

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012

I INLEIDING

Deze inspraaknota heeft betrekking op het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012. De begrenzing van het bestemmingsplan wordt – globaal – gevormd door de Frankenbeemdweg en Spitsbergerweg in het noorden, de John F. Kennedybaan en de Hertogin Johannasingel in het westen, de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen in het zuiden en het centrumgebied in het oosten. Belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is het maken van een actueel plan voor dit bestaande gebied. In het voorontwerpbestemmingsplan worden twee ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de eerste plaats wordt de mogelijkheid geboden voor vier nieuwe woningen aan het Gulden Huis. In de tweede plaats wordt de mogelijkheid geboden voor uitbreiding van het tuincentrum Coppelmans aan de Frankenbeemdweg en verplaatsing van een bouwmarkt naar die locatie.

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde inspraakprocedure;
 - een overzicht en samenvatting van de adviezen en zienswijzen, die omtrent het bestemmingsplan zijn ingediend;
 - een beantwoording van de adviezen;
 - een beoordeling van de inspraakreacties op ontvankelijk en inhoud;
 - de gevolgen van de adviezen en zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan;
- Deze nota hoort bij het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het ten behoeve van de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat deze nota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet digitaal beschikbaar gesteld en is alleen in papieren vorm beschikbaar.

II INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 heeft van 20 oktober tot en met 30 november 2011 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Via publicatie in de Oss Actueel is kennis gegeven van de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te kunnen dienen. Verder is een artikel geplaatst in de wijkkrant en zijn de omwonenden van de ontwikkelingen per brief persoonlijk op de hoogte gesteld.

Op 2 november is een inloopbijeenkomst gehouden waarop vragen konden worden gesteld en reacties kenbaar konden worden gemaakt. Voor de omwonenden van het tuincentrum is nog een aparte inspraakavond gehouden om van gedachten te wisselen.

III ONTVANKELIJKHEID INSPRAAKREACTIES

De inspraakreacties zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

IV BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

Samenvatting inspraakreactie

1. In het huidige plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee vrijstaande woningen om kunnen worden gezet naar halfvrijstaande woningen. Deze bevoegdheid moet ook worden opgenomen in het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012;
2. Op de percelen Oijenseweg 156/Mettegeupelstraat 15 en Mettegeupelstraat 1 moet de mogelijkheid worden geboden om een vrijstaande woning dan wel halfvrijstaande woningen te bouwen naast de huidige woning.

Antwoord burgemeester en wethouders

Insprekers stellen in hun inspraakreactie dat er met gebruik van de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid zou bestaan om een twee-kapper danwel vrijstaande woningen op hun percelen toe te voegen.

Door de insprekers wordt deze wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan Oijense Zij echter onjuist geïnterpreteerd. De wijzigingsbevoegdheid maakt het namelijk mogelijk om de bestaande woning(en) (na sloop) op een andere wijze op het perceel te situeren of samen te voegen tot één bouwblok. Ook mag de afstand tot de openbare weg (Mettegeupelstraat en Oijenseweg) in principe niet verkleind worden. De wijzigingsbevoegdheid staat niet toe om woningen toe te voegen. De wijzigingsbevoegdheid ziet alleen op het verschuiven van bestaande bouwblokken.

Hoewel de insprekers zich ten onrechte op de wijzigingsbevoegdheid beroepen is daarnaast het verzoek ook inhoudelijk beoordeeld.

De bestaande panden waren reeds aanwezig voor de ontwikkeling van Mettegeupel en de Oijense Zij en zijn destijds bij het stedenbouwkundig ontwerp ingepast. In dit ontwerp is er voor gekozen om de centrale groene scheg van Mettegeupel reeds beleefbaar te maken vanaf het begin van de Mettegeupelstraat-Oijenseweg waarbij de onderhavige bestaande woningen op ruime percelen in een groene setting zijn ingepast. Hieraan woningen toevoegen zou dit beeld geweld aan doen. In het bestemmingsplan Oijense Zij wordt dit nogmaals min of meer bevestigd in een bepaling van de wijzigingsbevoegdheid. Hierin wordt namelijk gesteld dat bij een eventuele herschikking van de bouwblokken deze niet dicht bij de weg zouden mogen komen en dat in ieder geval de stedenbouwkundige structuur niet mag worden aangetast. Verdere verdichting met woningbouw is ongewenst omdat daarmee het groene lommerrijke karakter wordt aangetast.

De wijzigingsbevoegdheid van de Oijense Zij is niet overgenomen in dit bestemmingsplan. In de achterliggende periode is hier geen gebruik van gemaakt en het is ook niet de verwachting dat in de komende planperiode één of beide woningen, gelet op de bouwkundige kwaliteit, gesloopt zullen gaan worden en elders op het perceel zullen worden gebouwd.

Bij het beoordelen van deze inspraakreactie is geconstateerd dat de mogelijkheden voor de plaatsing van bijgebouwen in het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2011 ten onrechte enigszins zijn beperkt ten opzichte van het eerdere plan. Ruimtelijk zijn hier geen zwaarwegende bezwaren voor. De verbeelding is daarom weer aangepast op de mogelijkheden die het eerder geldende bestemmingsplan bood.

Besluit

Aan de inspraakreactie wordt niet tegemoetgekomen. Ambtshalve is de verbeelding aangepast om ruimere mogelijkheden te bieden voor de plaatsing van bijgebouwen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De verbeelding is aangepast om ruimere mogelijkheden te bieden voor de plaatsing van bijgebouwen.

2 Samenvatting inspraakreactie

Tijdens piekmomenten zorgt het kinderdagverblijf aan het Gulden Huis voor parkeeroverlast. De geplande extra woningen zullen dit versterken. Verzocht wordt in dat geval extra parkeerplaatsen te realiseren.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bij nieuwbouw van woningen geldt als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. De parkeernorm voor vrijstaande danwel 2-onder-1-kap woningen in woonwijk is 2,0 parkeerplaats. Het aandeel parkeren voor bezoekers betreft 0,3 parkeerplaats per woning en vindt plaats in het openbare gebied. Het huidige openbare gebied biedt voldoende ruimte voor het bezoekersparkeren. Omdat bezoekers parkeren gewoonlijk niet plaats vindt op de piekmomenten van het kinderdagverblijf verwacht de gemeente dat er geen extra parkeerplaatsen in het openbare gebied noodzakelijk zijn vanwege de geplande nieuwbouw van woningen aan het Guldenhuis.

Besluit

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

3 Samenvatting inspraakreactie

Op bladzijde 39 van het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 staat het plan Krinkelhof beschreven. In de laatste alinea wordt gesproken over een voorgestelde hoogte van vier bouwlagen, terwijl het gaat om zes bouwlagen.

Antwoord burgemeester en wethouders

De opmerking is terecht. De hoogte is inderdaad fout opgenomen in de toelichting.

Besluit

De inspraakreactie is gegrond. De toelichting is aangepast.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De toelichting is aangepast.

4 Samenvatting inspraakreactie

1. Het westelijk deel naast de Mettegeupelstraat moet een groenbestemming krijgen conform gemaakte afspraken;
2. Met de fysiotherapeut aan de Borgvliet is een overeenkomst gesloten. Daarin is opgenomen dat hij tien parkeerplaatsen moet realiseren op eigen terrein. Dit is niet gewenst. Het is gewenst dat gebruik wordt gemaakt van het openbare parkeerterrein aan de overkant.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Het klopt dat de school deels wordt afgebroken en dat er afspraken zijn gemaakt met de omwonenden over de invulling van het terrein. Zoals is afgesproken heeft het gedeelte ten oosten van de school een groenbestemming gekregen;
2. Dit is eigenlijk geen aspect dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure behandeld moet worden. De afspraak is privaatrechtelijk vastgelegd en heeft met het bestemmingsplan niets van doen. Het bestemmingsplan laat zowel op het terrein van de fysiotherapiepraktijk als op het tegenoverliggende terrein parkeren toe.

Om recht te doen aan de ingediende inspraakreactie is deze toch besproken met de afdelingen die hier over gaan. We zien geen aanleiding de gesloten overeenkomst te ontbinden. Het uitgangspunt van de gemeente is dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Omdat er in dit concrete geval voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving is, is aan de eigenaar van de praktijk een ontheffing verleend van de verplichting om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Deze ontheffing is voor één jaar verleend maar kan worden verlengd.

De overeenkomst ontbinden is niet wenselijk. Het openbare parkeerterrein is ook bedoeld voor de parkeergelegenheid van de Mettegeupelschool. Met de huidige invulling van de praktijk en het huidige gebruik van de Mettegeupelschool voldoet deze parkeerplaats. Het kan echter zo zijn dat door een intensiever gebruik van de school of de fysiotherapiepraktijk meer behoefte aan parkeerplaatsen ontstaat. In dat geval is het alsnog wenselijk dat er eigen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein van de fysiotherapiepraktijk. Anders vindt het parkeren plaats in de straten van de woonbuurt. Voor de omwonenden van de fysiotherapiepraktijk is dit ook bezwaarlijk.

Besluit

Aan de eerste inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. Met de tweede inspraakreactie kan in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niets worden gedaan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Ten westen van de Mettegeupelschool is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' aangepast naar een 'Groenbestemming'.

5 Samenvatting inspraakreactie

De bebouwingsmogelijkheden op het perceel Nieuwe Brouwersstraat 16 zijn ten opzichte

van het geldende bestemmingsplan sterk ingeperkt. Verzocht wordt de mogelijkheid te bieden zijdelings aan de woning (in de tuinbestemming) een tweelaagse uitbreiding toe te staan.

Antwoord burgemeester en wethouders

De insprekers merken terecht op dat in het voorontwerp de bebouwingmogelijkheden beperkt zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Katwijk. Hierin is het gehele perceel binnen een bouwstrook gesitueerd op basis van de toenmalige bestemmingsplansystematiek. Destijds is hiervoor gekozen om bij een eventuele herontwikkeling een goede bouwmogelijkheid te maken voor deze markante hoek. In de huidige herziening is vooral uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Dit is de reden waarom hier alleen een bouwvlak is gesitueerd op de bestaande hoofdmassa.

Ruimtelijk zijn er geen overwegende bezwaren om conform het geldende bestemmingsplan het bouwvlak te vergroten zodat ook naast de bestaande woning in twee lagen kan worden uitgebreid. Het bouwvlak kan worden vergroot.

Besluit

Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. De verbeelding is aangepast.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bouwvlak van het perceel Nieuwe Brouwersstraat 16 is vergroot.

6 Samenvatting

Verzocht wordt geen aan-en uitbouwen toe te staan binnen 3 meter van de perceelsgrens van Avestein 23.

Antwoord burgemeester en wethouders

De strook waar inspreker op doelt, is bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Alleen andere bouwwerken mogen binnen deze strook worden opgericht. Daaronder vallen ook carports.

De regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan sluit dus aan bij de wens van inspreker.

Besluit

Omdat het voorontwerpbestemmingsplan aan sluit bij de wens van inspreker, hoeft het plan niet aangepast te worden.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

7 Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de Pauluskerk aan de Litherweg. Het bestemmingsplan moet de mogelijkheid bieden:

- a. voor de vestiging van een binnenspeeltuin;
- b. voor ook ander gebruik dan wonen in de dienstwoning;
- c. de binnentuin geheel of gedeeltelijk te bebouwen t.b.v. een maatschappelijke functie.

Antwoord burgemeester en wethouders

a. Een belangrijk uitgangspunt voor deze locatie is het behouden van het maatschappelijke karakter. De kerk heeft decennialang een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie vervuld in de wijk. Het is van belang om dit karakter te behouden en functies te zoeken die hier recht aan doen.

Een maatschappelijke functie is wijk- en buurtgericht, met een bijbehorende parkeerbehoefte. De bestemming 'Maatschappelijk' past bij de parkeervoorzieningen die de locatie heeft. Een bestemming 'Cultuur en ontspanning' waaronder een binnenspeeltuin valt is vaak bovenlokaal gericht en heeft een veel zwaardere parkeerbehoefte. De locatie Pauluskerk heeft deze parkeervoorzieningen niet. Dit maakt dat deze locatie niet geschikt is voor bestemmingen met een zware parkeerbehoefte.

De gemeente wil in de toekomst graag medewerking verlenen aan de realisatie van een binnenspeeltuin binnen haar gemeentegrenzen. Er wordt momenteel al gezocht naar andere geschiktere locaties.

b. De woning is in de regels niet specifiek bestemd als dienstwoning maar als woonhuis. Dit is geregeld met een aanduiding 'wonen'. De strekking van de regels is dat op de locatie van de aanduiding 'wonen' niet alleen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan maar ook een woonhuis is toegestaan. Het gebruik van de gronden voor maatschappelijke voorzieningen is op deze locatie ook toegestaan. Het voorontwerpbestemmingsplan laat het gewenste gebruik dus al toe.

c. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de binnentuin te bebouwen. De binnentuin valt binnen het bouwvlak. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Er geldt geen bebouwingspercentage. De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd. Het voorontwerpbestemmingsplan laat het gewenste gebruik dus al toe. Het kan echter wel zo zijn dat beperkingen voor het bebouwen van de binnentuin voortvloeien uit de aanwijzing als monument. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

Besluit

Het bestemmingsplan laat het gebruik van de woning als burgerwoning en het bebouwen van het binnenterrein al toe.

Aan de reactie betreffende het mogelijk maken van de binnenspeeltuin wordt niet tegemoet gekomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

8 Samenvatting inspraakreactie

De reactie heeft betrekking op de noordelijke kwadrant aan de Westhaag:

a. Volgens het geldende bestemmingsplan hebben alleen de hoekwoningen de hoogte over de volle diepte van het bouwvlak; de andere woningen hebben dit maar tot aan de helft. Is dit bewust?

b. Het bebouwingspercentage is t.o.v. het geldende bestemmingsplan van 70 naar 65% teruggebracht. Is dit de bedoeling?

Antwoord burgemeester en wethouders

a. Bij de ontwikkeling van dit bouwplan is voor een specifieke hoekoplossing gekozen om zoveel mogelijk het beeld van het gesloten bouwblok te benaderen. Het bestemmingsplan Oijense Zij is destijds gebaseerd op de concrete bouwplannen om goed mogelijk de uitgangspunten van bestaande massaopbouw en beeldkwaliteit vast te leggen. In dit geval heeft de verruiming van de mogelijkheden geen effect op de algehele beeldkwaliteit van de wijk omdat de extra bouwmogelijkheden op de verdieping geheel binnen het bouwblok zitten. Er is geen reden om dit nog zo specifiek te regelen als in het oorspronkelijke bestemmingsplan.

b. Het bebouwingspercentage is in het voorontwerpbestemmingsplan inderdaad teruggebracht van 70 naar 65. Daarbij is uitgegaan van de standaardregeling zoals die in het algemeen wordt gehanteerd voor woningbouw. Ruimtelijk zijn er voor deze situatie echter redenen om af te wijken van de standaard. In het woonblok waar inspreker op doelt is namelijk geen sprake van een voortuin waardoor het redelijk is meer bebouwingmogelijkheden te bieden. Voor het woonblok is een aanduiding van 70% opgenomen.

Besluit

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bebouwingspercentage aangepast van 65 naar 70%.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op de verbeelding en in de regels is een aanduiding opgenomen om een afwijkend

bebouwingspercentage van 70% toe te staan.

9 **Samenvatting inspraakreactie**

Verzocht wordt voor de percelen Arendsvlucht 12-14 een ruime gemengde bestemming (Gemengd-2) op te nemen met de volgende mogelijkheden:

- de vestiging van kantoren, maatschappelijke dienstverlening en detailhandel op alle bouwlagen;
- een goothoogte van 14 meter en een bouwhoogte van 17 meter.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker verzoekt om een ruimere bestemming omdat de situatie verouderd is en niet meer van deze tijd is. Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Ruimtelijk en functioneel leent deze locatie zich niet voor een ruimere bestemming met publieksaantrekkelijke functies. De locatie ligt weliswaar in de luwte van het centrum maar er is gelet op de woonomgeving geen enkele aanleiding om meer toe te staan dan in het geldende bestemmingsplan.

De bestaande detailhandel is positief bestemd maar uitbreiding is op basis van het bestaande beleid niet mogelijk en ook niet gewenst. Hetzelfde geldt voor horeca. Ook hiervoor is dit geen geschikte locatie. Kantoren en maatschappelijke functies zijn in het geldende bestemmingsplan Katwijk mogelijk op begane grond en op de verdieping met een maximale oppervlakte van 300 m² per vestiging. Het beleid is dat er binnen de woonomgeving geen grootschalige kantoorbebouwing mogelijk wordt gemaakt. Verder is het kantorenbeleid er op gericht om kantoorbebouwing in aangewezen gebieden die goed bereikbaar zijn te concentreren. Deze locatie maakt daar geen deel van uit. Om de uitstraling als woonomgeving zo veel mogelijk te waarborgen is er nu voor gekozen om uitsluitend op de begane grond niet-woonfuncties toe te staan en geen voorwaarden te stellen aan de oppervlakte.

Gelet op het grote aanbod aan appartementen en de behoefte is er ook geen aanleiding om hier appartementen toe te laten in een gevraagde ruimere bestemming. Het college heeft recent nog besloten om geen medewerking te verlenen aan appartementen op deze locatie. De locatie leent zich goed voor een herontwikkeling met grondgebonden woningen zoals ook in de rest van dit bouwblok aanwezig.

Het perceel Arendsvlucht 14 zal niet worden toegevoegd aan de bestemming Gemengde Doeleinden 2.

Wel zijn de bebouwingsmogelijkheden van dit perceel nader bezien. In het voorontwerp heeft dit pand de bestemming Wonen-Vrijstaand-1 gekregen. Dit is in overeenstemming met de feitelijke situatie, hoewel het gehele pand voor kamerverhuur in gebruik is. Gelet op de breedte van deze woning en de mogelijkheden van het geldende plan wordt voorgesteld deze bestemming aan te passen in Wonen-Rijen zodat op dit perceel ook enkele grondgebonden rijenwoningen mogelijk worden gemaakt.

De gevraagde aanpassing van de resp. hoogte en goothoogte is in strijd met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze omgeving. Ruimtelijk is hier geen enkele aanleiding om in de hoogte af te wijken van de aangrenzende bebouwing van het bouwblok. Inspreker motiveert de gevraagde hoogte als een ruimtelijke overgang tussen het complex van de Wellen naar de rest van de woonbuurt. De logica hiervan is niet te rijmen met de bestaande hoogtes van de bebouwing in de omgeving. De maximale goothoogte ten oosten van de Arendsvlucht bedraagt 8 m. Ten westen van de Arendsvlucht is deze 6 m'. De gevraagde minimale goothoogte van 14 m' kan in deze niet als stedenbouwkundige overgang worden getypeerd. De maatvoering van het voorontwerp blijft gehandhaafd.

Besluit

Aan de inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen. Ambtshalve wordt de bestemming Wonen-Vrijstaand van het perceel Arendsvlucht 14 aangepast in de bestemming Wonen-Rijen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De bestemming van het perceel Arendsvlucht 14 is veranderd in de bestemming Wonen-Rijen.

10 **Samenvatting inspraakreactie**

Aan het Gulden Huis zijn vier extra woningbouwmogelijkheden opgenomen. Gevraagd wordt het bouwen van een bijgebouw aan één zijde van de woning mogelijk te maken.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan beide zijden van de woning een tuinbestemming opgenomen om zo het groene karakter te waarborgen. Dat groene karakter kan ook worden gewaarborgd door aan één zijde een bredere strook met de bestemming 'Tuin' aan te houden en aan de andere zijde de bouw van aan- en uitbouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens mogelijk te maken. De verbeelding is aangepast aan die opzet.

Besluit

Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen. De bouwmogelijkheden van de percelen zijn aangepast.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De verbeelding is aangepast zodat er ook bouwmogelijkheden zijn aan één zijde van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

11 **Samenvatting inspraakreactie**

Verzocht wordt:

1. De bestemming 'Maatschappelijk' voor de Pauluskerk om te zetten naar 'Wonen'. Als dit niet mogelijk is;
2. De woning niet als bedrijfswoning maar als burgerwoning te bestemmen, of:
3. Een tweede dienstwoning aan de zijde van de Aartshertoginstraat of Jonkers van Ossstraat te realiseren.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Een maatschappelijke bestemming achten wij wenselijker en passender. Er is behoefte aan maatschappelijke functies die een meerwaarde kunnen vervullen voor de wijk en de gemeente als geheel, anders dan woningbouw. Binnen de gemeente Oss is het aanbod van gebouwen met een maatschappelijke functie schaars. In het verleden hebben dergelijke gebouwen al regelmatig plaats gemaakt voor woningbouw. Een verdere verkleuring is ongewenst. De Pauluskerk is wat betreft haar opbouw en ligging uitermate geschikt om diverse maatschappelijke functies (sociaal, cultureel en educatief) te herbergen. Verder loopt momenteel een procedure tot aanwijzing van de kerk als monument. Door de monumentenstatus moet het pand grotendeels gehandhaafd blijven. De invulling van het huidige pand met woningbouw is moeilijk voorstelbaar. Een invulling met maatschappelijke functies is daarentegen heel goed mogelijk. Om vorengenoemde redenen zien wij geen aanleiding de maatschappelijke bestemming te wijzigen in een woonbestemming.
2. De woning heeft een aanduiding 'wonen' gekregen. Binnen die aanduiding is een woonhuis toegestaan. Het hoeft geen bedrijfswoning te zijn. Het mag ook een woning zijn die geen relatie heeft met de maatschappelijke functie. De wens van de parochie is daarmee ingewilligd.
3. De rest van het gebouw zien wij graag ingevuld met een maatschappelijke functie. We zien geen aanleiding een tweede woning toe te staan.

Besluit

Er is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan sluit reeds aan bij de tweede wens van inspreker.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

12 **Samenvatting inspraakreacties**

13 De inspraakreacties komen grotendeels overeen. De reacties die betrekking hebben op de
14 ontwikkelingen rondom het Tuincentrum worden daarom samengevoegd in één
En inspraakreactie.

15 1. De plannen leveren een te grote inbreuk op het huidige karakter van de omringende

- ruimte en het landschap. Het is in strijd met eerdere visies over deze locatie, zoals de Ruimtelijke Visie Frankenbeemdweg van mei 2005 en de Structuurvisie Oss 2020;
2. De plannen tasten de natuurwaarde aan.
 3. De plannen zullen tot extra lichtvervuiling voor de omgeving en de natuur (vleermuizen) leiden.
 4. De plannen zullen geluidsoverlast opleveren door het laden en lossen van de spullen, vooral 's nachts.
 5. De plannen leveren een belasting op voor de buurt vanwege de toeloop van klanten en parkeeroverlast.
 6. Het woongenot wordt aangetast door een vermindering van het uitzicht en aantasting van de privacy.
 7. Doordat het bouwvlak dicht bij de Frankenbeemdweg komt te liggen, wordt het zicht op de Frankenbeemdweg/Mikkeldonkweg vanuit de woning Frankenbeemdweg 40 ontnomen.
 8. De ontsluiting op de kruising John F. Kennedybaan/Frankenbeemdweg is een aandachtspunt. Het is daar nu al lastig met oversteken. Een rotonde is eigenlijk het beste;
 9. De ontwikkeling levert een te grote belasting op voor de Frankenbeemdweg. Het is nu al onveilig op de Frankenbeemdweg. De ontwikkeling zal dit alleen maar verergeren.
 10. De draaicirkel voor het vrachtverkeer dat goederen bij het tuincentrum komt afleveren is nu te klein. Dit zorgt voor een opstopping op de Frankenbeemdweg;

Antwoord burgemeester en wethouders

1. De visies die genoemd worden, sluiten ontwikkelingen op de locatie niet uit. Wel wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ingepast om het karakter van het overgangsgebied tussen stad en land niet aan te tasten.
De inpassing in de omgeving is uiteraard een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de aanvaardbare hoogte en situering van de bebouwing maar ook naar zaken als erfafscheiding en beplanting. Wij zijn van mening dat met een zorgvuldige uitwerking de ontwikkeling goed kan worden ingepast in de omgeving.
2. Om de natuurwaarden in beeld te brengen, is een Quickscan Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is. De ontwikkeling zal wellicht effect hebben op enkele (algemene) beschermde diersoorten. De ontwikkeling heeft echter geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.
3. Er zal nauwelijks sprake zijn van lichtvervuiling. In de eerste plaats omdat het gebouw met name tijdens winkeltijden zal worden verlicht. Bovendien kan door middel van maatregelen en afscherming de lichtuitstraling naar de omgeving tot een minimum worden beperkt.
Om die reden is ook het effect op de natuur zeer beperkt. Wat betreft de vleermuizen, is onderzocht dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn, dat het gebied niet geschikt is als jachtgebied of vliegroute vanwege het ontbreken van lijnvormige beplantingselementen en dat een mogelijke functie als foerageergebied door de ontwikkeling niet wordt geschaad. Dit is opgenomen in de quickscan flora en fauna die in de bijlage is opgenomen.
4. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de plaats van de laad- en losruimte ten opzichte van de omringende bebouwing. Overlast kan ook worden beperkt door een speciaal laad- en losstation op te nemen in of bij de bebouwing.
Wat betreft de tijden van het laden en lossen kunnen afspraken worden gemaakt met de eigenaren van het tuincentrum en de bouwmarkt. De eigenaar van het tuincentrum heeft op de inspraakavond al aangegeven hiertoe bereid te zijn.
5. De ontsluiting van het (parkeerterrein van het) tuincentrum/de bouwmarkt zal plaatsvinden via de John F. Kennedybaan/Frankenbeemdweg. Het ligt niet voor de hand dat klanten via de woonwijk naar het tuincentrum gaan. Bij het tuincentrum/de bouwmarkt zal ruimschoots parkeergelegenheid worden geboden. Daarbij wordt de geldende parkeernorm in acht genomen. Op die manier wordt parkeeroverlast in de omgeving voorkomen.
6. Door de ontwikkeling zal de bouwmassa inderdaad fors toenemen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan. Het betreft zowel het oppervlak als de hoogte. Vergelijken met de bestaande situatie zal er op aanmerkelijk kortere afstand van de woningen worden gebouwd. De afstand van de nieuwbouw tot de dichtstbijzijnde

perceelsgrens bedraagt circa 6 meter. De afstand tussen de nieuwbouw en de woning aan de Buitenhof 30 bedraagt ca. 15 m. Het bouwvlak is schuin georiënteerd en niet direct achter de woning. Dit geldt wel voor de woningen aan de Buitenhof 32 tot en met 36. Vanaf de achterzijde kijkt met direct op het bouwvlak. De kleinste afstand van deze woningen tot het bouwvlak is 32 meter.

Door het programma wat er ligt, is het verkleinen of verschuiven van het bouwvlak niet mogelijk. Zowel vanuit het tuincentrum als de bouwmarkt ligt er een ruimtelijke opgave. Verder dienen er voldoende parkeerplaatsen op het terrein aangelegd te worden. Ruimtelijk en logistiek ligt het voor de hand de parkeerplaatsen aan de westzijde van het terrein te situeren en de bebouwing aan de oostzijde. Een situering van het bouwvlak op grotere afstand van de woningen is daarom niet mogelijk.

Hoewel de situatie - met name voor de woningen aan de Buitenhof - inderdaad sterk zal wijzigen, zijn wij van mening dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy en uitzicht door het plan geen sprake is als dit wordt vergeleken met de bestaande mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Mettegeupel'. In dit bestemmingsplan kan tot in de perceelsgrens worden gebouwd. In dat geval zou de minimale afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woning 19 m bedragen.

Wel heeft de inspraakreactie ons aanleiding gegeven nog eens goed te kijken naar de hoogte. We hebben gekeken of er mogelijkheden zijn om de goothoogte van 8 meter en de nokhoogte van 11 meter uit het voorontwerpbestemmingsplan in te perken, met name aan de kant van de omringende woningen. Dit heeft geleid tot een aangepast schetsontwerp waarin een differentiatie in hoogte is aangebracht. Over de eerste 20 meter van het bouwvlak is een maximale goothoogte van 5 en een maximale nokhoogte van 7,5 meter opgenomen. De grotere nokhoogte van 12,50 meter is daardoor pas op een afstand van ruim 50 meter vanaf de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde woning die gesitueerd is naar het bouwvlak mogelijk.

7. Het opgenomen bouwvlak ligt inderdaad dicht bij de Frankenbeemdweg waardoor de doorkijk vanuit de woning naar de kruising met de Mikkeldonkweg minder wordt. Zoals we ook hiervoor al hebben overwogen, is een verkleining of verschuiving van het bouwvlak - gelet op het gewenste programma en de verkeersopgave - echter niet mogelijk.

8. In april 2011 is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In december 2011 en januari 2012 zijn aanvullende verkeersonderzoeken opgesteld. Het aanvullende rapport van december 2011 is uitgevoerd om niet op basis van prognoses, zoals in april was gedaan, maar op basis van actuele verkeerstellingen inzicht te krijgen in de situatie ter plaatse. Verder zijn in het rapport van december 2011 de ontwikkelingen rondom Oss-West uit de prognoses gehaald omdat die ontwikkeling op dit moment nog te onzeker is om daar rekening mee te kunnen houden. In het rapport van januari 2012 is gekeken naar de maatregelen die mogelijk zijn.

Uit de aanvullende onderzoeken blijkt dat:

- de verkeersafwikkeling op het kruispunt Frankenbeemdweg/John F. Kennedybaan in de huidige situatie al een probleem is. Om deze situatie te verbeteren, is het wenselijk een linksafstrook vanaf het noorden op de John F. Kennedybaan te realiseren.
- voor een verdere ontwikkeling van de locatie aanvullende maatregelen nodig zijn. Een enkelbaanse rotonde heeft daarbij de voorkeur. Maar ook een dubbele opstelstrook op de Frankenbeemdweg is mogelijk.

Uit het rapport komt naar voren dat de afwikkeling op het kruispunt problematisch is. Volgens de gemeentelijke Mobiliteitsvisie is dit kruispunt geen aandachtspunt. En ook vanuit de provincie wordt dit kruispunt niet als knelpunt gezien.

In het rapport wordt wel gezegd dat er bij een ontwikkeling aanvullende maatregelen nodig zijn. .

Een rotonde is een erg dure oplossing. Het geld daarvoor is op dit moment niet beschikbaar. Een rotonde is daarom niet haalbaar.

Een andere oplossing is een linksaffer op de John F. Kennedybaan en een dubbele opstelstrook op de Frankenbeemdweg. Dit is een minder dure oplossing. De initiatiefnemer heeft aangegeven de kosten voor zowel de linksaffer als de dubbele opstelstrook te willen dragen. Het plan van de linksaffer en de dubbele opstelstrook is daarmee wel uitvoerbaar. De afspraken met de initiatiefnemer worden vastgelegd in een overeenkomst. De

verkeersmaatregelen die volgens het onderzoek nodig zijn voor de ontwikkeling kunnen worden uitgevoerd. Er is vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering om het plan door te laten gaan.

9. In 2009 is een uitgebreide studie verricht naar de gewenste inrichting van de Frankenbeemdweg. Er is veel overleg gevoerd met alle betrokkenen. Het overleg heeft geresulteerd in inrichting van de Frankenbeemdweg zoals die er nu ligt. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat na ontwikkeling 90% via het kruispunt Frankenbeemdweg/John F. Kennedybaan rijdt. 10% rijdt naar het oosten via de Frankenbeemdweg. Op grond van de verkeersmodellen is de verwachting dat de etmaalintensiteiten zal toenemen van 2100 tot 2300 motorvoertuigen. Deze relatief beperkte toename van het verkeer vormt geen probleem voor de Frankenbeemdweg. De toename is zo marginaal dat dit geen gevolgen heeft voor de inrichting van de Frankenbeemdweg.

10. Op eigen terrein is er voldoende ruimte om een goede draaicirkel mogelijk te maken. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dat een aandachtspunt zijn.

Besluit

De ontwikkeling is aanvaardbaar. De inspraakreacties geven wel aanleiding de hoogte aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een differentiatie in hoogte aangebracht.

16 Samenvatting inspraakreactie

De percelen Kruisstraat 41 tot en met 49 krijgen de bestemming Gemengde Doeleinden waarbinnen ook bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 mogelijk wordt gemaakt. Gevreesd wordt voor (geluid-)overlast als dit werkelijk gaat gebeuren.

De bebouwingmogelijkheden van het kavel Kruisstraat 47 worden erg beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Katwijk.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het perceel is gelegen in één van de aanloopstraten naar het hoofdwinkelcentrum in een omgeving waar enige functiemenging voorstelbaar is. Dit is de reden dat de betreffende percelen de bestemming Gemengde Doeleinden heeft gekregen. Echter gelet op de concrete situatie met relatief kleine gedateerde rijenwoningen moet geconstateerd worden dat bedrijvigheid in milieucategorie 2 overlast in deze omgeving zou kunnen veroorzaken. Er wordt geen concreet ruimtelijk en/of planologisch belang gediend met het toestaan van deze bedrijvigheid.

De diepte van de bouwstrook is inderdaad van 12 meter teruggebracht naar 10 meter en de bouwbaarheid in de achtertuin in meerdere lagen is komen te vervallen. In dit bestemmingsplan is voor een bouwstrook gekozen die meer in overeenstemming is met de bestaande situatie en aansluit bij de standaardmethodiek zoals deze is gehanteerd is recent bestemmingsplanherzieningen zoals Zuid en Ruwaard. Het perceel heeft al eerder onderdeel uitgemaakt van een algehele herziening waarbij gebruik is gemaakt van een andere bestemmingsplanmethodiek waarbij minder met de bestaande situatie rekening werd gehouden en voor wat betreft de situering van de bouwstroken uitgegaan is van het stedenbouwkundige wensbeeld. Doorgaans kunnen dergelijke wensbeelden alleen worden gerealiseerd door een ingrijpende herstructurering waarbij meerdere percelen betrokken zijn. Ook in dit geval zouden er meerdere percelen bij betrokken zijn om dit wensbeeld te realiseren. Individueel zijn er geen reële mogelijkheden.

Met het terugbrengen van de bouwstrookdiepte wordt theoretisch gezien de mogelijkheid beperkt om op de verdieping uit te breiden. De praktijk is dat er zelden op de verdieping aan de achtergevel wordt uitgebreid en als dit al gebeurd is er sprake van een bijzondere situatie of een erg ondiepe bovenverdieping. De bestaande bouwmassa geeft overigens ook weinig aanleiding om op tweede verdieping uit te breiden.

Besluit

Aan de inspraakreactie wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. De bestemming zal worden

aangepast zodat er geen bedrijvigheid op deze percelen mogelijk wordt gemaakt.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De verbeelding wordt aanpast met een aanduiding [-b] op de percelen. Hiermee wordt bedrijvigheid uitgesloten.

V BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

1 Provincie Noord-Brabant, gedagtekend op 22 november 2011

Samenvatting overlegreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Antwoord burgemeester en wethouders

Hiervan wordt kennisgenomen.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

2 VROM Inspectie, Directie Uitvoering, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

Samenvatting overlegreactie

Met het voorontwerpbestemmingsplan kan worden ingestemd. Aangegeven wordt dat geen strijdigheid bestaat met het radarverstoringsgebied.

Antwoord burgemeester en wethouders

Hiervan wordt kennis genomen.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

3 Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

1. Verzocht wordt om in hoofdstuk 2 het waterschapsbeleid te noemen;
2. Verzocht wordt om de bestemmingen 'Bedrijf' (artikel 4), 'Detailhandel' (artikel 5), 'Gemengd' (artikel 6-11), 'Maatschappelijk' (artikel 13) en 'Tuin' (artikel 15) mede te bestemmen voor waterhuishoudkundige voorzieningen.
3. Een onderhoudsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leggerwaterlopen moet worden bestemd als 'vrijwaringszone-watergang';
4. De riooltransportleiding aan het Bastion moet worden aangegeven op de verbeelding, inclusief een vrijwaringszone van 3,5 meter aan weerszijde van het hart van de leiding;
5. De rioolgemalen als bedrijf moeten gecombineerd worden met een functieaanduiding 'nutsvoorziening';
6. Voor de ontwikkelingen aan de Frankenbeemdweg en het Gulden Huis moet een watertoets worden doorlopen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap, de Provincie en de Gemeente. In overleg met alle partijen is een waterparagraaf opgesteld en naar de opmerkingen gekeken.

Besluit

pm

Wijzigingen in het bestemmingsplan

pm

