

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201103_bed432f8ee

Database versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

**Bestemmingsplan
Kromstraat Oss – 2021**

Bijlage 17 Omgevingsdialoog



HENDRIKS

Projectontwikkeling

Hendriks Projectontwikkeling BV
Postbus 179
5340 AD Oss
Kanaalstraat 12 Oss
Telefoon 0412 669444
info@hb-oss.nl
www.hendriksbouwenontwikkeling.nl

KvK Oost-Brabant 16059310
BTW NL 804585179B01
NL98INGB0666212007

Datum : 13-7-2020
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : HPO/13-7/Kromstraat
Onderwerp : Reactie omwonende Kromstaat

Geachte ...,

Op 2 juni jl. heeft Hendriks Projectontwikkeling BV aan de omwonenden van de ontwikkellocatie Kromstraat een presentatie gegeven waarin we toelichting hebben gegeven over onze nieuwbouwplannen. U heeft namens de bewonersgroep naar aanleiding van deze presentatie uw gezamenlijke reactie aan ons toegestuurd. Waarvoor hartelijk dank. Met bijgaande reactiebrief reageren wij op deze reactie.

Woningprogramma en stedenbouwkundig plan

In uw reactie heeft u aangegeven zorgen te hebben over het aantal woningen, de categorie en de opzet van het stedenbouwkundig plan.

Wij staan achter de huidige opzet van het plan en het voldoet aan de randvoorwaarden van de gemeente. We zullen dit nader toelichten.

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Oss heeft stedenbouwkundig bureau Waalbrug gekozen voor een eenduidige overzichtelijke stedenbouwkundige hoofdopzet als basis voor het plan. Mede daarom is gekozen voor één woningtype gelegen aan één centrale woonstraat. De woningen liggen met de voordeur richting de woonstraat, zonder afzonderlijke pleintjes of erfjes, waardoor er verbondenheid ontstaat tussen de omwonenden.

We zijn ervan overtuigd dat met de ontwikkeling van een betaalbaar woningtype we een doelgroep aanspreken die in Oss in de nieuwbouw niet of nauwelijks aan bod komt en die passend is voor de locatie. Daarnaast is een randvoorwaarde van de gemeente dat we ca. 30% sociale huurwoningen opnemen in het plan. Het verdunnen van het plan door het toevoegen van een ander, duurder, woningtype komt niet tegemoet aan de behoefte aan betaalbare woningen. De woningbehoefte zullen we nader onderbouwen in het bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan is geen ruimte gereserveerd voor spelen omdat alle nieuwe woningen voorzien zijn van een ruime tuin en de woningen gelegen zijn aan een rustige woonstraat.

Wij zijn er verder van overtuigd dat onze ontwikkeling positief voor u en uw wijk is. Door toevoeging van een geluidscherm en van de bouwblokken evenwijdig aan het spoor zal het geluidniveau vanuit het spoor afnemen in uw tuin en woning.



HENDRIKS

Projectontwikkeling

Hendriks Projectontwikkeling BV
Postbus 179
5340 AD Oss
Kanaalstraat 12 Oss
Telefoon 0412 669444
info@hb-oss.nl
www.hendriksbouwenontwikkeling.nl

KvK Oost-Brabant 16059310
BTW NL 804585179B01
NL981NGB0666212007

Op dit moment zijn met het huidige bestemmingsplan allerlei functies mogelijk op de locatie, denk aan horeca, maatschappelijke voorzieningen en andere bedrijvigheid waarbij de locatie voor 70% bebouwd mag worden. Door de voorgenomen bestemmingswijziging naar uitsluitend wonen zijn al deze voornoemde functies niet meer mogelijk. Het risico op overlast vanuit de ontwikkellocatie neemt hiermee aanzienlijk af.

Tevens zal de ontsluiting van de locatie wijzigen wat ons inziens voor de omgeving tevens een positieve ontwikkeling is. We komen hier onder *verkeer* op terug.

Op dit moment ligt de huidige locatie grotendeels braak en met de leegstaande panden heeft de locatie een mistroostige indruk. Door toevoeging van de nieuwbouwwoningen krijgt de locatie met de nieuwe bewoners een opwaardering en is de ontwikkeling een positieve toevoeging voor de wijk.

U doet verder de suggestie om de sociale huurwoningen niet direct te positioneren aan de achtertuinen van Kromstraat 64 tot en met 80 en deze te verplaatsen naar het spoor. Wij doen u de toezegging dat we het gedane voorstel serieus zullen overwegen in de verdere uitwerking van de plannen.

Verder kunnen wij u mededelen dat in de planuitwerking het geplande achterpad bij de woningen achter Kromstraat 64 tot en met 80 naast het bestaande achterpad zal komen te liggen. En dat we er hierbij voor zullen zorgen dat de nieuwe bewoners geen gebruik kunnen maken van uw bestaande pad.

U heeft in uw reactie tevens uw zorgen geuit over het eventuele verlies van privacy. Wij verwachten dat het effect beperkt zal zijn omdat alle nieuwe woningen een achtertuin hebben en de woningen hierdoor niet direct grenzen aan de bestaande tuinen. Verder is niet alleen de huidige situatie van belang, maar ook wat binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Uw zorg heeft onze aandacht en daar waar mogelijk zullen we hier rekening mee houden.

Verkeer

Uw heeft in uw reactie uw zorgen geuit over toename van de verkeersintensiteit in de Kromstraat en over de veiligheid van de ontsluiting van de nieuwe woningen.

Het huidige straatprofiel van de Kromstraat bestaat uit een rijbaan van 6,5m met aan weerszijde een langspaarkeer strook met incidenteel daartussen bomen. Aan de parkeerstrook aan beide zijde van de straat loopt een wandelpad (stoep). Totaal is het profiel 15,5 meter breed. Dit zorgt voor een overzichtelijke situatie, zo is het straatbeeld ook bedacht gezien de inritten met parkeren op eigen terrein bij iedere woning. Het huidige profiel biedt geen beperkingen voor de aansluiting van dit plangebied op de Kromstraat. Er zitten geen parkeerplaatsen of bomen die de nieuwe ontsluiting beperken. De nieuwe ontsluiting vindt plaats op een plek waar voorheen ook ontsluiting plaatsvond van zwaar transport wat de Kromstraat op draait, veiligheid technisch gezien is het een verbetering om geen zwaar transport maar lichte transport met een lage intensiteit te laten ontsluiten. Tevens werd in het verleden de parkeerplaats achter Kromstraat 64 ontsloten door een smalle en onoverzichtelijke

inrit. Door de beperkte woningopgave voor dit plan, kan met één “hoofd” ontsluiting volstaan worden. Voor langzaam verkeer is een separate ontsluiting richting de kromstraat in het plan opgenomen tussen Kromstraat 80 en 82 in. Deze is middels een paaltje afgesloten en eventueel te openen als calamiteiten toegang. De “hoofd” entree heeft een brede opzet. Het brede straatprofiel (nieuwe ontsluiting) naar de nieuwe woningen sluit hierbij perfect aan bij het brede straatprofiel van de Kromstraat.

Wij zijn van mening dat ten opzichte van de huidige situatie (en de situatie in het verleden) de nieuwe ontsluitingsstructuur veiliger is. De ontsluiting waar op dit moment zwaar transport plaatsvindt komt te vervallen en wordt vervangen door een ontsluiting voor langzaam verkeer. En de smalle onoverzichtelijke verkeersontsluiting direct naast Kromstraat 64 die in het verleden gebruikt werd komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe brede ontsluiting.

De suggestie om het plan te laten ontsluiten middels een nieuw spoorweg overgang aan de zuidzijde van het plan is daarom onnodig. Bovendien is het toevoegen van een nieuw spoorweg overgang tegen het verkeersbeleid, is het onwenselijk het plan via een andere wijk te laten ontsluiten en gaat het bovendien in het tegen het beleid van de NS om het aantal spoorwegovergangen te verminderen (en er 150 meter verderop ook al een spoorweg overgang is).

Wat betreft de zorgen over toename van de verkeersintensiteit. De Kromstraat is op wijkniveau een doorgaande weg. Zoals al eerder benoemd zorgt het brede straatprofiel van totaal 15,5 meter voor een overzichtelijke situatie. Aan de noordzijde sluiten een aantal wegen aan op de Kromstraat, aan de zuidkant nauwelijks. De verkeersdrukke in de huidige situatie is hier daarom niet intensief en heeft een vlotte doorstroming. Het bijkomende verkeer door de toevoeging van nieuwe woningen kan daarom door het brede straatprofiel op een veilige manier afwikkelen, dit vormt dus geen belemmering voor onze ontwikkeling. Door het wegnemen van het zware vrachtverkeer verbeterd de verkeersveiligheid.

Wij verwachten derhalve geen problemen ten aanzien van de verkeersintensiteit, verkeersveiligheid en ontsluiting. Dit zal nader onderbouwd worden in het bestemmingsplan.

Bestaande bebouwing

Er zal met zorg om worden gegaan met de bestaande bebouwing in de omgeving van het plan en geldende wet en regelgeving in acht worden genomen .

Parkeren

Het zicht op de parkeerplaatsen in het westelijke deel van het plan is volgens u beperkt. Wij zullen hiermee in de verdere uitwerking van het plan en bij het opstellen van het verlichtingsplan rekening mee houden. Wat betreft stallingsruimte voor fietsen kunnen we u mededelen dat alle woningen een berging in de tuin zullen krijgen waar fietsen gestald kunnen worden.

Planuitwerking woningontwerpen

Op het moment dat wij een eerste ontwerp van de woningen hebben opgesteld zullen wij u deze ter info doen toekomen.

Specifieke wensen

Met de bewoner van Kromstraat 84 zullen nadere afspraken gemaakt worden over de vervallen erfafscheiding.

Vragen

In antwoord op de gestelde vragen:

- Is er door HB reeds een planschaderisicoanalyse gemaakt?
 - Ja er is een planschade risicoanalyse opgesteld.
- Komen er in de tuinen standaard bergingen of worden de bergingen inpandig gesitueerd?
 - In de tuinen van de woningen zal een berging geplaatst worden.
- Hoe wordt de infrastructuur geregeld voor wat betreft het afval. Wordt dit opgehaald bij de woningen of wordt dit verzameld op een specifieke plek?
 - In het plan is aan de oostelijke zijde van het plan, langs de ontsluitingsstraat, ruimte gereserveerd voor opstelplekken voor containers.
- Wie word de verhuurder van de woningen?
 - Over afname van woningen is nog niets bekend.

Wij gaan ervan uit dat we voor dit moment u voldoende geïnformeerd hebben en zullen mede met uw input verder gaan met de planuitwerking. De volgende stap is het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. We zullen het concept ontwerp bestemmingsplan aan u en de omwonenden nader toelichten, waarna deze met eventuele aanpassingen aangeboden zal worden aan het college ter besluitvorming.

Met vriendelijke groeten,

Hugo de Baaij
Projectontwikkelaar
Hendriks Projectontwikkeling BV



HENDRIKS

Projectontwikkeling

Hendriks Projectontwikkeling BV
Postbus 179
5340 AD Oss
Kanaalstraat 12 Oss
Telefoon 0412 669444
info@hb-oss.nl
www.hendriksbouwenontwikkeling.nl

KvK Oost-Brabant 16059310
BTW NL 804585179B01
NL98INGB0666212007

Datum : 15-10-2020
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : HPO/15-10/Kromstraat
Onderwerp : Plan Kromstaat te Oss

Geachte ...,

Op 13 juli jl. heeft u van ons een reactie ontvangen op de opmerkingen van de omwonenden op het plan Kromstraat.

In deze reactie hebben wij aangegeven dat we u nog definitief informeren over wat we met uw opmerkingen hebben gedaan en welk plan we aan de gemeente voorleggen.

Wij hebben het stedenbouwkundig plan na ons overleg met u en de omwonenden nog op punten aangepast. Enkele kritiekpunten zijn hiertoe de aanleiding geweest. Een aantal aanwonenden gaf aan moeite te hebben met het feit dat de sociale huurwoningen direct achter de bestaande woningen aan de Kromstraat gesitueerd zijn. Daarnaast werd aangegeven dat men moeite had met de afstand van dit blok woningen ten opzichte van de bestaande woningen in het kader van privacy.

Naar aanleiding van deze opmerkingen hebben wij besloten de sociale huurwoningen te situeren aan het spoor. Daarnaast is de ontsluitingsweg in het plan verlegd zodat de afstand van een aantal van de nieuwe woningen grenzend aan de bestaande woningen aan de Kromstraat is vergroot. Wij gaan ervan uit dat we hiermee tegemoet zijn gekomen aan, een deel van, de bezwaren op het plan.

Onderstaand ter vergelijking het oude en het gewijzigde stedenbouwkundig plan.



Nieuw



Oud

Dit plan is voorgelegd aan de gemeente.

Eerder is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan de volgende stap zou zijn in het proces. De gemeente heeft inmiddels aangegeven voor dit plan toch eerst een voorontwerp bestemmingsplan op te willen stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. Eerder waren wij vanuit de zogenaamde omgevingsdialoog het aanspreekpunt voor u. Vanaf nu is de gemeente uw aanspreekpunt.

De gemeente zal u nader informeren over de verdere procedure en planontwikkeling.

Met vriendelijke groeten,
Hendriks Projectontwikkeling BV

Hugo de Baaij
Projectontwikkelaar



Datum : 4-6-2020
Bijlage(n) : Presentatie Kromstraat 64-82
Betreft : Bewoners informatieavond stedenbouwkundig plan Kromstraat d.d. 02-6-2020

Aan : Omwonende/geïnteresseerde/gemeente/wijkraad

Van : Hendriks Project Ontwikkeling

Presentatie

Kennismaking

Hugo de Baaij, Projectontwikkelaar
Wil Haans, Stedenbouwkundige
Jos Ondersteijn, Junior ontwikkelaar

Hendriks Bouw en Ontwikkeling bestaat bijna 100 jaar met meer dan 240 werknemers. Van origine is Hendriks een bouwbedrijf dat zich uitgebreid heeft naar een bedrijf met meerdere disciplines. Zijnde Hendriks Onderhoud en Beheer (HOB), Hendriks Project Ontwikkeling (HPO), Hendriks Bouw Bedrijf (HBB) en Schrijvers Technische Installaties (STI).

Hendriks wil met deze infoavond uitleg geven over het stedenbouwkundig plan dat Hendriks in samenwerking met de gemeente Oss heeft opgesteld.

Huidige situatie

Transportlocatie (Kromstraat 82)

Het betreft een transportlocatie met een kantoorpand en bedrijfswoning. Via de loods wordt zwaar transport geladen en gelost. Dit transport verlaat het terrein tussen de woningen aan de Kromstraat 82 en 80. Op het moment is de huidige bedrijfswoning verhuurd en bewoont. Het terrein en panden zijn achterstallig in onderhoud en verdienen een opwaardering.

Restaurant/café, Tivoli (Kromstraat 64)

Het pand is altijd gebruikt als horecabestemming en heeft deze bestemming nog steeds, het is hier dus mogelijk om een bedrijf te starten met de voorzieningen voor feesten en partijen. Het pand is niet meer in deze functie in gebruik, dit is ook af te zien aan de staat van het pand en achter terrein.

Ontwerp/bestemming uitgangspunten

Er zijn een aantal uitgangspunten vanuit de ontwikkeling waar wij rekening mee "moeten" houden. Zo bestaat de ontwikkeling uit grondgebonden woningen; 2 lagen met een zadeldak (geen appartementen etc.). En dient er vanwege het spoor een geluid/veiligheidsscherm te worden aangebracht dat het lawaai vanuit het spoor dempt. Verder is er altijd de parkeernorm waaraan dient te worden voldaan, wij lossen deze norm op binnen ons plangebied. Er zal dus door de bewoners van het plan niet aan te Kromstraat geparkeerd hoeven te worden. Daarnaast is er een eis voor een woningdifferentiatie. Zo zal 30% (+/- 10 woningen) van het plan in de sociale huur komen. En blijft er 70% (+/- 20 woningen) over voor de vrije koopsector.

Stedenbouwkundig plan

Bestemming

De huidige bestemming is gemengd 4, dit betekent dat er veel mogelijk is aan bestemmingen. Dit is nu ook te zien, met aan de ene zijde een transportlocatie en de andere zijde een horeca bestemming. In het huidige bouwvlak is meer bebouwing mogelijk dan nu is voorzien, tot een hoogte van 5 meter.

Dit gaan wij door de beoogde bestemmingswijziging van de locatie afhalen en vervangen zodat er alleen nog gewoond kan worden op de locatie.

Ontsluiting

Het plan wordt ontsloten door een enkele ontsluiting vanaf de Kromstraat (tpv Kromstraat nr. 64). Er is geen doorgaand verkeer mogelijk. Alleen brandweer en ambulance kunnen in noodsituaties het plan-gebied verlaten tussen Kromstraat 82 en 80. Deze doorgang is tevens toegankelijk voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers, etc.)

Stedenbouwkundig plan

We zijn in de stedenbouwkundige opzet uitgegaan van 4 blokken met rijwoningen waar totaal 29 woningen het plan maken. Er is gekozen voor een rustige opzet door de 3 blokken met woningen richting het spoor in één lijn te positioneren. Dit zorgt voor rust en tevens voor een geluidsbarrière voor de overige woningen in het plan en de bestaande woningen aan de Kromstraat.

Tevens is ervoor gekozen om de straatprofielen smal te maken en het parkeren zoveel mogelijk uit de "woonstraat" te houden. Zo blijft er ruimte over om achtertuinen van gemiddeld ruim 11 meter diep te maken.

Parkeren vindt plaats in haakse parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg en aan de westzijde van het plan en met langspaarkeerplaatsen aan de centraal gelegen woonstraat.

Planning

De volgende globale planning is nu ons streven, dit is onder voorbehoud van onder andere de procedurele voortgang van het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig plan	voorjaar 2020
Ontwerp bestemmingsplan ter visie	na de zomer 2020
Bestemmingsplan onherroepelijk	midden 2021
Start verkoop	eind 2020/begin 2021
Sloop/bouwrijp maken	midden 2021
Start bouw	najaar 2021

Vragen

Vraagstelling/stelling/mening omwonende = **Groen**

Antwoord/stelling/mening projectontwikkelaar/stedenbouwkundige = **Blauw**

Zijn de houten schuurtjes/huisjes weg op het achter terrein van de Tivoli?

- **Ja, deze zijn recentelijk verwijderd.**

Is de witte auto op het stedenbouwkundigplan op schaal? Als dit zo is dan kunnen de auto's daar niet passeren.

- **De wegen in het plan zijn ontworpen zodat er voldoende ruimte is om te kunnen passeren voor auto's**

Kunnen wij als omwonende ook parkeren in het plan?

- **Ja, het terrein wordt waarschijnlijk openbaar.**

Zijn de koopwoningen (70%) bedacht aan het spoor? En de sociale huur (30%) grenzend aan onze tuinen aan de Kromstraat?

- **Ja, dit is nu het uitgangspunt**
 - o **Wij zijn van mening dat de sociale huur zorgt voor een korte woonduur en dus veel verhuizingen. Wij zien liever dat de koopwoningen grenzen aan onze tuinen. Bij koopwoningen wordt beter omgegaan met het onderhoud en met de bewoners is beter te communiceren. Omdat zij er vaak voor langere tijd in wonen. Een meerderheid van de aanwezige bewoners aan de Kromstraat geeft er de voorkeur aan koopwoningen te laten grenzen aan hun achtertuinen. De huurwoningen dienen dan aan het spoor gesitueerd te worden. Hiermee is een groot deel van het bezwaar dat deze nieuwe woningen met kortere tuinen aan hun percelen grenzen weggenomen.**

- *We zullen deze wens nader overwegen en eventueel in de planuitwerking meenemen.*

Waarom is er gekozen om de woningen zo klein te maken?

- *De woningen zijn met een beukmaat van 4,5 meter wel wat kleiner dan een standaard eengezinswoning, maar hebben een volledig woonprogramma en zijn twee verdiepingen met een zolder. Dit is bewust gedaan om de woning betaalbaar te maken en hiermee bereikbaar te maken voor een doelgroep die nu weinig aan bod komt in het nieuwbouw aanbod in Oss*

Gaan de gebouwen die er nu staan gesloopt worden?

- *Ja, deze worden gesloopt*

Tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden, hoe zorgen jullie ervoor dat onze woningen geen schade oplopen?

- *Wij zullen vóór de verschillende werkzaamheden een bouwkundige woningopname laten uitvoeren bij de direct aanwonenden. Mocht er onverhoopt toch schade aan een woning ontstaan als gevolg van de werkzaamheden dan zijn wij hier uiteraard voor verzekerd.*

Mijn tuin (Kromstraat 66) heeft een zij ingang, blijft deze bestaan?

- *Nee, in het huidige plan is geen zij ingang opgenomen.*
 - *Is het mogelijk om een stuk grond over te kopen?*
 - *We verzoeken mensen met dit soort individuele vragen rechtstreeks contact op te nemen met ons buiten de info avond om.*

Komen de woningen tegen de bestaande patiowoningen Verlengde Heischeutstraat aan?

- *Nee, deze blijven los van iedere bestaande bebouwing in de omgeving*

Maar de tuin grenst wel aan mijn patiowoning, hoe gaan jullie ervoor zorgen dat de toekomstige bewoners geen schade aanbrengen aan mijn woning?

- *Dit soort zaken zijn standaard geregeld in het burgerlijk wetboek (burenrecht), wij zullen een artikel opnemen in de koopovereenkomst om de bewoners hierop te attenderen.*

De bestaande woningen aan de Kromstraat krijgen straks inkijk vanuit de nieuwe woningen, deze kijken zo vanaf de verdieping onze tuinen in. Hierdoor verliezen we onze privacy en woongenot. Is het mogelijk om een 3d animatie te maken om zo inzichtelijk te maken wat de afbreuk is op onze privacy? En daarmee de afscheiding te inventariseren.

- *Een situatie waar achtertuinten tegen elkaar grenzen is vrij gebruikelijk in Nederland, waarbij inkijk over en weer nooit helemaal te voorkomen is. We zullen trachten eventuele inkijk vanuit de nieuwe woningen in de bestaande tuinen zoveel mogelijk te beperken. Het plaatsen van bomen is wellicht een mogelijke oplossing.*

Komt er tussen Kromstraat 84 en 82 een pad?

- *Ja, hier komt een pad.*

Is er een mogelijkheid in het plan om te keren met de auto, aangezien het doodloopt?

- *Ja, er is een mogelijkheid om te keren.*

Meerdere aanwezigen vinden dat de woningen aan de Kromstraat in een hoger segment zitten dan de nieuwbouwwoningen, en vinden dit jammer. Zij zien liever geen sociale huur op deze planlocatie.

- *De locatie is medebepalend voor het type woningen dat we realiseren. Met het voorgestelde woningprogramma hebben wij er vertrouwen in dat het plan een goede kans van slagen heeft. De sociale huur is een randvoorwaarde van de gemeente.*

Kunnen wij bezwaar indienen tegen het plan?

- *Ja, iedereen is gerechtigd om bezwaren in te dienen bij wijziging van een bestemmingsplan. Wij willen dit zoveel mogelijk voorkomen door uw opmerkingen op het plan indien mogelijk zoveel mogelijk te verwerken in de planuitwerking.*

De geluidswal hoe hoog is deze? En wie plaatst deze?

- *+/- 3,20 meter. Deze legt Hendriks Bouw en Ontwikkeling aan.*

De patio's die tegen de bedrijfspanden zijn gebouwd. Zijn niet afgewerkt aan de zijde van jullie plangebied, omdat hier de bedrijfspanden tegenaan staan. Nadat deze panden worden gesloopt komt deze muur in het zicht, hoe gaan jullie dit afwerken?

- *Deze muur is niet ons eigendom. Na sloop van de panden kan de muur geïnspecteerd worden en kan bekeken worden of er iets moet gebeuren.*

Hoe gaan jullie de tuinen met achterpad scheiden van het bestaande achterpad met tuinen?

- *Is er behoefte aan een afscheiding?*
 - o *Jazeker, hier moet goede afscheiding komen anders krijg je 2 achterpaden die in elkaar overlopen met een totale breedte van 2,8 meter.*
 - *We zullen in de uitwerking kijken naar mogelijke oplossing in de vorm van afscheiding.*

De bedrijfswoning aan de Kromstraat 82 wordt nu verhuurd, wat gaan jullie hier in de toekomst mee doen?

- *Deze wordt verkocht.*

Wat gaan jullie met het bestaande straatwerk (tussen Kromstraat 80 en 82) doen op het terrein?

- *Deze wordt waar nodig opgeknapt of verwijderd en vervangen.*

Wij hebben een variant A van dit plan gezien, je gaf net aan dat dit de uitwerking van deze variant is. Is er ook een variant B?

- *Deze is er, dit was een variant met verspringingen in de blokken. Hier is in overleg met de gemeente en stedenbouwkundige niet voor gekozen.*

Het ziet er naar uit dat achter mijn woning (Kromstraat 84) een hoekje komt waar het erg stil is en dat erg vatbaar is voor criminaliteit, kunnen jullie hier goede verlichting aanbrengen?

- *Hier komen parkeerplaatsen. Er komt een verlichtingsplan voor de openbare verlichting in het gehele plan. Er zal bij het opstellen van het verlichtingsplan rekening gehouden worden met de gemaakte opmerking. Tevens is door de wijkraad aangegeven, dat zij contact op nemen met de wijkagent/politie voor extra surveilleren op deze locatie*

Is het mogelijk om het plan één richting (een dubbele ontsluiting vanaf de Kromstraat) te maken? Zodat het verkeer door kan rijden.

- *Nee, dit is bij de woning aan de Kromstraat 82 niet mogelijk. Dit is een erg nauwe doorgang waar de voordeur op deze weg uit komt. Deze kan alleen gebruikt worden in nood door de hulpdiensten en voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).*

Jullie geven aan dat de doelgroep voornamelijk voor starters is: starters krijgen vaak ook kinderen. Ik zie geen voorzieningen in het plan opgenomen voor de kinderen om te spelen. Gaan jullie dit wel meenemen?

- *De ruimte in het plan is beperkt om meer groen of speelvoorzieningen op te nemen, We zullen in de uitwerking bezien of er speelvoorzieningen opgenomen kunnen worden.*

De toekomstige bewoners van het plan kijken straks in mijn plan, wat kun je eraan doen om mijn privacy te behouden?

- *We zouden aan begroeiing kunnen denken.*
 - o *Willen jullie hierover na denken?*
 - *Ja*

30% sociaal is dit een keuze?

- *De gemeente heeft ons de randvoorwaarde voor 30% sociale huur meegegeven.*

Het is nu al druk op de Kromstraat. Kan de Kromstraat deze ontwikkeling en extra ontsluiting aan?

- *Ja, de ontsluiting van het plan gaat via de Kromstraat. De nieuwe bestemming wonen zorgt naar verwachting niet voor meer verkeersintensiteit dan de bestemming zoals die nu is met restaurant/café en een transportlocatie.*

Ik vind dat er een onveilige situatie wordt gecreëerd bij de in- en uitgang van het plan. Ik zie dit graag anders door aan de zuidkant van het plan een spoorwegovergang te maken en daar de in- en uitgang te maken.

- *Het realiseren van een nieuwe spoorwegovergang achten wij niet realistisch. Het perceel Kromstraat 64 is een breed perceel, dit wordt volledig gebruikt voor de toegangsweg. Hierdoor ontstaat er een erg overzichtelijke situatie. Tevens verdwijnt door het wijzigen van de bestemming een deel van het vrachtverkeer uit de Kromstraat. Hiermee wordt de situatie niet onveiliger dan met de huidige bestemming/situatie.*

Zijn er metingen gedaan omtrent de huidige verkeersdrukke aan de Kromstraat?

- *Nee*

Is het een optie om de Kromstraat een 30km weg te maken? Nu rijdt iedereen hier 80, omdat het een 50km weg is. Mogelijk rijden ze dan 50, als het een 30km weg is.

- *Wij ontwikkelen enkel de planlocatie en doen geen aanpassingen aan de Kromstraat. We zullen dit wel onder de aandacht brengen bij de gemeente.*

Worden het starterswoningen?

- *De woningen komen vrij voor iedereen op de markt, waarbij we verwachten dat jonge stellen geïnteresseerd zullen zijn.*

Hoe moet ik de woning voorstellen? Hoe ziet deze eruit?

- *Een woning met een volledig programma, op de begane grond een voordeur met in de hal een wc en een trap naar de verdieping, de keuken aan de voorzijde en de woonkamer aan de tuinzijde. Op de verdieping 2 slaapkamers en een badkamer en een trap naar de zolder.*

Blijven de bomen in de Kromstraat gehandhaafd?

- *Wij doen geen aanpassingen aan de Kromstraat.*

De verkoop start eerder dan onherroepelijk bestemmingsplan, hoe kan dit?

- *Als wij pas starten na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is dit voor ons te laat. Als wij een redelijk vermoeden hebben dat het plan een kans van slagen heeft, gaan wij de verkoop starten.*

Zijn er meerdere plannen voor deze locatie?

- *Nee het voorliggend stedenbouwkundig plan is het enige plan.*

Heeft dit plan met kleinere woningen de grootste opbrengst voor jullie?

- *Niet alleen opbrengst is bepalend voor een plan. De locatie is medebepalend voor het type woningen dat we realiseren. Met het voorgestelde woningprogramma hebben wij er vertrouwen in dat het plan een goede kans van slagen heeft.*

Is er al gedacht over een naam voor de toekomstige weg van dit plan?

- *Nee, hier hebben wij nog niet over nagedacht maar suggesties zijn altijd welkom.*

Sluitende dia

Verslag + presentatie worden verzonden, vragen en reacties kunnen voor 11 juni 2020 worden verstuurd naar: hdbaaaij@hb-oss.nl

De volgende adressen en functies zijn aangeschreven en uitgenodigd

Gemeente Oss, Jurist en stedenbouwkundige	Kromstraat 86 A	Kromstraat 56
Gemeente Oss, wijk-coördinator	Kromstraat 86 B	Kromstraat 54
Wijkraad Oss Noord-West,	Kromstraat 86 C	Kromstraat 45
Verlengde Heischeutstraat 9	Kromstraat 86 D	Kromstraat 49
Verlengde Heischeutstraat 11	Kromstraat 39	Kromstraat 55

Verlengde Heischeutstraat 13	Kromstraat 41	Kromstraat 51
Verlengde Heischeutstraat 15	Kromstraat 47	Kromstraat 65
Kromstraat 62	Kromstraat 53	Kromstraat 67
Kromstraat 66	Kromstraat 57	Kromstraat 69
Kromstraat 68	Kromstraat 59	Kromstraat 71
Kromstraat 70	Kromstraat 61	Kromstraat 84
Kromstraat 72	Kromstraat 63	Kromstraat 86
Kromstraat 74	Kromstraat 80	Kromstraat 78
Kromstraat 76		

Kennismaking

Hugo de Baaij
Projectontwikkelaar

Wil Haans
Stedenbouwkundige

Huidige/voormalige situatie

Transport locatie

- Ingang tussen huisnummers 82 en 80
- Wordt gebruikt als bedrijfswoning met daarachter kantoorruimte en bedrijfshal.
- Opslag en bevoorrading van zware transportmiddelen
- Terrein wordt gebruikt voor opslag van materiaal en transportmiddelen



Restaurant/café

- Ingang tussen huisnummers 64 en 66
- Voormalig gebruikt als horeca voorziening met café, restaurant en feestzaal.
- Appartement op 1^e verdieping
- Parkeren op achterterrein
- Terrassen aan voorzijde en achterzijde
- Langere tijd leegstaand/vervallen
- Mogelijkheden tot andere bestemmingen op locatie

Café/Restaurant

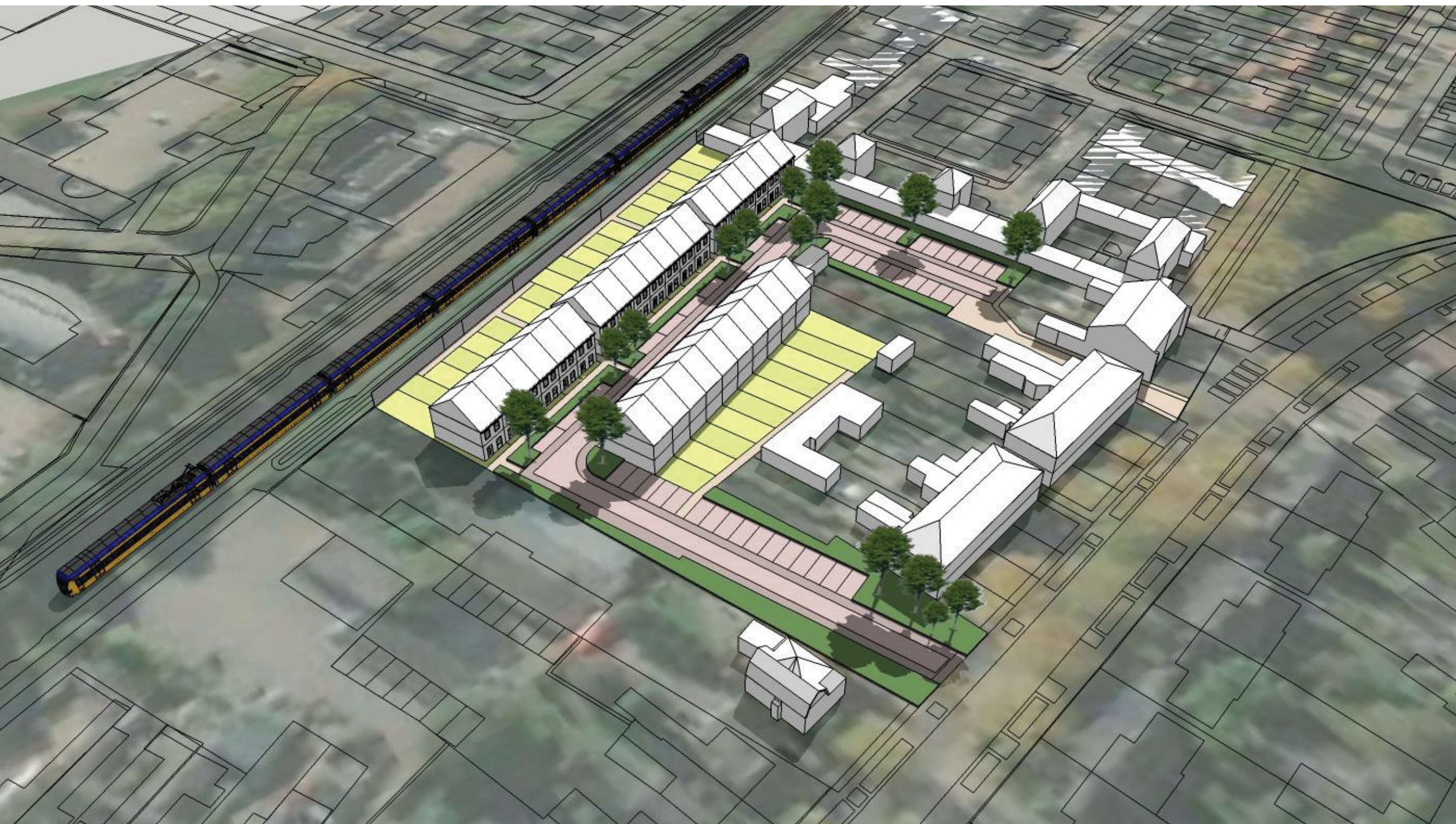


Transport bedrijf



Uitgangspunten Nieuwe ontwikkeling

- Grondgebonden woningbouw, 2 verdiepingen met zadeldak
- Geluid/veiligheidsscherm (spoorweg)
- Parkeernorm (parkeernormen gemeente Oss d.d. 1-12-2016)
- Differentiatie in woningcategorieën 30% sociale huur (+/- 10 woningen)
- 70% koopwoningen (+/- 20 woningen)



Stedenbouwkundig plan

Opgesteld door Buro Waalbrug





LOCATIE KROMSTRAAT, OSS





Globale planning

Stedenbouwkundigplan	voorjaar 2020
Ontwerp bestemmingsplan ter visie	na de zomer 2020
Bestemmingsplan onherroepelijk	midden 2021
Start verkoop	eind 2020/begin 2021
Sloop/bouwrijp maken	midden 2021
Start bouw	najaar 2021

Vragen?

Bedankt voor uw aandacht.

Reactie voor 11 juni verzenden aan hdbaij@hb-oss.nl