Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden 'Kromstraat Oss - 2021'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:
- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van
- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 22 april 2021 tot en met 2 juni 2021 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 21 april 2021 en op www.oss.nl.
Van 22 april tot en met 2 juni 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 16 reacties ('zienswijzen') ontvangen. 1 zienswijze is door drie verschillende adressen ondertekend, waardoor in totaal door bewoners van 18 verschillende adressen een reactie is ingediend.
Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 14 indieners gedaan.

Ook het ontwerpbesluit hogere waarden heeft ter inzage gelegen gedurende dezelfde periode. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbesluit hogere waarden.

De Wijkraad Noord-West is betrokken geweest bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. De wijkraad is op 19 april gevraagd formeel advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. De wijkraad heeft op 4 juni 2021 haar reactie gestuurd. Het betreft een advies en geen zienswijze. Een samenvatting van het advies van de wijkraad en onze reactie hierop hebben wij echter toch opgenomen in deze nota, zodat op deze manier kennis kan worden genomen van het advies.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. ‘Ontvankelijk’ betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

ZIENSWIJZE 1

Samenvatting zienswijze

1) Er is bij de woningen aan de Verlengde Heischeutstraat geen dubbele muur gemaakt waarvan de buitenste muur van baksteen is gebouwd. Een deel van de muur bestaat wel uit baksteen; het betreft gedeelten waar geen gebouw tegenaan staat. Bij andere delen zijn twee muren van kalkzandsteenblokken gebouwd. Deze muren blijven nat als het heeft geregend. Door hoge beplanting aan te brengen in de groenstrook wordt dit probleem niet opgelost! Bovendien willen wij liever een nette muur dan hoge beplanting. Ook voor als in de toekomst onze woning verkocht gaat worden!
2) Wij zijn er niet zeker van dat de fundering volledig los ligt. In het verleden heb ik (bewoonster Verlengde Heischeutstraat nummer 11) gehoord van een buurtgenoot dat de funderingen tegen elkaar aan liggen. Graag nader onderzoek!
3) Hoe wordt omgegaan met eventuele asbest bij het af te breken gebouw?

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Uit bezichtigingen ter plaatse leiden wij af dat delen van de buitenmuren van de woningen aan de Verlengde Heischeutstraat inderdaad, zoals reclamant stelt, uit kalkzandsteenblokken bestaan. Deze zullen geheel vrij komen te liggen als de bestaande bedrijfsbebouwing binnen het plangebied, die nu op enkele centimeters afstand van de woningen aan de Verlengde Heischeutstraat ligt, wordt afgebroken. Uit nader onderzoek concluderen wij dat kalkzandsteenblokken niet geschikt zijn voor het gebruik als buitenmuren. Zeker onder invloed van weersomstandigheden heeft dit materiaal een grotere kwetsbaarheid.
   Wij begrijpen daarom de zorgen van reclamanten. Maar reclamanten zijn bij ons niet aan het juiste adres om dit op te lossen.
   In de eerste plaats betreft het hier een uitvoeringsaspect dat los staat van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor een nieuwe ontwikkeling. De sloop van de bedrijfsloods staat hier los van; ook zonder dit bestemmingsplan kan het gebouw gesloopt worden.
   Verder ligt de verantwoordelijkheid voor de gerealiseerde bebouwing bij de aannemer die de woningen aan de Verlengde Heischeutstraat heeft gerealiseerd. Reclamanten dienen zich tot deze aannemer te wenden en hem aan te spreken op het gebruik van het ondeugdelijke materiaal dat, zoals het er nu naar uit ziet, overigens in strijd met de verleende omgevingsvergunning is gebruikt.
   De verantwoordelijkheid moet daarom bij de bouwer van de woningen van reclamant worden gelegd en ligt noch bij ons noch bij de projectontwikkelaar van het nieuwe plan;
2) Uit de bouwtekeningen en de bezichtigingen ter plaatse leiden wij af dat de gebouwen een eigen fundering hebben. Het is dus niet de verwachting dat sloop van de bedrijfsbebouwing effect zal hebben op de fundering van de woningen aan de Verlengde Heischeutstraat. Uiteraard zal hier tijdens het uitvoeren van de sloop aandacht voor zijn.
   De ontwikkelaar heeft overigens reeds bouwkundige woningbouwopnames laten maken van de woningen zodat in beeld is wat de staat van de aangrenzende woningen vóór de sloop is.
   Ook de sloop van deze bebouwing staat overigens los van dit bestemmingsplan. Ook zonder bestemmingsplan is sloop van de bebouwing mogelijk;
3) Sinds 2012 is geen sloopvergunning meer vereist. Er moet wel minimaal 4 weken van te voren een sloopmelding worden gedaan als het gaat om het afvoeren van

meer dan 10 m^2 aan afval. Indien asbest aanwezig is bij een pand moet ook altijd een sloopmelding worden ingediend. Er dient dan ook een asbestinventarisatierapport bijgevoegd te worden.
De projectontwikkelaar heeft in maart van dit jaar een sloopmelding ingediend. Deze melding is geaccepteerd. Daarbij is ook melding gemaakt van asbest dat aangetroffen is bij kitnaden en ventilatie. Voor de sloop wordt een professioneel bureau ingeschakeld. De asbest moet eerst worden verwijderd. Daar moet een eindrapportage van worden gemaakt. Pas daarna kan er gesloopt worden. Er wordt melding gemaakt van de start van de werkzaamheden, zodat (namens) de gemeente toezicht kan worden gehouden.

ZIENSWIJZE 2

Samenvatting zienswijze

1) Dit plan verdient geen schoonheidsprijs. Er worden teveel woningen toegelaten die erg klein zijn met een beperkte beukmaat en geringe inhoud;
2) Het plan past niet in de directe omgeving en doet afbreuk aan de marktwaarde van omliggende woningen;
3) Er kan beter een plan worden gemaakt met minder woningen in een andere categorie, zoals senioren-/patiowoningen;
4) Er zijn te weinig parkeerplaatsen ingepland. Openbare parkeerruimte is thans al onvoldoende aanwezig, waardoor het parkeren straks een te grote belasting wordt voor de directe omgeving.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Wij delen de opvatting dat er teveel en te kleine woningen worden gebouwd niet. De locatie biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige rijenwoningen te realiseren en een goede openbare ruimte waarin voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en groen.
   De woningen bieden een volledig woonprogramma met een goede eigen buitenruimte. Wij zijn van mening dat deze woningen voorzien in de behoefte van de voorgestane doelgroep en dat in deze woningen op deze plek prettig kan worden gewoond;
2) Door de ligging tussen de woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter.
   Dit karakter wijkt inderdaad af van het karakter van het aanliggende deel van de Kromstraat, maar is zeker geen vreemde eend in de bijt binnen de buurt Vlashoek-Oost. Vlashoek-Oost kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningbouwtypes waarbij ook complexmatige rijeninvulling voorkomt. In dit plan is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met rijenwoningen die goed op deze plek en in de buurt past.
   Wij zien niet in waarom dit plan afbreuk doet aan de marktwaarde van de bestaande woningen. Zeker niet wanneer wij in ogenschouw nemen dat de huidige planologische situatie, die op deze plek veel toe laat, verdwijnt. Op het perceel rust nu een ruime gemengde bestemming waarbinnen bijvoorbeeld bedrijven tot en met categorie 2 en horeca tot en met categorie 4 zijn toegestaan. Dit zijn activiteiten die zeer belastend kunnen zijn voor de omgeving.
   Wanneer reclamant echter meent dat hij schade lijdt door een plan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend;

3) Wij zien geen aanleiding om een ander plan te ontwikkelen. Zoals aangegeven onder punt 1 vinden wij het plan ruimtelijk voorstelbaar.
Verder voorziet het plan in een sterke behoefte aan woningen die in Oss aanwezig is. Deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is uitgebreid onderbouwd in paragraaf 5.2. van de plantoelichting. Hieruit blijkt dat er tot en met 2029 nog een ruim tekort is aan woningbouwmogelijkheden. Dit plan speelt hierop in.
Ook kwalitatief sluit het plan goed aan bij de behoefte. Het plan voor de Kromstraat voldoet aan de vraag van kleinere huishoudens in meerdere inkomensklassen en voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen, zowel koop als huur.
Ook aan senioren-/patiowoningen is inderdaad behoefte. Op verschillende plekken in Oss worden daarom dit type woningen gebouwd. Niet overal kunnen echter patiowoningen worden gebouwd. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Deze locatie bij de Kromstraat leent zich ook prima voor de invulling met de woningen die nu worden voorgestaan en waaraan ook een sterke behoefte is;
4) Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de notitie 'Parkeernormen 2017, gemeente Oss'. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze notitie zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW. In die zin betreft het dus algemeen gehanteerde normen.
Conform de parkeernormen worden in het plangebied 50 parkeerplaatsen aangelegd. Er is ook rekening gehouden met het aandeel bezoekersparkeren; dit is inbegrepen in de weergegeven parkeernormen. Hoewel de notitie 'Parkeernormen 2017 Gemeente Oss' de mogelijkheid biedt om het aantal benodigde parkeerplaatsen te verminderen met de parkeervraag van de functie die verdwijnt, is daar in dit geval niet voor gekozen.
Nu alle parkeerplaatsen conform de normen worden gerealiseerd binnen het plangebied zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat.

ZIENSWIJZE 3

Samenvatting zienswijze

Ik vrees dat door reflectie van het te plaatsen geluidsscherm geluidsoverlast bij ons ontstaat. Indien dit in de toekomst het geval is, willen wij ook een geluidsscherm. Natuurlijk mag er ook meteen een geluidsscherm aan onze kant worden geplaatst.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant woont aan de overkant van het spoor.
Het scherm dat wordt geplaatst, is een goed absorberend geluidsscherm (absorptiewaarde klasse 3A). Bij toepassing van dit scherm zal, gezien de locatie van het scherm en de situering van de spoorlijn en de woningen aan de Palestrinastraat/Obrechtstraat, het effect van reflectie op woningen aan de Palestrinastraat en Obrechtstraat nihil zijn.
Wij zien daarom geen aanleiding om ook een geluidsscherm aan de overkant van het spoor te realiseren.
Overigens is het ook volgens het geldende bestemmingsplan "Noord-West-Oss-2013" al toegestaan dat een geluidsscherm wordt gerealiseerd van 4 meter. In die zin laat dit bestemmingsplan 'Kromstraat Oss – 2021' dus geen nieuwe planologische mogelijkheid toe.

ZIENSWIJZE 4

Samenvatting zienswijze

1) Wij vinden het erg jammer dat wij niet door de gemeente Oss op de hoogte zijn gebracht van de komst van een geluidswal;
2) Als die geluidswal er gaat komen, zouden wij het op prijs stellen dat er aan de andere kant van het spoor ook een scherm komt. Dit om geluidsoverlast van de trein tegen te gaan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Het is wettelijk niet verplicht om omwonenden op de hoogte te stellen van de komst van een nieuw bestemmingsplan. Volstaan kan worden met een algemene publicatie. Toch hebben wij ervoor gekozen om een brede kring van omwonenden te informeren over de plannen.
   Het is altijd moeilijk om de keuze te maken waar de grens getrokken wordt. In dit geval hebben wij een brede kring van omwonenden van het deel van de Kromstraat waarin dit plangebied gelegen is en de aanwonenden van de Verlengde Heischeutstraat persoonlijk op de hoogte gebracht;
2) Reclamant woont aan de overkant van het spoor. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een geluidsscherm worden geplaatst.
   Het scherm dat wordt geplaatst is een goed absorberend geluidsscherm (absorptiewaarde klasse 3A). Bij toepassing van dit scherm zal, gezien de locatie van het scherm en de situering van de spoorlijn en de woningen aan de Palestrinastraat/Obrechtstraat, het effect van reflectie op woningen aan de Palestrinastraat en Obrechtstraat nihil zijn.
   Wij zien daarom geen aanleiding om ook een geluidsscherm aan de overkant van het spoor te bouwen.
   Overigens is het ook volgens het geldende bestemmingsplan "Noord-West-Oss-2013" al toegestaan dat een geluidsscherm wordt gerealiseerd van 4 meter. In die zin laat dit bestemmingsplan 'Kromstraat Oss -2021' dus geen nieuwe planologische mogelijkheid toe.

ZIENSWIJZEN 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijzen zijn (vrijwel) geheel gelijkluidend. Twee indieners hebben echter nog één extra punt ingebracht. Deze is toegevoegd, waarbij volledigheidshalve bij de samenvatting met nummers is aangegeven om welke indieners het gaat. De nummers verwijzen naar de NAW-lijst die bij deze Nota van Inspraak en Vooroverleg hoort en – voor zover het hun eigen zienswijze betreft – aan de indieners van de zienswijzen zal worden verstrekt.

1) Er zijn teveel woningen op de beschikbare ruimte gepland;
2) Er wordt een te kleine beukmaat gehanteerd die afwijkt van de minimale beukmaat die in Nederland als standaard wordt gehanteerd;
3) Doordat het wijkje zo afgelegen ligt, is er geen enkele binding met de omwonenden aan de Kromstaat en de Verlengde Heischeutstraat. Het plan ligt achter de Kromstraat en heeft alle kenmerken van een achterbuurt met alle nadelen van dien. Dit terwijl de gemeente verantwoordelijk is voor het sociale welzijn, de veiligheid en

leefbaarheid van de huidige en toekomstige bewoners én de inrichting van deze unieke locatie. Het woongerief en de kwaliteit van de leefomgeving zullen afnemen;
4) De achterbuurt wordt extra geaccentueerd door de hoge geluidsmuur die langs het spoor in de achtertuin van de woningen zal verrijzen;
5) Het plan stelt volgens een geraadpleegde ervaren en gelouterde stedenbouwkundige niet veel voor en past niet bij de statuur van de Kromstraat;
6) Er is niet goed geluisterd naar omwonenden. Omwonenden hebben het plan al vanaf de eerste kennismaking afgewezen en aangeboden om gezamenlijk tot een aanvaardbaar concept te komen, maar hier is nooit op gereageerd en het plan is slechts op een enkel punt aangepast. De "omgevingsdialoog" is voor ons mislukt. Uit het proces blijkt dat de gemeente de inbreng en wensen van burgers volkomen naast zich neerlegt en geen enkel respect toont naar de burgers. Overleg met omwonenden over een alternatief plan is zeer gewenst;
7) Ook na consult bij een verkeerstechnisch bureau blijkt dat de locatie van de in-/uitrit bij Kromstraat 64 te dicht bij de verkeerslichten ligt. Een oplossing zou zijn om éénrichtingsverkeer toe te passen en een tweede ontsluiting naast Kromstraat 82 te maken. Er ontstaat dan minder verkeersdruk bij nummer 64, een betere invoegmogelijkheid op de Kromstraat bij nummer 82 en een verbeterde verkeersstroom en afhandeling op het planterrein;
8) Ook al heeft het pand Kromstraat 64 geen monumentale status, het typeert wel degelijk de woningbouw uit de jaren twintig en de karakteristieke bouw bepaalt mede het beeld van de Kromstraat. Sloop ervan levert een open gat op als een getrokken voortand uit een overigens gaaf gebit;
9) Door het plan zal de waarde van de bestaande woningen verminderen. Dit is niet acceptabel;
10) In de oorspronkelijke plannen was sprake van 9 huurwoningen (30%), terwijl in het voorliggende plan mogelijk 19 huurwoningen worden gerealiseerd (ruim 65%). Dit is onacceptabel en geeft blijk van minachting naar omwonenden die zich maar dienen te schikken in deze veranderlijke plannen;
11) De locatie is ook uitermate geschikt voor een aantal patio- (senioren)woningen, grenzend aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Kromstraat, die alleen toegankelijk zijn vanaf de nieuwe straat. Ook aan deze woningen is behoefte. Dit zorgt voor een oplossing van een zeer belangrijk aantal bezwaren van de omwonenden. Hierdoor komt het geplande achterpad te vervallen, krijgen de nieuwe bewoners 1,50 m meer ruimte, ontstaat een ordentelijke erfafscheiding door ommuring, is er minder aantasting van privacy doordat de patiowoningen geen bovenlaag hebben en ontstaat er een gedifferentieerd plan van zowel huur- en koopwoningen voor starters én patio-seniorenwoningen;
12) Het plan knelt aan alle kanten. Het heeft enkel en alleen de grote hoeveelheid woningen tot doel, waarbij zelfs geldende normen aangepast moeten worden (ontwerpbesluit hogere waarden);
13) Bij de hoorcommissie bestemmingsplannen zal ik ingaan op alle zienswijzen en op andere punten die tijdens de inspraak zijn genoemd, zoals parkeren, speelruimte, te veel steen en te weinig groen, meer geluidsoverlast, alternatief toegangsweg, verloop van 'overleg' etcetera.
14) Ik persisteer bij mijn reacties die ik heb ingebracht bij het voorontwerpbestemmingsplan, ook al zijn veel van die reacties ongegrond of deels gegrond verklaard (nummer 10 en 11).

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Wij delen de opvatting dat er teveel woningen op de beschikbare locatie worden gebouwd niet. De locatie biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige rijenwoningen te realiseren en een goede openbare ruimte te creëren waarin voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en groen;
2) Er bestaat in Nederland geen minimale beukmaat. De gehanteerde beukmaat biedt voldoende ruimte om een volwaardige woning met een compleet woonprogramma te realiseren;
3) Het nieuwe plangebied vormt, door de ligging achter de bestaande woningen aan de Kromstraat en de situering van de bestaande woningen aan de Verlengde Heischeutstraat, inderdaad een eigen wijkje. Omdat het nieuwe plangebied ontsloten wordt vanaf de Kromstraat en er ook zicht is op het plangebied vanuit de bestaande woningen is er echter toch sprake van een zekere binding.
Het standpunt dat een achterbuurt ontstaat waardoor het sociale welzijn, de veiligheid en de leefbaarheid van de huidige bewoners en toekomstige bewoners in het gedrang komen, kunnen wij niet volgen. Er wordt een volwaardige woonwijk gecreëerd waarbinnen men prettig kan wonen en die de mogelijkheid biedt voor toezicht en sociale controle.
Ook het standpunt dat het woongerief en de kwaliteit van de leefomgeving zullen veranderen, delen wij niet. Zeker niet wanneer wij in ogenschouw nemen dat door deze woningbouwontwikkeling (potentieel) belastende activiteiten voor de omgeving verdwijnen. Op dit moment is in de feitelijke situatie door leegstand wellicht sprake van relatieve rust. Maar de planologische situatie laat op deze plek veel toe.
Op het perceel rust een ruime, gemengde bestemming waarbinnen bijvoorbeeld bedrijven tot en met categorie 2 en horeca tot en met categorie 4 zijn toegestaan. Dit zijn activiteiten die zeer belastend kunnen zijn voor de woonomgeving. In het verleden hebben deze activiteiten dan ook tot klachten vanuit de buurt geleid.
Met de voorgestane planontwikkeling maakt deze ruime planologische bestemming plaats voor een woonbestemming die goed in deze woonomgeving past;
4) Het bestemmingsplan maakt het inderdaad mogelijk dat het noodzakelijke geluidsscherm van 3 meter 80 wordt gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan laat de realisering van een dergelijk scherm overigens ook al planologisch toe; in die zin biedt het bestemmingsplan 'Kromstraat Oss – 2021' geen nieuwe planologische mogelijkheden.
Het geluidsscherm zal gerealiseerd worden achter de nieuwe woningen die aan de spoorzijde liggen. Door de ligging achter deze bestaande woningen zal deze nauwelijks worden beleefd vanaf het openbare gebied. Het geluidsscherm vormt de afscherming met private tuinen. Wij zien niet in waarom hierdoor het karakter van een achterbuurt wordt versterkt;
5) Door de ligging tussen de woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied dat inderdaad een heel eigen karakter heeft.
De stedenbouwkundige opzet is eenvoudig en helder. Er wordt een nieuw erf parallel aan het spoor voorgesteld. De 29 nieuwe woningen, die verdeeld zijn over vier blokken, zijn allemaal op dit nieuwe erf georiënteerd. Om het erfkarakter te benadrukken, krijgen de woningen aan de voorzijde een stoep. Ook het gegeven dat het parkeren voornamelijk geconcentreerd plaatsvindt in parkeerkoffers komt de verblijfskwaliteit van het erf ten goede.
De stedenbouwkundige hoofdopzet is goed voorstelbaar en vormt een goed uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plangebied. Met de keuze voor één woningtype ontstaat binnen het plangebied een nieuwe ruimtelijke samenhang en eenheid. Bij het woningontwerp kan de uitstraling van het gebied nog verder verbijzonderd worden door variaties aan te brengen in het gevelbeeld, bijvoorbeeld door het toepassen van andere materialen en kleuren.
Reclamanten verwijzen in hun zienswijzen naar een mening van een andere stedenbouwkundige, maar onderbouwen dit verder niet met stukken, waardoor hierop niet nader kan worden ingegaan;
6) Wij begrijpen dat omwonenden teleurgesteld zijn dat niet aan al hun bezwaren tegemoet is gekomen. Maar dat neemt niet weg dat het proces wat ons betreft zorgvuldig doorlopen is. Wij zijn van mening dat omwonenden juist zeer uitvoerig betrokken zijn bij de ontwikkeling van de plannen.
Dit proces is al gestart vóór de start van de bestemmingsplanprocedure. Bij de voorbereiding van de plannen heeft de projectontwikkelaar – op voorstel van de

gemeente - de zogenaamde "omgevingsdialoog" met de omwonenden gevoerd. Het voeren van een omgevingsdialoog voor een bestemmingsplan is niet verplicht. Het is een begrip dat gehanteerd wordt in de nieuwe Omgevingswet die in verwachting medio 2022 in werking treedt. Wij hebben er echter voor gekozen om in het kader van het bestemmingsplan voor de Kromstraat alvast ervaring op te doen met het fenomeen.
De omgevingsdialoog houdt in dat een initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium in gesprek gaat met omwonenden over een voorgenomen ontwikkeling.
De ontwikkelaar heeft hier in dit geval uitvoering aan gegeven door een informatieavond te houden waarvoor een brede kring van omwonenden en de wijkraad zijn uitgenodigd. Op deze avond werd het plan gepresenteerd, konden vragen worden gesteld en konden omwonenden hun bezwaren kenbaar maken. Ook werden omwonenden in de gelegenheid gesteld om na de avond nog reacties kenbaar te maken. De ontwikkelaar heeft een verslag van de avond aan de aanwezigen toegezonden. Ook heeft de ontwikkelaar schriftelijk gereageerd op de ingezonden reacties van de bewoners.
Belangrijk om te beseffen is dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is van de omgevingsdialoog dat overeenstemming moet worden bereikt over een plan. Het wordt ook niet gezien als garantie voor draagvlak. Het is een middel om inzicht te krijgen.
Desalniettemin heeft de ontwikkelaar als gevolg van de omgevingsdialoog enkele fundamentele wijzigingen in het oorspronkelijke plan aangebracht:

- De goedkope huurwoningen zijn van de kant van de woningen aan de Kromstraat naar de spoorzijde verplaatst;
- De verkaveling is wat verschoven, zodat meer afstand is ontstaan tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Kromstraat;
- De ontwikkelaar heeft toezeggingen gedaan met betrekking tot de uitvoering, bijvoorbeeld met betrekking tot de gewenste afscherming tussen de achterpaden. Deze toezeggingen zijn later vertaald in het inrichtingsplan en de anterieure overeenkomst.

Dit aangepaste plan heeft de ontwikkelaar vervolgens ingediend bij de gemeente met het verzoek om hiervoor de bestemmingsplanprocedure te starten.
Wij hebben vervolgens afgewogen of wij inhoudelijk met het plan kunnen instemmen en het in procedure willen brengen. Ook hebben wij gekeken of de omgevingsdialoog op juiste wijze is gevoerd.
In dit geval hebben wij geoordeeld dat de ontwikkelaar de omgevingsdialoog zorgvuldig gevoerd heeft. Verder hebben wij afgewogen dat wij inhoudelijk met het plan kunnen instemmen. We hebben geconcludeerd dat wij het plan ruimtelijk voorstelbaar vinden en dat het voorziet in een grote behoefte aan woningen die er in Oss is. We hebben ook kennis genomen van de aanpassingen die de ontwikkelaar heeft aangebracht, konden daarmee instemmen en hebben geen aanleiding gezien om het plan verder aan te passen. We zijn daarom de bestemmingsplanprocedure gestart.
Ook in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn omwonenden ruimschoots in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren kenbaar te maken. Er is niet alleen een zienswijzenprocedure gevolgd; er is ook nog een formele inspraakprocedure gevolgd die wettelijk niet verplicht is. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan nog op onderdelen aangepast.
Wij hebben vernomen dat omwonenden teleurgesteld zijn dat niet alle bezwaren zijn gehonoreerd en graag een alternatief plan willen. Wij staan echter achter dit plan. Veel reacties gaan over het type woningen waarvoor gekozen is, maar daarin zien wij juist de belangrijke onderlegger voor dit plan: het voorziet in de grote behoefte die er in Oss ligt. Wij zien daarom geen aanleiding om een alternatief plan te ontwikkelen;

7) Wij zien niet in waarom de ontsluiting van het nieuwe plangebied te dicht bij de verkeerslichten ligt.
De voorgenomen planontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie een toename van 103 voertuigbewegingen per werkdag betekenen. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit op de Kromstraat toe tot 3000 motorvoertuigen per etmaal. De Kromstraat kan deze toename makkelijk aan.
De Kromstraat heeft het profiel van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom type I. Dit wegtype kan een maximale verkeersintensiteit verwerken van 6000

motorvoertuigen per etmaal. In het Mobiliteitsplan 2011 is de Kromstraat niet als knelpunt genoemd vanwege problemen met de doorstroming of de veiligheid.
Het plangebied wordt een 30 km/uur-gebied. De uitrit van het plangebied zal door middel van een zogenaamde inritconstructie aangesloten worden op de Kromstraat. Dit betekent dat zowel bestuurders als voertuigen op de Kromstraat voorrang krijgen op het verkeer uit het plangebied.
De entree van het plangebied heeft een brede opzet. Het brede straatprofiel van deze ontsluitingsweg sluit goed aan bij het brede straatprofiel van de Kromstraat waardoor sprake is van een goed overzicht.
Tijdens spitsperioden en in situaties waarin de spoorbomen dicht zijn, kunnen op dit deel van de Kromstraat wachtrijen ontstaan die soms verder reiken dan de uitrit van het plangebied. Omdat het gaat om stilstaande voertuigen op de Kromstraat is het plangebied nog steeds goed bereikbaar. Bestuurders in de file kunnen bestuurders naar het plangebied voor laten gaan. Dit wordt als acceptabel beschouwd, te meer omdat het slechts kortstondig is.
Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat de nieuwe ontsluiting te dicht bij de verkeerslichten ligt. Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar een consult bij een verkeerstechnisch bureau, maar heeft dit verder niet onderbouwd met stukken of iets dergelijks, waardoor wij hier niet nader op in kunnen gaan.
Wij verwachten ook geen problemen met de afwikkeling van het verkeer binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn keermogelijkheden aanwezig, waardoor auto's kunnen keren.
Omdat wij niet inzien dat er problemen zullen ontstaan bij de afwikkeling zien wij geen aanleiding om een tweede ontsluiting te realiseren. De toegangsweg die tussen Kromstraat 80 en 82 ligt, is overigens ook te smal om als volwaardige, structurele ontsluiting voor autoverkeer te kunnen dienen. De uitrit zal daarom alleen gebruikt worden door langzaam verkeer en voor incidenteel gebruik als calamiteitenroute;

8) Wat ons betreft zijn er vanuit cultuurhistorisch of stedenbouwkundig oogpunt geen redenen om het pand aan de Kromstraat 64 te behouden.
Het pand heeft inderdaad geen monumentale waarde. De voorgevel heeft een bijzondere verschijning vanwege de hoofdvorm die is uitgevoerd in een bakstenen gevel met siermetselwerk. Maar er kan geen zuivere bouwstijl aan worden gekoppeld en het materiaalgebruik en de bouwtechnische uitvoering en bouwhistorische waarde zijn niet opmerkelijk of waardevol te noemen. De huidige verschijningsvorm en bouwmassa hebben, wat ons betreft, eerder een negatieve dan positieve invloed op het ensemble en de stedenbouwkundige waarden binnen de straat en de wijk.
Door de sloop van het pand ontstaat er naar onze mening geen ongewenst 'open gat' in de straatwand, maar een duidelijke entree naar de nieuwe woonbuurt. De fraaie zijgevel van de woning aan de Kromstraat 62 komt hierdoor meer in het zicht en daardoor komt dit pand beter tot zijn recht;

9) Wij zien niet in waarom door dit plan de marktwaarde van omringende woningen vermindert. Zeker niet wanneer wij in ogenschouw nemen dat de huidige planologische situatie, die op deze plek veel toe laat, verdwijnt. Op het perceel rust nu een ruime gemengde bestemming waarbinnen bijvoorbeeld bedrijven tot en met categorie 2 en horeca tot en met categorie 4 zijn toegestaan. Dit zijn activiteiten die zeer belastend kunnen zijn voor de omgeving.
Wanneer reclamant toch meent dat hij schade lijdt door een plan, kan een verzoek om planschade worden ingediend;

10) Zoals onder meer in paragraaf 5.2. is verwoord, biedt het plan de mogelijkheid om 29 nieuwe grondgebonden woningen te bouwen, zowel in de huur- als koopsfeer. Daarbij wordt gedacht aan de volgende samenstelling:
    - 9 goedkope huurwoningen;
    - 10 woningen betaalbare koop of middeldure huur
    - En 10 middeldure koopwoningen.

De negen goedkope huur hebben wij als eis meegegeven en ook opgenomen in de overeenkomst.
Verder wordt voor 10 woningen inderdaad de ruimte geboden om te kiezen tussen 10 woningen middenhuur of betaalbare koop. Hoewel het op dit moment de verwachting is dat de ontwikkelaar koopwoningen op de markt gaat zetten, is het wenselijk om enige flexibiliteit hierin te behouden.
Voor ons zijn beide categorieën goed voorstelbaar, omdat aan beide behoefte is.

Reclamanten onderbouwen verder niet waarom hiermee sprake is van een minachting naar omwonenden of waarom hij bezwaren heeft tegen de huurwoningen in de middenklasse. Hier kunnen wij daarom verder niet specifiek op ingaan;

11) Ook aan patiowoningen is inderdaad behoefte. Deze worden dan ook op verschillende plekken in Oss gerealiseerd. Er kunnen echter niet alleen maar patio- en seniorenwoningen worden gebouwd. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Het plangebied aan de Kromstraat is ook uitermate geschikt voor de woningen die nu worden voorgestaan en waaraan dringend behoefte is.
Wij zien in de argumenten die inspreker geen aanleiding om andere woningen toe te staan.
Van een onaanvaardbare aantasting van privacy is onzes inziens geen sprake. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op afstanden van 34 tot 43 meter van de bestaande woningen aan de Kromstraat. De afstanden van de nieuwe woningen tot de perceelsgrenzen van de bestaande woningen aan de Kromstraat bedragen 12 tot 16 meter. Deze afstanden vinden wij in een stedelijke omgeving aanvaardbaar. Ook een situatie waarin achtertuinen aan elkaar grenzen, zijn in een stedelijke omgeving gebruikelijk en vinden wij acceptabel. Verder bevinden zich op achterste delen van tuinen aan de Kromstraat nog de nodige bijgebouwen die de inkijk verder beperken. De achtertuinen van de nieuwe woningen zijn met een diepte van 10 a 11 meter voldoende diep.
Verder is de ontwikkelaar aan eerdere bezwaren rondom het achterpad tegemoet gekomen door een extra achterpad te realiseren met een afscherming waardoor deze van het bestaande achterpad die achter de woningen aan de Kromstraat ligt, kan worden gescheiden.
Tot slot is ook het voorliggende plan gedifferentieerd. Het betreft weliswaar hetzelfde type (rijen)woningen, maar er is wel een verschil in klassen. Er worden zowel koop- als huurwoningen toegestaan in zowel het goedkope als middeldure segment.
Gelet op het vorenstaande zien wij geen aanleiding voor een alternatief plan met patiowoningen;

12) Zoals wij bij de beantwoording van de overige punten van de zienswijze al hebben aangegeven, vinden wij niet dat het plan 'knelt'. Wij vinden het plan ruimtelijk voorstelbaar. En ook uit milieuhygiënisch oogpunt vinden wij het acceptabel. Vanwege de ligging nabij het spoor is geluid inderdaad een aandachtspunt. Maar dat betekent niet dat woningbouw op deze plek niet voorstelbaar is.
Wij hebben zorgvuldig onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ter plaatse. Hieruit blijkt dat aan de normen kan worden voldaan. De zogenaamde voorkeursgrenswaarde wordt weliswaar overschreden, maar er wordt – met behulp van maatregelen – wel voldaan aan de maximale toegestane waarde. Daarom dient een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd om de ontwikkeling toe te staan. De Wet Geluidhinder biedt hiervoor de ruimte. Van strijd met geldende normen is daarom geen sprake;

13) Reclamanten konden hun zienswijzen mondeling toelichten bij de hoorcommissie bestemmingsplannen en hebben hier ook bijna allemaal gebruik van gemaakt. Daarbij zijn inderdaad ook punten ingebracht die aan de orde zijn gesteld in het kader van de inspraakprocedure.
De inspraakreacties zijn zeer uitvoerig beantwoord in de Nota Van Inspraak en Vooroverleg. Wij kunnen met deze beantwoording instemmen en verwijzen daarom kortheidshalve naar deze Nota die als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd. Reclamanten geven in de zienswijze verder ook niet aan waarom zij niet kunnen instemmen met de beantwoording van de inspraakreacties, waardoor wij hier verder niet specifiek op in kunnen gaan;

14) De inspraakreacties zijn zeer uitvoerig beantwoord in de Nota van Inspraak en Vooroverleg die als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd. Wij kunnen met deze beantwoording instemmen en verwijzen daarom kortheidshalve hiernaar. Omdat reclamanten in hun zienswijzen niet aangeven waarom zij niet met deze beantwoording kunnen instemmen, kunnen wij hier verder ook niet specifiek op in gaan.

ZIENSWIJZE 8

Samenvatting zienswijze

1) We hebben bedenkingen tegen de omvang van het plan en de status en kwaliteit van de woningen. Het zijn teveel woningen voor dit perceel. De woningen zijn allemaal van hetzelfde woningtype, met dezelfde beperkte beukmaat en zijn bestemd voor 'betaalbare huur/koop' en 'middeldure woningen';
2) Door het te grote aantal woningen is parkeren op eigen terrein of voor de woningen niet mogelijk. Dit is tegen de richtlijnen van de gemeente;
3) Wij vrezen voor parkeeroverlast. Er is geen rekening gehouden met bezoekers, waardoor veel in de Kromstraat geparkeerd zal worden en overlast voor de bewoners aan de Kromstraat zal ontstaan;
4) De stedenbouwkundige argumentatie is zeer eenzijdig en richt zich alleen op de 29 woningen in het plangebied. Er wordt geen rekening gehouden met het sociale en stedenbouwkundige karakter van de Vlashoek-Zuid-Oost en de klassieke Kromstraat in het bijzonder;
5) Wij willen – anders dan andere omwonenden voorstellen - niet dat de smalle oprit tussen nummer 80 en nummer 82 gebruikt gaat worden als ontsluiting van de 29 woningen;
6) Er is nog niets bekend over de uitstraling van het plan. Hier is ook nog geen dialoog over gevoerd. Dit zou helpen voor de beeldvorming;
7) Er kan ook gedacht worden aan andere woningen waar behoefte aan is zoals levensloopbestendige woningen/woningen voor senioren, patio's en tiny houses;
8) Gelet op de bezwaren, is het beter om samen met inbreng van de huidige bewoners een nieuw plan te ontwikkelen, zodat alle betrokkenen tot consensus komen over de uiteindelijke realisatie van de woningen. Tot nu toe zijn er weinig echte gesprekken geweest;
9) Verwezen wordt verder naar het schriftelijk stuk dat als bijlage bij het verslag van de mondelinge zienswijze is gevoegd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Wij delen de opvatting dat er teveel woningen op het perceel worden gebouwd niet. De locatie biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige woningen met eigen buitenruimte te realiseren en een goede openbare ruimte waarbinnen ook voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.
   De woningen zijn inderdaad allemaal van hetzelfde woningtype. Met de keuze voor één woningtype ontstaat binnen het plangebied een nieuwe ruimtelijke samenhang en éénheid. De stedenbouwkundige hoofdopzet is helder en goed voorstelbaar en vormt een goed uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plangebied. Met het woningontwerp kan de uitstraling van het gevelbeeld verder verbijzonderd worden door variatie aan te brengen in het gevelbeeld, bijvoorbeeld door het toepassen van andere materialen en kleuren.
   Er worden inderdaad woningen in verschillende klassen toegestaan. Het gaat om zowel koop- als huurwoningen, zowel in de goedkope als in de middeldure klasse. Aan deze woningen bestaat in Oss grote behoefte, zoals ook is onderbouwd in paragraaf 5.2. van de plantoelichting.
   De gekozen beukmaat en inhoudsmaat passen bij woningen in deze categorie. Wij zijn van mening dat goede woningen worden gerealiseerd voor de beoogde doelgroep;

2) In de stedenbouwkundige opzet van het plan is er inderdaad voor gekozen om centrale, openbare parkeerplaatsen te realiseren in plaats van individuele parkeerplaatsen bij de woningen. Tegen de gemeentelijke richtlijnen is dit niet. De notitie 'Parkeernormen Oss 2017 gemeente Oss' biedt deze ruimte ook. In deze notitie is opgenomen dat het aantal parkeerplaatsen dat volgt uit de parkeereis na realisatie van het bouwplan beschikbaar moet zijn in het plangebied. Bij een solitaire ontwikkeling is uitgangspunt dat de parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd, maar bij een gebiedsontwikkeling is het voldoende dat de parkeerplaatsen in het plangebied van de ontwikkeling als geheel worden opgenomen. In dit geval wordt aan dit uitgangspunt voldaan; alle benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied aangelegd;
3) Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de notitie 'Parkeernormen 2017, gemeente Oss'. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze notitie zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW. In die zin betreft het dus algemeen gehanteerde normen.
Conform de parkeernormen worden in het plangebied 50 parkeerplaatsen aangelegd. Er is ook rekening gehouden met het aandeel bezoekersparkeren; dit is inbegrepen in de weergegeven parkeernormen. Hoewel de notitie 'Parkeernormen 2017 Gemeente Oss' de mogelijkheid biedt om het aantal benodigde parkeerplaatsen te verminderen met de parkeervraag van de functie die verdwijnt, is daar in dit geval niet voor gekozen.
Nu alle parkeerplaatsen conform de normen worden gerealiseerd binnen het plangebied zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat.
4) Door de ligging tussen de bestaande woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. Door de ligging is er nauwelijks een visuele relatie met de Kromstraat. De gekozen opzet met rijenwoningen past prima op deze plek. En past ook prima in de buurt Vlashoek-Oost. Deze buurt kent een diversiteit aan woningbouwtypes, waaronder ook invullingen met complexmatige rijenwoningen. Door de eigenstandige ligging van het plangebied, vinden wij het niet noodzakelijk nader in te gaan op de nadere relatie met de omgeving;
5) Dit plan gaat ook niet uit van een tweede ontsluiting tussen de huisnummer 80 en 82. Zoals wij hiervoor onder punt 7 van de beantwoording van de vorige zienswijzen (5,6,7,9,10,11,12,14,15 en 16) hebben aangegeven, zien wij geen noodzaak om een tweede ontsluiting te realiseren. Het verkeer kan zowel binnen als buiten het plangebied goed worden afgewikkeld met één ontsluiting. De ruimte tussen de woningen nummers 80 en 82 is overigens ook te smal om als volwaardige, structurele ontsluiting voor autoverkeer te kunnen dienen. Deze zal daarom alleen worden gebruikt als route voor langzaam verkeer en incidenteel als calamiteitenroute;
6) De uitstraling van het plangebied en de woningen zal pas later aan de orde komen. In dit bestemmingsplan worden 'slechts' de planologische mogelijkheden geschetst waarbinnen nadere uitwerking kan plaatsvinden. Omdat in dit gebied welstandsadvies niet verplicht is, is er ook vanuit die kant geen aanleiding om eerder een uitwerking te verlangen;
7) Het klopt dat ook aan patiowoningen behoefte is. Deze worden dan ook op verschillende plekken in Oss gerealiseerd. Niet overal kunnen echter alleen maar patiowoningen worden gebouwd. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Het plangebied aan de Kromstraat is ook uitermate geschikt voor het realiseren van de grondgebonden woningen die nu worden voorgestaan en waar dringend behoefte aan is. In dit plan is dan ook gekozen voor dit type woningen.
Een ontwikkeling met Tiny Houses in Oss kan afgewogen worden als een concreet, goed initiatief met voldoende belangstelling wordt ingediend. Dat is in Oss tot dusver niet het geval;
8) Wij vinden dat sprake is van een goed plan dat aansluit bij de behoefte die er is. Wij zien dan ook geen aanleiding om een ander plan te ontwikkelen.
We begrijpen dat omwonenden teleurgesteld zijn dat geen sprake is van een plan waarover volledige consensus bestaat. Maar wij zijn wel van mening dat omwonenden uitvoerig bij de ontwikkeling van de plannen betrokken zijn geweest. Allereerst heeft de ontwikkelaar, nog voordat het plan in procedure werd gebracht, een uitgebreide omgevingsdialoog met de omgeving gevoerd, naar aanleiding waarvan het plan op fundamentele onderdelen is aangepast.

Daarnaast is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet alleen de zienswijzenprocedure gevolgd, maar is ook de niet wettelijk verplichte inspraakprocedure gevolgd. Ook naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.
Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat omwonenden zeer uitvoerig betrokken zijn geweest bij de ontwikkeling van de plannen;

9) Alle punten die in het schriftelijk stuk aan de orde worden gesteld, komen aan bod in voorgaande beantwoording. Er is daarom geen aanleiding om nog iets toe te voegen.

ZIENSWIJZE 13

Samenvatting

1) De sfeer en atmosfeer in de buurt gaat achteruit door het grote aantal wel zeer kleine woningen dat gepland is;
2) De voorgestelde planopzet past niet in de directe omgeving, wijkt af van de omliggende bebouwing en doet afbreuk aan de waarde van de bestaande woningen;
3) De locatie is uitermate geschikt voor seniorenwoningen waaraan ook behoefte is;
4) Ik maak mij zorgen over het parkeerprobleem dat zal ontstaan in de Kromstraat als bewoners van de achterliggende buurt – al dan niet bij gebrek aan voldoende eigen parkeerruimte – voor onze huizen gaan parkeren.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Wij delen de opvatting dat er teveel en te kleine woningen worden gebouwd niet. De locatie biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige rijenwoningen te realiseren en een goede openbare ruimte waarin voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en groen.
De woningen bieden een volledig woonprogramma met een goede eigen buitenruimte. Wij zijn van mening dat deze woningen voorzien in de behoefte van de voorgestane doelgroep en dat in deze woningen op deze plek prettig kan worden gewoond;
2) Door de ligging tussen de woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. Door de ligging is er nauwelijks een visuele relatie met de Kromstraat.
Dit karakter wijkt inderdaad af van het karakter van het aanliggende deel van de Kromstraat, maar is zeker geen vreemde eend in de bijt binnen de buurt Vlashoek-Oost. Vlashoek-Oost kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningbouwtypes waarbij ook complexmatige rijeninvulling voorkomt. In dit plan is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met rijenwoningen die goed op deze plek en in de buurt past.
Wij zien niet in waarom dit plan afbreuk doet aan de marktwaarde van de bestaande woningen. Zeker niet wanneer wij in ogenschouw nemen dat de huidige planologische situatie, die op deze plak veel toe laat, verdwijnt. Op het perceel rust nu een ruime gemengde bestemming waarbinnen bijvoorbeeld bedrijven tot en met categorie 2 en horeca tot en met categorie 4 zijn toegestaan. Dit zijn activiteiten die zeer belastend kunnen zijn voor de omgeving.
Wanneer reclamant echter meent dat hij schade lijdt door een plan kan een verzoek om planschade worden ingediend;

3) Ook aan senioren-/patiowoningen is inderdaad behoefte. Op verschillende plekken in Oss worden daarom dit type woningen gebouwd. Niet overal kunnen echter patiowoningen worden gebouwd. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Deze locatie bij de Kromstraat leent zich ook prima voor de invulling met de woningen die nu worden voorgestaan en waaraan ook een sterke behoefte is;
4) Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de notitie 'Parkeernormen 2017, gemeente Oss'. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze notitie zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW. In die zin betreft het dus algemeen gehanteerde normen.
Conform de parkeernormen worden in het plangebied 50 parkeerplaatsen aangelegd. Er is ook rekening gehouden met het aandeel bezoekersparkeren; dit is inbegrepen in de weergegeven parkeernormen. Hoewel de notitie 'Parkeernormen 2017 Gemeente Oss' de mogelijkheid biedt om het aantal benodigde parkeerplaatsen te verminderen met de parkeervraag van de functie die verdwijnt, is daar in dit geval niet voor gekozen.
Nu alle parkeerplaatsen conform de normen worden gerealiseerd binnen het plangebied zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat.

V. ADVIES WIJKRAAD

De wijkraad Noord-West heeft op 4 juni 2021 een formeel advies uitgebracht over het bestemmingsplan. Hieronder geven wij een samenvatting van het advies en onze reactie daarop. Voor de volledigheid merken wij nogmaals op dat het een advies en geen zienswijze betreft.

Samenvatting

1) De wijkraad is positief over het plan om woningen op de genoemde plek te bouwen;
2) Wij vinden het zeer belangrijk dat de woningmix conform de woonvisie wordt toegepast;
3) Gelet op het aantal inspraakreacties, adviseren wij u heel goed te luisteren naar de bewoners om zo te voorkomen dat er geen draagvlak is voor dit project;
4) Wij delen de zorgen over de infrastructuur en de ontsluiting op de drukke weg als de Kromstraat. Wij verzoeken u hier ruim aandacht aan te besteden en indien mogelijk de wijkraad hierbij te betrekken.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De reactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Wij nemen hier kennis van;
2) Het plan kent inderdaad een differentiatie in woningklassen die aansluit bij de behoefte die er in Oss ligt. Er worden zowel koop – als huurwoningen in zowel het goedkope als middeldure segment gerealiseerd. Hierover zijn afspraken gemaakt die ook zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst over dit plan;
3) Bewoners zijn wat ons betreft zeer uitvoerig betrokken geweest bij de ontwikkeling van deze plannen. Op verschillende momenten zijn zij in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren kenbaar te maken. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd en in het kader van de bestemmingsplanprocedure is ervoor gekozen om zowel een inspraak- als een zienswijzenprocedure te volgen. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het plan op onderdelen aangepast. Wij willen echter niet aan alle bezwaren tegemoet komen. Veel reacties zien bijvoorbeeld op het type woningen waarvoor gekozen is. Hierin zien wij echter een belangrijke onderlegger voor het plan; het plan voorziet in woningen waaraan een sterke behoefte is;
4) Zoals bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven, verwachten wij geen problemen bij de afwikkeling van het verkeer.
   De voorgenomen planontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie een toename van 103 voertuigbewegingen per werkdag betekenen. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit op de Kromstraat toe tot 3000 motorvoertuigen per etmaal. De Kromstraat kan deze toename makkelijk aan.
   De Kromstraat heeft het profiel van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom type I. Dit wegtype kan een maximale verkeersintensiteit verwerken van 6000 motorvoertuigen per etmaal. In het Mobiliteitsplan 2011 is de Kromstraat niet als knelpunt genoemd vanwege problemen met de doorstroming of de veiligheid.
   Het plangebied wordt een 30 km/uur-gebied. De uitrit van het plangebied zal door middel van een zogenaamde inritconstructie aangesloten worden op de Kromstraat. Dit betekent dat zowel bestuurders als voertuigen op de Kromstraat voorrang krijgen op het verkeer uit het plangebied.
   De entree van het plangebied heeft een brede opzet. Het brede straatprofiel van deze ontsluitingsweg sluit goed aan bij het brede straatprofiel van de Kromstraat waardoor sprake is van een goed overzicht.
   Tijdens spitsperioden en in situaties waarin de spoorbomen dicht zijn, kunnen op dit deel van de Kromstraat wachtrijen ontstaan die soms verder reiken dan de uitrit van het plangebied. Omdat het gaat om stilstaande voertuigen op de Kromstraat is het plangebied nog steeds goed bereikbaar. Bestuurders in de file kunnen bestuurders naar het plangebied voor laten gaan. Dit wordt als acceptabel beschouwd, te meer omdat het slechts kortstondig is.

Gelet op het bovenstaande verwachten wij geen problemen op het gebied van verkeer. Indien de situatie daarom vraagt, zullen wij de wijkraad betrekken.

VI. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

1) Naar aanleiding van een inspraakreactie heeft de eigenaar van het perceel Kromstraat 66 overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar over de aankoop van een strook grond. De bestemming van deze strook is daarom op de verbeelding gewijzigd van "Verkeer-Verblijf" in "Tuin" en "Wonen-Rijen". De voorschriften behorende bij deze bestemmingen stonden reeds in de planregels en zijn dus van toepassing. Bij de bestemming "Tuin" is toegevoegd dat deze bestemming ook hoort bij de voor "Wonen-Rijen" bestemde gronden;
2) In bijlage 19 bij de toelichting is het collegebesluit inhoudende dat geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden, opgenomen;
3) Het formulier voor de digitale watertoets in bijlage 11 is veranderd. Het formulier van Aa en Maas is namelijk wat aangepast. Sinds 1 april 2021 geldt als beleid dat vanuit het waterschap geen nadere eisen met betrekking tot de waterhuishouding gelden als de verharding met niet meer dan 500 m^2 toe neemt. Voorheen was dat 2000 m^2.
   Omdat de verharding in het plan voor de Kromstraat niet met meer dan 500 m2 toeneemt, maakt deze wijziging in het beleid van het waterschap voor het plan aan de Kromstraat inhoudelijk overigens geen verschil;
4) In de toelichting is een paragraaf toegevoegd over de zienswijzenprocedure.

Voor het overige zijn kleine redactionele verbeteringen in het plan aangebracht.