

Advies aan B&W**7 februari 2012**

Dienst Stadsbeleid**Afdeling** Stedelijke Ontwikkeling

Ambtenaar, tel.nr. M. van den Hogen, 9643**Portefeuillehouder** H. Hoeksema

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-
2012

Voorstel

1. In te stemmen met de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012.
2. Het plan Krinkelhof mee te nemen in de procedure voor het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012.
3. In te stemmen met de overige ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 zijn aangebracht.
4. Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen in het kader van de zienswijzenprocedure.
5. Het ontwerpbestemmingsplan en het eindverslag inspraak en vooroverleg ter kennisneming aan te bieden in de raadscommissie WOM.

Aanleiding

U heeft op 11 oktober 2011 besloten het vooroverleg en de inspraakprocedure te starten voor het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012. De inspraakprocedure en de procedure voor het vooroverleg zijn inmiddels afgerond. Als volgende stap in het planproces moet het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Beoogd effect

De terinzagelegging in het kader van de zienswijzenprocedure van het ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-2012 met ingang van 16 februari 2011.

Argumenten

1 Inspraak en vooroverleg

1.1 Er is een uitgebreide inspraakprocedure gevolgd.

Het plan heeft van 19 oktober tot en met 30 november 2011 ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden zowel mondeling als schriftelijk een inspraakreactie in te dienen.

Hiervan is kennis gegeven in Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Omwonenden van ontwikkelingen zijn per brief persoonlijk op de hoogte gesteld.

Begin november 2011 is nog een inloopavond gehouden waarop desgewenst een toelichting op het plan kon worden gevraagd en/of een reactie kon worden gegeven.

In december 2011 is nog een informatieavond speciaal voor de omwonenden van het tuincentrum gehouden. Op deze avond is met omwonenden van gedachten gewisseld over het plan.

1.2 De inspraakreacties hebben deels aanleiding gegeven het plan aan te passen.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 15 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Vier daarvan zijn gericht tegen de ontwikkeling van het tuincentrum en de bouwmarkt. Deze zijn ondertekend door tientallen omwonenden.

In de overige inspraakreacties wordt voornamelijk gevraagd naar extra bouw- en gebruiksmogelijkheden op individuele percelen. In zes gevallen is het plan naar aanleiding van de reacties (deels) aangepast en zijn extra mogelijkheden geboden. In de andere gevallen was een aanpassing uit ruimtelijk of beleidsmatig oogpunt niet wenselijk.

Verwezen wordt naar de inspraaknota die als bijlage is toegevoegd.

1.3 De inspraakreacties tegen de ontwikkelingen op het perceel Frankenbeemdweg 50 hebben deels aanleiding gegeven het plan aan te passen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is nog eens kritisch gekeken naar het plan.

In de eerste plaats is nog eens gekeken naar de bouwmassa die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is een differentiatie in hoogte aangebracht. Aan de kant van de nabijgelegen woningen is de hoogte over een breedte van 25 meter aangepast. De nokhoogte is verlaagd van 11 naar 7,5 meter. De goothoogte is teruggebracht van 8 naar 5 meter.

Verder is gekeken naar de verkeersafwikkeling.

In april 2011 is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In december 2011 en januari 2012 zijn twee aanvullende onderzoeken uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de verkeersafwikkeling en eventueel te nemen maatregelen.

Uit de aanvullende onderzoeken blijkt dat de afwikkeling op het kruispunt John F. Kennedybaan/ Frankenbeemdweg een probleem is. Een ontwikkeling van de locatie is alleen mogelijk wanneer

maatregelen worden getroffen. Gedacht kan daarbij worden aan een linksaffer op de John F. Kennedybaan vanaf het noorden en een dubbele opstelstrook op de Frankenbeemdweg. Uitvoering van deze maatregelen is mogelijk. De maatregelen kunnen worden ingepast en de initiatiefnemers van het plan dragen de kosten hiervoor. Het kostenverhaal en de uitvoering van het plan wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

1.4 De instanties van het vooroverleg zijn akkoord.

De provincie en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat zij met het plan kunnen instemmen. Het waterschap kan met het plan instemmen. Zij heeft nog wel enkele opmerkingen. Naar aanleiding daarvan vindt overleg plaats. Begin februari is dit afgerond. Het is daarom niet mogelijk om de aanpassingen al in de stukken van B&W op te nemen. Het zal na de collegevergadering en vóór de terinzagelegging in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

2 Het plan Krinkelhof

2.1 Er heeft een uitgebreide inspraakprocedure over het plan plaatsgevonden.

In september en oktober 2010 heeft een uitgebreide inspraakprocedure plaatsgevonden over een eerste schetsontwerp. Het schetsontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen en er is een informatieavond gehouden. De omwonenden van de locatie zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding van die inspraakronde is het plan deels aangepast. De belangstellenden hebben de mogelijkheid gekregen om te reageren op het aangepaste plan op een inloopavond die begin november 2011 gehouden is.

Over het plan heeft dus twee maal inspraak plaatsgevonden.

2.2 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het plan bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het binnenterrein van bouwmaterialenhandel Govers. Het tweede deel betreft 'de kop' aan de Hertogensingel waarop nu een ouderensociëteit en een kantoorgebouw gevestigd is.

Op het binnenterrein wordt woningbouw voorgestaan. Het gaat dan om woningbouw in de vorm van patiwoningen. Voor een deel is een algemene woonbestemming opgenomen waarbinnen zowel een appartementencomplex als grondgebonden woningen mogelijk zijn. Woningbouw op het binnenterrein wordt in het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 rechtstreeks mogelijk gemaakt.

De 'kop' kan op verschillende manieren worden ingevuld. Omdat de invulling nog niet duidelijk is, is voor dit deel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bij een ontwikkeling op een terrein dat ingeklemd wordt tussen bestaande woningen, speelt met name het privacy-aspect. De reacties op het plan zijn dan ook ondermeer daarop gericht.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is gekeken naar de hoogte in relatie tot de afstand van de bestaande woningen. Op het binnenterrein is een differentiatie in hoogte aangebracht. Daardoor is een grotere hoogte op een grotere afstand van de bestaande woningen mogelijk. Verder kan met

het privacy-aspect rekening worden gehouden met de verdere uitwerking van de bouwplannen. Het gaat dan om de oriëntatie van de woningen en dergelijke.

Ook bij 'de kop' is de hoogte gedifferentieerd. Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Oijenseweg en Foulkesstraat is een kleinere hoogte aangehouden. Bij het wijzigingsplan en het bouwplan moet verder worden gekeken naar het privacy-aspect.

De ontwikkeling betekent voor de omwonenden een duidelijke verandering ten opzichte van de feitelijke situatie. In dit verband moet worden opgemerkt dat planologisch al meer mogelijk was met betrekking tot de hoogte dan wat er nu feitelijk aanwezig is. Op het binnenterrein was bebouwing tot 6,5 meter mogelijk. Op de kop was 15 meter mogelijk.

Hoewel bij de ontwikkeling van een binnenterrein de ruimte beperkt is, is geprobeerd binnen die marge zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden. Hoewel er zeker sprake is van behoorlijke wijzigingen ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie voor omwonenden, zijn wij wel van mening dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

2.3 Het plan levert ook een meerwaarde op.

Een bedrijf zoals een bouwmaterialenhandel past niet in een woonomgeving. Door de ontwikkeling verdwijnt deze functie.

Het plan biedt tevens de mogelijkheid voor de noodzakelijke vernieuwing van de ouderensociëteit. Een goede ontwikkeling 'op de kop' levert een markant beeld op voor een belangrijk punt aan een hoofdontsluitingsweg.

2.4 Er wordt één procedure voor één plan gevolgd.

Het was oorspronkelijk de bedoeling een apart plan te maken voor het gebied Krinkelhof. Door de aanpassingen op het plan is deze procedure uitgesteld. Hierdoor zou deze planprocedure vrijwel gelijk oplopen met de procedure voor het bestemmingsplan Midden-Noord. Het is efficiënter om voor beide plannen één procedure te volgen en het plan Krinkelhof in het bestemmingsplan voor Midden-Noord mee te nemen. Voordeel is ook dat er hierdoor één 'gat' in het bestemmingsplan Midden-Noord komt te vervallen.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 De wijzigingen maken het plan beter.

De meeste wijzigingen zijn klein en ambtshalve van aard.

3.2 Het uitsluiten van nieuwvestiging van detailhandel in de Kruisstraat sluit aan bij het bestemmingsplan Centrum.

In het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord was nieuwe detailhandel tot 40 m² toegestaan. Omdat ook wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het centrum, is het uitgangspunt uit het voorontwerp getoetst aan de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Centrum. In het bestemmingsplan Centrum worden drie schillen onderscheiden: Kernwinkelgebied-Kernrandgebied-Aanloopstraten. Dit gedeelte van de Kruisstraat valt onder het

deel Aanloopstraten. Voor het bestemmingsplan Centrum geldt dat binnen dit deel geen detailhandel is toegestaan. Wel andere functies zoals kantoren en dienstverlening. Vanwege de afstemming met het bestemmingsplan Centrum wordt nieuwe detailhandel in het bestemmingsplan Midden-Noord niet meer toegestaan. De bestaande detailhandel wordt wel bestemd.

3.3 De nieuwe regeling voor de volkstuinen sluit beter aan bij de praktijk.

Geconstateerd is dat de regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan niet overeen kwam met de feitelijke situatie. De bestaande situaties van de volkstuinen is in beeld gebracht. Het is heel moeilijk daar één lijn uit te trekken. Uiteindelijk is in het ontwerpbestemmingsplan een andere systematiek gehanteerd. Er wordt niet meer per volkstuintje een maximum aan bebouwing gegeven. In plaats daarvan is voor het hele volkstuinencomplex een bebouwingspercentage opgenomen. Alleen het clubgebouw en de hoogten zijn gemaximeerd. In de gebruiksregels is nog specifiek opgenomen dat het nachtelijk verblijven in gebouwtjes niet is toegestaan.

4 Het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is wettelijk verplicht.

5 Dit past in het beleid 'herziening Efficiency bestemmingsplan' dat op 3 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het plan 'Midden-Noord' is aangemerkt als een 'normaal' plan. Het voorontwerpbestemmingsplan is in de raadscommissie ter opiniëring aangeboden. Voor het ontwerpbestemmingsplan en het eindverslag inspraak en vooroverleg geldt dat dit ter kennisneming aan de commissie mag worden aangeboden.

Kantttekeningen

2.1 Het maakt het planproces van het bestemmingsplan Midden-Noord moeilijker.

Het meenemen van deze ontwikkeling betekent dat er meer moet worden afgewogen in het bestemmingsplan Midden-Noord. Niet in de laatste plaats omdat bezwaren tegen dit plan bestaan. Dit maakt het planproces van de integrale herziening complexer. Tegelijkertijd komt het bestemmingsplan Midden-Noord door het meenemen van de ontwikkeling onder tijdsdruk te staan. De planning voor het plan Krinkelhof is dat vóór de zomer van 2012 een plan voor het gebied is vastgesteld. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor het hele gebied Midden-Noord in de raad van juni moet worden vastgesteld.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Het financiële aspect is alleen van belang voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor het kostenverhaal daarvan zullen anterieure overeenkomsten worden opgesteld. Deze moeten vóór de

vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend zijn. Anders zijn de ontwikkelingen niet uitvoerbaar en moeten ze alsnog uit de integrale herziening worden gelaten.

b. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzenprocedure. Hiervan wordt kennisgegeven in het weekblad Regio Oss, katern Oss Actueel en in de Staatscourant.

De personen die een inspraakreactie hebben ingediend worden persoonlijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van de inspraakreacties en de verdere procedure.

Het bestemmingsplan en de nota van inspraak worden voorgelegd aan de wijkraad. De wijkraad heeft hierover adviesrecht.

c. Uitvoering

Niet van toepassing

d. Overlegd met

Wethouder H. Hoeksema, de afdeling Bouwen, wonen en milieu (J. v.d. Heuvel) en de afdeling wijkzaken (W. Remmerswaal)