen worden zal van gemeentezijde contact worden opgenomen met deze inspreker teneinde praktische afspraken te maken.

#### *Advies reactie*

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

#### 11. Inspraakreactie nummer 11

##### *Samenvatting reactie*

De reactie van deze inspreker komt erop neer dat hij vreest dat de onderhavige plannen de toekomstige ontwikkelingen van zijn varkensbedrijf aan de Groenstraat 11 zullen belemmeren.

##### *Beoordeling reactie*

Voor de beoordeling van deze reactie wordt allereerst verwezen naar de beoordeling van reactie 8. Voor de inrichting van deze inspreker kan daar nog aan worden toegevoegd dat voor deze inrichting geen rekening hoeft te worden gehouden met de defaultcontour omdat deze inrichting reeds in de richting van het zoekgebied "op slot" zit. Daarom kan worden uitgegaan van de feitelijke contour van het bedrijf en deze ligt buiten het onderhavige plangebied.

#### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt verwezen naar het advies over reactie 8.

#### 12. Inspraakreactie nummer 12

##### *Samenvatting reactie*

Deze reactie komt erop neer dat waardevermindering van de woning van deze inspreker wordt verwacht ten gevolge van de onderhavige planontwikkeling. Hiervoor worden de volgende argumenten aangevoerd:

1. belemmering van het vrije uitzicht
2. geluidsoverlast van de woningen aangezien deze op slechts 10 meter van de woning van inspreker worden gerealiseerd én van het verkeer in de omgeving van de woning van inspreker.

Inspreker verzoekt om een andere situering van de geplande woningen teneinde aan voornoemde bezwaren tegemoet te komen.

### *Beoordeling reactie*

Allereerst kan worden gesteld dat indien inspreker van mening is dat de waarde van zijn eigendommen zal dalen door het vaststellen van het bestemmingsplan Groenstraat - Haren, een verzoek om vergoeding van planschade kan worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008".

De opmerking over de situering van de woningen dient in zoverre te worden genuanceerd dat slechts één woning op een afstand van circa 10 meter wordt gesitueerd. Bovendien wordt deze woning naast en niet achter de woning van inspreker gesitueerd.

Als gevolg van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het onderhavige bestemmingsplan geboden worden, kan het zo zijn dat er in enige mate sprake is van aantasting van de privacy. Alles afgewogen hebbende zijn wij echter van mening dat het algemene maatschappelijke belang dat verbonden is aan de voorgenomen ontwikkeling dient te prevaleren.

Voor de beoordeling van de reactie aangaande de toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwezen naar de beoordeling van reactie 1 onder c.

### *Advies reactie*

Voor het advies met betrekking tot deze reactie wordt verwezen naar het advies over reactie 1 voor zover dat betrekking heeft op onderdeel c.

-