

Nota van inspraak Visie 'Krinkelhof'

I INLEIDING

Deze nota heeft betrekking op de inspraakprocedure die in september en oktober 2010 en november 2011 hebben plaatsgevonden over de Visie 'Krinkelhof'. Deze visie gaat uit van woningbouwontwikkeling in het plangebied dat omsloten wordt door (gebouwen aan de) Hertogensingel, Oijenseweg, Marshallstraat en Foulkestraat.

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde inspraakprocedure;
- een overzicht en samenvatting van inspraakreacties die over de visie zijn ingediend;
- een beoordeling van de inspraakreacties op ontvankelijk en inhoud;
- de gevolgen van de beoordeling voor de inhoud van het plan;

Deze nota hoort bij het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het in beginsel niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen.

Omdat deze nota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de inspraakreacties geanonimiseerd zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat.

Aan de belanghebbenden is een overzicht met namen beschikbaar gesteld in papieren vorm om te kunnen herleiden welke reacties door welke personen zijn ingediend.

II INSpraakPROCEDURE

De visie "Krinkelhof" heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2010 ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Op 28 september 2010 heeft een inspraakavond plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan aangepast. In november 2011 zijn deze aanpassingen met omwonenden besproken op een informatieavond. Hoewel dit niet bedoeld was als officiële inspraakprocedure, zijn naar aanleiding van die avond toch nog schriftelijk reacties ingediend. Deze reacties zijn meegenomen als officiële inspraakreactie en als zodanig beantwoord. De reacties verschilden inhoudelijk overigens niet van de reacties die in september 2010 zijn ingediend.

III ONTVANKELIJKHEID INSpraakREACTIES

Alle inspraakreacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en dus ontvankelijk.

IV BEANTWOORDING INSpraakREACTIES

De bezwaren die zijn ingekomen zijn veelal gelijklopend. Vandaar dat de ingekomen bezwaarschriften in de samenvatting en beoordeling niet per persoon zijn weergegeven maar per thema zijn gerangschikt.

Gedeelte Hertogensingel

A

Samenvatting inspraakreacties

1. De gekozen hoogte is onaanvaardbaar want:
 - a. het brengt schade toe aan de omwonenden in de vorm van aantasting van privacy, zonvermindering en waardevermindering van de woning;
 - b. deze past niet in de omgeving.
2. Er is geen behoefte aan appartementen;
3. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2011 wordt gesproken over vier bouwlagen terwijl op de plannen zes bouwlagen zijn ingetekend.
4. Er is bij omwonenden interesse de grond zelf te kopen en een herontwikkeling mogelijk te maken. In dat verband wordt ook gevraagd naar de voorwaarden tot aankoop van de grond van de sociaal-culturele accommodatie.

Antwoord burgemeester en wethouders

De wens bestaat om de percelen aan de Hertogensingel te herontwikkelen. Op die manier kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan een markant punt in de stad.

Het oostelijke gedeelte van 'de kop' is in eigendom van Hendriks. Het westelijke gedeelte is in eigendom van de gemeente. Om een integrale herontwikkeling van 'de kop' mogelijk te maken, is de gemeente bereid een deel van haar perceel te verkopen aan de eigenaar van het naastgelegen perceel. De gemeente ziet geen enkele aanleiding de grond aan een andere partij te verkopen.

Er is geen ambitie om het totale gebied van 'de kop' op korte termijn te herontwikkelen. Wel is de ouderensociëteit op korte termijn aan vernieuwing toe.

Nog niet duidelijk is hoe de totale herontwikkeling eruit zal zien. Omdat er op korte termijn geen duidelijkheid is, is in het bestemmingsplan Midden-Noord aangesloten bij wat volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De percelen zijn volgens het geldende bestemmingsplan 'Krinkelhoek' bestemd als 'bijzondere doeleinden'. Tegenwoordig wordt hiervoor de term 'maatschappelijk' gebruikt. In het bestemmingsplan 'Krinkelhoek' is de toegestane hoogte niet bepaald. In zo'n geval geldt de aanvullende werking van de Bouwverordening. Daarin is een hoogte van 15 meter opgenomen. Volgens het geldende bestemmingsplan is over het hele bouwvlak een hoogte van 15 meter toegestaan. Om recht te doen aan de inspraakreacties van de omwonenden, is in het ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord die mogelijkheid deels ingeperkt.

Het bouwvlak is teruggelegd op 6 meter vanaf de perceelsgrenzen van de dichtstbijzijnde woningen aan de Foulkesstraat en Oijenseweg. De 15 meter wordt alleen toegestaan aan de schil aan de Hertogensingel en een deel van de Foulkesstraat. Aan de noordkant van 'de kop' – de kant van de bestaande woningen – is de hoogte beperkt tot 10 meter en 6 meter. Hierdoor kan de hoogte van 15 meter gerealiseerd worden op een afstand van 15 meter van de bestaande perceelsgrenzen van de percelen Oijenseweg 7 en Foulkesstraat 6.

Om op termijn een herontwikkeling mogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor die wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen. Bij het formuleren van die randvoorwaarden is gekeken naar wat aanvaardbaar is in de omgeving. Maar er is ook de wens om in de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk flexibiliteit te behouden voor een goede invulling van de locatie.

Gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid naar een ruime gemengde bestemming. Op die manier kan het gebied worden ingevuld met functies die op dat moment gewenst zijn en waar de behoefte aan bestaat.

Een harde randvoorwaarde betreft het parkeren. Het plan zal voldoen aan de geldende parkeernorm.

Andere voorwaarden hebben betrekking op de toegestane bouwmassa. Ook hierin is ruimte geboden. Er is een maximale hoogte opgenomen van 20 meter. Deze hoogte biedt nog de mogelijkheid om ook qua hoogte recht te doen aan het oorspronkelijke ruimtelijke uitgangspunt om op deze locatie een markant gebouw te realiseren. Hiermee is niet gezegd dat bij de uiteindelijke invulling deze maximale hoogte volledig zal worden benut.

De maximale hoogte van 20 meter geldt alleen de strook waar volgens het bestemmingsplan Midden-Noord 15 meter wordt toegestaan. Aan de noordkant blijft de hoogte beperkt tot 10 meter en 6 meter.

Gelet op deze afstand in een stedelijke omgeving zijn wij van mening dat geen onaanvaardbare aantasting van privacy plaatsvindt. Bij de uitwerking van de plannen kan verder worden gekeken naar het privacy-aspect. Indien het gebied herontwikkeld wordt met appartementen, zullen de verblijfsruimten naar verwachting gericht zijn op de Hertogensingel. Het gaat dan om de oriëntatie van de woningen.

Wat betreft de schaduwwerking is een onderzoek uitgevoerd. Daarbij is allereerst gekeken naar de schaduwwerking die optreedt bij de planologische regeling zoals die rechtstreeks in het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2011 wordt opgenomen. Er wordt dan dus uitgegaan van een bebouwingshoogte van 15 meter aan de rand en 10 meter en 6 meter in het binnenterrein. Uit het onderzoek blijkt dat in de zomer de hele dag géén schaduwwerking optreedt als gevolg van de ontwikkelingen aan 'de kop'. In het najaar is in de ochtend sprake van schaduwwerking in de achtertuin van de woning Foulkesstraat. In de

middag is er geen schaduw meer. In de winter is er wel sprake van schaduwwerking. Het betreft dan de achtertuin van Foulkesstraat 6 en een deel van de achtertuin Oijenseweg 7. We vinden de schaduw die optreedt aanvaardbaar. In de zomer zal er helemaal geen invloed zijn. In het najaar zal het alleen spelen in de ochtend. Alleen in de winter treedt een effect op. Daarmee in de belangrijkste seizoenen van het jaar geen sprake van onaanvaardbare zonvermindering.

Het is goed daarbij te bedenken dat het geldende bestemmingsplan deze mogelijkheid gewoon al biedt.

Als er meer duidelijkheid is over de concrete invulling, moet een wijzigingsprocedure worden gevolgd om de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken. In dat wijzigingsplan is alles geconcretiseerd. In dat kader hebben omwonenden opnieuw de mogelijkheid hun reactie kenbaar te maken.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss werd inderdaad ten onrechte 4 bouwlagen genoemd. In het ontwerpbestemmingsplan is de toelichting aangepast.

B. Gebouwen binnenterrein

Samenvatting inspraakreacties

Op het binnenterrein moet alleen laagbouw komen want:

- a. dit is eerder door de gemeente Oss toegezegd;
- b. er is wel interesse in patiowoningen maar niet als deze zich op hetzelfde terrein bevinden als startersappartementen;
- c. de hoogte van drie lagen van het appartementencomplex leidt tot een aantasting van privacy, zonvermindering en waardevermindering van de woning;
- d. de (gedeeltelijke) tweede bouwlaag van de patiobungalow tast de privacy van de omwonenden aan;

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. Van een dergelijke toezegging vanuit het gemeentebestuur is ons niets bekend;
- b. De keuze voor appartementen vloeit voort uit het Actieprogramma Sociale Woningbouw van de gemeente Oss. Goedkopere woningen passen in dit programma. Om ook andere woningen, bijvoorbeeld patio's, mogelijk te maken, is een bestemming 'Wonen' op het vlak gelegd. Binnen die bestemming zijn woongebouwen maar ook grondgebonden woningen mogelijk. Op die manier is er nog ruimte om het vlak in te vullen naar de behoefte die bestaat.
- c. De ontwikkelaar en architect hebben aangegeven bij de vormgeving van de woningen op het binnenterrein rekening te houden met het privacyaspect. Verder is in het plan rekening gehouden met het privacyaspect door een grotere hoogte op een grotere afstand van de percelen van omwonenden toe te staan. Direct achter de percelen is een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan. Op een afstand van minimaal 6 meter is een bouwhoogte van 9 meter mogelijk.

Wat betreft de zonvermindering maken de omwonenden een vergelijking met de bestaande feitelijke situatie. Dit is eigenlijk geen reële vergelijking. Het is reëler om het nieuwe plan te vergelijken met de bouwmogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op het hele terrein gebouwen met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 7 meter toegestaan. Volgens de elfde partiële herziening geldt voor een strook van 10 meter diep aan de achtertuinen een maximale goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 4,5 meter. Ook op de plek van het appartementencomplex kunnen deze gebouwen nu al komen.

Als het nieuwe plan wordt vergeleken met de mogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan, blijkt dat er in de nieuwe situatie een half uur minder zon is. Het nieuwe plan betekent dat op 21 juni om 20.00 uur de eerste schaduw op de achtergevel valt, op 21 september om 17.30 uur en op 21 december om 15.00 uur. Wij vinden dit niet onaanvaardbaar.

Indien het plan onherroepelijk is, kunnen omwonenden een verzoek om planschadevergoeding indienen.

d. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het privacyaspect door de opbouw van de patiowoningen op een grotere afstand van de bestaande woningen toe te staan. Op de verbeelding is direct achter de achtertuinen een hoogte van 4 meter aangehouden. Een hoogte van 6 meter is pas toegestaan op een afstand van 6 meter. Het privacyaspect is verder uitdrukkelijk aandachtspunt bij de verdere vormgeving van de woningen. In de concept-plattegronden is hier al rekening mee gehouden. Er zijn nog geen concrete beelden.

Verkeer

Samenvatting inspraakreacties

1. Er zal parkeeroverlast in de omgeving ontstaan. Er is nu al veel overlast, met name vanuit de soos. Kunnen er voor de omwonenden maatregelen worden getroffen zodat zij toch hun auto dichtbij kunnen parkeren?
2. De ontsluiting op de Foulkesstraat zal veel overlast opleveren.
3. De ontsluiting van de parkeergarage zal overlast geven.
4. Er is overlast van de krantendistributie bij de soos.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Voor nieuwe plannen geldt als randvoorwaarde dat op eigen terrein, binnen het plangebied, wordt voldaan aan de door het college vastgestelde parkeernorm. Op die manier wordt parkeeroverlast in de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om iets te doen aan parkeeroverlast in een bestaande situatie. Met een conserverend bestemmingsplan kunnen ook geen maatregelen afgedwongen worden. Dit is een beheersaspect. Om recht te doen aan de ingediende inspraakreactie hebben wij de reactie toch voorgelegd aan de afdeling die hierover gaat. Het parkeerbeleid spreekt van parkeeroverlast indien er niet voldoende parkeerplaatsen zijn binnen 100 meter. In dit geval is het zo dat binnen 100 meter voldoende parkeerplaatsen zijn waardoor er formeel gezien geen sprake is van een overlastsituatie. Omwonenden willen graag hun auto voor de deur kunnen parkeren. Deze garantie kan echter niet worden gegeven. Deze mogelijkheid bestaat feitelijk alleen voor invaliden door middel van het aanvragen van een invalidenparkeerplaats. Het afsluiten van openbaar gebied door middel van een bordje is niet wenselijk en niet handhaafbaar. Een andere mogelijkheid zou zijn om – wanneer een meerderheid van de bewoners dit wil - vergunningparkeren in te voeren. Dit kan echter alleen wanneer er concreet sprake is van aangetoonde parkeerdruk en een gebied direct aansluit bij een ander vergunninggebied. Dat is in de Oijenseweg niet het geval. Samengevat achten wij op grond van ons beleid het nemen van maatregelen in de bestaande situatie beleidsmatig niet nodig en niet mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen zal het parkeren een belangrijk toetsingskader zijn.

2. Als het hele plan – inclusief het gedeelte aan de Hertogensingel – ontwikkeld wordt, zullen er twee ontsluitingen komen; een ontsluiting op de Foulkesstraat en een ontsluiting op de Oijenseweg. Dit is voldoende om de voorgestane woningen op een goede manier te kunnen ontsluiten. De planontwikkeling zal leiden tot meer verkeersbewegingen, maar tot onaanvaardbare overlast zal dit niet leiden. Dit gelet op het aantal woningen en de vermoedelijke spreidingen van het verkeer. De ontsluiting van de Foulkesstraat is gepland aan de zuidkant. Het merendeel van het verkeer zal aansluiten op de Hertogensingel waardoor het aantal verkeersbewegingen op de Foulkesstraat nauwelijks zal toe nemen.

3. Een ontsluiting van het parkeerterrein op de Oijenseweg zal aan de zuidkant van deze weg plaatsvinden. Door deze ligging aan de zuidkant zal het merendeel van het verkeer vanaf het parkeerterrein aansluiten op het kruispunt van de Hertogensingel waardoor het aantal verkeersbewegingen op rest van de Oijenseweg niet onaanvaardbaar zal toe nemen.

4. De inspraakreactie is voorgelegd aan de afdeling die over het beheer van de soos gaat. De gemeente verhuurt het pand aan de beheersstichting. Deze stichting regelt het gebruik. Vanuit de beheersstichting zal met omwonenden worden gekeken naar een oplossing voor de overlast.

Overig

Samenvatting inspraakreacties

1. Tijdens de bouw zal overlast worden ondervonden. Als het plan gefaseerd wordt uitgevoerd, heb je twee keer overlast. Kan er een claim worden ingediend tegen de overlast die ontstaat?
2. Wat gebeurt er met de perceelsgrenzen van de aanliggende achtertuinen?
3. Kunnen de noordelijk gelegen woningen op één lijn worden getrokken?
4. Is het uit veiligheidsoogpunt wel verstandig een hofje met woningbouw te realiseren? Kan het niet beter een kantoorontwikkeling of andere functie zijn?
5. Is bekend dat er vroeger olie is verhandeld in verband met een eventuele verontreiniging?

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Er zijn geen mogelijkheden om een claim in te dienen tegen bouwoverlast. Dit behoort tot het normaal maatschappelijke risico.
2. Bij de begrenzing van het plangebied wordt aangesloten bij de kadastrale perceelsgrenzen.
3. Voor de bepaling van het bouwvlak is een standaardmaat opgenomen van 12 meter vanaf de voorgevel. Er is geen aanleiding van deze standaard af te wijken.
4. Bij planontwikkeling is de veiligheid en bereikbaarheid van woningen aandachtspunt. Bij het opstellen van het plan is hier uitdrukkelijk rekening mee gehouden. Hierin zit geen belemmering voor ontwikkeling van het plan.
Er is geen behoefte aan een andere ontwikkeling zoals kantoren.
5. Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijken geen belemmeringen om het plan te realiseren. Het onderzoek is bij het bestemmingsplan gevoegd.

Besluit

Het plan Krinkelhof wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012. De ontwikkeling van het binnenterrein wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor het gedeelte aan de Hertogensingel wordt een wijzigingsbevoegdheid met randvoorwaarden opgenomen.

V BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

A Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Hiervan wordt kennisgenomen.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

B VROM-inspectie, Directie uitvoering, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

Samenvatting overlegreactie

In een brief van januari 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aangegeven dat de werkwijze verandert. Dit betekent ondermeer dat het vooroverleg alleen nog maar plaats moet vinden wanneer het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen.

Omdat deze zaken in dit plan niet aan de orde zijn, hoeft geen vooroverleg plaats te vinden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Hiervan wordt kennisgenomen.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

C Waterschap

pm