

De gemeenteraad van Oss
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5
5.1.2e OSS

GEMEENTE OSS POSTKAMER	
Datum:	30 JUL 2025
Afdeling:	RO
	RG

Betreft: zienswijze ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Oss –
Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss

Geachte raad,

Met deze brief dien ik een zienswijze in over de ontwerpwijziging van het Postzegelplan Amsteleind-Noord.

Mijn zienswijze betreft drie onderdelen:

1. Leesbaarheid van het ontwerp plan
2. Voorwaardelijke verplichting kruispunten 5.1.2e 5.1.2e ;
3. Verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Hierna licht ik mijn zienswijze toe:

Ad 1. Leesbaarheid en vindbaarheid

Het plan is niet makkelijk te vinden, maar dat geldt nog in sterkere mate voor de regels die in het plan zijn opgenomen. De planregels zijn verscholen achter vele linkjes en op deze wijze krijg je geen overzicht van alle van toepassing zijnde regels in het plan. De gemeente heeft desgevraagd aangeven de nieuwe regels niet in een overzicht te kunnen leveren (bijvoorbeeld in één document waarin alle nieuwe regels zijn opgenomen). Hierdoor heb je als burger heb je geen enkele zekerheid dat je kennis hebt genomen van alle regels in het nieuwe plan..

Op deze manier is noch de rechtsbescherming van de burger gewaarborgd, noch geborgd dat u als raad weet over welk product u een besluit gaat nemen. Uw raad bestaat immers eveneens uit burgers die niet allemaal gespecialiseerd zijn in het lezen van een dergelijk plan.

Om deze reden houd ik me ook het recht voor om aanvullende zienswijzen in te dienen, die het gevolg zijn van informatie op het omgevingsloket waar ik geen kennis van genomen heb omdat ik die niet gevonden heb.

Ad 2: Voorwaardelijke verplichting Kruispunten

In artikel 9.26 is het volgende opgenomen:

Artikel 9.26 Kruispunten – voorwaardelijke verplichting

1.

Het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van de gebruiksactiviteiten op de locatie pz Amsteleind Noord - Oss - ontwikkelgebied wonen als bedoeld in afdeling 9.1.2 is uitsluitend toegestaan als herinrichting van de 5.1.2e met toeleidende wegen zoals aangegeven op het Ontwerp 5.1.2e 5.1.2e plaats heeft gevonden.

De voorgaande bepaling heeft tot gevolg dat de in Amsteleind-Noord voor herinrichting van de betreffende kruisingen niet in gebruik mag worden genomen, maar de woningen mogen wel worden gebouwd. Op deze manier kunnen tot de herinrichting heeft plaatsgevonden wel woningen worden gebouwd, maar mogen deze niet in gebruik genomen worden waardoor voor leegstand gebouwd kan worden en een spookstad ontstaat. Dit is niet wenselijk.

Daarom stel ik voor dat het ontwerp plan zo wordt gewijzigd dat de woningen pas mogen worden gebouwd als de herinrichting van de Heikhoeksingel en Heikhoestraat heeft plaatsgevonden.

Ad 3. Landschapskwaliteit

In artikel 9.7 is het volgende opgenomen:

Artikel 9.27 Verbetering van de kwaliteit van het landschap - investering – voorwaardelijke verplichting

1.

Uiterlijk twee jaar na oplevering van de laatste nieuwe woningen en/of voorzieningen, of zoveel eerder bij oplevering van de laatste nieuwe woningen en/of voorzieningen in Amsteleind Noord moet 1% van de gronduitgifteprijs van Amsteleind Noord, verminderd met de kosten voor de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap als bedoeld in het vierde lid, gestort zijn in een fonds ten behoeve van de fysieke verbetering ten behoeve van de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Deze formulering is wat mij betreft niet helder en kan leiden tot 'Griekse toestanden' waarbij de laatste woning niet wordt gebouwd om de kosten te vermijden. Ook is nog niet duidelijk hoeveel woningen er gebouwd gaan worden zodat niet duidelijk is wat de laatste woningen zouden moeten zijn.

Verder is het mij niet duidelijk wat onder een fonds ten behoeve van fysieke verbetering wordt volstaan, wat deze verbetering in zou houden en of deze ten goede komt aan de wijk, wat naar mijn mening wel zou moeten. Wat mij betref ligt het verder voor de hand een landschapsplan te maken waarbij kwaliteitseisen leidend zijn, en dit niet te formuleren in de vorm van een minimale financiële bijdrage aangezien het budget de kwaliteit niet hoeft te bepalen.

Ik stel voor het plan zodanig aan te passen dat de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden, wanneer 80% van het voorziene aantal woningen van het plan zoals dat moment geldt is gerealiseerd.

Ik verzoek u het plan aan te passen met inachtneming van de genoemde punten.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Oss

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2