

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat Oss – 2021'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de 'vooroverlegreacties' en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de vooroverleg- en inspraakreacties
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit

Deze nota hoort bij het ontwerpbestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- 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 namen van natuurlijke personen in de reacties.

II. INSpraak- EN VOOROVERLEGPROCEDURE

Iedereen kon het voorontwerpbestemmingsplan van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het voorontwerpbestemmingsplan in deze periode op het internet. Dit hebben wij bekendgemaakt in Oss Actueel van 9 december 2020 en op www.oss.nl. Volledigheidshalve is de kennisgeving ook nog geplaatst in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 9 december 2020.

Van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 konden 'ingezetenen' van de gemeente Oss (degenen die in Oss wonen of gevestigd zijn) en degenen die een belang hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk en mondeling reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze procedure ligt vast in de gemeentelijke Inspraakverordening.

De gemeente heeft 19 inspraakreacties ontvangen. Sommige reacties zijn door meerdere personen ondertekend, waardoor in totaal door 28 verschillende personen is gereageerd.

Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Waterschap Aa en Maas
- Veiligheidsregio Brabant-Noord

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan ook voor overleg aangeboden aan de volgende instantie:

- Prorail

III. REACTIES

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

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke reacties samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een reactie 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) reactie gelijk heeft, verklaren wij de reactie gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de reactie ongegrond. Wij kunnen een reactie ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Burgemeester en wethouders van Oss

IV. OVERLEGREACTIES

- **Overlegreactie 1: Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving**

Samenvatting overlegreactie

De Provincie geeft in een reactie van 7 januari 2021 aan dat het plan in overeenstemming is met provinciale belangen.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De provincie kan instemmen met het plan, dus de reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- **Overlegreactie 2: Waterschap AA en Maas**

Samenvatting overlegreactie

Met het Waterschap heeft op verschillende momenten overleg plaatsgevonden.

Op 28 mei 2020 heeft de ontwikkelaar overleg gevoerd met het Waterschap. Op 2 december 2020 hebben wij in het kader van het vooroverleg het voorontwerpbestemmingsplan naar het Waterschap gestuurd.

Op 12 februari 2021 hebben wij opnieuw contact gezocht met het Waterschap in het kader van het vooroverleg. De aanleiding hiervoor was het feit dat bij de verdere uitwerking van de plannen en de watertoets bleek dat de verharding niet afnam (zoals in het voorontwerpbestemmingsplan nog stond aangegeven), maar toch iets toenam, namelijk met 117 m².

Het Waterschap heeft bij schriftelijke reactie van 12 februari 2021 laten weten dat deze lichte toename niets verandert aan de conclusie dat met het plan geen ruimtelijke waterschapsbelangen in het geding zijn. Het Waterschap kan dus instemmen met het plan en vraagt in de waterparagraaf een beschrijving op te nemen over het hemelwater en een beschrijving van de toename van het verhard oppervlak.

Op 3 december 2020 heeft het Waterschap aangegeven dat - als gevolg van een aanpassing van de Keur - het Waterschapsbeleid verandert. Naar verwachting geldt per 1 april 2021 dat niet pas bij een toename van het verhard oppervlak van 2000 m², maar reeds bij een toename van 500 m² een toets plaats dient te vinden.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de gewijzigde watertoets en de opmerkingen van het Waterschap is het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 5.1.10 van de plantoelichting is de nieuwe watertoets vertaald waarin het verzoek van het Waterschap om de omschrijvingen op te nemen, is meegenomen. Ook het nieuwe beleid van het Waterschap is in deze paragraaf vertaald.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Omdat het beleid van het waterschap naar verwachting per 1 april 2021 wijzigt, is dit meegenomen in de aanpassing van paragraaf 5.1.10 van de plantoelichting. De verdere verzoeken van het Waterschap zijn ook meegenomen in de aangepaste paragraaf 5.1.10.

- **Overlegreactie 3: Veiligheidsregio Brabant-Noord**

Samenvatting overlegreactie

De Veiligheidsregio heeft op 3 februari 2020 een eerste advies gegeven over het principeverzoek van het plan.

In dat advies geeft de Veiligheidsregio aan in te kunnen stemmen met het plan. Geadviseerd wordt de volgende maatregelen te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het gebied te verhogen:

- De gevels van de woningen minimaal 30 minuten brandwerend te laten zijn voor een hittestraling van 35 kw/m², in combinatie met de voorgestane keerwand. Of de keerwand voldoende hoog te maken en deze brandwerend uit te voeren waardoor de hittestraling het gebied niet kan bereiken;
- De initiatiefnemers c.q. de huidige bewoners actief te informeren over het aanwezige risico- en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Op 16 december 2020 heeft de Veiligheidsregio in de vooroverlegreactie aangegeven dat de adviezen op juiste wijze zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio ziet daarom geen aanleiding om een nader advies in te dienen.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De Veiligheidsregio constateert dat eerdere opmerkingen juist zijn verwerkt en kan instemmen met het plan, dus de reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- **Overlegreactie 4: Prorail**

Samenvatting overlegreactie

Prorail geeft in de vooroverlegreactie van 8 december 2020 aan geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Prorail kan instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

V. INSPRAAKREACTIES

Leeswijzer

Er zijn veel identieke inspraakreacties ingediend. Soms zijn aan deze inspraakreacties specifieke punten toegevoegd of zijn juist specifieke punten weggelaten, waardoor er kleine verschillen zijn.

Omwillen van de leesbaarheid worden deze (vrijwel) identieke inspraakreacties in deze inspraaknota samengevoegd. In deze nota wordt eerst op deze (vrijwel) identieke inspraakreacties ingegaan.

Omdat de inspraakreacties soms wel iets verschillen, wordt bij de ingebrachte punten met nummers aangegeven welke sprekers de punten hebben ingebracht. De genoemde nummers corresponderen met de namen die genoemd zijn op de NAW-lijst die bij deze Nota van Inspraak en Vooroverleg hoort.

Omdat deze NAW-lijst niet digitaal mag worden verstrekt, worden in de Nota van Inspraak en vooroverleg geen NAW-gegevens opgenomen. De NAW-lijst wordt wel analoog verstrekt aan de sprekers, zodat zij uit de NAW-lijst kunnen afleiden wat er met hun reactie is gedaan.

Na de behandeling van de (vrijwel) gelijkkluidende inspraakreacties worden de overige reacties behandeld.

De nummers op de NAW-lijst zijn opgenomen op volgorde van binnenkomst van de inspraakreactie. Door de gekozen opzet van de inspraaknota zijn de genoemde nummers niet opeenvolgend.

Inspraakreacties 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17

Samenvatting inspraakreactie

1. Een reden waarom het bestaande Bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 gewijzigd dient te worden, wordt nergens duidelijk gemaakt (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17)
2. Er is geen behoefte aan 29 woningen. Dit blijkt ook uit pagina 47 van de toelichting: er is meer woningaanbod dan vraag (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
3. Het te grote aantal woningen neemt zoveel ruimte in beslag dat het niet mogelijk is om op eigen terrein of voor de woning te parkeren. Dit is zeer tegen de richtlijnen van de gemeente (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
4. Het parkeren is niet goed geregeld. De plaatsen liggen buiten eigen terrein en staan haaks op de weg. Bovendien is er in het plan geen rekening gehouden met het opladen van auto's en is er geen parkeerruimte voor bezoekers gepland. Dit wordt nog versterkt door de afwezigheid van een keerlus voor normale auto's en vrachtauto's. Er zal dus veel geparkeerd worden in de Kromstraat en dit zal overlast opleveren voor de omwonenden (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
5. De groenvoorziening in de nieuwe straat is ondermaats, steen overheerst. De aanwezigheid van de geluidsschermen en de vele woningen versterken dit. Zo ontstaat een erg kille ruimte (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
6. Het ontbreken van speelruimte voor kinderen is tegen de gemeentelijke richtlijnen. Juist door de kleine percelen is hier veel behoefte aan (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
7. De kleine woningen bieden weinig te weinig ruimte om prettig thuis te kunnen werken, waardoor stress, ruzie en onrust zal ontstaan (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
8. Er is sprake van significante hinder door geluid en trillingen, ondanks de voorgestelde maatregelen (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
9. Het in- en uitrijden van de toegang naar de Kromstraat nr. 64 is zeker tijdens de spitsuren problematisch en niet veilig vanwege de vele fietsers en de file voor de verkeerslichten op het kruispunt Kromstraat/Dr. Saal van Zwanenbergsingel/Hertogin Johannasingel (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);

10. Vanuit veiligheid is het een wettelijk vereiste om toekomstige bewoners te instrueren hoe te handelen bij calamiteiten op of om het spoor. Daaruit blijkt wel dat het geen goede plek is om te bouwen (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
11. De stedenbouwkundige argumentatie is zeer eenzijdig en richt zich alleen op de 29 woningen in het plangebied. Er wordt geen rekening gehouden met het stedenbouwkundige karakter van de "Vlaskhoek-Zuid-Oost" en de Kromstraat in het bijzonder (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
12. Het geplande 'achterompad' zal zeker overlast veroorzaken doordat het door de nieuwe bewoners gebruikt zal worden. De bestaande verbrede gang en de achtergang, welke als eigendom toebehoort aan de nummers 72 en 74, mag alleen als recht van overpad toegankelijk blijven voor de nummers 66-68-70 en 76-78. Er dient door de ontwikkelaar een ordentelijke afscheiding gerealiseerd te worden, waardoor een scheiding van huidig en toekomstig wonen gewaarborgd wordt (nrs. 2, 8, 11);
13. Realiseer in plaats van de sociale huurwoningen, die met hun tuinen grenzen aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Kromstraat, patiowoningen voor senioren. Omdat deze woningen ommuurd zijn, vervalt dan de achterom en het achterpad, waardoor méér tuinruimte ontstaat. Doordat patiowoningen geen bovenlaag hebben, is er verder minder aantasting van privacy. De geplande woningen tegen de spoorlijn zouden dan opgesplitst kunnen worden in sociale huur- en koopwoningen. Er ontstaat dan een meer gedifferentieerd plan (nrs. 2, 8, 11);
14. Gelet op de voorgaande punten tast het plan het woongenot, de rust en het vrije gevoel aan (nrs. 2, 8, 11);
15. Er zijn teveel fundamentele bezwaren tegen het plan. Het is beter om – samen met de omwonenden – een nieuw acceptabel plan te ontwikkelen met bijvoorbeeld woningen voor senioren/levensloopbestendige woningen. Dit is overigens eerder kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad, maar hier is geen reactie op gekomen (nrs. 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17);
16. Door het nieuwe plan vervalt de zij-ingang van het perceel Kromstraat 66 die al tientallen jaren aanwezig is. Ik wil deze behouden. Wij hebben ook altijd een sleutel gehad van het rolluik die eerst en de poort die nu tussen onze gebouwen in staat, zodat ik van de zij-ingang gebruik kan maken.
Ik ben geïnteresseerd om de groenstrook die langs mijn tuin en pand loopt te kopen. Op die manier hoeft er geen zij-uitgang gerealiseerd te worden, hoeven er geen parkeerplaatsen weggehaald te worden en zal de groenstrook beter onderhouden worden. Als tegemoetkoming voor het groen kan ik een haag planten in plaats van de muur die er nu is. Zo blijft er toch nog groen over (nr. 8);
17. Het zou zeer jammer zijn als het gebouw van het voormalige Tivoli gesloopt zou worden. Dit is Amsterdamse school en uniek! (nr. 14).

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie deels gegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 4.4.8. en 5.1.7. is verduidelijkt dat bij gebiedsontwikkeling het uitgangspunt geldt dat parkeren binnen het plangebied dient plaats te vinden.

Verder wordt - naar aanleiding van de inspraakreactie een bepaling opgenomen in de anterieure overeenkomst die wij met de ontwikkelaar sluiten.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. Het plan voorziet in een sterke behoefte aan woningen die in Oss aanwezig is. Dit is direct in de aanleiding (paragraaf 1.1) al opgenomen. Daarin staat de volgende zin: "Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen Oss op te vangen, bestaat het voornemen om in het gebied aan de Kromstraat in het noordwesten van Oss 29

grondgebonden woningen te realiseren". Deze behoefte is verder onderbouwd in met name paragraaf 5.2. van de toelichting.

Het plan biedt verder de mogelijkheid om een (potentieel) belastende bestemming en twee – voor een woonwijk (potentieel) belastende – activiteiten, namelijk een transportbedrijf en een horecabedrijf, weg te halen uit de woonomgeving en te vervangen door een minder belastende woonfunctie;

2. De opmerking dat uit de toelichting blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe woningen kunnen wij niet volgen.

De behoefte is uitgebreid onderbouwd in paragraaf 5.2. van de plantoelichting. In deze paragraaf is uitgelegd dat de afweging rondom de behoefte aan nieuwe woningen wordt gemaakt aan de hand van de provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen.

In de paragraaf zijn twee tabellen opgenomen waarin de behoefte aan woningen tot 2029 op basis van de prognose is afgezet tegen de totale beschikbare capaciteit. De totale beschikbare capaciteit is ingeschat op basis van de nu bekende plannen binnen de gemeente. Het plan voor de Kromstraat is hierin al meegenomen.

In paragraaf 5.2. is een tabel opgenomen voor de totale gemeente Oss. Er is ook een tabel opgenomen voor het stedelijk gebied Oss-Berghem. Het zwaartepunt van de stedelijke ontwikkeling ligt namelijk in de stedelijke zone Oss-Berghem, waarvan het plangebied aan de Kromstraat deel uitmaakt.

Uit beide tabellen blijkt dat er – ook na realisering van het plan aan de Kromstraat – tot en met 2029 nog een ruim tekort is aan woningbouwmogelijkheden. De kwantitatieve behoefte is daarmee aangetoond.

Ook in kwalitatieve zin voorziet het plan aan de Kromstraat in een behoefte. Ook dit blijkt uit paragraaf 5.2. Er is een toenemende behoefte aan onder meer woningen voor kleinere huishoudens als gevolg van gezinsverdunding. Daarnaast is er een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) als gevolg van onder andere veranderende regels voor financiering, beperking van de toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. Het programma voor het plan aan de Kromstraat voldoet door de diverse samenstelling aan de vraag van kleinere huishoudens in meerdere inkomensklassen en voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen, zowel in koop als huur.

Paragraaf 5.2. wordt in het ontwerpbestemmingsplan overigens ambtshalve aangepast. De paragraaf uit het voorontwerpbestemmingsplan is nog gebaseerd op de provinciale prognose uit 2017, omdat dit ten tijde van de afweging over het plan het actuele kader was. Inmiddels is de provinciale prognose geactualiseerd. Die actualisatie wordt in paragraaf 5.2. meegenomen.

Voor de conclusie ten aanzien van de behoefte aan de geplande woningen maakt dit in essentie echter geen verschil. Er kan juist worden gesteld dat de behoefte aan de geplande woningen nog verder is toegenomen, omdat de nieuwe prognose een nog grotere woningbouwopgave voor Oss laat zien;

3. Voor het parkeren is de notitie 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' van belang. 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 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij een gebiedsontwikkeling moeten de parkeerplaatsen in het plangebied van de ontwikkeling als geheel worden opgenomen.

Het plan aan de Kromstraat betreft een gebiedsontwikkeling. Bij deze gebiedsontwikkeling worden alle benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Van strijd met gemeentelijke richtlijnen is daarom geen sprake.

Wij kunnen ons voorstellen dat de passages die nu ten aanzien van parkeren zijn opgenomen in paragraaf 4.4.8. en 5.1.7 van het voorontwerpbestemmingsplan tot verwarring leiden, omdat hier gesproken wordt over het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. We zien daarom aanleiding deze paragrafen in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en te verduidelijken dat bij gebiedsontwikkeling een ander uitgangspunt geldt;

4. Wat ons betreft is het parkeren goed geregeld. Alle parkeerplaatsen – ook de parkeerplaatsen die haaks op de weg liggen – voldoen voor wat betreft afmetingen en bereikbaarheid aan de richtlijnen.

Met betrekking tot de opmerking dat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein liggen, verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 3.

Wij zien verder niet in waarom het opladen van auto's problemen op zal leveren; dit is volgens ons gewoon mogelijk. Parkeerplaatsen voor (het opladen van) elektrische auto's zijn niet groter dan gewone parkeerplaatsen. Het plaatsen van oplaadpalen en dergelijke is geen aspect dat in een bestemmingsplan geregeld wordt, maar betreft een uitvoeringsaspect.

Ter hoogte van de parkeerkoffer is ruimte gemaakt om te keren. Uiteraard kan ook gekeerd worden op lege haaksparkerplaatsen.

Wat ons betreft zijn alle parkeerplaatsen derhalve goed bereikbaar en bruikbaar. Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen zoals die in de notitie 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' zijn opgenomen. Conform de parkeernormen worden in het plangebied 50 parkeerplaatsen aangelegd. Hoewel de notitie 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' de mogelijkheid biedt om dit aantal te verminderen met de parkeervraag van de functie die verdwijnt, is hier in dit geval niet voor gekozen. Voor alle woningen zijn parkeerplaatsen conform de parkeernormen voorhanden.

Het aandeel bezoekersparkeren is inbegrepen in de weergegeven parkeernorm. Hiermee is dus rekening gehouden.

Nu alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernormen nodig zijn binnen het plangebied worden gerealiseerd, zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat;

5. Wij zijn van mening dat de stedenbouwkundige opzet goed voorstelbaar is. Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige eengezinswoningen te realiseren. Daarnaast is in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor een goede openbare ruimte.

Binnen het plangebied wordt op diverse plekken beplanting opgenomen, met name daar waar de nieuwe inrichting van de openbare ruimte grenst aan de bestaande percelen. Het zal dan waarschijnlijk gaan om lage beplanting zoals verspreid liggende heesters en/of kleine bomen. Met de voorgestelde inrichting van het plangebied wordt naar ons oordeel voldoende tegemoet gekomen aan de behoefte aan groenvoorzieningen.

De geluidsschermen worden nagenoeg geheel achter de nieuwe woningen gerealiseerd en zullen daarmee vanuit het openbaar gebied nauwelijks beleefd worden;

6. Er wordt geen formele speelplek gerealiseerd. Er is in dit kleine buurtje ook niet direct aanleiding om deze te realiseren. Het verblijfskarakter van dit voor autoverkeer doodlopende erf kan door een aangepaste inrichting en materialisering versterkt worden, zodat dit ook als informele speelruimte kan functioneren. Bovendien beschikken de woningen uiteraard over tuinen die voldoende groot zijn voor speelvoorzieningen.

Tegen de gemeentelijke richtlijnen is dit niet. Het gemeentelijke beleidsplan 'Speelruimtebeleid in Oss' biedt juist ruimte voor informele speelplekken;

7. Er worden volwaardige woningen gerealiseerd met een volledig woonprogramma. Wij zien niet in waarom deze woningen het niet mogelijk maken om prettig thuis te werken en stress, ruzie en onrust in de hand werken;

8. De ligging nabij het spoor maakt dat milieuaspecten inderdaad aandachtspunten zijn. Maar dit betekent niet dat woningbouw op deze locatie niet voorstelbaar is. Wij hebben hier goed naar gekeken en diverse onderzoeken laten uitvoeren. Uit de onderzoeken blijkt dat door het treffen van maatregelen aan de geldende normen kan worden voldaan en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor wat betreft geluid betekent dit dat een geluidsscherm moet worden gerealiseerd en dat geluidgevoelige ruimtes op de zolderverdieping van de woningen aan het spoor moeten worden uitgesloten. Voor wat betreft trillingen gaat het om aanpassingen aan de fundering.

De eisen om deze maatregelen te treffen zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan;

9. De voorgenomen planontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie een toename betekenen van 103 voertuigbewegingen per werkdag. Hiermee neemt de verkeersintensiteit op de Kromstraat toe tot 3000 motorvoertuigen/etmaal.

De Kromstraat kan deze toename makkelijk aan. De Kromstraat heeft het profiel van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom type 1. Dit wegtype kan een maximale verkeersintensiteit verwerken van 6000 motorvoertuigen/etmaal. In het Mobiliteitsplan 2011 is de Kromstraat niet als knelpunt benoemd vanwege problemen met de doorstroming of de veiligheid. Er is dan ook geen aanleiding om het snelheidsregime van 50 km/uur te verlagen of snelheidsremmende maatregelen te nemen.

De uitrit van het plangebied zal ter hoogte van de bestaande uitrit van het parkeerterrein van de horecavoorziening komen te liggen. 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 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 spitsperiodes en in situaties waarbij 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 de situatie zich slechts kortstondig voordoet.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat vanuit verkeerstechnisch oogpunt of vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid problemen te verwachten zijn;

10. Vooropgesteld moet worden dat het plan voor wat betreft externe veiligheid voldoet aan de wettelijke normen en dat de Veiligheidsdienst heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Wel heeft de Veiligheidsregio geadviseerd enkele maatregelen te treffen, waaronder het informeren van toekomstige bewoners. Dit zijn overigens geen wettelijke vereisten, maar aanbevelingen vanuit de Veiligheidsregio. De aanbeveling om toekomstige bewoners te adviseren, is een advies dat de Veiligheidsregio vaak geeft;
11. Door de ligging tussen de bestaande woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn, is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. De gekozen stedenbouwkundige opzet met rijenwoningen past prima op deze plek. Maar het is ook geen afwijkende vorm binnen het gebied Vlashoek Oost. In Vlashoek-Oost is namelijk ook sprake van een mix van woningen met ook complexmatige rijeninvulling.
Een verdere relatie met de Kromstraat of Vlashoek-Oost hoeft wat ons betreft verder niet beschreven te worden in de plantoelichting. In hoofdstuk 2 wordt bij de paragraaf over de ontstaansgeschiedenis overigens wel ingegaan op de historische kenmerken van de Kromstraat en de Vlashoek;
12. Dit punt is ook naar voren gebracht in het kader van de zogenaamde omgevingsdialoog die de ontwikkelaar met de omwonenden gevoerd heeft. Naar aanleiding van die reactie heeft de ontwikkelaar toegezegd dat een apart achterpad voor de nieuwe woningen gerealiseerd wordt dat naast het bestaande achterpad wordt gelegd. En dat daarbij middels een afscheiding wordt geborgd dat bewoners geen gebruik kunnen maken van het bestaande pad.
Omdat een bestemmingsplan niet het geëigende instrument is om deze toezegging in te vertalen, is deze toezegging vertaald in de anterieure overeenkomst die wij als gemeente met de ontwikkelaar gesloten hebben en het inrichtingsplan dat bij de anterieure overeenkomst hoort. Daarmee is dit aspect geborgd.
Overigens merken wij op dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat er ook een recht van overpad bestaat voor de ontwikkelaar als eigenaar van het naastgelegen/achtergelegen perceel. De ontwikkelaar is bereid hier afstand van te doen om hiermee tegemoet te komen aan de inspraakreactie van de omwonenden;
13. Allereerst merken wij op dat de ontwikkelaar naar aanleiding van de omgevingsdialoog besloten heeft om de goedkope huurwoningen te verplaatsen naar de zijde van het spoor. Deze worden dus niet meer achter de percelen van de bestaande woningen aan de Kromstraat gerealiseerd.
In het plangebied worden naast de 9 goedkope huurwoningen, 10 woningen in de middeldure huur of betaalbare koop gerealiseerd en 10 middeldure koopwoningen.

Hierdoor is sprake van een gedifferentieerd plan dat voorziet in prijsklassen waar behoefte aan is.

Ook aan patiowoningen is inderdaad behoefte. Deze worden dan ook op verschillende plekken in Oss gerealiseerd. Niet overal kunnen echter alleen maar patiowoningen worden geplaatst. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Het plangebied aan de Kromstraat is ook uitermate geschikt voor de grondgebonden woningen in de goedkopere en middeldure klasse, die nu worden voorgestaan. In dit plan is daarom gekozen voor woningen in deze prijsklassen. Zoals eerder aangegeven, kunnen voor het achterpad en de achterom oplossingen worden geboden, dus daarin zien wij geen aanleiding om andere woningen toe te staan.

Verder is wat ons betreft geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy. 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. Daarbij kan bovendien worden opgemerkt dat bijgebouwen zijn geplaatst op het achterste deel van de bestaande woningen aan de Kromstraat, waardoor het privacy-aspect nog verder wordt geborgd. Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding een afweging te maken over andere woningtypes;

14. Door het nieuwe plan zal de woonomgeving voor de omwonenden veranderen. Wij zijn echter niet van mening dat hiermee sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van woongenot, rust en het vrije gevoel. Het gaat hier om een ontwikkeling met woningbouw die goed in deze woonomgeving past. Zoals hiervoor ook al is aangegeven, is in dit plan volgens ons ook voldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden, bijvoorbeeld op het gebied van privacy.

Verder is het in dit verband goed om in ogenschouw te 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 omgeving geleid. Met de voorgestane planontwikkeling maakt deze ruime planologische bestemming plaats voor een woonbestemming en verdwijnen ook feitelijk een horecazaak en een transportbedrijf;

15. Zoals hiervoor is aangegeven, vinden wij dit een goed plan dat aansluit bij de behoefte die er binnen de gemeente ligt. Wij zien dan ook geen aanleiding om een ander plan te ontwikkelen.

De projectontwikkelaar heeft voor dit plan een omgevingsdialoog gevoerd en het plan naar aanleiding van de ingekomen reacties op onderdelen aangepast. In dit proces zijn de omwonenden naar ons oordeel zorgvuldig betrokken.

Het is aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. De gemeenteraad zal zich in het kader van de bestemmingsplanprocedure uitspreken over de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het plan. De door insprekers bij de raad ingediende reacties zullen in die afweging worden betrokken;

16. Uit onze gegevens blijkt dat geen sprake is van een gevestigd recht van overpad. Er is daarom geen aanleiding om te stellen dat door deze zij-ingang parkeerplaatsen moeten verdwijnen. Het heeft dus geen consequenties voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Het eventueel aankopen van een strook grond, is daarmee in eerste instantie met name een uitvoeringsaspect, waarover overleg plaats dient te vinden tussen de inspreker en de eigenaar van het naastgelegen perceel;

17. Het pand Kromstraat 64 heeft geen bescherming als Rijks- of gemeentelijk monument. Het pand is niet aangeduid als beschermingswaardig qua cultuurhistorische waarde en is in het huidige bestemmingsplan dan ook niet als zodanig benoemd.

Het pand staat ook niet op een lijst voor mogelijke aanwijzingen en is bij eerdere inventarisaties – in tegenstelling tot andere panden aan de Kromstraat – ook niet naar voren gekomen.

Wij hebben verder de voorgevel van het pand beoordeeld. De voorgevel is een bijzondere verschijning vanwege de hoofdvorm die is uitgevoerd in een bakstenen gevel met siermetselwerk. Er kan echter geen zuivere bouwstijl aan worden gekoppeld. Het materiaalgebruik en de bouwtechnische uitvoering en bouwhistorische waarde is niet opmerkelijk of waardevol te noemen. Het pand heeft mogelijk emotionele waarde voor mening inwoner van Oss, maar geen cultuurhistorische waarde. Wij zien dan ook geen aanleiding om dit pand wegens een bijzondere cultuurhistorische waarde te behouden.

Inspraakreactie 1

Samenvatting inspraakreactie

Wij zijn absoluut niet gelukkig met het gepresenteerde plan. Het plan tast het huidige woongenot, de rust en het vrije gevoel aan:

1. De huurwoningen zorgen voor snelle wisselingen;
2. Er worden te veel woningen op een naar verhouding klein perceel geplaatst;
3. Het is een saai plan met veel steen, veel te weinig groen en geen speelmogelijkheden;
4. Er zal geluidsoverlast ontstaan door weerkaatsing van geluid, veroorzaakt door volwassenen en spelende kinderen en aan – en afrijdend autoverkeer;
5. Verkeerstechnisch zijn tijdens spitsuren problemen te verwachten bij de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied;
6. Het ontbreken van een keerlus voor auto's en vrachtauto's geeft onvoldoende doorgang en bereikbaarheid bij calamiteiten voor hulpdiensten;
7. Doordat de bebouwing dicht aan de erfgrans wordt gerealiseerd, gaat verworven privacy verloren;
8. Het geplande "achterom pad" bij de nieuwe woningen zal overlast veroorzaken doordat de nieuwe bewoners gebruik zullen maken van de bestaande verbrede gang en de achtergang die bij de woningen aan de Kromstraat horen. Deze bestaande paden moeten alleen toegankelijk blijven voor de bestaande woningen aan de Kromstraat. Er moet een ordentelijke afscheiding worden gerealiseerd tussen de bestaande en de nieuwe woningen om de scheiding van huidige en toekomstig wonen te waarborgen;
9. Realiseer in plaats van de sociale huurwoningen, die met hun tuinen grenzen aan de tuinen van de bestaande woningen aan de Kromstraat, patiowoningen voor senioren. Omdat deze woningen ommuurd zijn, vervalt dan de achterom en het achterpad, waardoor méér tuinruimte ontstaat. Doordat patiowoningen geen bovenlaag hebben, is er verder minder aantasting van privacy. De geplande woningen tegen de spoorlijn zouden dan opgesplitst kunnen worden in sociale huur- en koopwoningen. Er ontstaat dan een meer gedifferentieerd plan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De reactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Wel wordt naar aanleiding van de inspraakreactie een bepaling opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. Dat huurwoningen snelle wisselingen kennen, kan volgens ons niet met zekerheid worden gesteld. Wij zien ook niet in waarom wisselingen zullen leiden tot aantasting van rust, woongenot en het vrije gevoel en daarmee onaanvaardbaar zijn.

Overigens heeft de projectontwikkelaar - naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialog en op verzoek van de omwonenden - besloten de goedkope huurwoningen aan de zijde van het spoor te realiseren. Wellicht komt dit deels tegemoet aan de reactie van inspreker;

2. We delen de opvatting dat er teveel woningen op een klein perceel worden gerealiseerd niet. Wat ons betreft is de stedenbouwkundige opzet goed voorstelbaar.
Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 eengezinswoningen te realiseren met een volwaardig woonprogramma en een redelijk diepe achtertuin. Verder is in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor een goede openbare ruimte en kunnen de noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
3. Zoals onder punt 2 al aangegeven, vinden wij de stedenbouwkundige opzet goed voorstelbaar. De verkavelingsopzet is eenvoudig en helder van opzet. In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van in totaal 29 rijwoningen, verdeeld over vier blokken. Met de keuze voor één woningtype ontstaat binnen het plangebied een nieuwe ruimtelijke samenhang en eenheid.
Er wordt een nieuw erf parallel aan het spoor voorgesteld. Alle nieuwe woningen zijn op dit nieuwe erf georiënteerd. Om het erfkarakter te benadrukken, krijgen de woningen aan de voorzijde een stoep. Het aantal parkeerplaatsen langs het weggedeelte waaraan de woningen zijn gesitueerd is beperkt; het parkeren vindt voornamelijk geconcentreerd plaats in parkeerkoffers. Dit 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. 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.
Binnen het plangebied wordt op diverse plekken beplanting opgenomen, met name daar waar de nieuwe inrichting van de openbare ruimte grenst aan de bestaande percelen. Het zal dan waarschijnlijk gaan om lage beplanting, zoals verspreid liggende heesters en/of kleine bomen. Met de voorgestelde inrichting van het openbare gebied wordt naar ons oordeel voldoende tegemoet gekomen aan de behoefte aan groenvoorzieningen.
Er wordt geen formele speelplek gerealiseerd. Er is in dit kleine buurtje ook niet direct aanleiding om deze te realiseren. Het verblijfskarakter van dit voor autoverkeer doodlopende erf kan door een aangepaste inrichting en materialisering versterkt worden, zodat dit ook als informele speelruimte kan functioneren. Bovendien beschikken de woningen uiteraard over tuinen die voldoende groot zijn voor speelvoorzieningen;
4. Op het plangebied rust nu een gemengde bestemming, waarbinnen functies mogelijk zijn die veel geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zoals horeca tot en met categorie 4 en bedrijven tot en met categorie 2. Met dit plan worden ook twee potentieel belastende bedrijven weggehaald: een horecabedrijf en een transportbedrijf. Er komt een woonbestemming voor in de plaats.
Een woonbestemming past in deze omgeving en heeft veel minder geluidsoverlast tot gevolg. Het betreft een kleine ontwikkeling met een gering aantal verkeersbewegingen. Omdat het plangebied wordt ingericht als 30 km-uur gebied is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet nodig. Het aan- en afrijden van het verkeer hoort bij de functie als ontsluitingsweg van de wijk. Het betreft geen inrichtingsgebonden activiteit waarvoor een akoestisch onderzoek nodig is.
Bij een uitbreiding van een woonwijk worden aspecten als stemgeluid niet meegenomen. Dit is alleen anders indien het gaat om een inrichtingsgebonden activiteit, zoals bijvoorbeeld horeca, sportterreinen, scholen en dergelijke. Concluderend zijn wij van mening dat het geluid dat zal ontstaan passend is in een woonomgeving. Het betekent een verbetering ten opzichte van wat nu planologisch in het gebied is toegestaan;
5. De voorgenomen planontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie een toename betekenen van 103 voertuigbewegingen per werkdag. Hiermee neemt de verkeersintensiteit op de Kromstraat toe tot 3000 motorvoertuigen/etmaal. De Kromstraat kan deze toename makkelijk aan. De Kromstraat heeft het profiel van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom type 1. Dit wegtype kan een maximale verkeersintensiteit verwerken van 6000 motorvoertuigen/etmaal.

In het Mobiliteitsplan 2011 is de Kromstraat niet als knelpunt benoemd vanwege problemen met de doorstroming of de veiligheid. Er is dan ook geen aanleiding om het snelheidsregime van 50 km/uur te verlagen of snelheidsremmende maatregelen te nemen.

De uitrit van het plangebied zal ter hoogte van de bestaande uitrit van het parkeerterrein van de horecavoorziening komen te liggen. 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 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 spitsperiodes en in situaties waarbij 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, temeer omdat deze situatie zich slechts kortstondig voor doet.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat verkeerstechnisch problemen te verwachten zijn;

6. Ter hoogte van de parkeerbox is ruimte gemaakt om te keren. Auto's kunnen – behalve op de lege parkeerplaatsen – ook hier insteken in geval van calamiteiten;
7. In dit verband kan worden opgemerkt dat er in zijn algemeenheid geen recht op blijvend vrij uitzicht of verworven privacy bestaat. Afgewogen moet worden of de in acht genomen afstanden aanvaardbaar zijn.

Achter de woningen Kromstraat 66 tot en met 76 worden tien nieuwe woningen gebouwd. Deze worden gerealiseerd op afstanden van 34 tot 43 meter van de bestaande woningen aan de Kromstraat. De afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrenzen van de bestaande woningen aan de Kromstraat bedraagt 12 tot 16 meter.

De genoemde afstanden vinden wij in een stedelijke omgeving aanvaardbaar. Ook een situatie waarin achtertuinen aan elkaar grenzen, is in een stedelijke omgeving gebruikelijk en vinden wij acceptabel. Daarbij merken wij op dat bovendien bijgebouwen zijn geplaatst op het achterste deel van de bestaande woningen aan de Kromstraat, waardoor het privacy-aspect nog verder wordt geborgd;

8. Dit punt is ook naar voren gebracht in het kader van de zogenaamde omgevingsdialoog die de ontwikkelaar met de omwonenden gevoerd heeft. Naar aanleiding van die reactie heeft de ontwikkelaar toegezegd dat een apart achterpad voor de nieuwe woningen gerealiseerd wordt dat naast het bestaande achterpad wordt gelegd. En dat daarbij middels een afscheiding wordt geborgd dat bewoners geen gebruik kunnen maken van het bestaande pad.

Omdat een bestemmingsplan niet het geëigende instrument is om deze toezegging in te vertalen, hebben wij deze vertaald in de anterieure overeenkomst die wij als gemeente met de ontwikkelaar gesloten hebben en het inrichtingsplan dat bij de anterieure overeenkomst hoort. Daarmee is dit aspect geborgd.

Overigens merken wij op dat de ontwikkelaar aangeeft ook een recht van overpad te hebben. De ontwikkelaar is bereid hier afstand van te doen om hiermee tegemoet te komen aan de inspraakreactie van de omwonenden;

9. Allereerst merken wij op dat de ontwikkelaar naar aanleiding van de omgevingsdialoog besloten heeft om de goedkope huurwoningen te verplaatsen naar de zijde van het spoor. Deze worden dus niet meer achter de percelen van de bestaande woningen aan de Kromstraat gerealiseerd.

In het plangebied worden naast de 9 goedkope huurwoningen, 10 woningen in de middeldure huur of betaalbare koop gerealiseerd en 10 middeldure koopwoningen. Hierdoor is in prijsklassen sprake van een gedifferentieerd plan dat voorziet in de behoefte die er is.

Aan patiowoningen is inderdaad ook behoefte. Deze worden dan ook op verschillende plekken in Oss gerealiseerd. Niet overal kunnen echter alleen maar patiowoningen worden geplaatst. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Het plangebied aan de Kromstraat is ook uitermate geschikt voor de grondgebonden woningen in de goedkopere en middeldure klasse, die nu worden voorgestaan. In dit plan is daarom gekozen voor deze woningen.

Zoals eerder aangegeven onder de beantwoording van punt 7 van deze inspraakreactie, vinden wij de aantasting van privacy niet onaanvaardbaar. Uit onze beantwoording van punt 8 van deze inspraakreactie, blijkt dat voor het achterpad en de achterom oplossingen worden geboden. Wij zien hier dan ook geen aanleiding in om andere woningtypes toe te staan.

Inspraakreactie 3

Samenvatting inspraakreactie

1. Waarom wordt er achter de huizen aan de Kromstraat geen mooi park met bomen gerealiseerd, zoals elders in de stad?
2. De muren van de leefruimtes van de woningen grenzen direct aan de parkeerplaats. Hoe wordt voorkomen dat hier een auto tegenaan rijdt/ binnen rijdt?
3. Er is geen buitenmuur. Hoe worden de muren afgewerkt? De ontwikkelaar heeft eerder aangegeven dat het erop lijkt dat de woningen aan de Verlengde Heischeutstraat niet direct tegen de bedrijfsbebouwing zijn gebouwd, maar dit klopt onzes inziens niet; de woningen zijn wél direct tegen de bedrijfsbebouwing aan gebouwd. Anders dan de ontwikkelaar eerder heeft aangegeven, bestaan de woningen aan de Verlengde Heischeutstraat niet uit een traditionele spouwmuur, maar uit cementblokken. Door het afbreken van de achterliggende bedrijfsbebouwing komt deze betonmuur met naden bloot te liggen. Dit is geen fraai gezicht en bij regen blijft deze muur nat;
4. Het af te breken bedrijfsgebouw achter Kromstraat 82 ligt tegen de huizen Verlengde Heischeutstraat 9, 11 en 13 aan. Hetzelfde lijkt te gelden voor de fundering. Hoe wordt voorkomen dat als gevolg van de afbraak, scheuren e.d. ontstaan bij de aangrenzende woningen aan de Verlengde Heischeutstraat?

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Wel wordt naar aanleiding van de inspraakreactie een bepaling opgenomen in de anterieure overeenkomst die wij met de ontwikkelaar sluiten.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. In Oss bestaat een sterke behoefte aan woningen. Het gebied aan de Kromstraat is uitermate geschikt om deze gewenste woningbouwontwikkeling toe te staan. De gronden worden daarom hiervoor benut. De ligging van het terrein achter bestaande bebouwing leent zich overigens ook minder voor de aanleg van een park dat een meer open karakter en centrale ligging in de wijk verlangt;
2. Deze vraag is reeds eerder informeel bij ons neergelegd en – in overleg met de omwonende – voorgelegd aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft toen aangegeven varkensruggen/stootbanden te plaatsen om te voorkomen dat auto's tegen de gevel aan rijden.
Bij de uitwerking van het inrichtingsplan is echter gebleken dat dergelijke varkensruggen niet nodig zijn. Tussen de parkeerplaatsen en de zijmuur van de woningen ligt een strook van 1 m 60 tot 1 m 80 breed die wordt ingericht met heggen. Ook wordt een trottoirband geplaatst. Hiermee wordt al voldoende bescherming geboden en zijn extra varkensruggen niet nodig.
Het inrichtingsplan maakt deel uit van de anterieure overeenkomst die wij met de ontwikkelaar hebben gesloten. Daarmee is dit aspect geborgd;
3. Deze reactie is eerder informeel bij ons ingediend en – in overleg met de omwonende – voorgelegd aan de ontwikkelaar.
Uit de bouwtekeningen en bezichtiging ter plaatse kan worden afgeleid dat de woningen niet direct tegen de te slopen bedrijfsbebouwing zijn gebouwd. En dat tijdens de nieuwbouw van de woningen een traditionele spouwmuur is gemaakt die geen verdere afwerking behoeft. De buitenmuur bestaat voor een deel uit

kalkzandsteenblokken; ook dit is degelijk materiaal voor een buitenmuur.

Er is dus sprake van een deugdelijke afscheiding waarmee in praktische zin geen aanleiding is om maatregelen te treffen.

Inspreker geeft verder aan dat het aanzicht van de muur niet fraai is. Hoewel inspreker hier niet op uit kijkt en er in die zin dus weinig last van zal hebben, is de ontwikkelaar bereid om maatregelen te treffen om de uitstraling van de muren te verbeteren. Gedacht kan worden aan het plaatsen van hoge beplanting in de groenstrook tussen de parkeerplaatsen en de bestaande buitenmuur. De ontwikkelaar zal het voorstel hiervoor voorleggen aan de eigenaren van de woningen.

Wij hebben dit opgenomen in de anterieure overeenkomst die wij met de ontwikkelaar hebben gesloten;

4. Ook dit punt is eerder informeel bij ons ingediend en voorgelegd aan de ontwikkelaar.

Uit de bouwtekeningen en de bezichtiging ter plaatse kan worden afgeleid dat de gebouwen en de funderingen volledig los van elkaar liggen. En dat de woningen dus een eigen fundering hebben waardoor sloop van de bedrijfsbebouwing geen effect zal hebben op de fundering van de woningen. Er is dus geen aanleiding om maatregelen te treffen. Tevens zegt de ontwikkelaar toe bouwkundige woningbouwopnames te maken van de woningen voor de sloop.

Inspraakreactie 5

Samenvatting inspraakreactie

1. Het plan gaat uit van woningen in het lage prijssegment. Dit is onwenselijk. Er worden teveel woningen gerealiseerd op een te kleine plek. Het prijsniveau van de woningen ligt duidelijk onder het niveau van de directe omgeving wat afbreuk doet aan de omgeving. Het zou beter zijn minder woningen in een hoger segment te realiseren die beter passen in de omgeving, zoals de woningen die gerealiseerd zijn op de voormalige landbouwschoollocatie en de woningen die gerealiseerd zijn in plan Crescendo op de voormalige Govers locatie. De vraag naar seniorenwoningen is zeker voldoende aanwezig.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. In het plan worden woningen voorzien in verschillende prijsklassen:
 - 9 goedkope huurwoningen;
 - 10 woningen middenhuur of betaalbare koop (laag-middelduur)
 - en 10 koopwoningen middelduur.

Het plan kent daarmee een divers aanbod.

Ook in de omgeving van de Kromstraat komt een divers aanbod aan woningen voor in verschillende klassen. De differentiatie die ook in dit plan is aangebracht, past hier in.

Door de ligging tussen de bestaande woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. De stedenbouwkundige opzet met de grondgebonden rijenwoningen past prima op deze plek. En ook binnen de buurt Vlashoek-Oost, waarin ook sprake is van een mix aan woningen met ook complexmatige rijeninvulling.

Wij vinden verder niet dat er teveel woningen op een te kleine plek gerealiseerd worden. Wat ons betreft is de stedenbouwkundige opzet goed voorstelbaar. Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 eengezinswoningen te realiseren met een volwaardig woonprogramma en een redelijk diepe achtertuin. Verder is in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor een goede openbare ruimte en kunnen de noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Wij beamen dat ook aan patiowoningen behoefte is. Deze worden dan ook op verschillende plekken in Oss gerealiseerd. Niet overal kunnen echter alleen maar patiowoningen worden geplaatst. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Het plangebied aan de Kromstraat is ook uitermate geschikt voor de grondgebonden woningen die nu worden voorgestaan. In dit plan is daarom gekozen voor dit type woningen.

Inspraakreactie 6

Samenvatting inspraakreactie

1. Er ontbraken of ontbreken stukken:
 - Bij de aankondiging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat Oss – 2021' en de ter inzage gelegde documenten, ontbrak de 'Toelichting' op dit plan, zowel digitaal als op papier in het gemeentehuis;
 - De 'aankomstnotitie m.e.r.- beoordeling' is niet aanwezig in bijlage 17;
 - De definitie van de gebruikte beukmaat ontbreekt;
 - De toelichting is wel erg éézijdig.

Het mag toch niet zo zijn dat in de ontbrekende informatie punten staan die niet welgevallig zijn voor het voortbestaan van het plan? Als belanghebbenden willen wij alle ter zake doende informatie kunnen raadplegen. Bij deze een dringend beroep deze te tonen;
2. De stukken met betrekking tot eerdere correspondentie en inspraak met de gemeente dienen als herhaald en ingelast beschouwd te worden;
3. Nergens in het plan is duidelijk gemaakt waarom het huidige bestemmingsplan niet meer uitvoerbaar is en een nieuw plan nodig is, terwijl de behoefte aan 'industrie' dringend is. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan dat voorziet in de behoefte aan bedrijfsruimte in Oss;
4. Er wordt uitgegaan van sloop van het pand Kromstraat 64, hoewel dat volgens de beschrijving van het plangebied niet tot het plangebied behoort;
5. Nergens wordt de noodzaak van 29 woningen op deze locatie onderbouwd. Een bedrijfsmatig oogmerk is onvoldoende motief. Er is geen behoefte aan de nieuwe woningen. In de tabel op pagina 47 is te zien dat de capaciteit duidelijk hoger is dan de vraag. Er is dus geen behoefte aan dit plan, waarmee de basis voor dit plan vervalt. De behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet onderbouwd worden. Brabant en Oss hebben te maken met een afname van het bevolkingsaantal en een sterke vergrijzing. Dit nieuwe plan past niet bij deze ontwikkeling en voldoet dus niet aan de voorwaarde. Het plan voldoet verder niet aan vier van de vijf opgaven die geformuleerd zijn en moet dus afgewezen worden;
6. Volgens het huidige bestemmingsplan is voor het gebied 'Vlaskhoek-Zuid-Oost' 'Welstandsniveau 1' vastgesteld. Dat is dus een gegeven bij de beoordeling van elk plan op deze locatie;
7. Het is een omissie dat het verleden van het gebied niet is meegenomen bij de stedenbouwkundige beschouwing voor de ontwikkeling van het gebied. De huidige straat en bebouwing voeren terug naar de periode tussen 1910-1935 en verwijst naar de opkomst van de industrie in Oss. Het pand 'Tivoli' is gebouwd rond 1916 als woning/lunchroom en heeft een rijk verleden met de vele elementen en startende sportverenigingen. Het is een karakteristiek gebouw dat mede het stedenbouwkundige karakter van de Kromstraat bepaalt;
8. Er worden teveel woningen geplaatst en deze zijn te klein en te eentonig, waardoor een verkrampte, benauwde blik ontstaat. De noodzakelijke geluidsschermen, de smalle straat en veel steen en weinig groen versterken dat beeld. Alle punten zijn aanwezig om ergernis, bureau-ruzie en cetera te laten ontstaan en daar zijn omwonenden niet van gediend;
9. De woningen met een beukmaat van 4,5 meter zijn buitensporig klein, waardoor een standaard woongedoeft niet haalbaar is;
10. Het gebied is moeilijk toegankelijk te maken. Gezien de verkeersdruk, mede door de verkeerslichten nabij de Kromstraat 64, is een toegang tot het gebied op deze locatie eigenlijk niet acceptabel. Een toegang via de noordwest- of zuidwestzijde lijkt gunstiger. Naast nummer 82 is ruimte voor een tweede ontsluiting. Een

- mogelijke uitbreiding van het plan in oostelijke richting zal tot nóg meer verkeer via de geplande ontsluiting leiden;
11. De verbeelding van het plan is niet meer dan een globale aanduiding van wat het zo ongeveer zou moeten worden. Een tekening zoals in het huidige bestemmingsplan wordt niet getoond; is er nog veel te verbergen?
 12. Er is veel ruimte ingenomen voor de regelgeving en de metingen aan grond, lucht, water et cetera. Daar waar het plan aan de norm voldoet, wordt een formulering toegepast die veel vragen oproept. Het gaat dan bijvoorbeeld om:
 - Het argument dat geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, omdat het plan zich er niet voor leent;
 - De argumentatie dat oplossingen voor geluid en trillingen niet gevolgd worden, omdat dit niet de voorkeur heeft voor bewoners; deze nieuwe bewoners zijn immers nog niet geraadpleegd;
 - Het feit dat de aspecten verkeersveiligheid en verkeersintensiteit worden onderbouwd met kengetallen en niet op basis van actuele metingen;
 - Het feit dat woongenot regelmatig als argument wordt aangedragen, terwijl het de vraag is of het woongenot met deze 29 woningen wel duurzaam is;
 - Het feit dat een klimaatadaptief ontwerp ontbreekt; het ontwerp heeft nu een stenig karakter met weinig groen;
 13. Anterieure overeenkomsten geven aan voor wie de kosten zijn. Omdat hier waarschijnlijk publiek geld mee gemoeid is, is inzage gevraagd;
 14. De woningen bieden geen ruimte voor 'thuiswerken'. Het plan is daarom niet houdbaar;
 15. Het plan voldoet niet aan het beleidsplan 'Speelruimte beleid in Oss'. Dit is – zeker in relatie tot het vorige punt met betrekking tot het thuiswerken – een kwalijke zaak;
 16. Het parkeren is niet goed geregeld. De geprojecteerde parkeercapaciteit is te laag. De praktijk in de Kromstraat is namelijk dat gezinnen gemiddeld 2 auto's hebben. Als uitgangspunt voor het parkeerbeleid en de normen van 2017 dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers op eigen terrein te zijn. Hierdoor zal parkeeroverlast voor de bewoners aan de Kromstraat ontstaan. De parkeerplaatsen zijn bovendien slecht gepositioneerd; haaks op de weg en op elkaar. Daardoor zal blikshade ontstaan. Het ontbreken van een keerlus voor auto's en vrachtauto's maakt het nog erger en verslechtert de bereikbaarheid bij calamiteiten voor hulpdiensten. Het plan voorziet verder niet in mogelijkheden om auto's op te laden;
 17. De richtafstand tussen de geplande woningen en het bedrijfspand op het perceel E 371 is niet conform de richtlijnen. Het wordt ernstiger als op dat terrein andere, meer kritische stoffen gehanteerd gaan worden. Dan kan het een serieus veiligheidsrisico worden en vormt het aspect 'externe veiligheid' een belemmering voor de vaststelling van dit plan;
 18. De verkeersgeneratie gaat uit van gemiddelden per dag, maar belangrijk is hoe het verkeer tijdens spijstijden afgewikkeld wordt, dus als er sprake is van de dagelijkse file voor de verkeerslichten aan de kruising Kromstraat/Dr. Saal van Zwanenbergsingel en Hertogin Johannasingel. Het in- en uitvoegen van en naar de Kromstraat op locatie nummer 64 is wel problematisch, zeker tijdens de spits. Het is ook onveilig voor de vele fietsers die haast hebben. De stelling dat met de onveilige situatie 'pragmatisch en met maatwerk' zal worden omgegaan, is opportuun en slaat nergens op. Ook de sloop van twee bomen als maatregel is kwalijk en niet acceptabel;
 19. De ontsluitingsweg van het plangebied ligt recht tegenover de woningen aan de Kromstraat 47 en 49, wat tot onaanvaardbare lichthinder zal leiden;
 20. Trillingshinder vormt voor het woonklimaat een belemmering;
 21. Volgens afbeelding 4.1. wordt de weg in het plan voornamelijk als onverhard aangegeven en de groenvoorziening als verhard. Dit is apart;
 22. Geluidhinder is ondanks de voorgestelde maatregelen nog kritisch, zeker op het hoogteniveau van de verdiepingen van de woningen. Met laagbouw, zoals patio's, zou dit probleem nagenoeg opgelost zijn;
 23. Door de demografische ontwikkeling zijn er steeds meer ouderen en is er meer vraag naar andere soorten woningen voor senioren, patiowoningen of levensloopbestendige woningen. Doorstroming naar deze type woningen is daarom wenselijk en zou gestimuleerd moeten worden door een gepast aanbod. Het voorliggende plangebied leent zich uitstekend voor dit type woningen;

24. Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt wel degelijk een belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het is een omissie dat de cultuurhistorische analyse zich beperkt tot het verre verleden en dat geen aandacht is besteed aan het meer recente verleden, dus na 1900;
25. Een nagenoeg gehele verstening van dit gebied verjaagt of elimineert het beetje 'natuur' dat nu nog wel aanwezig is. Dit is een reden om een beter plan te ontwikkelen;
26. Door een gebrek aan handhaving is het gebied inmiddels vervallen en sterk verloederd wat tot een welhaast onhoudbare situatie heeft geleid. De te hoge dichtheid aan bebouwing in het voorliggend plan, levert een onrustige, niet te managen en problematische buurt op. Dit is onacceptabel. Het is beter om in samenspraak met de omwonenden een ander, wél acceptabel plan te ontwikkelen;
27. Het plan is economisch niet haalbaar, omdat het negatief is in de balans tussen vraag en aanbod. Er worden woningen gerealiseerd in drie verschillende prijsniveaus, terwijl ze allemaal even klein zijn. Dat is een bizar economisch model;
28. De afstemming met omwonenden is niet goed verlopen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013' is beloofd dat tijdig contact met de buurt zou worden opgenomen wanneer zich nieuwe plannen zouden voordoen. De doorlopen 'Omgevingsdialoog' is een fiasco en niet acceptabel. De dialoog wordt door de gemeente aangeduid als 'Pilot' met als doel om samen met Hendriks Projectontwikkeling B.V. tot een aanvaardbaar plan te komen. Met de opmerkingen is weinig gedaan, terwijl de minimale aanpassingen wel als een groots gebaar naar de omgeving werden gepresenteerd. Het heeft er alle schijn van dat het plan al eerder met de gemeente besproken was en al vaststond. Deze punten worden evenals de bezwaren verzwegen onder de paragraaf 'Omgevingsdialoog' en zijn in het voorliggend plan niet genoemd of behandeld. Wij waren verrast door het bericht van de ontwikkelaar dat het plan overgedragen was aan de gemeente en hadden graag van de gemeente vernomen dat de pilot afgerond was;
29. Het door Hendriks Projectontwikkeling B.V. geplande 'achterom pad', parallel liggend aan de tuinen van de woningen Kromstraat 66 tot en met 78 zal zeker overlast veroorzaken, omdat het onherroepelijk door de nieuwe bewoners gebruikt zal worden om middels de achtergang – links en rechts – en de verbrede gang tussen de woningen 72 en 74 hun woningen of de Kromstraat te bereiken. Deze verbrede gang en de achtergang, welke als eigendom toebehoort aan de nummers 72 en 74, dienen alleen toegankelijk te blijven als recht van overpad voor de nummers 66 – 68 – 70 en 76 – 78;
30. Door de dichte bebouwing is er veel verlies aan privacy, met name door inkijk en geluid vanuit de nieuwe woningen. Ook worden de reeds bestaande percelen bereikbaar via openbare paden en wegen, hetgeen een minder veilig gevoel geeft;
31. Is er ten aanzien van het nieuwe geluidsscherm van 3,8 meter hoog rekening gehouden met het visuele aspect? Bij eventuele toekomstige bouwplannen aan de zuidzijde van het spoor kan door reflectie van geluid ook een geluidsmuur nodig zijn;
32. In paragraaf 4.4. stopt het qua beleid en visie met het begin van 2021. Geen enkel visie- of beleidsaspect zegt iets over de periode na 2020. Het lijkt dan ook een uiterst geschikt moment om het roer dan ook maar volledig om te gooien en een compleet, nieuw, toekomstbestendig en acceptabel plan neer te leggen;
33. Alle omwonenden zullen zich verzetten tegen dit plan en zullen zich inzetten voor een alternatief, acceptabel plan dat een positieve bijdrage is voor de ontwikkeling van de wijk Vlashoek-Zuid-Oost-Oss;
34. Het plan tast het woongenot, de rust en het vrije gevoel aan;
35. Het woon- en leefgeluid zal toenemen door het toenemend aantal volwassenen, spelende kinderen en het aan- en afrijdende autoverkeer;
36. De voorspelbare snelle wisselingen bij de huurwoningen zal tot overlast zorgen;
37. Het zicht op de parkeerplaatsen is vanuit de woningen beperkt. Dit zal leiden tot ongewenst en crimineel gedrag;
38. Er is geen mogelijkheid voor een fietsenstalling;
39. De tuin van Kromstraat 84 komt voor een groot deel open te liggen als het kantoorgebouw wordt afgebroken. Het is de wens van de bewoner om in overleg met de eigenaar een erfafscheiding met poort te plaatsen;
40. Er is veel bestraat. Hoe zit het met waterhuishouding en klimaatadaptatie?
41. Er mag geen boom sneuvelen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie deels gegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de plantoelichting op onderdelen aangepast:

- In paragraaf 4.4.8. en in paragraaf 5.1.7 is verduidelijkt dat bij gebiedsontwikkeling het uitgangspunt dat op eigen terrein moet worden geparkeerd, niet geldt. De parkeerplaatsen moeten binnen het plangebied worden geparkeerd;
- In de toelichting is een paragraaf toegevoegd over het nieuwe welstandsbeleid dat in september 2020 is vastgesteld;
- In paragraaf 2.4. van de plantoelichting is toegevoegd dat het scherm geen invloed heeft op het stedenbouwkundig beeld en aanvaardbaar is.

Verder wordt naar aanleiding van de inspraakreactie een bepaling opgenomen in de anterieure overeenkomst die wij met de ontwikkelaar sluiten.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. Alle stukken die relevant zijn voor het voorontwerpbestemmingsplan hebben op tijd ter inzage gelegen, zowel digitaal als op papier. De periode van terinzagelegging liep van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021. De stukken zijn zelfs eerder ter inzage gelegd. Ze zijn op 8 december al bij de balie van het gemeentehuis gelegd en digitaal beschikbaar gesteld via de relevante websites, waaronder Ruimtelijkeplannen.nl.
Ten aanzien van de specifieke genoemde punten merken wij het volgende op:
 - Ook de plantoelichting maakte deel uit van de stukken die tijdig beschikbaar waren gesteld. Donderdag vroeg in de ochtend hebben belangstellenden de stukken reeds ingezien bij de balie. Nadat later op de ochtend een melding kwam dat de toelichting zou ontbreken, is gecheckt of de toelichting nog steeds bij de stukken zat. Dit bleek het geval te zijn. Wel was de publicatietekst vóór de kaft geschoven, waardoor in eerste instantie wellicht over het hoofd is gezien dat het de toelichting betrof. De digitale raadpleging is overigens leidend. Zoals ook blijkt uit de gegevens van Ruimtelijke plannen, was ook de plantoelichting vroegtijdig digitaal beschikbaar;
 - Het klopt dat de aanmeldnotitie nog niet is opgenomen in de stukken die bij het voorontwerpbestemmingsplan horen. Deze zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals ook verplicht is. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zijn daarom ook de volgende zinnen opgenomen: "In het kader van dit bestemmingsplan wordt ook een aanmeldnotitie MER-beoordeling opgesteld. Deze aanmeldnotitie zal als bijlage 17 aan deze toelichting worden gevoegd." Het college zal er in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een besluit over nemen;
 - Het is niet verplicht om in het bestemmingsplan een beukmaat op te nemen. In het bestemmingsplan zijn grote bouwvlakken opgenomen waarbinnen het maximale toegestane aantal woningen is opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dat voldoende. Een verdere detaillering komt aan de orde in het kader van de vergunningsprocedure. Deze wijze van bestemmen biedt bovendien gewenste flexibiliteit, zodat niet met elke ondergeschikte verschuiving van een bouwvlak een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is;
 - De opmerking dat de toelichting erg éézijdig is, wordt in de inspraakreactie verder niet onderbouwd. Bij brief van 2 februari 2021 hebben wij om een onderbouwing van dit standpunt gevraagd. Insprekers hebben deze onderbouwing op 16 februari 2021 aangeleverd. Hieruit blijkt dat de onderbouwing terug komt in de andere punten die naar voren zijn gebracht. Wij behandelen deze daarom onder de andere punten en gaan er onder dit punt dan ook niet apart op in.

Gelet op het bovenstaande kunnen wij de opmerking dat er stukken ontbraken of nog steeds ontbreken, dan ook niet volgen.

Alle belanghebbenden hebben en krijgen de mogelijkheid om alle ter zake doende informatie te kunnen raadplegen. Van het bewust weglaten van informatie is geen sprake. Wel kan het zo zijn, dat gedurende het verdere bestemmingsplantraject nog nadere informatie beschikbaar wordt gesteld die nog niet beschikbaar was in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is inherent aan het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Een voorbeeld daarvan is de aanmeldnotitie mer die in het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen en het collegebesluit hierover;

2. Aangezien de stukken die als herhaald en ingelast beschouwd moeten worden niet bij de inspraakreactie zijn gevoegd, hebben wij insprekers per brief van 2 februari 2021 verzocht om de stukken waarvan zij willen dat wij daar kennis van nemen, toe te sturen. Insprekers hebben op 16 februari 2021 aan dit verzoek voldaan. Wij hebben geconstateerd dat het merendeel van de punten die in eerdere stukken naar voren zijn gebracht ook in de ingediende inspraakreactie aan bod komt. De punten die niet expliciet naar voren zijn gebracht, hebben wij toegevoegd aan de samenvatting van de ingediende inspraakreactie. We hebben deze in sommige gevallen achter de oorspronkelijke samenvatting gevoegd. Maar soms hebben we de punten toegevoegd aan een eerdere inspraakreactie, omdat ze hier aanvullend op zijn. Op deze manier gaan wij bij de beantwoording van de inspraakreactie ook in op de punten die eerder naar voren zijn gebracht;
3. Het plan voorziet in een sterke behoefte aan woningen die in Oss aanwezig is. Dit is al direct in de aanleiding (paragraaf 1.1.) opgenomen, waarin de volgende zin staat: "Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen Oss op te vangen, bestaat het voornemen om in het gebied aan de Kromstraat in het noordwesten van Oss 29 grondgebonden woningen te realiseren". Deze behoefte is verder gemotiveerd in met name paragraaf 5.2. van de toelichting.
Het plan biedt verder de mogelijkheid om een (potentieel) belastende bestemming en twee – voor een woonwijk (potentieel) belastende - activiteiten weg te halen en te vervangen door een minder belastende woonfunctie.
De bestaande bedrijfsbebouwing staat grotendeels leeg (horecapand Tivoli en pand transportbedrijf). Herinvulling met soortgelijke bedrijvigheid is niet te verwachten vanwege de – voor de aard van deze bedrijvigheid - slechte bereikbaarheid en de ontoereikende parkeervoorzieningen. Zware horeca en transportbedrijven zijn in een woonomgeving ook minder wenselijk vanwege de mogelijke overlast voor omwonenden. Dit is in het verleden dan ook aan de orde geweest.
Met het voorliggende plan worden potentieel belastende activiteiten voor de woonomgeving vervangen door een meer passende en meer realistische bestemming, namelijk wonen. Lichte, kantoorachtige activiteiten zouden wel gecombineerd kunnen worden met wonen. Maar er zijn in Oss andere en ook betere plekken om de behoefte aan dit type bedrijfsruimte op te vangen, waaronder de gemengde zones in het centrum van Oss en de Raadhuislaan voor lichte bedrijvigheid of de bedrijventerreinen voor zwaardere en meer belastende bedrijvigheid;
4. In paragraaf 1.2 en paragraaf 2.2. van de toelichting is het plangebied aangegeven. Hieruit blijkt dat ook het pand Kromstraat 64 tot het plangebied behoort;
5. De behoefte is uitgebreid onderbouwd in paragraaf 5.2. van de plantoelichting. In deze paragraaf is uitgelegd dat de afweging rondom de behoefte aan nieuwe woningen wordt gemaakt aan de hand van de provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen.
In de paragraaf zijn twee tabellen opgenomen waarin de behoefte aan woningen tot 2029 op basis van de prognose is afgezet tegen de totale beschikbare capaciteit. De totale beschikbare capaciteit is ingeschat op basis van de nu bekende plannen. Het plan voor de Kromstraat is hierin al meegenomen.
In paragraaf 5.2. is een tabel opgenomen voor de totale gemeente Oss. Er is ook een tabel opgenomen voor het stedelijk gebied Oss-Berghem. Het zwaartepunt van de stedelijke ontwikkeling ligt namelijk in de stedelijke zone Oss-Berghem, waarvan het plangebied aan de Kromstraat deel uitmaakt.
Uit beide tabellen blijkt dat er – ook na realisering van het plan aan de Kromstraat – tot en met 2029 nog een ruim tekort is aan woningbouwmogelijkheden. De kwantitatieve behoefte is daarmee aangetoond.

Ook in kwalitatieve zin voorziet het plan aan de Kromstraat in een behoefte, zoals ook blijkt uit paragraaf 5.2.

Er is een toenemende behoefte aan onder meer woningen voor kleinere huishoudens als gevolg van gezinsverdunding. Daarnaast is er een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) als gevolg van onder andere veranderende regels voor financiering, beperking van de toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. Het programma voor het plan aan de Kromstraat voldoet door de diverse samenstelling aan de vraag van kleinere huishoudens in meerdere inkomensklassen en voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen, zowel in koop als huur. Waarschijnlijk doelt inspreker voor wat betreft de vijf opgaven op de opgaven die in de gemeentelijke structuurvisie zijn opgenomen en die in paragraaf 4.4.1. van de plantoelichting aangehaald worden. Wat ons betreft past dit plan voor de Kromstraat naadloos in de ambities uit de Structuurvisie. Wij zien dan ook geen aanleiding het plan om deze reden af te wijzen.

Paragraaf 5.2. wordt in het ontwerpbestemmingsplan overigens ambtshalve aangepast. De paragraaf uit het voorontwerpbestemmingsplan is nog gebaseerd op de provinciale prognose uit 2017, omdat dit ten tijde van de afweging over het plan het actuele kader was. Inmiddels is de provinciale prognose geactualiseerd. Paragraaf 5.2. wordt daarom aangepast naar de nieuwe prognose uit 2020.

Voor de conclusie ten aanzien van de behoefte aan de geplande woningen maakt dit in essentie echter geen verschil. Er kan juist worden gesteld dat de behoefte aan de geplande woningen nog verder is toegenomen, omdat de nieuwe prognose een nog grotere woningbouwopgave voor Oss laat zien;

6. Het Welstandsbeleid is aangepast. Op 24 september 2020 is de nota 'Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020' vastgesteld. Met deze nota geldt in principe voor het hele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Er gelden drie uitzonderingssituaties:

- Bebouwing binnen beschermde stad- en dorpsgezichten;
- Monumenten en panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter van het monument);
- Bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

In deze gevallen is een welstandsadvies wél verplicht. Daarnaast kunnen mensen vrijwillig welstandsadvies vragen.

Het plan aan de Kromstraat ligt niet in een gebied waarvoor een uitzonderingssituatie geldt. Een welstandsadvies is dus niet nodig.

We kunnen ons voorstellen dat deze verduidelijking gemist wordt in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting is daarom een stuk toegevoegd over dit nieuwe welstandsbeleid;

7. In paragraaf 1.2. is een stukje ontstaansgeschiedenis meegenomen, waarin onder meer wordt ingegaan op het oorspronkelijke verkavelingspatroon en de historische routes. Door de ligging tussen de bestaande woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. Wij zien geen aanleiding om in de plantoelichting dieper in te gaan op de historie van het gebied.

Het pand Kromstraat 64 heeft mogelijk emotionele waarde voor menig inwoner van Oss, maar geen cultuurhistorische waarde.

Het pand heeft geen bescherming als Rijks- of gemeentelijk monument. Het is niet aangeduid als beschermingswaardig en is daarom ook niet als zodanig opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Het pand staat ook niet op een lijst voor mogelijke aanwijzingen; het is bij eerdere inventarisaties – in tegenstelling tot andere panden in de Kromstraat – nooit naar voren gekomen.

De voorgevel is een bijzondere verschijning vanwege de hoofdvorm die is uitgevoerd in een bakstenen gevel met siermetselwerk. Er kan echter geen zuivere bouwstijl aan worden gekoppeld. Het materiaalgebruik en de bouwtechnische uitvoering en bouwhistorische waarde is niet opmerkelijk of waardevol te noemen. De huidige verschijningsvorm en bouwmassa heeft wat ons betreft eerder een negatieve dan positieve invloed op het ensemble en de stedenbouwkundige waarden binnen de straat en wijk.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat er vanuit cultuurhistorisch of stedenbouwkundig oogpunt geen reden is om het pand aan de Kromstraat 64 te behouden;

8. Wij vinden niet dat er teveel woningen worden geplaatst. Wat ons betreft is de stedenbouwkundige opzet goed voorstelbaar.
Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 eengezinswoningen te realiseren met een volwaardig woonprogramma en een redelijk diepe achtertuin. Verder is in het plan voldoende ruimte beschikbaar voor een goede inrichting van de openbare ruimte en kunnen de noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
De verkavelingsopzet is eenvoudig en helder van opzet. In de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van in totaal 29 rijwoningen, verdeeld over vier blokken. Met de keuze voor één woningtype ontstaat binnen het plangebied een nieuwe ruimtelijke samenhang en eenheid.
Er wordt een nieuw erf parallel aan het spoor voorgesteld. Alle nieuwe woningen zijn op dit erf georiënteerd. Om het erfkarakter te benadrukken, krijgen de woningen aan de voorzijde een stoep. Het aantal parkeerplaatsen langs het weggedeelte waaraan de woningen zijn gesitueerd, is beperkt; het parkeren vindt voornamelijk plaats in parkeerkoffers. Dit komt de verblijfskwaliteit van het erf ten goede.
Bij het woningontwerp kan de uitstraling van het gebied verder verbijzonderd worden door variaties aan te brengen in het gevelbeeld, bijvoorbeeld door het toepassen van andere materialen en kleuren.
Binnen het plangebied wordt op diverse plekken beplanting opgenomen, met name ook daar waar de nieuwe inrichting van de openbare ruimte grenst aan de bestaande percelen. Het zal dan waarschijnlijk gaan om lage beplanting, zoals verspreid liggende heesters en/of kleine bomen. Met de voorgestelde inrichting van het openbare gebied wordt naar ons oordeel voldoende tegemoet gekomen aan de behoefte aan groenvoorzieningen.
De geluidsschermen worden nagenoeg geheel achter de nieuwe woningen gerealiseerd en zullen daarmee vanuit het openbaar gebied nauwelijks beleefd worden.
Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat de stedenbouwkundige opzet zal leiden tot ergernis, burenruzies etc.;
9. Er worden volwaardige woningen gerealiseerd met een volledig woonprogramma.
De woningen zijn niet buitensporig klein; dit soort woningen wordt veel vaker gerealiseerd;
10. Wij delen de opvatting dat het gebied moeilijk toegankelijk te maken is of het standpunt dat vanuit verkeersveiligheid een onaanvaardbare situatie ontstaat, niet.
De voorgenomen planontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie een toename van 103 voertuigbewegingen per werkdag betekenen. Hiermee neemt de verkeersintensiteit op de Kromstraat toe tot 3000 motorvoertuigen/etmaal.
De Kromstraat kan deze toename makkelijk aan. De Kromstraat heeft het profiel van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom type 1. Dit wegtype kan een maximale verkeersintensiteit verwerken van 6000 motorvoertuigen/etmaal.
In het Mobiliteitsplan 2011 is de Kromstraat niet als knelpunt benoemd vanwege problemen met de doorstroming of de veiligheid. Er is dan ook geen aanleiding om het snelheidsregime van 50 km/uur te verlagen of snelheidsremmende maatregelen te nemen.
De uitrit van het plangebied zal ter hoogte van de bestaande uitrit van het parkeerterrein van de horecavoorziening komen te liggen. 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 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 spitsperiodes en in situaties waarbij 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, temeer omdat het slechts kortstondig is;
Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat verkeerstechnisch of vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid problemen te verwachten zijn.

Een andere toegang vinden wij dan ook niet noodzakelijk. En we achten dit ook niet mogelijk c.q. wenselijk vanwege aanwezige bestaande bebouwing en de spoorlijn. De ruimte naast nummer 82 is te beperkt om een volwaardige, structurele ontsluiting voor autoverkeer te realiseren. De uitrit zal een functie krijgen voor langzaam verkeer en voor incidenteel gebruik als calamiteitenontsluiting. Een alternatieve ontsluiting aan de zuidwestzijde stuit op problemen, omdat een extra overgang over het spoor niet wenselijk is. Er zijn nog geen plannen voor een uitbreiding van het plangebied in oostelijke richting. Hier hoeft dus ook nog geen rekening mee gehouden te worden;

11. De verbeelding van het plan geeft voldoende informatie.

Op de verbeelding is door middel van bouwvlakken aangegeven waar de hoofdbebouwing van de woningen gerealiseerd wordt. Ook is op de verbeelding opgenomen hoeveel woningen er maximaal gerealiseerd worden.

Wellicht wordt met de opmerking gedoeld op het feit dat gewerkt is met grote bouwvlakken. Hier is bewust voor gekozen. Bij nieuwbouwplannen is vaak enige flexibiliteit gewenst, zodat niet bij elke geringe verschuiving van een woning een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Bij bestaande situaties kan het juist wenselijk zijn gedetailleerd te bestemmen om bestaande rechten goed te borgen. Het huidige bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013' biedt om die reden ten aanzien van de bestaande woningen aan de Kromstraat een meer gedetailleerde bestemming.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan gekozen worden voor een meer gedetailleerde of juist globalere wijze van bestemmen, al naargelang de wenselijkheid. De gemeente is hier vrij in. Van het verbergen van info is in het geheel geen sprake;

12. In de ingediende inspraakreactie is niet verder onderbouwd waarom de formulering op bepaalde punten vragen oproept. Bij brief van 2 februari hebben wij daarom om een nadere toelichting gevraagd. Inspreker heeft op 16 februari 2021 enkele voorbeelden ter onderbouwing van dit standpunt genoemd. Deze voorbeelden zijn toegevoegd aan de samenvatting van de inspraakreactie. Op de voorbeelden wordt daarom hieronder ingegaan. Omdat de voorbeelden ook betrekking hebben op andere punten die zijn ingebracht, wordt in de beantwoording soms naar die punten verwezen.

Wij zien van mening dat voor alle voorbeelden die zijn aangedragen een uitgebreide en deugdelijke onderbouwing is opgenomen in de plantoelichting en de bijlagen. Ten aanzien van de aangedragen voorbeelden merken wij specifiek het volgende op:

- Het is een bewuste keuze om de parkeerplaatsen centraal in het openbaar gebied te leggen. Dit komt de verblijfskwaliteit ten goede. In paragraaf 2.4. van de plantoelichting is dit ook zo benoemd. Deze keuze mag ook gemaakt worden. Van strijd met de gemeentelijke richtlijnen is geen sprake. We verwijzen met betrekking tot dit punt verder naar de beantwoording van deze inspraakreactie onder punt 16;
- Op de afwegingen met betrekking tot trillingen en geluid is uitvoerig ingegaan. Inspreker doelt met zijn opmerking waarschijnlijk op de argumentatie die is opgenomen in paragraaf 5.1.11 onder het kopje "spoorweglawaaï" waarbij wordt ingegaan op de relatie met het gemeentelijk beleid. Op ondergeschikte onderdelen wijkt het plan namelijk af van uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Dat wordt in deze paragraaf onderbouwd.
Dat neemt echter niet weg dat juist gezocht is naar oplossingen waar toekomstige bewoners het meest bij gebaat zijn. Dat is in de afweging meegenomen. Uiteraard zijn de toekomstige bewoners nog niet specifiek benaderd, maar de onderbouwing is gebaseerd op algemeen gangbare opvattingen. Wij zien geen aanleiding de passage aan te passen;
- De basisverkeersintensiteiten komen uit het Verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015). Bij deze basisintensiteiten worden de door de ontwikkeling verwachte extra verkeersbewegingen opgeteld. De extra verwachte verkeersbewegingen worden bepaald aan de hand van, landelijk door experts opgestelde, kengetallen (CROW publicatie 381). De basisintensiteiten vormen samen met de extra intensiteit de te verwachten totaalintensiteit. Deze totaalintensiteit toetsen we aan de conform de

wegcategorisering toelaatbaar geachte intensiteit. Dit is een gangbare en betrouwbare methode.

Het college van burgemeester en wethouders heeft – bij besluit van 22 november 2016 – besloten om het Verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015) voor de basisintensiteiten te hanteren. Het verkeersmodel geeft een goede voorspelling van de toekomstige verkeersdruk. Het is gebaseerd op een rekenmodel en wordt voorafgaand 'gekalibreerd', dat wil zeggen getoetst aan feitelijke tellingen. Wij zien dan ook geen aanleiding om voor dit plan aparte verkeerstellingen uit te voeren. Overigens zullen tellingen in de coronaperiode waarin we nu zitten ook geen representatief beeld geven voor de komende jaren;

- Bij het opstellen van een plan wordt afgewogen of een 'acceptabel woon- en leefklimaat' kan worden gegarandeerd. Het begrip 'woongenot' sluit hierbij aan. Wij vinden dit plan aanvaardbaar, zoals wij ook in de plantoelichting en bij de beantwoording van de inspraakreacties hebben verwoord;
 - Wij vinden het stedenbouwkundig ontwerp acceptabel. Dit hebben wij ook onderbouwd in paragraaf 2.4. Wij vinden het plan niet te stenig van karakter en zijn van mening dat de waterhuishoudkundige aspecten goed geborgd zijn. Wij verwijzen ten aanzien van deze aspecten verder naar onze beantwoording van deze inspraakreactie onder de punten 8 en 40;
13. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt gesloten. Dit is geen overeenkomst die door iedereen kan worden ingezien. Wel wordt een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage gelegd waarin de punten die van belang kunnen zijn voor burgers, worden genoemd.
In dit geval is van belang dat met dit plan geen publiek geld gemoeid is. Alle kosten voor de ontwikkeling, inclusief bijvoorbeeld de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief onderzoeken, planschade etc. komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is ook opgenomen in hoofdstuk 7 van de plantoelichting;
14. Er worden volwaardige woningen gerealiseerd met een volledig woonprogramma. Wij zien niet in waarom het niet mogelijk is om in deze woningen prettig thuis te werken;
15. Er wordt geen formele speelplek gerealiseerd. Er is in dit kleine buurtje ook niet direct aanleiding om deze te realiseren. Het verblijfskarakter van dit voor autoverkeer doodlopende erf kan door een aangepaste inrichting en materialisering versterkt worden, zodat dit ook als informele speelruimte kan functioneren. Bovendien beschikken de woningen uiteraard over tuinen die voldoende groot zijn voor speelvoorzieningen. Tegen de gemeentelijke richtlijnen is dit overigens niet. Het gemeentelijk beleidsplan 'Speelruimtebeleid in Oss' biedt juist ruimte aan informele speelplekken;
16. Wat ons betreft is het parkeren goed geregeld.
Voor het parkeren is de notitie 'Parkeernormen 2017' gemeente Oss'.
In de notitie 'Parkeernormen 2017' 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 worden gerealiseerd. Bij een gebiedsontwikkeling moeten de parkeerplaatsen in het plangebied van de ontwikkeling als geheel worden opgenomen.
Het plan voor de Kromstraat betreft een gebiedsontwikkeling. Bij deze gebiedsontwikkeling worden alle benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Van strijd met gemeentelijke richtlijnen is daarom geen sprake. Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen zoals die in de notitie 'parkeernormen 2017' zijn opgenomen. Conform de parkeernormen worden in het plangebied 50 parkeerplaatsen aangelegd. Hoewel de notitie 'parkeernormen 2017' de mogelijkheid biedt om dit aantal te verminderen met de parkeervraag van de functie die verdwijnt, is hier in dit geval niet voor gekozen. Voor alle woningen zijn parkeerplaatsen conform de parkeernormen voorhanden. Het aandeel bezoekersparkeren is inbegrepen in de weergegeven parkeernorm. Hiermee is dus rekening gehouden.
Alle parkeerplaatsen – ook de parkeerplaatsen die haaks op de weg liggen – voldoen voor wat betreft afmetingen en bereikbaarheid aan de richtlijnen.

Wij zien verder niet in waarom het opladen van auto's problemen op zal leveren; dit is volgens ons gewoon mogelijk. Parkeerplaatsen voor elektrische auto's zijn niet groter dan 'gewone' parkeerplaatsen. Een bestemmingsplan regelt het plaatsen van oplaadpalen en dergelijke overigens niet; dit betreft een uitvoeringsaspect.

Ter hoogte van de parkeerbox is ruimte gemaakt om te keren. Wat ons betreft zijn alle parkeerplaatsen derhalve goed bereikbaar en bruikbaar.

Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat.

Wij kunnen ons voorstellen dat de paragrafen 4.4.8. en 5.1.7. van de toelichting wat verwarrend zijn, omdat hierin wordt gesproken over het uitgangspunt dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. Zoals hiervoor aangegeven, geldt voor gebiedsontwikkeling wat anders. De paragrafen zullen op dit punt verduidelijkt worden;

17. Wij nemen aan dat inspreker doelt op het perceel dat naast het plangebied ligt: Kromstraat 62. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit perceel aangeduid als sectie E nummer 372. Het perceel heeft echter andere kadastrale gegevens gekregen. Het voorste deel is nu kadastraal bekend als Gemeente Oss, sectie E, nummer 7768, het achterste deel is nu bekend als sectie E, nummer 7769. Op afbeelding 1.1. en in paragraaf 5.1.1. van het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze nummers nog niet opgenomen. Dit wordt daarom aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Zoals ook in paragraaf 5.1.1. van de plantoelichting is opgenomen, wordt de richtafstand van de VNG tussen het perceel Kromstraat 62 en de nieuw te realiseren woningen inderdaad niet gehaald. Op het perceel Kromstraat 62 zijn volgens de huidige bestemming bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. De VNG houdt voor dit soort bedrijvigheid in een gemengd gebied een richtafstand aan van 10 meter tussen de bedrijfsbestemming en de nieuwe woningen. Deze afstand wordt niet gehaald. Het bouwvlak voor de nieuwe woningen ligt namelijk direct naast de bestemmingsgrens van de bestemming "Gemengd-4".

In zo'n geval moet gekeken worden naar de feitelijke situatie en op basis daarvan een afweging worden gemaakt over de aanvaardbaarheid.

Volgens onze informatie vinden op dit perceel op dit moment geen bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 plaats. Er is in de huidige situatie dan ook geen belemmering om de nieuwe woningen toe te staan.

Anderzijds kan worden gesteld dat de eigenaar van het perceel Kromstraat 62 niet in de huidige bedrijfsvoering wordt beperkt. Eventuele toekomstige bedrijven moeten wel rekening houden met de aanwezige woningen. Dit betekent echter niet dat categorie 2 bedrijven in het geheel, al dan niet met maatregelen, niet mogelijk zijn.

Anders dan inspreker stelt, zijn risicovolle bedrijven op dit perceel niet mogelijk. Dit is expliciet uitgesloten in het geldende bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013'. Externe veiligheid levert in die zin dus geen belemmering voor de vaststelling van het plan op;

18. Wij verwijzen met betrekking tot dit punt naar de beantwoording onder punt 10 van de beantwoording van deze inspraakreactie.
De zinssnede dat "pragmatisch en met maatwerk zal worden omgegaan met de situatie", ziet op de aanwezige bomen. Deze staan op een kortere afstand dan theoretisch aangehouden wordt. Maar in de praktijk zien we dat een dergelijke afstand geen problemen oplevert. Omdat het niet onze voorkeur heeft bomen weg te halen, stellen wij voor aan te sluiten bij de praktijk en op basis daarvan maatwerk te leveren;
19. De uitrit van het plangebied ligt inderdaad tegenover woningen aan de Kromstraat. Het is aannemelijk dat op bepaalde tijdstippen lichten van koplampen de woningen beschijnen. Gelet op de afstand van de uitrit tot de woning, de te verwachten verkeersbewegingen en de beperkte tijdstippen waarop dit zal worden ervaren, zijn wij echter niet van mening dat dit zal leiden tot onaantvaardbare lichthinder. Overigens bevindt zich ook in de huidige situatie een uitrit tegenover de woningen van insprekers. Wanneer het horecapand in gebruik zou zijn, zou ook dit beschijning van koplampen kunnen veroorzaken, zelfs op meer belastende tijdstippen;
20. Vanwege de ligging nabij het spoor is trillingshinder inderdaad een aandachtspunt. Maar het is geen belemmering voor woningbouw.

Er bestaat in Nederland geen wet voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Voor de toetsing wordt in de praktijk aansluiting gezocht bij de richtlijn van de Stichting Bouwresearch (SBR) van 2006.

In het kader van het bestemmingsplan zijn twee onderzoeken uitgevoerd. In het voorontwerpbestemmingsplan is een eerste onderzoek opgenomen met de te verwachten trillingsniveaus als gevolg van railverkeer. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd dat in de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan zal worden gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat met maatregelen aan de streefwaarden voor nieuwbouw kan worden voldaan die zijn opgenomen in de SBR-richtlijn. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat woningen alleen kunnen worden gebouwd als aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn voor nieuwbouw wordt voldaan. Hiermee is voldoende geborgd dat trillingshinder geen belemmering vormt voor woningbouwontwikkeling;

21. De opmerking dat in afbeelding 4.1. het verhard oppervlak verkeerd is weergegeven, kunnen wij niet volgen. Volgens ons zijn de verharde oppervlakten wel degelijk correct weergegeven.
Overigens wordt paragraaf 5.1.1. in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Dit gebeurt naar aanleiding van een aanpassing van de watertoets en de opmerkingen die het Waterschap heeft geplaatst. Een onderbouwing hiervan is weergegeven onder de overlegreactie van het Waterschap, die ook in deze Nota is opgenomen. Ook afbeelding 4.1. wordt daarmee vervangen door een andere afbeelding;
22. Vanwege de ligging nabij het spoor is geluid inderdaad een aandachtspunt. Maar dit betekent niet dat woningbouw op deze locatie niet voorstelbaar is. Wij hebben hier goed naar gekeken en onderzoek naar gedaan. Hieruit blijkt dat door het treffen van maatregelen aan de geldende normen kan worden voldaan en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor wat betreft geluid betekent dit dat een geluidsscherm moet worden gerealiseerd en dat op de zolderverdieping van de woningen aan de spoorzijde geen geluidsgevoelige ruimte mag worden gerealiseerd. Beide maatregelen zijn geborgd in het bestemmingsplan. Hiermee is er geen beletsel om de voorgestane woningen toe te staan.
Op deze locatie is niet gekozen voor patiowoningen. Ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar onze beoordeling onder punt 23 van deze inspraakreactie;
23. Ook aan patio- en seniorenwoningen is inderdaad behoefte. Deze worden dan ook op verschillende plekken in Oss gerealiseerd. Niet overal kunnen echter alleen maar patio- en seniorenwoningen worden geplaatst. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Het plangebied aan de Kromstraat is ook uitermate geschikt voor de grondgebonden woningen die nu worden voorgestaan. In dit plan is daarom gekozen voor dit type woningen;
24. Wij zien niet in waarom het aspect "cultuurhistorie" een belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Wij verwijzen ten aanzien van dit punt naar onze beantwoording onder punt 7 van deze inspraakreactie;
25. In het kader van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken naar natuurwaarden uitgevoerd. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren om het bestemmingsplan vast te stellen. De enige soorten die aandacht vragen, zijn de vleermuizen en de vogels.
Voor de vleermuizen is een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming nodig voor de gewone dwergvleermuis vanwege het verlies van twee zomerverblijfplaatsen (tevens mogelijk kleinere winterverblijfplaatsen) en vanwege een essentiële vliegroute. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat deze ontheffing niet verkregen kan worden, waarmee er geen beletsel is voor vaststelling van het bestemmingsplan.
De vogels gebruiken de bomen en bosschages in het projectgebied mogelijk als broedlocaties. Verstoring hiervan moet worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen.
Voor de aannemer geldt altijd een zorgplicht.
Er zijn dus geen beletselen om het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen.
Ook het nieuwe plan biedt ruimte voor de natuur. In dit nieuwe plan wordt ook beplanting aangelegd en ook in dit plan kunnen natuurwaarden zich ontwikkelen.

- In het uitgewerkte inrichtingsplan zijn extra bomen toegevoegd om de vliegroutes van vleermuizen te ondersteunen;
26. Wij zijn het met de omwonenden eens dat de plek op dit moment niet fraai meer is en vinden het goed dat er iets mee gebeurt.
Wij vinden niet dat in het nieuwe plan een te hoge dichtheid aan bebouwing wordt voorgestaan. Wij zien ook niet in waarom die gekozen planopzet zou leiden tot een onrustige, niet te managen en problematische buurt. Wij verwijzen ten aanzien van dit punt naar onze beantwoording onder punt 8 van deze inspraakreactie.
Wij kunnen instemmen met dit plan en zien dan ook geen aanleiding om een ander plan te ontwikkelen. De projectontwikkelaar heeft eerder een omgevingsdialoog met de omwonenden gevoerd en naar aanleiding van de ingekomen reacties het plan op onderdelen aangepast. Daarmee zijn de omwonenden reeds zorgvuldig betrokken in het proces;
27. Er is geen sprake van een negatieve balans in vraag en aanbod. Er is duidelijk behoefte aan de woningen die gerealiseerd worden. Wij verwijzen ten aanzien van dit punt naar de motivering onder punt 5 van onze beantwoording van deze inspraakreactie.
Het woningaanbod van het plan kent de prijsklassen:
- 9 goedkope huurwoningen;
 - 10 woningen middenhuur of betaalbare koop;
 - En 10 koopwoningen middelduur
- In feite zit er – naast het aanbod in zowel koop als huur – dus alleen verschil in twee prijssegmenten: laag en middelduur. Zoals aangegeven in de inspraakreactie, betreft het inderdaad één type woning. Het verschil in prijzen zal niet heel groot zijn. De prijzen zullen rond de scheidslijn zitten tussen de betaalbare/goedkope en middeldure woningen. Het verschil zal met name komen door de ligging (al dan niet aan spoor, waardoor geluidsgevoelige ruimte op de zolderverdieping al dan niet mogelijk is of bijvoorbeeld ligging op een hoek) en door extra mogelijkheden aan de woning te bieden (bijvoorbeeld in de vorm van dakkapellen of uitbouwen);
28. Wat ons betreft zijn omwonenden zeer uitvoerig betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan. Zoals de gemeente heeft voorgesteld, zijn omwonenden in een vroegtijdig stadium door de ontwikkelaar benaderd om deel te nemen aan de zogenaamde omgevingsdialoog.
De “omgevingsdialoog” is een begrip dat in de nieuwe Omgevingswet gehanteerd wordt. Hoewel de Omgevingswet (naar huidige verwachting) pas in 2022 in werking treedt, hebben wij ervoor gekozen om in dit plan voor de Kromstraat alvast te oefenen met dit fenomeen, zodat wij alvast ervaring kunnen op doen. De omgevingsdialoog houdt in dat een initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium in gesprek gaat met omwonenden over een voorgenomen ontwikkeling. Belangrijk om te beseffen is, dat het nadrukkelijk niet te bedoeling is van de omgevingsdialoog om overeenstemming te bereiken over het plan. Het wordt ook niet gezien als garantie voor draagvlak. Het is slechts een middel om inzicht te krijgen in belangen.
De omgevingsdialoog past bij de intentie van de Omgevingswet om méér initiatief bij een initiatiefnemer neer te leggen. Hieruit vloeit voort dat de gemeente zich bij het voeren van de omgevingsdialoog terughoudend opstelt. De rol van de gemeente is, dat de gemeente achteraf beoordeelt of het proces rondom de omgevingsdialoog zorgvuldig gelopen is. Daarnaast wegen wij af of wij inhoudelijk met het plan kunnen instemmen en het in procedure willen brengen.
Wij vinden allereerst dat het proces rondom de omgevingsdialoog in dit geval zeer uitvoerig is gelopen.
De ontwikkelaar heeft een informatie-avond gehouden, waarop het plan gepresenteerd is. Daarbij konden bewoners uitgebreid reageren op het plan. Ook werden bewoners in de gelegenheid gesteld naderhand reacties kenbaar te maken. De uitnodiging voor de informatie-avond is breed uitgezet naar alle omwonenden in de nabijheid van het plangebied. Ook de wijkraad was uitgenodigd en aanwezig. De ontwikkelaar heeft een verslag gemaakt van de avond en deze toegezonden. Ook heeft de ontwikkelaar schriftelijk gereageerd op de ingezonden reacties van de bewoners.
Naar aanleiding van de reacties heeft de ontwikkelaar het plan op onderdelen aangepast:
- De verkaveling is wat verschoven, zodat meer afstand is ontstaan tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Kromstraat;

- De goedkope huurwoningen zijn aan de spoorzijde geplaatst;
- De ontwikkelaar heeft toezeggingen gedaan met betrekking tot de uitvoering, bijvoorbeeld met betrekking tot gewenste afscherming tussen de achterpaden.

In een brief aan de omwonenden heeft de ontwikkelaar de omgevingsdialoog afgerond door de aanpassingen aan het plan te benoemen en aan te geven dat het plan als zodanig naar de gemeente wordt gestuurd. Het is ook aan de initiatiefnemer, en niet aan de gemeente, om de omgevingsdialoog af te ronden. Vervolgens hebben wij beoordeeld of wij het plan verder in procedure willen brengen. Wij hebben besloten om dat te doen. Zoals in het bestemmingsplan en in deze Nota van Inspraak meerdere malen is aangegeven, kunnen wij namelijk instemmen met het plan. Het voorziet in een behoefte en is ruimtelijk voorstelbaar.

Dit is ook in lijn met hetgeen wij eerder hebben overwogen. De ontwikkelaar heeft het plan eerder aan ons voorgelegd. Daarop hebben wij aangegeven het plan in principe voorstelbaar te vinden. Daarbij hebben wij het voorbehoud gemaakt dat het plan verder uitgewerkt moest worden en de omgevingsdialoog moest worden gevoerd, waarna de definitieve afweging zou plaatsvinden.

Nadat het plan verder was uitgewerkt en de omgevingsdialoog was gevoerd, hebben wij besloten het plan inderdaad in procedure te brengen. Wij hebben hier niet alleen kennis van gegeven via de verplichte kanalen, maar ook een persoonlijk bericht aan de omwonenden gestuurd.

Wij begrijpen dat burgers nog moeten wennen aan de omgevingsdialoog en de nieuwe rol van de gemeente en dat daar wellicht nog andere verwachtingen over bestaan. Maar, zoals hiervoor aangegeven, is het proces in dit plan wat ons betreft zorgvuldig verlopen.

Omdat voor dit plan ook nog een formele inspraakprocedure is gevolgd, hebben omwonenden nog een extra mogelijkheid gekregen om reacties kenbaar te maken. Aan omwonenden wordt dus ruimschoots de mogelijkheid geboden om hun bezwaren te uiten.

Van het verzwijgen van bezwaren of punten die door omwonenden zijn ingebracht, is geen sprake. In paragraaf 8.1. van de plantoelichting is een terugkoppeling opgenomen van de gevoerde omgevingsdialoog en alle relevante stukken zijn opgenomen in de bijlagen. In paragraaf 8.1. wordt ook expliciet naar deze bijlagen verwezen. Daarmee is het proces volgens ons volledig transparant weergegeven;

29. Dit punt is ook naar voren gebracht in het kader van de omgevingsdialoog die de ontwikkelaar met de omwonenden gevoerd heeft. Naar aanleiding van die reactie heeft de ontwikkelaar toegezegd dat een apart achterpad voor de nieuwe woningen gerealiseerd wordt dat naast het bestaande achterpad wordt gelegd. En dat daarbij middels een afscheiding wordt geborgd dat bewoners geen gebruik kunnen maken van het bestaande pad.

Omdat een bestemmingsplan niet het geëigende instrument is om deze toezegging in te vertalen, hebben wij deze verplichting privaatrechtelijk opgenomen in de anterieure overeenkomst die wij als gemeente met de ontwikkelaar gesloten hebben en het bijbehorende inrichtingsplan. Daarmee is dit aspect geborgd. De ontwikkelaar heeft overigens aangegeven ook een recht van overpad te hebben. De ontwikkelaar is bereid om hier afstand van te doen om hiermee tegemoet te komen aan de inspraakreactie van de omwonenden;

30. 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 het achterste deel van de tuinen aan de Kromstraat nog de nodige bijgebouwen. Ook dit beperkt de inijk.

Wij zien geen aanleiding aan te nemen dat de nieuwe situatie minder veilig is. In de huidige situatie wordt de achterkant van de bestaande percelen aan het oog onttrokken. Door het nieuwe plan wordt de leefbaarheid en daarmee het toezicht juist vergroot;

31. Bij de afweging rondom het geluidsscherm is uiteraard ook gekeken naar het visuele aspect. Het scherm met de voorgestane hoogte van 3 meter 80 vinden wij ruimtelijk acceptabel. Wij hadden het plan anders niet als zodanig in procedure

- gebracht. Voor de volledigheid voegen wij in paragraaf 2.4. van de plantoelichting een zin toe om dit te verduidelijken. Bij een geluidsabsorberend geluidsscherm is het effect van reflectie overigens te verwaarlozen;
32. Het klopt dat er geen actueel geldend beleid is dat veel langer doorloopt. Dit heeft ook te maken met de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting begin 2022 in werking zal treden. In dat kader dienen nieuwe afwegingen te worden gemaakt, ook over nieuw op te stellen beleid. Dit bestemmingsplan wordt getoetst aan het nu geldende beleid;
 33. Wij kunnen instemmen met het plan dat nu voorligt. Wij zien geen aanleiding om een alternatief plan te ontwikkelen;
 34. Door het nieuwe plan zal de woonomgeving voor de omwonenden veranderen. Wij vinden echter niet dat hiermee sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot, de rust en het vrije gevoel. Het gaat hier om een ontwikkeling met woningbouw die goed in deze woonomgeving past. Zoals wij hiervoor al hebben aangegeven, is van een aantasting van privacy wat ons betreft ook geen sprake.
In dit verband is het goed in ogenschouw te 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 omgeving geleid. Met de voorgestane planontwikkeling maakt deze ruime planologische bestemming plaats voor een woonbestemming en verdwijnen ook feitelijk een horecazaak en een transportbedrijf. Het nieuwe plan betekent dan ook een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie;
 35. Op het plangebied rust nu een gemengde bestemming waarbinnen functies mogelijk zijn die veel geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zoals horeca tot en met categorie 4 en bedrijven tot en met categorie 2. Met dit plan worden ook twee potentieel belastende bedrijven weggehaald: een horecabedrijf en een transportbedrijf. Er komt een woonbestemming voor in de plaats.
Een woonbestemming past in deze omgeving en heeft veel minder geluidsoverlast tot gevolg. Het betreft een kleine ontwikkeling met een gering aantal verkeersbewegingen. Omdat het plangebied wordt ingericht als 30 km-uur gebied, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet nodig. Het aan- en afrijden van het verkeer hoort bij de functie als ontsluitingsweg van de wijk. Het betreft geen inrichtingsgebonden activiteit waarvoor een akoestisch onderzoek nodig is.
Bij een uitbreiding van een woonwijk worden aspecten als stemgeluid niet meegenomen. Dit is alleen anders indien het gaat om een inrichtingsgebonden activiteit, zoals bijvoorbeeld horeca, sportterreinen, scholen en dergelijke. Concluderend zijn wij van mening dat het geluid dat zal ontstaan, past bij een woonomgeving en dat het een verbetering betekent ten opzichte van wat nu in het gebied is toegestaan;
 36. Dat huurwoningen snelle wisselingen kennen, kan volgens ons niet met zekerheid worden gesteld. Wij zien ook niet in waarom eventuele wisselingen zullen leiden tot overlast;
 37. Er is in de nieuwe situatie wel degelijk zicht op de parkeerplaatsen. De woningen liggen in de directe nabijheid van de parkeerplaatsen. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarin juist minder zicht is op het terrein achter de bestaande woningen aan de Kromstraat. Wij zien daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de nieuwe stedenbouwkundige opzet crimineel gedrag in de hand zal werken;
 38. Er is geen aanleiding om in dit gebied een aparte fietsenstalling te realiseren. Fietsen kunnen gestald worden in de bijgebouwen op de particuliere terreinen en in het openbare gebied;
 39. De bewoner van Kromstraat 84 heeft een inspraakreactie ingediend, maar dit punt zelf niet aangedragen. Dit is geen aspect dat in een bestemmingsplan geregeld wordt, maar een uitvoeringsaspect. Indien de bewoner deze wens heeft, adviseren wij contact hierover op te nemen met de projectontwikkelaar;

40. Het klimaat verandert. Het wordt steeds natter, heter en droger. Bij de inrichting van de openbare ruimte moeten we hier rekening mee houden. Dit betekent onder andere dat we er voor moeten zorgen dat langere en hevigere regenbuien goed moeten worden opgevangen zonder overlast te veroorzaken. Waterschap en gemeente hebben hun eisen voor de opvang van regenwater hierop aangepast. Omdat het uitgangspunt is hydrologische neutraal bouwen moeten de grote buien binnen het plangebied worden verwerkt. Er zijn meerdere methoden om dit te verwerken. In dit plan is gekozen voor een zogenaamd aquaflow-pakket onder de bestrating. Vanuit hier zakt het water in de grond en verdwijnt het dus niet in een riool. Op deze wijze wordt het bestaande riool minder belast en wordt verdroging van de bodem voorkomen. Verder zullen de woningen hun eigen regenwater in een grindkoffer op eigen terrein opvangen. Verder wordt er vooral uitgegaan van inheemse beplanting die bij ons klimaat past. Bomen in het plangebied (nu helemaal niet aanwezig) dragen ook bij aan een beter klimaat en kunnen in perioden van hitte voor verkoeling zorgen;
41. Er wordt op dit moment niet van uitgegaan dat er door het plan bomen gekapt moeten worden.

Inspraakreactie 13

Samenvatting inspraakreactie

1. Mijn woning grenst aan het gebied waar de nieuwe woningen gebouwd worden. Ik wil niet dat de muur van mijn woning gebruikt gaat worden als tuinmuur van de te bouwen woning;
2. Inkijk vanuit de desbetreffende woning moet onderzocht worden;
3. Ik heb bezwaar tegen de geluidsoverlast.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. De muur van de woning aan de Verlengde Heischeutstraat 15 grenst inderdaad direct aan het plangebied en aan de tuin van een nieuwe woning. Een bestemmingsplan regelt het gebruik van de tuinmuur niet. Dit betreft burennrecht waarover bepalingen zijn opgenomen in het burgerlijk wetboek. Ook in de huidige situatie vormt de muur overigens de afscherming met het naastgelegen gebied;
2. Het plangebied grenst direct aan de patiowoning aan de Verlengde Heischeutstraat nummer 15.
De woning Verlengde Heischeutstraat 15 bestaat voor een deel uit twee lagen en een kap en voor een deel uit éénlaagse bebouwing. De achtertuin van één nieuwe woning grenst direct aan de muur van de éénlaagse bebouwing van de woning aan de Verlengde Heischeutstraat 15. Deze muur loopt door tot aan het eind van het perceel en vormt daarmee een volledige erfafscheiding.
De nieuwe woningen bestaan uit twee lagen en een kap. Het bouwblok voor deze woningen ligt wat versprongen richting het noorden ten opzichte van de woning aan de Verlengde Heischeutstraat 15.
Door de situering van het bouwblok van de nieuwe woningen ten opzichte van de woning Verlengde Heischeutstraat 15 en de volledige afscherming van de patio door de bebouwing die behoort bij Verlengde Heischeutstraat 15 is er wat ons betreft geen sprake van inkijk en een onaanvaardbare aantasting van privacy. Er ontstaat een situatie die in het stedelijk gebied veel voorkomt;
3. Op het plangebied rust nu een gemengde bestemming waarbinnen functies mogelijk zijn die veel geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zoals horeca tot en met categorie 4 en bedrijven tot en met categorie 2. Met dit plan worden ook twee potentieel belastende bedrijven weggehaald: een horecabedrijf en een transportbedrijf. Er komt een woonbestemming voor in de plaats.

Een woonbestemming past in deze omgeving en heeft veel minder geluidsoverlast tot gevolg. Het betreft een kleine ontwikkeling met een gering aantal verkeersbewegingen. Omdat het plangebied wordt ingericht als 30 km-uur gebied is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet nodig. Het aan- en afrijden van het verkeer hoort bij de functie als ontsluitingsweg van de wijk. Het betreft geen inrichtingsgebonden activiteit waarvoor een akoestisch onderzoek nodig is.

Bij een uitbreiding van een woonwijk worden aspecten als stemgeluid niet meegenomen. Dit is alleen anders indien het gaat om een inrichtingsgebonden activiteit, zoals bijvoorbeeld horeca, sportterreinen, scholen en dergelijke. Concluderend zijn wij van mening dat het geluid dat zal ontstaan passend is in een woonomgeving. Het betekent een verbetering ten opzichte van wat nu in het gebied is toegestaan.

Inspraakreactie 15

Samenvatting inspraakreactie

Wij zijn zeer content dat er eindelijk eens wat gebeurt op deze plek en dat er een einde komt aan de bedrijfsactiviteiten en de daaraan gekoppelde overlast op het terrein van Kromstraat 82. Maar wij hebben wel een aantal bedenkingen bij en opmerkingen over het plan:

1. Het te grote aantal woningen neemt zoveel ruimte in beslag dat het niet mogelijk is om op eigen terrein of voor de woning te parkeren. Dit is zeer tegen de richtlijnen van de gemeente;
2. In het plan is geen rekening gehouden met parkeerruimte voor bezoekers. Er zal dus veel geparkeerd worden in de Kromstraat en dit zal overlast opleveren voor de omwonenden;
3. 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 Kromstraat in het bijzonder;
4. Er zijn veel bezwaren tegen het voorliggende plan. Het is beter om samen met de huidige omwonenden een nieuw plan te ontwikkelen, zodat alle betrokkenen tot consensus kunnen komen over de uiteindelijke realisatie van de woningen;
5. Er bestaat veel behoefte aan levensloopbestendige woningen, woningen voor senioren en patio's. En ook aan Tiny Houses.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie deels gegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 4.4.8. en in paragraaf 5.1.7. is verduidelijkt dat bij gebiedsontwikkeling het uitgangspunt dat op eigen terrein parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, niet geldt. Parkeerplaatsen moeten binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. Wij vinden niet dat sprake is van een te groot aantal woningen. Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige woningen, voldoende parkeerplaatsen en een goede openbare ruimte te realiseren.
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.
De notitie 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' biedt deze ruimte. 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. Bij een gebiedsontwikkeling moeten 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.

Wij kunnen ons voorstellen dat de paragrafen 4.4.8. en 5.1.7. van de toelichting wat verwarrend zijn, omdat hierin wordt gesproken over het uitgangspunt dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. Zoals hiervoor aangegeven, geldt voor gebiedsontwikkeling wat anders. De paragrafen zullen op dit punt verduidelijkt worden;

2. Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota 'Parkeernormen 2017'. Het aandeel bezoekersparkeren is inbegrepen in de normen die in deze nota zijn genoemd. Hiermee is dus wel degelijk rekening gehouden.

Nu alle parkeerplaatsen die volgens de normen nodig zijn in het plangebied worden aangelegd, zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat als gevolg van deze ontwikkeling;

3. Door de ligging tussen de bestaande woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. De gekozen stedenbouwkundige opzet met rijenwoningen past hier prima in. De opzet past ook in de buurt Vlashoek-Oost. Deze buurt kent een diversiteit aan woningbouwtypes, waaronder ook complexmatige rijenwoningen.

Door de eigenstandige ligging van het plangebied, vinden wij het niet noodzakelijk in de toelichting nader in te gaan op de relatie met de rest van de buurt;

4. Wij vinden dat sprake is van een goed plan dat aansluit bij de behoefte die er binnen de gemeente is. Wij zien dan ook geen aanleiding om een ander plan te ontwikkelen.

De projectontwikkelaar heeft voor dit plan een omgevingsdialoog gevoerd en het plan naar aanleiding van de ingekomen reacties op onderdelen aangepast. In dit proces zijn de omwonenden naar ons oordeel zorgvuldig betrokken;

5. 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 ook 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.

Inspraakreactie 18

Samenvatting inspraakreactie

1. Door de extra ontsluitingsweg ontstaat extra verkeersdrukte en daardoor een gevaarlijke situatie. Ondanks het feit dat de straat dusdanig is ontworpen dat de snelheid van het verkeer getemperd moet worden, wordt met extreem hoge snelheid gereden. Een nieuwe ontsluitingsweg zal leiden tot ongevallen. De grootste zorg gaat uit naar fietsers, in het bijzonder jonge kinderen en jongeren, die vanuit de nieuwe wijk invoegen op de Kromstraat en/of zich al op de Kromstraat begeven;
2. Doordat het plangebied zo vol gepland is, ontbreekt het aan speelruimte voor jonge kinderen en in de directe omgeving is geen alternatief beschikbaar;
3. Doordat het plangebied zo vol gepland is, wordt extra druk op de direct omliggende beschikbare parkeergelegenheid in de Kromstraat verwacht;
4. De keuze voor goedkopere woningen zal mogelijk leiden tot een toekomstige verpaupering van de straat. Het is onduidelijk waarom in deze omgeving, waar al een bovengemiddeld aanbod is van goedkopere koopwoningen en (sociale) huurwoningen nog meer huizen gebouwd worden in dezelfde klasse. Verder zal de doorstroming in deze klasse hoog zijn, wat niet zal bijdragen aan de saamhorigheid in de directe buurt. Dit wordt versterkt door de geïsoleerde ligging;
5. Onze woning ligt recht tegenover de ontsluitingsweg van het nieuwe plangebied. Dit zal leiden tot onaanvaardbare lichthinder;

6. De projectontwikkelaar geeft ten onrechte aan dat de omgeving blij moet zijn met de ontwikkeling. De bestaande situatie heeft – met uitzondering van de laatste bedrijvigheid – tot weinig onoplosbare overlast gezorgd;
7. Het plan past niet bij het karakter van de Kromstraat en er zijn betere oplossingen. Daarom kunnen we er niet mee instemmen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. De voorgenomen planontwikkeling zal ten opzichte van de huidige situatie een toename betekenen van 103 voertuigbewegingen per werkdag. Hiermee neemt de verkeersintensiteit op de Kromstraat toe tot 3000 motorvoertuigen/etmaal. De Kromstraat kan deze toename makkelijk aan. De Kromstraat heeft het profiel van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom type 1. Dit wegtype kan een maximale verkeersintensiteit verwerken van 6000 motorvoertuigen/etmaal. In het Mobiliteitsplan 2011 is de Kromstraat niet als knelpunt benoemd vanwege problemen met de doorstroming of de veiligheid. Er is dan ook geen aanleiding om het snelheidsregime van 50 km/uur te verlagen of snelheidsremmende maatregelen te nemen.
De uitrit van het plangebied zal ter hoogte van de bestaande uitrit van het parkeerterrein van de horecavoorziening komen te liggen. 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 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.
Door het gegeven dat de Kromstraat door ons niet als knelpunt wordt gezien en door de vormgeving van de ontsluiting van het plangebied door middel van een inritconstructie, zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat vanuit verkeerstechnisch oogpunt of vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid problemen te verwachten zijn;
2. Er wordt inderdaad geen formele speelplek gerealiseerd. In dit kleine buurtje is hier ook niet direct aanleiding toe. Het verblijfskarakter van dit voor autoverkeer doodlopende erf kan door een aangepaste inrichting en materialisering versterkt worden, zodat dit ook als informele speelruimte kan functioneren.
Bovendien beschikken de woningen uiteraard over tuinen die voldoende groot zijn voor speelvoorzieningen;
3. Wij vinden niet dat sprake is van een te vol gepland gebied. Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige woningen, voldoende parkeerplaatsen en een goede openbare ruimte te realiseren. Het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota 'Parkeernormen 2017'. Het aandeel bezoekersparkeren is inbegrepen in de normen die in deze nota zijn genoemd.
Nu alle parkeerplaatsen die volgens de normen nodig zijn in het plangebied worden aangelegd, zien wij geen aanleiding aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat als gevolg van deze ontwikkeling;
4. Het gebied rondom de Kromstraat kenmerkt zich inderdaad door een verscheidenheid aan woningtypes. In dit nieuwe plan wordt een gedifferentieerd aanbod in klassen voorgesteld. Er worden huur- en koopwoningen gerealiseerd, in zowel het goedkope als middeldure segment. Deze verscheidenheid past in de buurt. En de plek leent zich ook voor dit soort woningen.
Het is ons niet duidelijk waarom dit type woningen tot een verpaupering van de buurt of een gebrek aan saamhorigheid leidt. Ook niet als de doorstroming van dit soort woningen hoog is, wat overigens niet met zekerheid kan worden gesteld;

5. De uitrit van het plangebied ligt inderdaad tegenover de woning van inspreker. Het is aannemelijk dat er op bepaalde tijdstippen lichten van koplampen de woning beschijnen. Gelet op de afstand van de uitrit tot de woning, de te verwachten verkeersbewegingen en de beperkte tijdstippen waarop dit zal worden ervaren, zijn wij echter niet van mening dat dit zal leiden tot onaanvaardbare lichthinder;
6. Wij weten niet wat de projectontwikkelaar exact gezegd of bedoeld heeft. Wat wel een gegeven is, is dat het huidige bestemmingsplan veel functies toe laat die eigenlijk niet passend zijn in een woonomgeving en tot overlast kunnen leiden, zoals horeca tot en met categorie 4 en bedrijven tot en met categorie 2. Wij hebben in het verleden dan ook klachten ontvangen.
Met dit nieuwe plan wordt een (potentieel)belastende ruime bestemming vervangen door een woonbestemming die beter in deze woonomgeving past;
7. Wij vinden het plan wel degelijk passend in de omgeving. Door de ligging tussen de bestaande woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. De gekozen stedenbouwkundige opzet met grondgebonden rijenwoningen past wat ons betreft prima op deze plek.
Het plan past ook prima in de buurt. Zoals inspreker zelf ook aangeeft, kenmerkt de omgeving van de Kromstraat zich door een diversiteit aan woningtypes. Er is sprake van een mix met ook complexmatige rijenvulling. Het nieuwe plan is daarom wat ons betreft een goede toevoeging aan de wijk.

Inspraakreactie 19

Samenvatting inspraakreactie

1. Aangesloten wordt bij inspraakreactie 5. Het plan gaat uit van woningen in het lage prijssegment. Dit is onwenselijk. Er worden teveel woningen gerealiseerd op een te kleine plek. Het prijsniveau van de woningen ligt duidelijk onder het niveau van de directe omgeving wat afbreuk doet aan de omgeving. Het zou beter zijn minder woningen in een hoger segment te realiseren die beter passen in de omgeving, zoals de woningen die gerealiseerd zijn op de voormalige landbouwschoollocatie en de woningen die gerealiseerd zijn in plan Crescendo op de voormalige Govers locatie. De vraag naar seniorenwoningen is zeker voldoende aanwezig;
2. Ik maak bezwaar tegen de te verwachten parkeeroverlast in de Kromstraat. Is er een alternatief plan om die overlast voor de bewoners van de woningen die rechtstreeks gelegen zijn aan de Kromstraat tegen te gaan?

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van burgemeester en wethouders

1. In het plan worden woningen voorzien in verschillende klassen:
 - 9 goedkope huurwoningen;
 - 10 woningen middenhuur of betaalbare koop (laag-middelduur)
 - en 10 koopwoningen middelduur.
 Het plan kent daarmee een divers aanbod.
 Ook in de omgeving van de Kromstraat komt een divers aanbod aan woningen voor in verschillende klassen.
 Door de ligging tussen de bestaande woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is sprake van een eigenstandig plangebied met een heel eigen karakter. De stedenbouwkundige opzet met de grondgebonden rijenwoningen past prima op deze plek. De omgeving kenmerkt zich ook door een mix aan woningtypes. Ook invulling met complexmatige rijenwoningen komt voor. Het plan aan de Kromstraat is daarmee geen afwijkende stedenbouwkundige opzet in de buurt.
 Wij vinden verder niet dat er teveel woningen op een te kleine woningen gerealiseerd worden. Wat ons betreft is de stedenbouwkundige opzet goed voorstelbaar.

Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 eengezinswoningen te realiseren met een volwaardig woonprogramma en een redelijk diepe achtertuin. Verder is in plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor de openbare ruimte en kunnen de noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Wij beamen dat ook aan patiowoningen behoefte is. Deze worden dan ook op verschillende plekken in Oss gerealiseerd. Niet overal kunnen echter alleen maar patiowoningen worden geplaatst. Ook in andere behoeftes moet worden voorzien. Het plangebied aan de Kromstraat is ook uitermate geschikt voor de grondgebonden woningen in de goedkopere en middeldure klasse, die nu worden voorgestaan. In dit plan is daarom gekozen voor dit type woningen;

2. In het plangebied zijn 50 parkeerplaatsen opgenomen. Dit aantal voldoet aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de nota 'Parkeernormen 2017'. Het aandeel bezoekersparkeren is inbegrepen in de normen die in deze nota zijn genoemd.

Nu alle parkeerplaatsen die volgens de normen nodig zijn in het plangebied worden aangelegd, zien wij geen aanleiding aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan in de Kromstraat als gevolg van deze ontwikkeling. Wie zien dan ook geen aanleiding voor een alternatief plan.