



Bestemmingsplan Midden-Noord - Oss - 2012

Toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Midden-Noord-Oss-2012

Gemeente Oss,
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1	Aanleiding	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nota Ruimte	8
2.1.2	Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	8
2.1.3	Nieuwe Grondexploitatiewet	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Toekomstvisie	10
2.3.2	Structuurvisie	10
2.3.3	Welstandsnota gemeente Oss	11
2.3.4	Cultuurhistorie	11
2.3.5	Volkshuisvesting	12
2.3.6	Verkeer	12
2.3.7	Groen	14
2.3.8	Water	15
2.3.9	Detailhandel	16
2.3.10	Horeca	18
2.3.11	Kantoren	18
2.3.12	Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen	19
2.3.13	Archeologie	19
2.3.14	Mantelzorg	20
2.3.15	Prostitutiebeleid	20

HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE

3.1	Ruimtelijke karakteristiek	21
3.2	Functionele karakteristiek	25
3.3.	Volkshuisvesting	26
3.3.1	Inleiding	26
3.3.2	Woningvoorraad	26
3.3.3	Huishoudenssamenstelling	27
3.4	Verkeer	27
3.4.1	Ontsluitingsstructuur	27
3.4.2	Parkeren	29
3.5	Groen	29
3.6	Water	31
3.7	Detailhandel en commerciële dienstverlening	31
3.8	Horeca	32

3.9	Maatschappelijke voorzieningen	32
3.10	Onderwijs.....	32
311	Sport- en recreatieve voorzieningen.....	32
3.12	Bedrijven.....	33
	3.12.1 Algemeen.....	33
	3.12.2 Kantoren	33

HOOFDSTUK 4 DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA

4.1	Inleiding	34
4.2	Ruimtelijke karakteristiek.....	34
4.3	Functionele karakteristiek.....	34
4.4.	Volkshuisvesting.....	35
4.5	Verkeer	36
	4.5.1 Ontsluiting.....	36
	4.5.2 Parkeren	36
4.6	Groen.....	36
4.7	Water	37
4.8	Detailhandel en commerciële dienstverlening.....	37
4.9	Horeca	37
4.10	Maatschappelijke voorzieningen	37
4.11	Onderwijs.....	38
4.12	Sociaal culturele voorzieningen.....	38
4.13	Bedrijven.....	38

HOOFDSTUK 5 ONTWIKKELINGEN

5.1	Inleiding	40
5.2	Plan Krinkelhof (binnenterrein Govers)	40
5.3	Mettegeupel-Oost	44
5.4	Tuincentrum.....	45
5.5	Woningen Gulden Huis.....	46
5.6	Parkeerterrein aan de Tuinstraat.....	46

HOOFDSTUK 6 RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

6.1	Milieuaspecten.....	47
	6.1.1 Inleiding.....	47
	6.1.2 Bodem en grondwater	47
	Watertoets.....	48
	6.1.3 Geluid.....	48
	6.1.4 Geur	50
	6.1.5 Luchtkwaliteit	50
	6.1.6 Externe veiligheid.....	51
	6.1.7 Straling.....	52
6.2	Waarden	53
	6.2.1 Natuurwaarden	53
	6.2.2 Cultuurhistorie en archeologie	54
	6.2.3 Molenbiotoop	56

HOOFDSTUK 7 HANDHAVING

7.1	Beleidskader	57
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	57
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht.....	58

HOOFDSTUK 8 TOELICHTING OP DE REGELS

8.1	Algemeen.....	59
8.2	Regels.....	59

HOOFDSTUK 9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

9.1	Algemeen.....	64
-----	---------------	----

HOOFDSTUK 10 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1	Inspraak	65
10.2	Vooroverleg	65

BIJLAGEN

1. Nota van Zienswijzen en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012
2. Nota van Zienswijzen en Vooroverleg Plan Krinkelhof

REGELS en VERBEELDING

BIJLAGENBOEK

- A) Onderzoeken Krinkelhof
 1. Bodemonderzoek
 2. Akoestisch onderzoek
 3. Luchtkwaliteit
 4. Quickscan Flora en Fauna
 5. Aanvullend onderzoek vleermuizen
 6. Toelichting watertoets Krinkelhof
 7. Schaduwonderzoek
- B) Onderzoeken Frankenbeemdweg
 8. Quickscan Flora en Fauna
 9. Verkeersonderzoek april 2011
 10. Aanvullend verkeersonderzoek december 2011
 11. Aanvullend verkeersonderzoek maatregelen januari 2012
 12. Verkeersonderzoek april 2012
 13. Schematisch overzicht verkeersonderzoeken
 14. Onderzoek luchtkwaliteit
 15. Akoestische rapportage Tuincentrum
 16. DPO Coppelmans
 17. Toelichting watertoets tuincentrum Coppelmans
 18. Akoestisch onderzoek locatie Tuinstraat
 19. Historisch bodemonderzoek plangebied
 20. Toelichting watertoets Midden-Noord – plan Gulden Huis

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor het gebied Midden-Noord van de kern Oss.

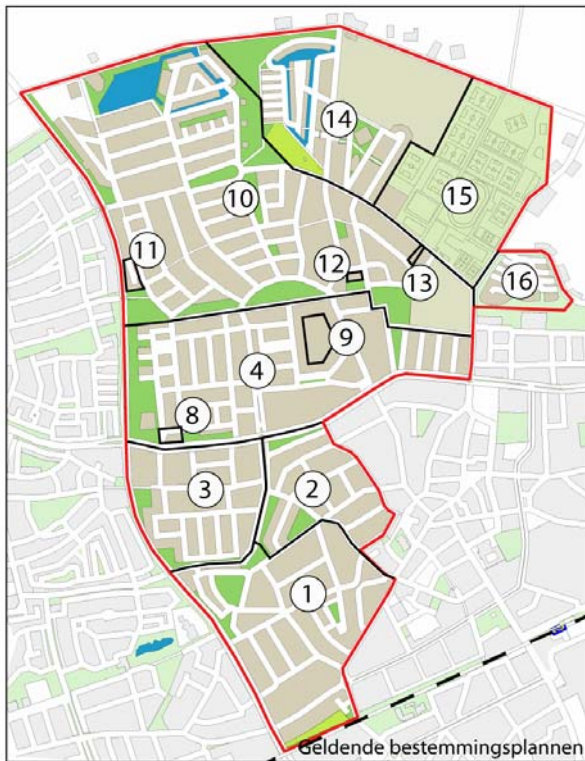
De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordmidden van de kern Oss. Het gebied wordt – globaal weergegeven - in het noorden begrensd door de Frankenbeemdweg en Spitsbergerweg, in het westen door de Hertogin Johannasingel en de J.F. Kennedybaan, in het zuiden door de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen en in het oosten door het centrumgebied. Het gebied omvat de buurten Katwijk, Arendsvlucht, Krinkelhoek, Mettegeupel, Oijense Zij en het "oude deel" van de buurt Horzak.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 worden bestemmingen opgenomen die eerst in 16 verschillende bestemmingsplannen waren opgenomen

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld Raad	Goedgekeurd G.S.
1	Katwijk	25-02-1993	15-06-1994
2	Arendsvlucht	17-12-1993	08-03-1994
3	Malluskamp	17-12-1993	09-03-1994
4	Krinkelhoek	28-10-1966	27-12-1967
5	1 ^e partiële herziening Krinkelhoek (voorschriften)	26-03-1970	19-08-1970
6	3 ^e partiële herziening Krinkelhoek (voorschriften)	23-04-1976	03-11-1976
7	11 ^e partiële herziening Krinkelhoek (voorschriften)	30-10-1992	21-01-1993
8	12 ^e partiële herziening Krinkelhoek	27-05-1993	17-08-1993
9	Binnenterrein Habsburgstraat	15-11-2007	20-05-2008
10	Mettegeupel	09-07-1993	18-01-1994
11	Woonwagencentrum Mettegeupel-west	25-09-1992	21-01-1993
12	Woonwagencentrum Mettegeupel-oost	25-09-1992	21-01-1993
13	Buitengebied Noord	28-09-1979	18-11-1980
14	Oijense Zij	25-09-1998	20-04-1999
15	Sportpark Rusheuvel	17-09-1999	11-04-2000
16	Horzak	24-04-1987	24-11-1987

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 gelden deze plannen niet meer.

Hoofdstuk 2 **Beleidskader**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In 2011 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure gebracht. De structuurvisie is begin 2012 in werking getreden. Het kabinet heeft 3 hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-functionele structuur;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Op de bij de Structuurvisie behorende kaart "Nationale ruimtelijke hoofdstructuur" worden de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weergegeven. Per MIRT-regio is beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn.

2.1.2 **Nieuwe Wet ruimtelijke ordening**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectbesluit;
- rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en een aanwijzing;
- er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- de goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- de gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen;
- er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
- voor de realisering van projecten kan een projectbesluit genomen worden maar dat moet worden gevolgd door een bestemmingsplan;

- voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- er is een drempel voor planschade van 2%;
- de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

2.1.3 Nieuwe Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De nieuwe Grexwet is noodzakelijk omdat de huidige wettelijke instrumenten voor het verhalen van kosten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling te treffen voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

- In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit.
- De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

2.2 Provinciaal beleid

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en belangen worden onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gevormd door de Structuurvisie Noord-Brabant.

In de Structuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002, 'Brabant in Balans'.

De provinciale belangen die zijn uitgewerkt in het provinciaal beleid voor het stedelijk gebied (met name zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking) zien vooral op ontwikkelingsplannen. Met dit hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan is eigenlijk geen provinciaal belang gemoeid.

De nieuwe structuurvisie is in het najaar van 2010 in werking getreden.

De doorwerking van de provinciale structuurvisie is opgenomen in de provinciale Verordening. Eind december 2010 hebben Provinciale Staten de verordening vastgesteld.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie voor de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De visie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren. Voor het thema wonen is aangegeven dat sociale woningbouw aandacht behoeft. Met extra inspanningen wil de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Verder wordt aangegeven dat regionale voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en zorg in een regionaal centrum als de stad Oss thuishoren. Er wordt ingezet op behoud van aanwezige regionale voorzieningen (zorg, dienstverlening, onderwijs en cultuur) en waar mogelijk op uitbreiding daarvan. De recreatieve functie dient te worden versterkt en een brede deelname aan sport en cultuur te worden ondersteund. Tot slot dient een goede bereikbaarheid van het centrum gewaarborgd te blijven.

2.3.2 Structuurvisie

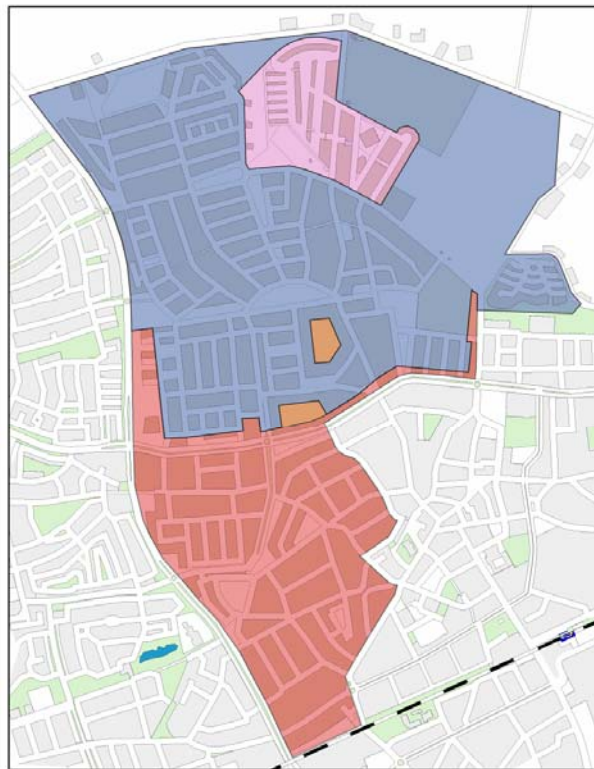
Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie is op het gebied van het wonen de volgende opgave geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningepakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Ten slotte is voor het onderhavige plan de in de visie opgenomen opgave om de toeristisch-recreatieve structuur van Oss verder te verbeteren en te optimaliseren van belang. Aangegeven is dat een netwerk van recreatieve routes (fietsen, wandelen, skaten, mountainbiken etc.) kansen biedt.



2.3.3 Welstandsnota Gemeente Oss

Op 23 maart 2004 is de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In zijn algemeenheid geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

Verschillende delen van het zuidelijke gedeelte van het plangebied vallen onder welstandsniveau 1. De bebouwing aan representatieve routes (zoals de Hertogin Johannasingel, de John F. Kennedybaan, de Zaltbommelseweg/Hertogensingel en het spoor) valt ook binnen dit welstandsniveau. Verder valt de buurt 'Oijense Zij' onder welstandsniveau 1.

Er zijn twee binnenterreinen in de wijk Kringelhoek die onder welstandsniveau 3 vallen. Het overige gedeelte van het plangebied valt onder niveau 2.

2.3.4 Cultuurhistorie

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2006 is vastgesteld. In de verordening zijn

verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

De bescherming van monumenten vindt aldus via twee sporen plaats. Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een bouwvergunning nodig. De welstandstoetsing maakt deel uit van de bouwvergunningsprocedure. Wanneer een te verbouwen bouwwerk onder de werking valt van de Monumentenwet 1988 of van een gemeentelijke verordening is, naast een bouwvergunning tevens een monumentenverordening nodig. Beide toetsen verschillen inhoudelijk.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

2.3.5 Volkshuisvesting

De woonvisie, "Vitale stad en leefbare dorpen", uit 2006 sluit aan bij de door de provincie geschetste ruimtelijke ontwikkelingen en de provinciale prognoses voor de bevolkingsontwikkelingen en de woningbouw. Het past daarmee in de kaders van het provinciale uitwerkingsplan Waalboss en de bijgestelde provinciale woningbouwprognose 2005. In de woonvisie wordt een aantal knelpunten van de Osse woningmarkt benoemd. Met name gaat het om tekorten aan starterswoningen, goedkope koopwoningen, levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen en het in gedrang komen van de vitaliteit van kernen. Om die reden wordt prioriteit gegeven aan woningbouwplannen waarmee aan de oplossing van de eerder genoemde knelpunten kan worden bijgedragen. In de woonvisie spreekt de gemeente zich tevens uit voor een goede differentiatie van de woongebieden in Oss. Dat wil zeggen een goede mix van typen woningen (naar bouwvorm, eigendom, type of grootte). Verder wordt in de woonvisie aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van woonservicezones voor ouderen waarin voorzieningen (zoals winkels, welzijn, vervoer en zorg) en voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar zijn of komen.

2.3.6 Verkeer

Mobiliteitsvisie, Balans in beweging

In de mobiliteitsvisie (2009) staan drie begrippen centraal; bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het centrale doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente, nu en in de toekomst. Om deze balans te bereiken streeft de gemeente naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Een groter deel van de verplaatsingen moet plaats gaan vinden met de fiets of met het openbaar vervoer. Dit is nodig om Oss bereikbaar en leefbaar te houden. Oss wil de verschuiving bereiken door het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Deze vervoerswijzen moeten veilig en comfortabel zijn en men moet snel

op de plaats van bestemming kunnen komen. De goede bereikbaarheid is met name gericht op de economisch belangrijke gebieden van Oss. De bedrijventerreinen vallen hieronder. De doorstroming op de wegen naar de bedrijventerreinen (i.c. N329) moet optimaal zijn. Hoewel de bereikbaarheid van de economisch belangrijke gebieden voor alle vervoerswijzen goed moet zijn, streeft de gemeente wel naar een verschuiving van vervoerswijze. Korte verplaatsingen moeten bij voorkeur per fiets of te voet afgelegd worden en niet per auto. Voor het vervoer van goederen zal het gebruik van water en spoor verder gestimuleerd worden.

In de uitwerkingsfase zullen de doelstellingen uit de visie langs drie lijnen worden uitgewerkt; infrastructuur, gedrag en organisatie. Er heeft inmiddels een uitwerking plaatsgevonden in de deelplannen, Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota "parkeernormen voor woonwijken" vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Ten aanzien van dit plangebied gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar om het vastleggen van een bestaande situatie.

De gemeente Oss heeft een bepaalde aanpak voor parkeerproblemen binnen bestaand gebied.

Om het gesignaleerde parkeerprobleem ook objectief vast te kunnen stellen, wordt eerst de parkeercapaciteit in een bepaald gebied bepaald. Hoeveel parkeerplaatsen (zowel in de openbare ruimte en op eigen terrein) zijn er? Vervolgens wordt gekeken naar de parkeerdruk. Daarbij wordt de vraag naar parkeerplaatsen in het gebied afgezet tegen het aantal beschikbare plaatsen. Wanneer de bezettingsgraad in een (deel van een) woonwijk structureel groter is dan 95% is sprake van een parkeerprobleem.

Wanneer sprake is van een parkeerprobleem worden de oorzaken nader onderzocht. Wordt de parkeerdruk veroorzaakt door bewoners van de buurt of is sprake van parkeerdruk van buitenaf? Is het autobezit in een bepaalde buurt hoger dan gemiddeld? Wordt er veel geparkeerd door bezoekers van een voorziening in of aan de rand van een wijk? Hoe is de parkeercapaciteit over de wijk verdeeld? Zijn de aanwezige parkeerplaatsen – met name op eigen terrein - bruikbaar?

Het vaststellen van de oorzaak van het parkeerprobleem is essentieel om een oplossingsrichting te bepalen. Oplossingen kunnen worden gezocht in het beïnvloeden van het gedrag van mensen, in fysieke ingrepen om meer parkeerplaatsen te realiseren en in parkeerregulering.

Wanneer het parkeerprobleem in een woonwijk wordt veroorzaakt door bewoners van de buurt zelf, zal eerst worden gekeken naar het gedrag van mensen. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en bewust maken van acceptabele loopafstanden (vooral voor de tweede auto). Soms zijn binnen een straal van 100 meter nog parkeerplaatsen aanwezig.

Als de eerste stap geen soelaas biedt, wordt gekeken naar de mogelijkheid meer parkeerplaatsen te realiseren in het openbare gebied. Soms zijn daar mogelijkheden voor. Soms moet een afweging worden gemaakt of het acceptabel is dat het aanwezige groen wordt opgeofferd ten gunste van parkeerplaatsen.

In de buurten waar parkeeroverlast is vanwege parkeergedrag van omliggende bedrijven dan wel van treinreizigers (dus van buitenaf) kan worden bezien of parkeerregulering een vermindering van de parkeerdruk geeft.

In uitzonderingsgevallen kan als laatste stap gekozen worden voor het creëren van extra parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen of sanering van bebouwing ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Die laatste stap hoeft in Oss eigenlijk niet doorlopen te worden.

2.3.7 Groen

Groenbeleidsplan Oss 1996

Zoals in het groenbeleidsplan beschreven staat, is het doel van de notitie een vernieuwende totaalvisie te geven op de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar groen in Oss. Het opgenomen streefbeeld "Van Heikant naar Maaskant" vormt daarbij de kern van de nota. Het streefbeeld beschrijft een toekomstige situatie met een tijdshorizon van 20 jaar. Dit vindt plaats aan de hand van een streefbeeldkaart en daarnaast worden doelstellingen beschreven. Deze streefbeelden vormen vooral harde randvoorwaarden voor andere beleidsvelden.

Het streefbeeld is opgebouwd uit verschillende componenten: de groene hoofdstructuur, de wijkgroenstructuur, het groen in de buurten, bewonersparticipatie, beheer en gebruik en tenslotte kosten en organisatie. Een groene hoofdstructuur biedt ruimtelijke kwaliteit, geeft stabiliteit en wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan. Op buurtniveau is de invulling meer de verantwoordelijkheid van de bewoners. De wijkgroenstructuur verbindt de hoofdstructuur met het buurtgroen.

De wijkgroenstructuur kent eveneens assen en vlakken. De assen vormen de verbinding tussen de hoofdstructuur en het wijkgroen. De assen zijn vooral fraaie bomenlanen, waarbij de bermen en eventuele beplanting een ecologische functie vervullen.

Voor het streefbeeld van het buurtgroen zijn voor de afzonderlijke wijken uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn afhankelijk van de ligging en de mogelijkheden van het groen. De gebruiksfunctie is in het algemeen het belangrijkste; ecologische aspecten wegen hier minder zwaar. Voor de wijken is een oppervlakte doelstelling geformuleerd. Juist dit groen bepaalt het karakter van de directe woonomgeving. Aan snippergroen kan een andere functie worden gegeven.

Voorts wordt in het streefbeeld benadrukt dat bij ingrepen in de hoofdstructuur of wijkstructuur er een plicht is het verlies aan omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of ecologisch) te compenseren. In het kader van het bestemmingsplan kan daar aandacht aan worden besteed.

Natuur- en landschapsvisie 2005

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een Groenblauwe Slinger in en om de stad wordt gerealiseerd in zogenaamde parkzones. Deze slinger verbindt de 'Groene Geledingszone' met het Ossermeer via een 'snoer' bestaande uit langgerekte groengebieden en waterpartijen die de verbinding vormen tussen parken zoals de Mettegeupel.

Deze slinger vervult een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In de nota is vastgelegd dat de aanvraag van een kapvergunning voor dergelijke bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen binnen de bebouwde kom een kapvergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

De nota "Bijzondere Bomen in Oss" is in 2007 geactualiseerd.

Spelen

De gemeente Oss kent een beleidsnota "Speelruimte & Speelvoorzieningen" uit 1993. Een belangrijke doelstelling van dit speelruimtebeleid is, dat er naar wordt gestreefd om de woonomgeving zo in te richten dat de informele speelruimte voldoende mogelijkheden biedt om te spelen. Een andere doelstelling is het streven naar de afstemming van vraag naar en het aanbod van formele speelvoorzieningen.

Op basis van de nota wordt de speelruimte in een woonomgeving bepaald door twee aspecten. Allereerst door de ruimtebehoefte van de verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen jonge kinderen (0-6 jaar), schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar). Voor iedere leeftijdsgroep is aangegeven welke ruimte in de woonomgeving nodig is voor hun spel- en nadere activiteiten. Voor de verschillende leeftijdsgroepen geldt namelijk een ander spelbereik en spelaanleiding.

Behalve aan ruimte hebben kinderen ook behoefte aan goede bespeelbaarheid van de woonomgeving. Aan de hand van de volgende vijf aspecten kan de kwaliteit van de speelruimte worden bepaald, te weten betrokkenheid, veiligheid, bereikbaarheid, herbergzaamheid/ herkenbaarheid/ variatie en samenhang.

Beide aspecten vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen en dan met name (her)inrichtingsplannen en voor beheersplannen.

Momenteel vindt een actualisatie van dit beleid plaats. De verwachting is dat in 2011 de in voorbereiding zijnde nota 'visie op speelruimte' zal worden vastgesteld. De verwachting is dat ondermeer het toetsingskader op onderdelen zal worden aangepast.

2.3.8 Water

Afkoppelen

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd,

waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later. Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water:

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe:

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit:

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitmaatstaven voldoen. De vuiluitwerp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen:

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Stedelijk oppervlaktewater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("water in Oss") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

2.3.9 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de

concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra').

Voor de wijken en buurten is het uitgangspunt dat de inwoners van Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Hierbij wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod in de winkelcentra.

Een moderne fullservice supermarkt is daarbij een randvoorwaarde om voldoende trekkracht en perspectief te genereren voor de overige dagelijkse voorzieningen.

Binnen het plangebied ligt winkelcentrum Vierhoeksingel. Daarnaast neemt het centrum van Oss met haar supermarkten (aan het Burchtplein en het Jurgensplein) een belangrijke plaats in in de dagelijkse verzorging van Midden Noord.

Uitgangspunt is dat detailhandel gevestigd wordt in de reguliere winkelgebieden. Voor vestiging buiten de reguliere winkelcentra wordt alleen ruimte gegeven aan branches en functies die niet passen in of aan de rand van de bestaande winkelcentra. Dit kan zijn door het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen of door de aard en schaal van de detailhandel. In principe komen winkels of showrooms in aanmerking voor perifere vestiging in de branches: auto's, motoren, boten, caravans, tenten; autoaccessoires (in directe relatie met inbouw); grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen; brand- en explosiegevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten, consumentenvuurwerk); keukens, badkamer, tegels, sanitair; bouwmarkten (groter dan 1000 m²); tuincentra (incl. diervoeding en -benodigdheden); woninginrichtingsbranche (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels), mits groter dan 1000 m²; diversen zoals zonwering, vijvers, zwembaden, tuinhuisjes. Voor alle vormen van perifere vestiging geldt de voorwaarde van voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Het beleid ten aanzien van perifere vestiging van detailhandel richt zich op ruimtelijke clustering binnen een beperkt aantal gebieden en dus geen uitwaaiering meer over alle bedrijventerreinen. Waar mogelijk wordt gestreefd naar thematisering, zoals bij de Woonboulevard, waar de woninginrichtingsbranche is geclusterd.

In de detailhandelsvisie wordt voorgesteld de branchering te reguleren. Onder voorwaarden is een percentage gerelateerd nevenassortiment toe te staan (10% van de verkoopruimte tot een maximum van 100 m²). Vanuit het oogpunt van handhaafbaarheid wordt ook voorgesteld om de incidentele en kortdurende verkoop van niet perifere branches bij de toegestane detailhandel te reguleren (maximaal 25m² wvo met een verkoopduur van maximaal 2 weken).

Vanuit de uitgangspunten van clustering en spreiding zijn de mogelijkheden onderzocht van een PDV-cluster aan de noordzijde van de kern. Dit cluster is uitsluitend bedoeld voor een tuincentrum en een bouwmarkt. Voor beide branches geldt dat concentratie geen uitgangspunt is en waarvoor spreiding mogelijk is. Een bouwmarkt kan zich binnen de PDV-zones vestigen; een tuincentrum alleen op specifiek aangewezen locaties. Met het nieuwe PDV-cluster wordt de modernisering van al in Oss gevestigde zaken geacommodeerd en behouden deze zaken hun functie binnen de detailhandelsstructuur.

2.3.10 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
- gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden; het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar.
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningencusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid is hier consoliderend, dat wil zeggen dat deze voorzieningen overwegend gehandhaafd kunnen blijven.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de regels te standaardiseren aan de hand van standaardregels.

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino.

2.3.11 Kantoren

Eind 2011 heeft de gemeenteraad de Kantorennota 'Meer grip op de Osse Kantorenmarkt' vastgesteld. Dit is een herziening van de gemeentelijke kantorennota uit 2008. Door de economische crisis was het wenselijk de berekeningen uit 2008 opnieuw tegen het licht te houden.

Uit de nota van 2010 blijkt dat er binnen de gemeente Oss nog steeds behoefte is aan nieuwe kantoorruimte. Die behoefte is wel minder dan in 2008. Daaruit volgt dat duidelijke keuzes moeten worden gemaakt over locaties.

Waar in de nota van 2008 nog verschillende locaties als geschikt voor kantoorontwikkeling werden genoemd, legt de nota uit 2010 de nadruk op het kiezen van de beste locatie. In een veranderende kantorenmarkt is een centrum/stationslocatie het locatietype dat toekomstgericht is en het beste aansluit bij de wensen van de moderne kantoorgebruiker. Dit o.a. vanwege de dubbele bereikbaarheid, multifunctionaliteit en gebiedskwaliteit.

Vanuit de beperkte behoefte betekent dit dat met het toestaan van kantoren op andere locaties terughoudend moet worden omgegaan, zeker gezien de geconstateerde versnippering van het Osse kantooraanbod.

2.3.12 Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regels bevatten aanbevelingen voor de inhoud van het opstellen van nieuwe en het herzien van bestaande bestemmingsplannen. Daarnaast zijn de beleidsregels van belang bij de toepassing van bevoegdheden in de dagelijkse praktijk. In voorkomend geval bevatten de beleidsregels aanbevelingen bij de toepassing van een ontheffing.

In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in eengezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. De uitoefening van deze beroepen in meergezinshuizen wordt niet toegelaten.

Na vrijstelling is het mogelijk om aan-huis-gebonden beroepen met een groter ruimtelijk beslag en om lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en de publiekaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Recentelijk heeft er een ondergeschikte aanpassing van het beleid plaatsgevonden hetgeen betekent dat een kleinschalige kapper (maximaal 1 stoel) ook als aan-huis-verbonden beroep kan worden beschouwd.

2.3.13 Archeologie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- Streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- De verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 wijzigt. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- De verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- De verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- De verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningstelsel;
- De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor archeologie/ wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones

aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, bouwaanvragen, kabelleggingen, graafmeldingen en aanlegvergunningen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

2.3.14 Mantelzorg

Omdat ook de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie "huisvesting ten behoeve van mantelzorg". In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het bestemmingsplan "Regeling Mantelzorg gemeente Oss" opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse ontheffingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Regeling mantelzorg gemeente Oss" is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld.

2.3.15 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

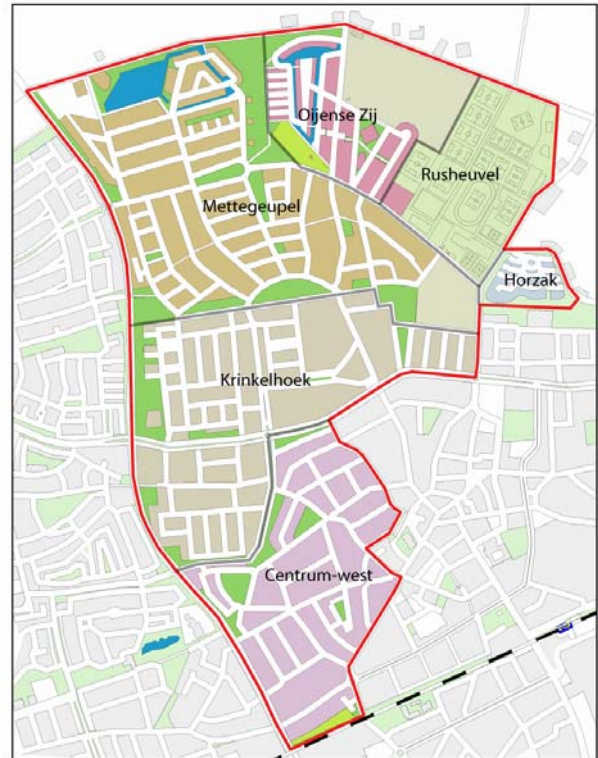
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Beschrijving situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een aantal woonbuurten/gebieden: Centrum-west, Krinkelhoek, Mettegeupel, Oijense Zij, Horzak en sportpark Rusheuvel. Verder bevindt zich binnen het plangebied ten noorden van de Oijense Zij een mogelijk toekomstig woongebied, nu nog agrarisch in gebruik. Een ander nog niet ontwikkeld gebied is Mettegeupel-oost. In dit gebied zat eerst een manege en een tuinbouwbedrijf.

De buurten zijn in uiteenlopende perioden gerealiseerd. Het plangebied vormt geen duidelijke herkenbare eenheid maar vormt een verzameling van buurten met alle hun eigen stedenbouwkundige principes. Over het algemeen betreft het planmatige uitbreidingen met een eigen karakter, waarbij het historische stratenpatroon op veel punten nog wel herkenbaar is.



Oss ca. 1870



Oss 1953



Oss 1964

Centrum-west

Dit is het oudste deel binnen het plangebied. Het grenst aan de historische kern van Oss. Door deze buurt lopen nog wel enkele oude radialen die ook al rond 1880 aanwezig waren. Bij de ontwikkeling van dit gebied zijn deze historische routes grotendeels gerespecteerd.

De oorspronkelijke buurt dateert grotendeels uit de jaren '20 en van kort na de Tweede Wereldoorlog. Hoewel dit de oudste buurt is, is hier inmiddels ook een groot aantal relatief nieuwe woningen aanwezig. Een vernieuwingsslag heeft plaatsgevonden als gevolg van vervanging van enkele vooroorlogse woningbouwcomplexen, herstructurering van een voormalig fabriekscomplex (Philips) en benutting van destijds nog onbebouwde terreinen.

Ondanks tal van ruimtelijke ingrepen heeft de buurt zijn kenmerkende vooroorlogse karakter niet verloren. Centrum-west kan getypeerd worden als een compact, kleinschalig woongebied dat in de oudere delen vooral uit eengezinswoningen bestaat. In deze delen van de buurt is nauwelijks enig openbaar groen aanwezig. Openbaar groen van enige betekenis is aanwezig in de omgeving van de nieuwere woningbouwcomplexen in Centrum-west.

De appartementencomplexen zijn allemaal van latere datum. De oudste complexen dateren uit begin jaren '80 en zijn gesitueerd in Boschpoort (o.a. St. Sebastiaanstraat). De complexen voegen zich goed in de bestaande stedenbouwkundige blokkenstructuur en onderscheiden zich qua hoogte ook niet echt van de omgeving. Een uitzondering hierop vormt het complex op de hoek van Vierhoeksingel-Hertogin Johannaasingel. Dit complex in 5 lagen met kap in een markante 'romaanse' architectuur vormt een oriëntatiepunt op dit knooppunt van stedelijke hoofdwegen. Andere markante gebouwen binnen deze buurt zijn de voormalige watertoren, nu een moskee, en 2 molens. Door hun positie in de buurt dragen zij niet wezenlijk bij aan het stedenbouwkundige beeld.



Krinkelhoek

Krinkelhoek, bestaande uit de buurten die door het Centraal Bureau Statistiek zijn benoemd als Hertogenbuurt en Oorlogsheldenbuurt, is een planmatig opgezette woonbuurt uit de jaren '60. Een rationeel opgezette woonomgeving in een orthogonaal (rechthoekig) verkavelingspatroon. De historisch gegroeide bedrijvigheid op de achterpercelen van de woningen aan de Oijenseweg, een oude radiaal, is daarbij destijds in gepast. In deze periode van grote woningbehoefte wordt ook planmatig rekening gehouden met de situering van meergezinswoningen in de verkaveling.

Het openbare groen binnen de buurt is veelal in de directe omgeving van de meergezinswoningen gesitueerd. Een uitzondering hierop vormt de groene spie ter hoogte van de Foulkesstraat. Deze groene ruimte die in de bocht van de Hertogensingel ligt geeft een doorzicht op de later gerealiseerde woonwijk Mettegeupel. Het groen heeft van oorsprong meer het karakter van kijkgroen in de vorm van ruime

groenstroken, plantsoenen. Het openbare groen tussen Brabantstraat en Kennedybaan is recentelijk heringericht en heeft nu meer het karakter van een buurtpark gekregen.

De rotonde op de hoek Hertogensingel en Vierhoeksingel vormt een stedenbouwkundig knooppunt waaraan de voormalige Pauluskerk en het buurtwinkelcentrum met bovenwoningen zijn gesitueerd. Door ligging, niet-woonfunctie en architectuur vormt de voormalige Pauluskerk een markant gebouw in de Krinkelhoek. De nieuwere appartementencomplexen aan de westkant van de Zaltbommelseweg zorgen voor een herkenbare entree van de buurt en hebben op stedelijk niveau ook een functie als oriëntatiepunt.



Mettegeupel

Nadat in de jaren '70 en '80 de woonwijk Ussen aan de westzijde van Oss ontwikkeld werd volgt in de jaren '90 de ontwikkeling van Mettegeupel en rond de eeuwwisseling de ontwikkeling van de Oijense Zij. In de stedenbouwkundige opzet van Mettegeupel zijn de oude radialen, Oijenseweg en Litherweg, op een wijze ingepast die zoveel mogelijk recht doet aan het oorspronkelijke karakter. De Rusheuvelstraat en Mettegeupelstraat volgen weliswaar het historische tracé maar het oorspronkelijke karakter met bijbehorend profiel is verloren gegaan vanwege nieuw geprojecteerde bebouwing en de gewijzigde functie. De destijds aanwezige woningen zijn ingepast maar voor een deel inmiddels vervangen door nieuwbouw. De wijk bestaat voornamelijk uit vrijstaande en 2 onder 1-kap woningen, waarbij de particuliere vrijstaande woningen ruimtelijk geclusterd zijn. Appartementen komen beperkt voor in 3 woontorens aan de westrand van het noordelijke deel van Mettegeupel. Verder bevinden zich aan de rand twee woonwagencentra in combinatie met een zogenaamd daghandelterrein.

Mettegeupel kent een centraal gelegen groengebied dat visueel verbonden is met het hier open buitengebied. Om dit centraal gelegen groen zoveel mogelijk beleefbaar en bereikbaar te maken is



uitgegaan van een oost-west stratenpatroon. Ook een oriëntatie die goed aansluit bij het benutten van passieve zonne-energie. Het groen onder de hoogspanningszone is op een wijze vormgegeven dat dit tevens betekenis kan hebben voor de aangrenzende woonwijken. Vorm, gebruik en inrichting zijn wisselend van aard. Zo komen in de zone dierenweiden, trapvelden, speeltuinen en tuinbouwgronden voor. Voor wat betreft de tuinbouwgronden in het oostelijk deel van de hoogspanningszone, Mettegeupel-oost, dient te worden opgemerkt dat deze locatie in de structuurvisie aangemerkt wordt als een ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

Verder bevindt zich in het noord-westen van de wijk een vijver en een waterloop door de buurt (het Eiland) waarvan de oevers en het aangrenzende groen ecologisch is ingericht. De vijver heeft een functie voor de waterhuishouding van het gebied

Oijense Zij

De ontwikkeling van de Oijense Zij kent een wat andere geschiedenis dan tot op dat moment gebruikelijk was in Oss. Het betreft in dit geval een geïntegreerde ontwikkeling van verkaveling en woningbouw waarbij nadien op basis van dit stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp het bestemmingsplan is opgesteld. Om de gekozen principes en de verschijningsvorm voor de toekomst zoveel mogelijk te waarborgen is er sprake van een bijzonder gedetailleerd bestemmingsplan dat afgestemd is op de gerealiseerde bouwplannen.

De stedenbouwkundige hoofdopzet is gebaseerd op de geografische situatie. Enerzijds tussen polder en stad, noord-zuid en anderzijds tussen groen van uitbreidingswijk Mettegeupel en sportpark Rusheuvel, west-oost. De Oijenseweg doorsnijdt het plangebied wat tevens aanleiding is om binnen de wijk uit te gaan van twee identiteiten. In het westelijk deel wordt uitgegaan van een watermilieu, waarbij wordt aangesloten op het noordelijk deel van Mettegeupel. Aan de oostkant bepaalt de boomgaard de identiteit. De boomgaard heeft voor dit plandeel een visuele en recreatieve betekenis. In het westelijk deel heeft het water een waterhuishoudkundige en visuele functie, terwijl voor wat betreft de recreatie het centrale groen van Mettegeupel hierin een functie kan vervullen. De richting van de straten is gebaseerd op de situering in het plan: noord-zuid straten waar een zicht op de polder mogelijk is, oost-west gerichte straten voor een visuele relatie met het centrale groen en de watergang in de buurt. Het plan is met de rug naar het sportpark georiënteerd door grenzend hieraan de achtererven te situeren.

De Oijense Zij is een compacte eengezinswoningenbuurt met vooral rijenwoningen en tweekappers. Het parkeren voor de rijenwoningen vindt hoofdzakelijk plaats in het openbare gebied in kopse parkeerhavens langs de straten. Een uitzondering hierop vormen de oostelijke rijenwoningen die op het achtererf parkeren.



Sportpark Rusheuvel

Het sportpark vormt in stedenbouwkundig opzicht een open groene ruimte tussen stad en buitengebied. Dit sportpark met een stedelijke functie herbergt naast een groot aantal veldsporten ook een multifunctionele sporthal en een tennishal. Hoewel de sporthal primair een sportfunctie heeft is het mogelijk om incidenteel sportvreemde evenementen toe te staan.

Het sportpark is zowel vanuit het zuiden, het oosten en het westen toegankelijk. Nabij deze toegangen zijn tevens parkeerplaatsen gesitueerd voor bezoekers en sporters.

Enkele jaren geleden is het complex gerevitaliseerd waarbij velden en verouderde accommodaties zijn herschikt. Bij deze operatie is het uitgangspunt gehanteerd dat het centrale deel van het sportcomplex zoveel mogelijk onbebouwd zou blijven en de bebouwing vooral in de randen zou plaatsvinden. Om het groene open karakter te waarborgen is het maximum bebouwingspercentage beperkt. De concentratie van bebouwing en parkeren is aan de zuidzijde tegen de stad gesitueerd.

Tussen de parkeerplaatsen van het sportpark en de Oijense Zij is een brede school gelegen die voor het autoverkeer ontsloten wordt via het parkeerterrein van het sportcomplex. Verder zijn aan de Rusheuvelstraat twee voormalige portierswoningen gesitueerd.



Horzak

Het deel van de Horzak binnen het plangebied is een buurt met uitsluitend particuliere vrijstaande woningen met over het algemeen relatief kleine intensief bebouwde kavels. De woningen zijn met hun tuin allemaal op het zuiden georiënteerd en worden door middel van opgaand openbaar groen afgeschermd van het overige openbaar gebied. Korte informele erfstraatjes ontsluiten de kavels. De buurt wordt verder gekenmerkt door een grote verscheidenheid in verschijningsvorm van de woningen. Dit is het resultaat van het experiment om dit buurtje te ontwikkelen met weinig regels in het bestemmingsplan en een zeer marginale toets van de Welstandscommissie. Voor wat betreft de bebouwing is er dan ook geen ruimtelijk samenhangend beeld.

3.2 Functionele karakteristiek

Het plangebied bestaat uit woonbuurten van een uiteenlopende leeftijd. Dit krijgt ook duidelijk zijn weerslag in de functionele karakteristiek van het gebied. In de oudere buurten is vanuit de historie nog sprake van enige functiemenging. De bedrijvigheid is vooral gehuisvest op de binnenterreinen die ontsloten worden via de historische radialen. Deze vormen van bedrijvigheid zijn bij de ontwikkeling van de woonbuurten ingepast. Hetzelfde geldt voor de detailhandel die verspreid aanwezig is in Centrum-

west en de Krinkelhoek. De detailhandel langs de Kruisstraat maakt deel uit van de aanlooproute richting het Centrum. Verder is er op de hoek Vierhoeksingel-Zaltbommelseweg een buurtwinkelcentrum gevestigd dat planmatig tot stand is gekomen bij de ontwikkeling van de Krinkelhoek. Met uitzondering van deze winkelconcentratie zijn er binnen het plangebied geen concentraties aanwezig van niet-woonfuncties. Wel is op de hoek J.F. Kennedybaan-Frankenbeemdweg een tuincentrum aanwezig. Verder is er nog een groot aantal functies aanwezig die binnen het wonen passen in de vorm van aan-huis-verbonden-beroepen.

De bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn over het algemeen goed afgestemd op de aanwezige functies. Om ongewenste vormen van detailhandel en ongewenste uitbreiding van detailhandel te voorkomen zijn de oorspronkelijk ruime voorschriften van Krinkelhoek in latere herzieningen aangepast.

De bestemmingsplannen Malluskamp, Arendsvlucht en Katwijk kennen percelen/ gebieden met een zogenaamde gemengde bestemming. Voor een aantal van deze locaties is in de loop van de jaren het gemengde karakter vervallen en wordt er uitsluitend gewoond.

3.3 Volkshuisvesting

3.3.1 Inleiding

De gebruikte gegevens zijn gebaseerd op de buurtindelingen zoals deze door het CBS worden gebruikt. De plangrens van het bestemmingsplan sluit niet naadloos aan op deze buurtindeling. Dit geldt met name voor de buurten Centrum-west en De Horzak. Van deze buurten valt een relatief klein gedeelte buiten de plangrens, zodat er toch wel een goede indruk ontstaat van de bestaande situatie. Er heeft dus geen correctie plaatsgevonden op de hierna gebruikte gegevens. Als peildatum is 1 januari 2010 gebruikt.

3.3.2 Woningvoorraad

Uit de leeftijd van de woningen blijkt dat er min of meer sprake is van een driedeling in bouwperiodes, waarbij Centrum-west de oudste buurt is met de meeste woningen van voor en kort na de Tweede



FUNCTIES

- Onderwijs
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoren
- Maatschappelijke voorzieningen
- Bedrijven

Wereldoorlog. Voor wat betreft De Horzak geeft de onderstaande tabel een vertekend beeld voor de woningen binnen het plangebied. Dit zijn uitsluitend woningen uit de periode 1971 t/m 2000.

De herstructurering in de jaren '80 en '90 draagt bij aan een sterke mix in leeftijd van de woningen. De Hertogenbuurt en de Oorlogsheldenbuurt zijn buurten met relatief eenvoudige woningen uit de jaren '60, waarbij de woningbouwproductie hoog in het vaandel stond. Mettegeupel, De Noord en Rusheuvel zijn nieuwbouwwijken na 1990. Gelet op de kwaliteit van de woningvoorraad zijn op korte termijn geen grootschalige herstructureringsopgaven te verwachten.

BOUWJAAR	T/m 1945	1946 t/m 1970	1971 t/m 2000	2001 en later	Totaal [Aantal]
Centrum-west	16%	29%	46%	9%	1611
De Horzak	10%	13%	72%	6%	142
Hertogenbuurt	2%	81%	16%	1%	1331
Oorlogsheldenbuurt	2%	98%	0%	0%	181
Mettegeupel	5%	2%	90%	3%	686
Rusheuvel	1%	1%	97%	1%	224
De Noord	0%	0%	94%	6%	719
Totaal plangebied	7%	36%	53%	5%	4894

3.3.3 Huishoudenssamenstelling

Hoewel er sprake is van een enigszins wisselend beeld is er een tweedeling te onderscheiden in de samenstelling van de huishoudens. Alleenstaanden en huishoudens zonder kinderen komen het meeste voor in de oudere buurten Centrum-west, De Horzak, Oorlogsheldenbuurt en de Hertogenbuurt. In de jongere nieuwbouwwijken vormen de huishoudens met kinderen het grootste aandeel. Huishoudens zonder kinderen zijn in elke buurt significant aanwezig.

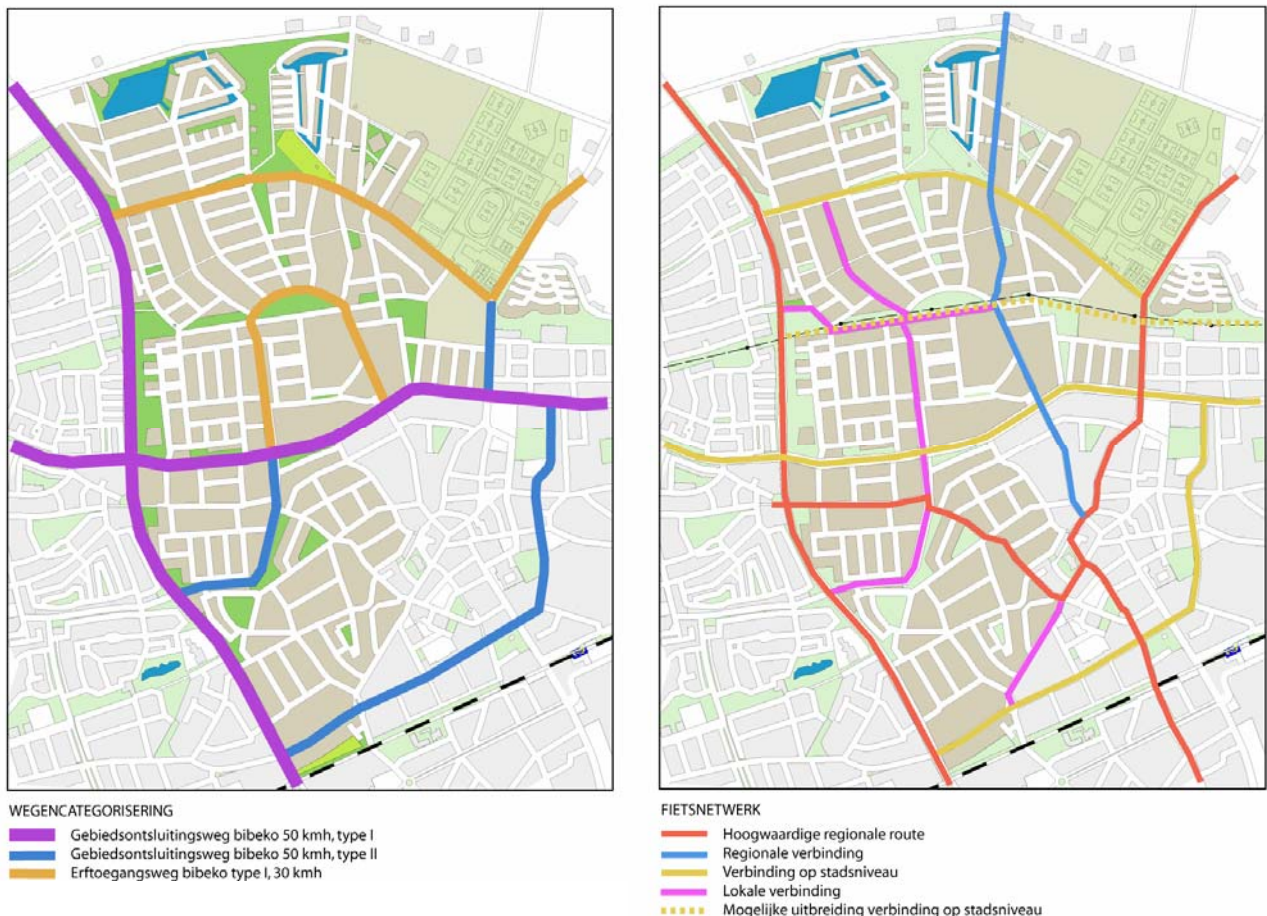
HUISHOUDENS	alleenstaand	huishoudens z. kinderen	huishoudens met kinderen	totaal	inwoners	gem. grootte huishouden
Centrum-west	43%	31%	26%	1551	3276	2,11
De Horzak	26%	50%	24%	139	331	2,38
Oorlogsheldenbuurt	23%	46%	31%	175	418	2,39
Hertogenbuurt	31%	37%	32%	1289	2852	2,21
Mettegeupel	9%	25%	66%	679	2125	3,13
Rusheuvel	10%	30%	60%	220	659	3,00
De Noord	11%	31%	58%	707	2120	3,00
Totaal	28%	33%	40%	4760	11781	2,48

3.4 Verkeer

3.4.1 Ontsluitingsstructuur

Op basis van de in juli 2009 vastgestelde Mobiliteitsvisie is een start gemaakt met een uitwerking die zal leiden tot een mobiliteitsplan. In dit mobiliteitsplan zullen de belangrijkste keuzes voor de toekomstige verkeersstructuur in beeld worden gebracht. Hierbij is het doel de verkeersafwikkeling/ bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid zo veel mogelijk te optimaliseren.

Bijgaande afbeelding geeft de nieuwe, toekomstige wegencategorisering aan voor het plangebied. Op de gebiedsontsluitingswegen is vooral een vlotte verkeersafwikkeling van belang om de grotere woongebieden te bereiken. Bij de gebiedsontsluitingswegen wordt een onderscheid gemaakt tussen relatief zwaar belaste wegen waar het wensprofiel vanuit de principes van Duurzaam Veilig goed gerealiseerd kunnen worden dan wel aanwezig zijn. Bij Type I, en de overige ontsluitende wegen met een minder zware belasting kunnen eventueel concessies worden gedaan aan de optimale uitrusting.



De erftoegangswegen hebben vooral een functie om het woongebied verder te ontsluiten en maken onderdeel uit van het verblijfsgebied.

De wegencategorisering borduurt voort op eerder gemaakte keuzes voor de verkeersstructuur. De J.F. Kennedybaan en de Hertogensingel maken al sinds eind jaren '50 deel uit van de stedelijke hoofdwegstructuur. Later wordt in de jaren '70 de Zaltbommelseweg hieraan toegevoegd door deze aan te sluiten op de J.F. Kennedybaan.

Verder hebben als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijk Ussen in de jaren '70-'80 aanpassingen plaatsgevonden in de aansluitingen op de J.F. Kennedybaan en zijn er in Centrum-west maatregelen in de verkeerscirculatie genomen om sluisverkeer te voorkomen. De wegen in Centrum-west zijn niet geschikt om als verkeersontsluiting te dienen voor het centrum.

Met de komst van Ussen is de Ussenstraat geknipt voor autoverkeer en is er een fietstunnel gerealiseerd. Om Ussen goed met het centrum te verbinden is de Vierhoeksingel omgelegd en aangesloten op de Leijgraaf, de hoofdontsluiting van Ussen. Voorheen liep deze 'rechtdoor' en sloot aan op de Geurdenhof.

Bij de ontwikkeling van Mettegeupel in de jaren '90 is ervoor gekozen om zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande verkeersstructuur en geen nieuwe hoofdwegen te realiseren waarbij het specifieke landelijke karakter van de bestaande Litherweg en Oijenseweg gehandhaafd diende te worden. Dit betekende dat deze wegen geen ontsluitingsfunctie hebben gekregen in Mettegeupel.

Voor de fietsers wordt een fietsnetwerk voorgesteld waarbij evenals voor het autoverkeer sprake is van verschillende soorten routes. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoogwaardige regionale routes, regionale verbindingen, verbindingen op stadsniveau en recreatieve routes. In het ideale fietsnetwerk heeft elk soort route zijn eigen gewenste verschijningsvorm.

De regionale verbinding die door het plangebied loopt, volgt een historische radiale route door de woonwijken. Er zijn (nog) geen specifieke voorzieningen getroffen voor de fietser. Wel valt deze route voor een deel samen met een erftoegangsroute.

Verder bevindt zich binnen het plangebied een aantal verbindingen op stadsniveau waarbij voor een groot gedeelte specifieke voorzieningen voor fietser aanwezig zijn.

3.4.2 Parkeren

Met de groei van het autobezit neemt de parkeerdruk toe. Dit is vooral herkenbaar in de oudere woongebieden Centrum-west en Krinkelhoek waarbij met de ontwikkeling van de woonwijk met aanmerkelijk minder auto's rekening is gehouden. Bovendien zijn dit de buurten waar meer rijenwoningen voorkomen die voor wat betreft het parkeren aangewezen zijn op het openbare gebied.

De ontstane parkeerdruk kan extra druk geven op de leefkwaliteit van de omgeving. Er is sprake van een probleem als de bezettingsgraad structureel hoger is dan 85%. Een loopafstand van circa 100 meter tussen woning en parkeerplaats wordt hierbij als acceptabel beschouwd.

Grote delen van het openbare gebied in Centrum-west en Krinkelhoek zijn de afgelopen jaren heringericht, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de toegenomen behoefte aan parkeerplaatsen. Bij de nieuwere plannen is steeds rekening gehouden met de op dat moment geldende parkeernorm. Bij deze ontwikkelingen was het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dan wel binnen het plangebied opgelost diende te worden.

Bij eventueel nieuwe ontwikkelingen dient op dit moment rekening te worden gehouden met de normen in de nota 'Parkeernormen voor woonwijken', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d 22 augustus 2006.

Bijzondere aandachtspunten met betrekking tot het parkeren zijn de bejaardensoos Krinkelhoek op de hoek Oijenseweg-Hertogensingel en het buurtwinkelcentrum nabij de Vierhoeksingel.

3.5 Groen

De hoeveelheid groen binnen het plangebied is onevenredig verdeeld. In het oudste deel, Centrum-west, is slechts een beperkte hoeveelheid groen aanwezig. Bij de latere herstructureringen en nieuwbouwprojecten is er enig buurtgroen toegevoegd in de vorm van speelweiden. Van een duidelijke groenstructuur is geen sprake.

Tussen de woningen aan de Kromstraat en de spoorlijn is een volkstuincomplex aanwezig. Verder ligt langs de spoorlijn een in het groen ingebed fiets-voetpad dat de Kortfoortstraat met de Dr. Saal van

Zwanenbergsingel verbindt. De route maakt echter geen onderdeel uit van een grotere samenhangende route en is dan ook niet opgenomen in het fietsnetwerk van Oss.



Van een duidelijke bomenstructuur is geen sprake. Dit levert per straat een wisselend beeld op. Sommige straten leveren een lommerrijk beeld op met volwassen bomen terwijl in andere straten het bomenbestand erg beperkt en jong is. Hoewel de Krinkelhoek een planmatig opgezette wijk is, was er in die periode nog weinig aandacht voor een samenhangende groenstructuur op wijkniveau. Het aanwezige groen van enige omvang is vooral gesitueerd nabij de gestapelde woningbouw en komt verder gespreid voor als plantsoenen nabij de eengezinswoningen. Het groen heeft vooral betekenis als kijkgroen met uitzondering van de groenzone langs de J.F. Kennedybaan die recent is heringericht en een meer parkachtig karakter heeft gekregen. Verder bevindt zich veel bermgroen met forse bomen langs de ontsluitingswegen hetgeen bijdraagt aan het groene beeld.

Het hoogspanningstracé vormt de ruimtelijke overgang tussen de Krinkelhoek en de recentere woonwijken Mettegeupel en Oijense Zij. Bij de ontwikkeling van Mettegeupel heeft deze zone een groene inpassing gekregen die van betekenis is voor de aan weerszijden gelegen woonbuurten. Vorm en gebruik verschillen langs het tracé. In het oosten is aansluiting gezocht bij de groene spie aan de Foulkesstraat met tevens speelvoorzieningen voor jongere kinderen. Centraal ligt de groene ruimte langs het Kasteel dat tevens een ontsluitende functie heeft voor Mettegeupel. Het westelijke deel is momenteel in gebruik als dierenweiden.

Het overige buurt- en wijkgroen is zoveel mogelijk geconcentreerd waarbij er voor gekozen is om dit groen visueel met het buitengebied te verbinden. In dit centraal in de wijk gelegen groen is tevens een volkstuincomplex opgenomen.



Verder is er nog een waterplas aanwezig met ecologisch ingerichte oevers waarop watergangen zijn aangesloten die door het meest noordelijke buurtdeel lopen. Zowel in het Harnas als in de Oijense Zij is het oppervlaktewater geïntegreerd in de stedenbouwkundige opzet en vormt daarmee een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit van deze buurtdelen. Tezamen met het groen en water ten noorden van de Oijense Zij wordt een overgang gevormd naar het open buitengebied.

3.6 Water

Het plangebied kent overwegend een gemengd rioolstelsel waarbij het afvalwater vanuit het gebied wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van het waterschap. Bij de ontwikkeling van Mettegeupel is destijds voor het zuidelijk deel deze wijk gekozen om aan te sluiten op het gemengde stelsel van Krinkelhoek. Ten noorden van de Mettegeupelstraat-Voorburcht is sprake van een verbeterd gescheiden stelsel waarbij de waterplas ten westen van het Harnas als overstort dient voor het regenwater. De buurten het eiland (Harnas, Schutterij) en de Oijense Zij kennen een systeem waarbij het regenwater is afgekoppeld en direct wordt afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater. Op het Eiland wordt het regenwater bovengronds afgevoerd, terwijl in de Oijense Zij sprake is van een ondergrondse afvoer. Het in het noorden van het plangebied aanwezige oppervlaktewater is hierdoor onderdeel van het waterhuishoudkundige systeem aan de noordkant van Oss. Het overtollige regenwater wordt afgevoerd naar de vijver in Mikkeldonk en stort vervolgens over naar de watergangen van het waterschap. Delen van het openbaar gebied in de Krinkelhoek en Centrum-west zijn recentelijk heringericht waarbij zoveel mogelijk uit is gegaan van afkoppeling in de vorm van infiltratie. Bij toekomstige herinrichtingsplannen zal dit steeds worden overwogen. In dit verband is het van belang dat de bestaande groene ruimte zoveel mogelijk gehandhaafd blijft zodat dit als infiltratiegebied kan worden benut.



3.7 Detailhandel en commerciële dienstverlening

Binnen het plangebied komt verspreid in het oudere deel van het gebied detailhandel voor. De locatie van deze detailhandel is vooral historisch bepaald en ontstaan in een periode dat hier nog niet planmatig mee omgegaan werd. Het betreft winkels in zowel dagelijkse als niet-dagelijkse goederen van beperkte omvang.

Een buurtwinkelcentrum met ondermeer een supermarkt is gevestigd aan de Zaltbommelseweg. Het verzorgingsgebied is groter dan alleen de Krinkelhoek en heeft ook betekenis voor de nieuwere uitbreidingen. Mettegeupel en de Oijense Zij zijn te beperkt van omvang voor een eigen winkelcentrum en zijn daarom aangewezen op dit buurtwinkelcentrum en het hoofdwinkelcentrum.

3.8 Horeca

Buiten het buurtwinkelcentrum waar een afhaalchinees en een cafetaria zijn gevestigd, zijn er verder binnen het plangebied twee cafetaria's, een restaurant, een buurtcafé en een horecagelegenheid met feestzalen aanwezig. Vanwege ondermeer bingo-avonden trekt deze laatstgenoemde gelegenheid veel bezoekers hetgeen de nodige parkeerdruk in de omgeving veroorzaakt. Om de parkeerdruk te verlichten is op de hoek met de Tuinstraat een tijdelijke parkeervoorziening ingericht. Ruimtelijk gezien verdient het de voorkeur om deze hoek af te bouwen maar het college heeft besloten deze locatie vooralsnog niet te ontwikkelen zolang deze publieksaantrekkende horecagelegenheid hier is gevestigd. In het bestemmingsplan 'Arendsvlucht' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woningbouw-ontwikkeling eventueel mogelijk te maken.

3.9 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor die ondermeer betrekking hebben op de aspecten gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en sociaal-culturele voorzieningen. Het betreft bijvoorbeeld voorzieningen in de vorm van tandartspraktijken, fysiotherapeuten, kinderopvang, ouderensociëteit, een moskee en een verzorgingshuis. De R.K. Pauluskerk wordt sinds medio 2010 niet meer als zodanig gebruikt.

3.10 Onderwijs

Op drie locaties binnen het plangebied zijn basisscholen gevestigd. De scholen aan de Rusheuvelstraat en de Oude Litherweg zijn zogenaamde brede scholen, waarbinnen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang een plek hebben gekregen. Op de hoek Litherweg- Borgvliet is een derde basisschool aanwezig. Aan het Gulden Huis is een solitair kinderdagverblijf gevestigd.

3.11 Sport- en recreatieve voorzieningen

Sportpark Rusheuvel is één van de sportconcentratieplekken waar zoveel mogelijk buitensportverenigingen gebruik kunnen maken van de aanwezige voorzieningen. Op het sportpark is een groot aantal sportverenigingen gehuisvest met veelal een eigen accommodatie. Deze bebouwing is gespreid over het gebied aanwezig. Om het groene open karakter te waarborgen is de bebouwing zoveel mogelijk in de zones langs de rand van het sportpark gesitueerd. Daarnaast is er een sporthal gecombineerd met een tennishal aanwezig waarin op beperkte schaal evenementen kunnen plaatsvinden. Tevens vindt er op het sportpark buitenschoolse opvang plaats.

Het complex kent meerdere ingangen waaraan tevens parkeergelegenheid is gekoppeld.

3.12 Bedrijven

3.12.1 Algemeen

Binnen het plangebied vinden diverse soorten van bedrijvigheid plaats. Het is over het algemeen bedrijvigheid die op binnenterreinen is gevestigd en nauwelijks enige uitstraling heeft naar het openbare gebied. Een uitzondering hierop vormen de autobedrijven in het gebied die zich wel nadrukkelijk presenteren. Aan de Hertogensingel is sprake van een combinatie met een benzinstation. Aan de Katwijkstraat en Rusheuvelstraat bevinden zich binnen het woongebied solitair gevestigde autobedrijven. Aan de Voorburcht is op het achterterrein in een deel van de bedrijfsbebouwing een al dan niet tijdelijke brandweerpost gevestigd als 'uitrukdependance' van de kazerne aan de wethouder van Eschstraat.

3.12.2 Kantoren

Zelfstandige kantoren komen incidenteel voor en zijn beperkt van omvang. De situering hiervan is min of meer historisch ontstaan en is niet gebaseerd op een planologische visie. Het betreft voormalige woningen die nu geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn als kantoor. Door hun verschijningsvorm voegen zij zich onopvallend in de omgeving. De publieksaantrekkende werking is zeer beperkt.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. Dat betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd.

In dit hoofdstuk wordt voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Binnen het plangebied spelen nieuwe ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt weergegeven hoe daarmee in dit bestemmingsplan is omgegaan.

4.2 Ruimtelijke karakteristiek

Binnen het plangebied verschillen de woonbuurten behoorlijk van karakter. Dit is de reden dat niet voor het gehele plangebied uit kan worden gegaan van standaardvoorschriften. Er zijn buurten waarbij in de ontwikkelingsfase strenge regels zijn gesteld ten aanzien van verschijningsvorm en bebouwingsmogelijkheden, terwijl er ook delen binnen het plangebied aanwezig zijn waar erg veel vrijheid werd geboden. Om recht te doen aan deze oorspronkelijke planfilosofie zijn er voor sommige plandelen maatwerkvoorschriften opgesteld. Dit betekent dat er soms nog veel mogelijkheden worden geboden voor uitbreidingen aan de woning, terwijl deze in andere gevallen veel beperkter zal zijn.

Verder bevindt zich binnen de geldende bestemmingsplannen nog enige verborgen capaciteit. Het betreft vooral woningbouwmogelijkheden op particulier terrein die 'gaten' opvullen in de stedenbouwkundige structuur. De bestaande mogelijkheden zullen worden overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

4.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied bestaat - met uitzondering van het sportpark Rusheuvel - hoofdzakelijk uit woningen. De oorspronkelijke bestemmingsplannen van de wat oudere buurten Centrum-West en Krinkelhoek kenden veel ruime bestemmingen waarbinnen een diversiteit aan functies was toegestaan. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze gebieden is opnieuw gekeken naar de wenselijkheid van functies op locaties binnen het plangebied en zijn de gemengde bestemmingen opnieuw afgewogen.

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de woonbuurten en zogenaamde gemengde gebieden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat woonbuurten zoveel mogelijk gevrijwaard moeten worden van functies die daar niet thuishoren. Dit neemt niet weg dat er mogelijkheden zijn en blijven voor aan huis gebonden beroepen. De relevante gemeentelijke beleidsnota's worden in aanmerking genomen. Verder geldt als uitgangspunt gehanteerd dat bestaande functies in beginsel als zodanig worden bestemd.

Deze uitgangspunten hebben ertoe geleid dat het aantal gemengde gebieden ten opzichte van de oude bestemmingsplannen flink is afgenomen. Voor een deel betreft het percelen waarvoor het gemengde karakter al jaren geleden is komen te vervallen omdat nog slechts de woonfunctie wordt uitgeoefend. De appartementencomplexen op de hoek van de Zaltbommelseweg - J.F. Kennedybaan zijn hier een voorbeeld van.

Andere percelen hebben geen gemengde bestemming meer gekregen omdat deze binnen woonbuurten gelegen zijn en een diversiteit aan functies gelet op de uitstraling op het gebied (publieks- en verkeersaantrekkende werking) en het gemeentelijke beleid niet wenselijk is.

In de woonbuurten bevinden zich sporadisch nog wel andere functies dan wonen. Deze functies zitten er al vele jaren en er is geen vooruitzicht dat deze binnen de planperiode zullen verdwijnen, waardoor deze gerespecteerd moeten worden. In dit bestemmingsplan komt dit tot uitdrukking door de andere functie dan wonen binnen de woonbestemming aan te geven met een aanduiding. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduidingen van het perceel te halen indien de functies niet meer worden uitgeoefend. Op deze wijze wordt de woonkwaliteit in de woonbuurten gewaarborgd en wordt voorkomen dat er mogelijk overlast kan ontstaan.

Als duidelijke gemengde gebieden zijn het buurtwinkelcentrum aan de Zaltbommelseweg en het noordelijke gedeelte van de Kruisstraat aangewezen.

In het buurtwinkelcentrum worden verschillende functies uitgeoefend. Deze functies worden in het bestemmingsplan ook toegestaan. Detailhandel (waaronder een supermarkt), kantoren, dienstverlening, bepaalde vormen van horeca, lichtere bedrijvigheid en maatschappelijke functies zijn op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen is ruimte voor wonen.

In het winkelcentrum zit momenteel ook een sportschool. Deze functie op het gebied van cultuur en ontspanning past eigenlijk niet in een buurtwinkelcentrum. De bestaande functie is toegestaan door middel van een aparte aanduiding. In het bestemmingsplan is ook de mogelijkheid opgenomen om door middel van een afwijking op andere plekken in het buurtwinkelcentrum een sportschool toe te staan.

In de visie op de detailhandelsstructuur wordt gesteld dat het perspectief voor verspreid liggende kleinere winkels matig is. De Kruisstraat is een aanlooproute naar het centrumgebied. Om het levendige karakter van de Kruisstraat als aanlooproute voor het centrum te waarborgen heeft het noordelijke gedeelte van de Kruisstraat dat nog in het bestemmingsplan 'Midden-Noord' valt, een gemengde bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn wonen, maatschappelijke functies, kantoren, dienstverlening, lichte bedrijvigheid passend. Vanwege het gemeentelijke beleid dat uitgaat van concentratie van detailhandel en horeca binnen het centrumgebied, zijn deze functies op deze locatie net buiten het centrum slechts beperkt toegestaan. Voor het deel van de Kruisstraat dat in Midden-Noord valt, betekent dit dat nieuwvestiging van detailhandel en horeca niet is toegestaan. De bestaande functies zijn wel als zodanig bestemd.

Buiten de gemengde gebieden, zijn er nog losse percelen in het plangebied die wel een ruime bestemming hebben gekregen waarbinnen verschillende functies kunnen worden uitgeoefend.

Sportpark Rusheuvel zal zijn functie behouden als stedelijke sportaccommodatie voor buitensporten en zaalsporten waarbij tevens - voor zover milieuhygiënisch mogelijk - mogelijkheden zullen worden geboden voor evenementen en maatschappelijk passende activiteiten. Gestreefd wordt naar een optimaal gebruik van het park zodat eventuele toename van leden van de verenigingen opgevangen kan worden binnen de bestaande grenzen.

4.4 Volkshuisvesting

De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, biedt - in samenhang met de nieuwe Grondexploitatiewet – instrumenten om via een bestemmingsplan te bepalen voor welke woningbouwcategorieën gebouwd gaat worden.

Dit bestemmingsplan is echter grotendeels een conserverend plan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Grote nieuwbouwprojecten en wijzigingen zijn in dit bestemmingsplan niet meegenomen en op korte termijn is er geen behoefte aan herstructurering van de wijk. Er is daarom in het plan niets opgenomen over woningbouwcategorieën.

4.5 Verkeer

4.5.1 Ontsluiting

In het bestemmingsplan is de bestaande infrastructuur als zodanig bestemd. Hierbij is conform de mobiliteitsvisie onderscheid gemaakt in wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie en overige wegen en verblijfsgebieden. De gebiedsontsluitingswegen krijgen de bestemming 'Verkeer' en de overige wegen en erven krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Naast de bestemming 'Verkeer' zullen voor de gebiedsontsluitingswegen ook de dwarsprofielen worden aangegeven, zodat ook op basis van het bestemmingsplan de functie van deze wegen wordt gewaarborgd.

In het mobiliteitsplan wordt geconstateerd dat zich in de toekomst mogelijk een aantal problemen in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid kan voordoen. Deze aspecten kunnen niet met een bestemmingsplan worden opgelost. Bij eventuele herinrichting van de openbare ruimte zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de inrichtingseisen zoals opgenomen in het mobiliteitsplan. Dit geldt zowel ten aanzien van het auto- als het fietsverkeer.

4.5.2 Parkeren

Hoewel er bij publieksaantrekkende functies zoals zalencentrum Lido aan de Verlengde Torenstraat en ouderensoos Krinkelhoek aan de Oijenseweg regelmatig sprake is van piekmomenten in de parkeerdruk is er geen sprake van een structureel tekort aan parkeerplaatsen.

Ook nabij het buurtwinkelcentrum Krinkelhoek is in principe voldoende parkeerruimte, hoewel de situering en de ontsluiting van de parkeerplaatsen niet ideaal is. In dit verband verdient met name de situatie langs de Zaltbommelseweg bijzondere aandacht. Aanpassingen in het openbaar gebied kunnen hier wellicht verbetering in brengen.

Op het sportpark Rusheuvel zijn circa 1000 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan het grootste deel aan de zuidzijde nabij de sporthal is gelegen. Deze concentratie aan de zuidzijde dient te worden gehandhaafd omdat dit parkeerterrein voor meerdere doelen kan worden ingezet. Het terrein heeft tevens een functie voor de aangrenzende brede school en wordt ook ingezet als extra parkeerruimte als in het centrum van Oss de parkeercapaciteit beperkt is vanwege evenementen, bijvoorbeeld de kermis.

Bij rijenwoningen is parkeren in de voortuin ruimtelijk ongewenst. Dit dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan, tenzij dit nadrukkelijk zo ontworpen is. Bovendien lost dit niet de parkeerdruk voor de omgeving op.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de parkeerbehoefte in principe op eigen terrein moet worden opgevangen. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte moet aangesloten worden bij het op dat moment geldende parkeerbeleid.

4.6 Groen

De grotere groengebieden en zones die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en het groene beeld van de wijken en beeldbepalende groene bermen langs wegen die onderdeel uitmaken van de groenstructuur krijgen de bestemming 'Groen'. De overige bermen en het snippergroen zijn opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer- en verblijf'. De beeldbepalende groene middenbermen van de gebiedsontsluitingswegen worden gewaarborgd door de dwarsprofielen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voor het groen met een specifiek gebruik, volkstuinten en dierenweiden, zijn aanduidingen opgenomen, zodat beperkt enige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het semi-openbare groen tussen de straten Muskietier en Heraut, het zogenaamde 'Florapark', krijgt de bestemming 'Tuin' omdat deze groenzone als een collectieve tuin kan worden gezien van de vereniging van eigenaren.

De bescherming van bijzonder waardevolle bomen is afdoende geregeld middels de Algemeen Plaatselijke Verordening en de notitie "Bijzonder waardevolle bomen". In het bestemmingsplan zijn geen aanvullende beschermende bepalingen opgenomen.

4.7 Water

De waterpartijen met een duidelijke waterhuishoudkundige functie hebben een specifieke bestemming "Water" gekregen. Verder zijn binnen het plangebied twee woonbuurten gelegen waarbij water een essentieel onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk beeld. Ook dit water met een meer recreatieve functie heeft de specifieke functie 'Water' gekregen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal als uitgangspunt het op eigen terrein vasthouden van regenwater als principe worden aangehouden. Bij herinrichting van de openbare ruimte in bestaand gebied wordt zoveel mogelijk afgekoppeld.

4.8 Detailhandel en commerciële dienstverlening

De bestaande detailhandel in het gebied is positief bestemd. Gelet op de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid krijgen de verspreid liggende winkels geen uitbreidingsmogelijkheden. Ook het buurtwinkelcentrum krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden omdat de bestaande situatie hier geen reële mogelijkheden voor biedt.

In de directe nabijheid van de molen aan de Kruisstraat blijven de huidige mogelijkheden van detailhandel gehandhaafd maar er is geen ruimte voor uitbreiding. Een uitzondering geldt voor molen Zeldenrust. Vanuit het belang om deze molen goed te kunnen laten functioneren, is binnen dit bijzondere gebouw nieuwvestiging van kleinschalige detailhandel mogelijk. Op de hoek van de J.F. Kennedybaan met de Frankenbeemdweg biedt het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden voor specifieke vormen van detailhandel.

4.9 Horeca

Binnen het plangebied zijn de solitaire horecavestigingen specifiek aangeduid. Daarbij is rekening gehouden met de aard van de horeca. Uitbreiding van de bestaande horeca en nieuwvestiging in de woonbuurten wordt niet mogelijk gemaakt. In principe is horeca binnen de woonbuurt minder gewenst. De bestaande horeca krijgt daarom een dubbelbestemming met een meer wenselijke functie. In het buurtwinkelcentrum is door middel van een nadere afweging nieuwvestiging wel mogelijk.

4.10 Maatschappelijke voorzieningen

De bestaande voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening zijn als zodanig bestemd. Nieuwvestiging is binnen enkele gemengde gebieden toegestaan.

4.11 Onderwijs

De bestaande voorzieningen op het gebied van onderwijs zijn als zodanig bestemd. Bij het bepalen van de bouwvlakken zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het onderwijs en eventueel noodzakelijke uitbreidingen op eigen terrein.

4.12 Sociaal culturele voorzieningen

De bestaande sociaal-culturele voorzieningen zijn in overeenstemming met het (voormalige) gebruik worden bestemd. De moskee aan de Watertorenstraat en het scoutinggebouw aan de Pattonstraat krijgen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Voor de niet meer als kerk in gebruik zijnde Pauluskerk wordt uitgegaan van hergebruik van het gebouw met een gemengde bestemming. De hierbij nu aanwezige (dienst)woning zal positief worden bestemd. Ook de bij de moskee aanwezige woning zal positief worden bestemd.

Het sportpark Rusheuvel aan de Rusheuvelstraat krijgt de bestemming 'Sport' waarbij tevens de mogelijkheid wordt geboden om in beperkte mate ondergeschikt aan de sport activiteiten te organiseren, bijvoorbeeld beurzen en evenementen. In de aanwezige dan wel nog te realiseren accommodaties zullen tevens maatschappelijke activiteiten mogelijk worden gemaakt.

4.13 Bedrijven

De beleidsnotitie aan-huis-verbonden beroepen is voor dit plangebied van toepassing. Dit betekent dat deze activiteiten binnen de woonbestemming direct mogelijk worden gemaakt. Nieuwe bedrijvigheid die niet past binnen het kader van de aan-huis-verbonden beroepen zal niet mogelijk worden gemaakt. Bestaande bedrijvigheid zal positief worden bestemd.

Een aantal bedrijven is gesitueerd op locaties waar bedrijvigheid gelet op de woonomgeving minder gewenst is. Dit kan om ruimtelijk en/ of functionele redenen zijn. Zo horen bijvoorbeeld automobiel-bedrijven niet in de woonomgeving thuis gelet op aard en schaal. Kleinere, ondergeschikte bedrijven die

binnen een bouwblok zijn gesitueerd zullen beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgen en binnen de bestemming woondoeleinden worden voorzien van een aanduiding zodat zij in ieder geval onbelemmerd hun bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten.

De grotere concentraties bedrijvigheid, ook als ze grotendeels binnen een woningblok zijn gelegen, hebben een bedrijfsbestemming gekregen.

Hoofdstuk 5 Ontwikkelingen

5.1 Inleiding

Binnen het plangebied zijn verschillende ontwikkelingen gaande.

Zoals eerder beschreven, is het voornaamste doel van dit bestemmingsplan: het maken van een actuele regeling voor een bestaand gebied. Er worden enkele ontwikkelingen meegenomen.

5.2 Plan Krinkelhof (binnenterrein Govers)

Inleiding

Het plangebied van de locatie Krinkelhof omvat het binnenterrein van bouwmaterialenhandel Govers gelegen tussen Foulkesstraat en Oijenseweg en de percelen aan de Hertogensingel waarop nu een ouderensociëteit en een kantoor is gevestigd.

Gelet op aard en omvang past deze bouwmaterialenhandel niet in de woonomgeving en de eigenaar wil dit binnenterrein herontwikkelen met woningbouw. De ouderensociëteit is al vele jaren gevestigd in een tijdelijke houten noodvoorziening en heeft dringend nieuwe huisvesting nodig. Het kantoor is door een ontwikkelaar verworven met het doel deze locatie te herontwikkelen.

Een samenhangend ruimtelijk plan voor deze drie deelgebieden heeft de voorkeur. De ruimtelijke en functionele kaders worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat deels uit een binnengebied dat momenteel primair ontsloten wordt vanaf de Oijenseweg. Op het binnenterrein vindt veel buitenopslag plaats en langs de randen staan enkele loodsen in één laag. Het terrein wordt aan drie zijden begrensd door achtertuinen van eengezinswoningen. Het andere plandeel is gelegen in een bocht aan de Hertogensingel, een hoofdonthoudingsweg. Op het westelijke deel is een houten noodgebouw in één bouwlaag gesitueerd. Tussen het noodgebouw en de woningen aan de Oijenseweg ligt een parkeerterrein. Op de hoek met de Foulkesstraat staat een kantoorgebouw in 2 lagen.

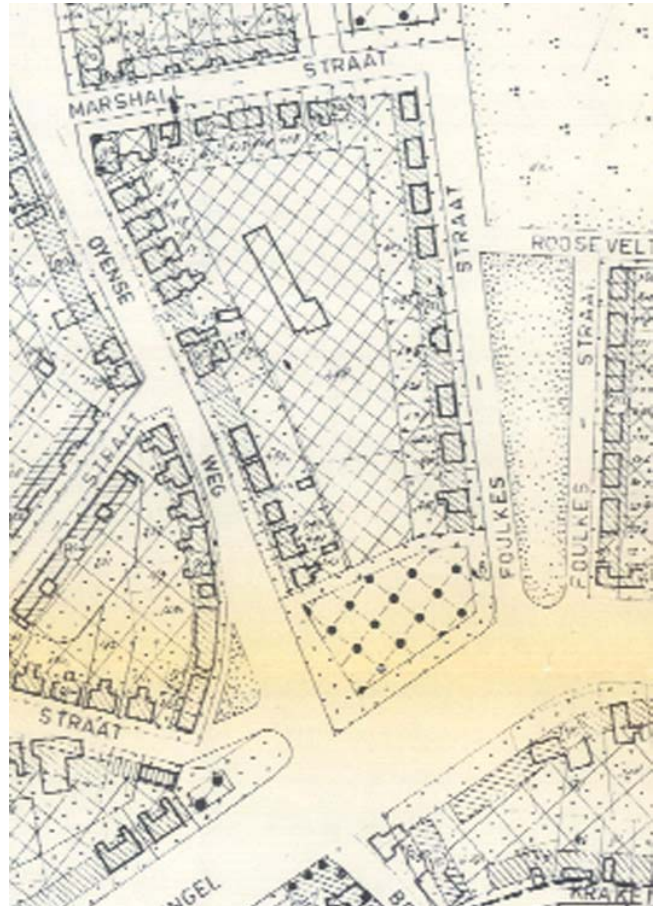


Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Krinkelhoek hebben de percelen aan de Hertogensingel de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. In het bestemmingsplan is voor deze percelen geen maximale

gothoogte en bouwhoogte bepaald. Hier is nu de aanvullende werking van de bouwverordening van toepassing, waardoor de maximale hoogte in principe beperkt wordt tot 15 m'.

Het binnenterrein heeft de bestemming 'verzorgend handels- en/of nijverheidsbedrijf I'. Hiervoor geldt een maximale nokhoogte van 7 m' en een gothoogte van 4,5 m'. In de 11^e partiële herziening is bepaald dat voor een strook van 10 m' diep aan de achtertuinen een maximale nokhoogte van 4,5 m' en een gothoogte van 3,5 m' geldt.



Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

De specifieke situatie in het stedelijk weefsel nabij een bocht in een hoofdontsluitingsweg vormt de aanleiding om op deze locatie een markant en herkenbaar gebouw te situeren dat zowel qua vorm als hoogte zich onderscheidt van de omgeving.

Voor het binnenterrein geldt het uitgangspunt dat het wenselijk is om vooral langs de randen van het terrein te bouwen zodat de bestaande achtererven zo min mogelijk grenzen aan het openbare gebied. Voor wat betreft de hoogte dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de omringende bebouwing.

De locatie is gelegen aan de rand van de woonwijk Kringelhoek en is daarom ook geschikt voor woningbouw. Vanwege de herkenbare ligging en goede bereikbaarheid is hier een combinatie van wonen met gemengde doeleinden zoals kantoren en maatschappelijke doeleinden goed voorstelbaar. Het binnenterrein heeft een meer besloten karakter. De woonkwaliteit is er het meest bij gebaat dit niet te mengen met andere functies.

De twee plandelen dienen ruimtelijk op elkaar afgestemd te worden. Het binnenterrein krijgt aan de zuidzijde een tweede ontsluiting. Op deze wijze wordt het in pandig gelegen terrein beter aan het openbaar gebied gekoppeld.

Hoewel er sprake dient te zijn van een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling dient elk plandeel in zijn eigen parkeerbehoefte te voorzien volgens de meest recente - door het college van Burgemeester en wethouders vastgestelde - parkeernormen.

Verkavelingsplan

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten zijn er meerdere verkavelingen mogelijk voor het plangedeelte langs de Hertogensingel. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan kan nog geen concreet inzicht worden gegeven hoe dit gebied ingevuld zal gaan worden. In het kader van accommodatiebeleid is namelijk nog geen definitief besluit genomen over de locatie van de herhuisvesting van de ouderensociëteit Krinkelhoek. In het geval deze accommodatie elders wordt gevestigd ontstaan er andere ruimtelijke en programmatische mogelijkheden. Daarnaast is er op dit moment geen behoefte aan appartementen en zal een toekomstige ontwikkeling mede afhankelijk zijn van de op dat moment aanwezige woningbehoefte. In dit verband is wellicht ook een invulling, al dan niet in een mix, met andere woningtypen mogelijk.

De verkaveling van het binnenterrein is afgestemd op de maat en vorm hiervan. Voor het overgrote deel worden patiowoningen geprojecteerd tegen de bestaande achterperceelsgrenzen. Voor de patiowoningen aan de noord- en westgrens wordt gedeeltelijk een tweede bouwlaag mogelijk gemaakt. Bij deze opbouw dient nadrukkelijke rekening te worden gehouden met de oriëntatie in verband met de privacy van de bestaande achtertuinten.

De oostelijke achtertuinten worden begrensd door patiowoningen in één laag. Verder is een woongebouw in drie bouwlagen mogelijk. Dit appartementencomplex vormt op het breedste deel van het binnenterrein een ruimtelijke verbijzondering. Een differentiatie in de hoogte maakt de hof ruimtelijk interessanter. Bij het ontwerp van het gebouw moet wel als randvoorwaarde worden gesteld dat de inkijk in de aangrenzende tuinen zoveel mogelijk wordt beperkt. In het bestemmingsplan is overigens wel een brede woonbestemming opgenomen. Hierdoor zijn ook andere woningtypes denkbaar.

De patiowoningen hebben één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De appartementen parkeren in het openbaar gebied binnen het plangebied. Bij de nadere inrichting van het binnenterrein zal in ieder geval moeten worden voldaan aan de dan geldende parkeernorm.



Realisatie - Fasering

Hoewel er op dit moment geen behoefte is aan appartementen wordt er rekening mee gehouden dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan dit wel aan de orde kan zijn. Deze locatie dicht bij het centrum is hiervoor prima geschikt. Voorlopig zal het bestaande kantoorgebouw als zodanig in gebruik blijven.

Indien besloten wordt om in dit plandeel een multi-functionele accommodatie te realiseren zal bij de ruimtelijke inpassing rekening moeten worden gehouden met resterende plandeel zodat op termijn sprake

kan zijn van een ruimtelijke samenhangend beeld. Maar ook in de 'tussenfase' met multi-functionele eenheid en bestaand kantoor is dit gewenst.

Het binnenterrein kan onafhankelijk gerealiseerd worden. Voorlopig is er dan alleen een ontsluiting op de Oijenseweg voor de auto. De huidige doorgang naar de Foulkesstraat is alleen voor langzaam verkeer bedoeld.

Bestemmingsplan

Gelet op de programmatische onzekerheden over de invulling van 'de kop' en het feit dat er ook nog geen goed inzicht kan worden verkregen in het woningbouwprogramma voor dit plandeel is besloten om voor dit deel woningbouw mogelijk te maken via een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Bij een toekomstige ontwikkeling dient wel rekening te worden gehouden met de hiervoor geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten. Meer concrete ruimtelijke kaders zijn op dit moment niet te geven. Daarom zal bij een eventuele toekomstige ontwikkeling van deze locatie de mogelijkheid worden geboden om hier op te reageren, zodat op dat moment een definitieve afweging kan worden gemaakt over de concrete invulling. Voor dit plandeel wordt nu zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende bestemming 'bijzondere doeleinden'. Na wijziging zijn ook de functies dienstverlening en wonen mogelijk.

De maximaal toegestane bouwhoogte is 15 m'. Dit komt overeen met wat zonder vrijstelling mogelijk is op basis van de aanvullende werking van de bouwverordening. Aan de kant van de bestaande woningen is een kleinere hoogte aangehouden.

De eventuele nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt met deze bestemming.

Na wijziging is voor het deel waar 15 meter is toegestaan een hoogte van 20 meter toelaatbaar.

Het binnenterrein krijgt een bestemming die voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden is afgestemd op de verkaveling. Voor het appartementencomplex is enige flexibiliteit ingebouwd voor wat betreft de woningtypologie. Naast appartementen zijn bijvoorbeeld ook rijenwoningen en of patiwoningen mogelijk. Met deze flexibiliteit kan desgewenst ingespeeld worden op de marktomstandigheden.

5.3 Mettegeupel-Oost

Het plangebied van de locatie Mettegeupel-Oost omvat de tuinbouwgronden onder de hoogspanningsleidingen die grenzen aan de Koornstraat in het oosten, de Rooseveltstraat in het zuiden, de Verlengde Almstein in het westen en de Rusheuvelstraat in het noorden.

In het bestemmingsplan 'Mettegeupel' was voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om verschillende redenen, waaronder de ontwikkelingen rondom hoogspanningsleidingen, is van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt.

Voor deze locatie zijn onlangs stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld, waarbij rekening is gehouden met het beleidsadvies om voor gevoelige functies meer afstand te houden tot hoogspanningsleidingen. Uit nader onderzoek blijkt dat voor dit specifieke tracé rekening moet worden gehouden met een zone van 75 m' aan weerszijden gerekend van uit het hart van het tracé.

De stedenbouwkundige hoofdopzet die te zijner tijd nog in een concrete verkaveling moet worden uitgewerkt, voorziet in de eerste fase in realisering van grondgebonden woningen. Een eventuele

vervolgfase kan overigens pas aan de orde zijn als de huidige inzichten met betrekking tot mogelijke gezondheidsrisico's wijzigen dan wel sprake is van aanpassing van het hoogspanningstracé. In de hoofdopzet is rekening gehouden met een eventuele vervolgfase. Vooral nog wordt ervan uitgegaan dat dit gebied als openbaar groen zal worden ingericht.

In aansluiting op de directe omgeving zullen de woningen in het zuiden aan de Rooseveltstraat meer als een samenhangend project worden ontwikkeld, waarbij de bestaande bomenrij dient te worden gerespecteerd. Langs de Rusheuvelstraat zal worden aangesloten op de hier aanwezige typologie die veel individualiteit uitstraalt.

Op dit moment zijn er nog te veel onzekere factoren om de ontwikkeling mee te nemen in deze integrale herziening. Het verdient voorkeur te zijner tijd een aparte planprocedure voor de ontwikkeling te volgen. De locatie wordt daarom niet meegenomen in deze integrale herziening.

5.4 Tuincentrum

Tuincentrum Coppelmans en bouwmarkt Formido, nu gevestigd aan de Venusstraat te Oss, onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk op de locatie van het bestaande tuincentrum aan de Frankenbeemdweg 50 een plan te ontwikkelen dat beide ondernemers in staat stelt hun moderniseringswensen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het vigerende ruimtelijke en planologische beleid van de gemeente Oss. In de Visie Frankenbeemdweg 2005 en in de Visie detailhandelsstructuur 2007-2015 wordt al rekening gehouden met de hiervoor genoemde ontwikkeling.

Overeenkomstig het detailhandelsbeleid is er voor de gewenste uitbreiding van het tuincentrum een distributie-planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd (bijlage 3). De conclusie is dat een tuincentrum met een bruto vloeroppervlak van 7500 m² op deze locatie mogelijk zou moeten zijn en een toevoeging en versterking van de detailhandelsstructuur van Oss betekent. Wel dient daarbij bijzondere aandacht te zijn voor de branchesamenstelling waarbij het uitgangspunt is dat er geen sprake kan zijn van brancheverbreiding.

Het voorgestane gebouw bestaat uit 5500 m² winkelvloeroppervlak en een 500 m² magazijn voor de dagelijkse bevoorrading op de begane grond. Op de verdieping bevindt zich ca. 500 m² kantoor en ca. 1000 m² 'langdurig' magazijn (bijvoorbeeld materiaal kerstshows). De verdieping is niet voor publiek toegankelijk en hier vindt geen verkoop plaats. Naast het overdekte deel is er nog ca. 2500 m² buitenruimte voor de verkoop.

Binnen het bouwvlak is tevens ruimte voor een bouwmarkt van ca. 3800 m² met ca. 250 m² facilitaire ruimte op de verdieping. Met deze omvang wordt aangesloten bij de maatvoering van hedendaagse bouwmarkten. Een distributie-planologisch onderzoek is hiervoor niet nodig.

De situering van de bebouwing vindt op het oostelijke deel van het perceel plaats. Op deze wijze is een goede landschappelijke inpassing mogelijk waarbij, overeenkomstig de visie Frankenbeemdweg, recht wordt gedaan aan het open zicht op het noordelijke open polderlandschap. Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de bebouwing zullen nadere eisen worden gesteld die recht doen aan de bijzondere ligging nabij de entree van de stad.

Het parkeren voor de bezoekers vindt op het westelijk deel van het perceel plaats. Voor de werknemers zal er waarschijnlijk ten oosten van de bebouwing in combinatie met de bevoorradingszone parkeerruimte worden gereserveerd.

Voor wat betreft de totale parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeerkcijfers van het CROW. Voor tuincentra en bouwmarkten geldt een minimum norm van 2,2 ppl/100m² en een maximum norm van 2,7 ppl/100m².

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de maximum norm omdat er in de directe omgeving geen uitwijkingsmogelijkheden zijn. Voor wat betreft de verkoop in de buitenruimte wordt uitgegaan van 1,35 ppl/100m².

Deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betekent een toename van het verkeer. Uit onderzoek blijkt dat de verkeersattractie op basis van CROW-kcijfers toeneemt van nu 1300 motorvoertuigen naar 3100 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van 1800 motorvoertuigen. Uit de modelanalyse blijkt dat verwacht mag worden dat ca. 90% van het extra verkeer het tuincentrum vanuit het westen benadert. Ongeveer 10% zal vanuit het oosten gebruik maken van de route via de Frankenbeemdweg. Op grond van de verkeersmodellen is de verwachting dat de etmaalintensiteit hier zal toenemen van 2100 motorvoertuigen tot 2300 motorvoertuigen. Deze relatief beperkte toename van het verkeer vormt geen probleem voor de landelijk ingerichte Frankenbeemdweg met een beperkte ontsluitingsfunctie. Wel verdient de kruising Kennedybaan-Frankenbeemdweg-Mikkeldonkweg bijzondere aandacht gelet op de toekomstige verkeersintensiteiten. Deze moet anders worden ingericht.

5.5 Woningen Gulden Huis

Er zijn verzoeken ingediend voor woningbouwmogelijkheden op percelen aan de straat Gulden Huis. Het is stedenbouwkundig aanvaardbaar om op de betreffende plekken woningbouw toe te staan. Woningbouw vult een open plaats op tussen de aanwezige bebouwing. Door de planmatige verdichting wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur afgemaakt waardoor een verbetering van het straatbeeld optreedt.

De ontwikkeling stuit verder niet op milieutechnische of andere bezwaren. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

In dit bestemmingsplan zijn voor de betreffende percelen bouwblokken opgenomen.

5.6 Parkeerterrein aan de Tuinstraat

Aan de Tuinstraat ligt een parkeerterrein. In het plan Arendsvlucht was voor dit parkeerterrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van ééngezinswoningen mogelijk te maken. Vanwege de parkeerbehoefte die er vanuit het nabijgelegen horecagelegenheid Lido bestaat, is van deze wijzigingsbevoegdheid tot dusver geen gebruik gemaakt. Wanneer deze parkeerbehoefte weg zou vallen, is een dergelijke ontwikkeling echter nog steeds voorstelbaar.

De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Arendsvlucht zat, is daarom overgenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn voorwaarden opgenomen waar bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan aan moet worden voldaan.

Hoofdstuk 6 Randvoorwaarden en beperkingen

6.1 Milieuaspecten

6.1.1 Inleiding

De randvoorwaarden voor een bestemmingsplan worden allereerst bepaald door de milieuaspecten. Het bestemmingsplan Midden-Noord is een plan voor een bestaand gebied. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Er zijn enkele ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 5 is hierop ingegaan.

Voor een conserverend plan kan de reikwijdte van de milieuonderzoeken beperkt zijn. Voor de ontwikkelingen is aanvulling soms noodzakelijk.

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten samenvattend behandeld. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

- Bodem en grondwater
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Straling

6.1.2 Bodem en grondwater

Algemeen

Voor het bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer er sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor ontwikkelingslocaties geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek voldoende als toets voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Uitwerking voor het plan

Om een indruk te krijgen van de samenstelling van de bodem binnen het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geraadpleegd het bodeminformatiesysteem (BIS), de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK), het historisch bodembestand (HBB) en het Bodemloket. Het BIS bevat alle bij de gemeente bekende bodemonderzoeken.

Het complete historische bodemonderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het BIS bevat ook voldoende informatie over de bodemgesteldheid van de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied.

Op het perceel van het tuincentrum is een bodemverontreiniging aanwezig. Het betreft het huidige parkeerterrein en ook na realisering van de uitbreiding zal dit gedeelte parkeerterrein blijven. De kavels aan het Gulden Huis zijn momenteel als tuin in gebruik waardoor er historisch gezien weinig te verwachten is.

Voor het binnenterrein van het plan Krinkelhof is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige verontreiniging in het gebied aanwezig is. Er zijn geen belemmeringen om het plangebied te ontwikkelen.

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Omdat het voorste gedeelte van het plan Krinkelhof mogelijk wordt gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid, is het bodemaspect verder aandachtspunt bij het wijzigingsplan.

Uit de aanwezige bodeminformatie blijkt dat er geen beletsel is om de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden toegestaan te realiseren.

Watertoets

In het kader van de watertoets heeft in januari 2012 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Aa en Maas over de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Met de beoogde ontwikkelingen worden geen belangen van het Waterschap geschaad. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten van duurzaam waterbeheer/ Voor de uitgebreide verantwoording van de watertoets wordt verwezen naar de bijlagen.

6.1.3 Geluid

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidsbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen en bedrijven te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Geluidgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, onderwijsvoorzieningen, woonwagendstandplaatsen en medische voorzieningen.

De breedte van de onderzoekszone is afhankelijk van de inrichting van de weg (aantal rijstroken), de toegestane snelheid van het verkeer en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De Wet geluidhinder geeft voorkeurgrenswaarden waar aan moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurgrenswaarde kan worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden. In de Wet geluidhinder is een maximale waarde opgenomen die niet overschreden mag worden.

De gemeente Oss heeft een Geluidsnota vastgesteld waarin de geluidsambitie op lokaal niveau is uitgewerkt. Deze ambitie is alleen uitgewerkt voor nieuwe woningen en/of wegen en vervangende nieuwbouw.

Uitwerking voor het plan

In dit plan zijn geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. Het betreft de woningen aan het Gulden Huis, het wijzigingsgebied aan de Tuinstraat en het plan Krinkelhof.

Zoals blijkt uit het akoestisch onderzoek dat voor het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Elzenburg-De Geer is uitgevoerd, ligt het gehele bestemmingsplangebied buiten de geluidszone van het industrieterrein Elzenburg-De Geer. De geluidsbelasting vanuit industrielawaai speelt in dit bestemmingsplan dus niet.

De straat Gulden Huis is een 30 km-weg die ook als zodanig is ingericht. Een 30 km-weg is op grond van de Wet Geluidhinder vrijgesteld van akoestisch onderzoek. Voor de percelen aan het Gulden Huis is de geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaai daarom ook niet relevant. De etmaalintensiteit (ca. 1100 mvt./etmaal) is dermate gering dat zonder nader akoestisch onderzoek gesteld kan worden dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Er is een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen op de locatie van het parkeerterrein aan de Tuinstraat. De Tuinstraat is ingericht als 30 km-zone. Als inrikker van de wijk is het echter een weg met veel verkeersbewegingen, waardoor niet zondermeer kan worden gezegd dat een akoestisch onderzoek niet nodig is.

Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om een wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen, moet voldoende zijn aangetoond dat het effectueren van die wijzigingsbevoegdheid aanvaardbaar en haalbaar is.

Voor wat betreft de geluidsproblematiek betekent dit dat in ieder geval duidelijk moet zijn dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om hier inzicht in te krijgen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende gevelbelasting 53 dB(A) bedraagt. De gevelbelasting blijft daarmee ruim onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB(A). Gelet op de ruimtelijke situatie is een verdere beperking van de gevelbelasting niet mogelijk. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de maximale waarde niet wordt overschreden. In het kader van het wijzigingsplan moet opnieuw een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Indien de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde uit komt, moet in het kader van het wijzigingsplan een hogere grenswaardeprocedure worden doorlopen.

Ook voor het plan Krinkelhof is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai.

In het onderzoek is de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Hertogensingel en de Oijenseweg berekend.

De overige wegen rondom het plangebied – de Marshallstraat en de Foulkesstraat - zijn ingericht als 30 km-weg. Voor deze wegen geldt geen zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. Toch is in het onderzoek ook de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen berekend.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor het noordelijke deel van het plangebied de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidsbelasting bedraagt als gevolg van het wegverkeer op de Hertogensingel maximaal 48 dB. De geluidsbelasting vanaf de Foulkesstraat en

Oijenseweg is lager. Deze geluidsbelasting geldt voor de bestaande situatie. Indien het zuidelijke deel gerealiseerd wordt, is door de afscherpende werking van het appartementencomplex de geluidsbelasting op de woningen van het binnenterrein maximaal 44 dB.

De ontwikkeling van het noordelijk deel is dus mogelijk zonder een hogere grenswaardeprocedure.

Bij de appartementen in het zuidelijk deel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale waarde bedraagt 60 dB ten gevolge van het verkeer op de Hertogensingel. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, is een hogere grenswaardeprocedure nodig.

Voor het zuidelijk deel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat de maximale waarde niet wordt overschreden, is het wijzigingsplan uitvoerbaar. De bevindingen van het akoestisch onderzoek en de hogere grenswaardeprocedure kunnen verder worden uitgewerkt in het kader van het wijzigingsplan.

Tot slot is nog een akoestisch onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling aan de Frankenbeemdweg 50 in relatie tot de bestaande omringende woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is. Mogelijk zullen in het kader van de vergunningverlening nadere voorwaarden moeten worden gesteld.

Concluderend zijn er vanuit geluid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Voor het zuidelijk deel van het plan Krinkelhof geldt dat een hogere grenswaardeprocedure moet worden gevolgd bij de procedure van het wijzigingsplan. Alle onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

6.1.4 Geur

Algemeen

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen aan lagere overheden. Momenteel is de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten de belangrijkste graadmeter voor de omgang met geurhinder.

Samengevat valt uit deze brief de volgende beleidslijn af te leiden:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het ALARA¹-principe;
- de mate van hinder die acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan.

Wat betreft geurhinder kan een onderscheid worden gemaakt tussen industriële en agrarische geurhinder.

Uitwerking voor het plan

Het plangebied Midden-Noord valt buiten de industriële geurcontour van het bedrijventerrein Elzenburg-de Geer, zoals blijkt uit het rapport dat voor het bestemmingsplan van dit bedrijventerrein is opgesteld. Industriële geurhinder speelt dus niet voor dit plangebied.

Er ligt wel een agrarische geurcontour over het noordelijke gedeelte van het plangebied. Binnen deze geurcontour worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het geuraspect speelt daarom verder geen rol.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging.

De nieuwe ontwikkeling 'plan Krinkelhof', valt onder de gevallen die volgens de AMvB 'niet in betekenende mate bijdragen'. Formeel hoeft er in dat geval geen toets meer plaats te vinden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nog wel onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse. Daaruit blijkt ook dat het plan aanvaardbaar is. Het onderzoek is in de bijlagen gevoegd.

Voor de ontwikkeling aan de Frankenbeemdweg 50 is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen uitbreiding. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

6.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen de 10⁻⁶ jaarcontour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour niet als grenswaarde maar als een richtwaarde. Er geldt dan een motiveringsplicht.

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR – geen harde norm maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht.

Voor (spoor)wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij BEVI-inrichtingen geldt de verantwoordingsplicht als een bestemmingsplan, projectbesluit en inpassingsplan wordt vastgesteld.

De gemeente Oss heeft het aspect externe veiligheid uitgewerkt voor het lokale niveau in een beleidsvisie.

Het bestemmingsplangebied heeft te maken met externe veiligheidsaspecten van de spoorweg en verschillende wegen omdat dit routes zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er ligt geen invloedsgebied vanuit bedrijvigheid.

Uitwerking voor het plangebied

Er is geen plaatsgebonden risicocontour die relevant is voor het plangebied. Daarmee is er ook geen directe belemmering voor planontwikkeling.

Wel is er een invloedsgebied rondom bepaalde wegen.

Ten aanzien van de wegen betekent dit een verantwoordingsdocument moet worden opgesteld als er nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd:

- binnen 58 meter van de John F. Kennedybaan, de Zaltbommelseweg en de Hertogensingel;
- binnen 1500 meter van het spoor.

De locatie aan de Tuinstraat ligt binnen het invloedsgebied van het spoor. Deze wordt echter pas na wijziging mogelijk gemaakt. Een onderzoek of nadere onderbouwing met betrekking tot externe veiligheid kan voor deze planherziening achterwege worden gelaten.

Indien daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de locatie aan de Tuinstraat, dient het aspect externe veiligheid nader beschouwd te worden.

Het plangebied van Krinkelhof ligt binnen 58 meter van de Hertogensingel. Het betreft het deel van de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het wijzigingsplan moet het externe veiligheidsaspect verantwoord worden.

Het binnengebied van het plangebied Krinkelhof ligt buiten het invloedsgebied. Daarom hoeft er geen verdere verantwoording plaats te vinden.

Concluderend zijn er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

6.1.7 Straling

Algemeen

In 2005 heeft het ministerie van VROM een advies aan de gemeente afgegeven ten aanzien van hoogspanningsleidingen. Het advies houdt in dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen moet worden dat er nieuwe ontwikkelingen ontstaan waarbij kinderen langdurig binnen de magneetveldzone van de bovengrondse hoogspanningslijnen verblijven. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen.

In een brief uit 2008 van het ministerie van VROM is er meer duidelijkheid gegeven over de begrippen 'langdurig' en 'gevoelige bestemmingen'. Onder 'langdurig verblijf' wordt verstaan ten minste 14-18 uur per dag minimaal 1 jaar lang. Uit onderzoek is gebleken dat kinderen tot 14 jaar door de week gemiddeld

14 uur per dag in een woning verblijven. Bij kinderen jonger dan 9 jaar ligt dit gemiddeld zelfs op 18 uur. Op basis daarvan is door de gezondheidsraad een advies gegeven om dat als langdurig te bestempelen. Dit advies is door de staatssecretaris overgenomen.

Wanneer er gesproken wordt over 'gevoelige bestemmingen' heeft men het over woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Dit zijn plaatsen waar kinderen veelal langdurig verblijven. Ondanks dat kinderen geen 14 tot 18 uur per dag op een school, crèche of kinderopvangplaats verblijven zijn deze uit voorzorg benoemd tot gevoelige bestemmingen.

De indicatieve magneetveldzone van 150 kV-lijnen is door het RIVM op 2 maal 80 meter gesteld, gerekend vanaf het hart van de lijn.

Op 8 april 2010 is het Milieubeleidsplan 2010-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Milieubeleidsplan is opgenomen dat het advies van VROM - gezien het belang van een duurzame leefomgeving en een goede volksgezondheid – voor nieuwe ontwikkelingen gevolgd wordt.



Uitwerking voor het plangebied

Midden door het plangebied loopt een 150 kV-lijn. In de voorgaande tekening is de magneetveldzone van 2 maal 80 meter weergegeven.

Het bestemmingsplan Midden-Noord maakt geen nieuwe woningen of andere functies waar kinderen langdurig verblijven binnen de specifieke magneetveldzone mogelijk. Het is daarom niet nodig om nader onderzoek uit te voeren of aparte beschermingsbepalingen ten aanzien van de hoogspanningsleidingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Concluderend zijn er voor het bestemmingsplan Midden-Noord vanuit het aspect straling geen nadere onderzoeken of bepalingen nodig.

6.2 Waarden

6.2.1 Natuurwaarden

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora en Faunawet, de Habitatrictlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor de plant-en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB artikel 77 van de Flora en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Het bestemmingsplan Midden-Noord is een hoofdzakelijk conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er zijn slechts enkele ontwikkelingen.

De woningen aan het Gulden Huis zijn ontwikkelingen in al bestaand bebouwd gebied waarvan niet gezegd kan worden dat deze een substantiële verslechtering betekenen.

Voor de locatie aan de Tuinstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om een wijzigingsbevoegdheid op te kunnen nemen, moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling haalbaar is. Gelet op de ligging tussen bestaande bebouwing en de aanwezige verharding kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen substantiële verslechtering zal betekenen.

Gelet op de ligging aan de rand van de stad en de inrichting van het terrein is voor de uitbreiding van het tuincentrum en de mogelijke vestiging van een bouwmarkt een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de quickscan blijkt dat geen effecten op beschermde natuurgebieden worden verwacht. Op basis van de quick scan wordt geconstateerd dat het gebied een potentiële habitat biedt voor een aantal algemene beschermde soorten. De quick scan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Voor de ontwikkeling 'Krinkelhof' is zowel een quickscan als een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek is uitgevoerd om mogelijke verblijfplaatsen en foerageergebieden van vleermuizen in beeld te brengen. Uit het nader onderzoek is gebleken dat als gevolg van de plannen geen effecten voor vleermuizen te verwachten zijn.

Voor de rest zijn in het plangebied alleen algemene soorten aangetroffen waarvoor een algemene zorgplicht geldt. Voor de broedvogels geldt de aanbeveling de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

6.2.2 Cultuurhistorie en archeologie

In het gebied zijn verschillende panden met cultuurhistorisch waardevolle architectuur te vinden. Het betreft drie rijks- en vier gemeentelijke monumenten en verder zijn er nog verschillende beeldbepalende objecten met een concentratie aan de Kromstraat. De voormalige RK Pauluskerk aan de Oude Litherweg zal op korte termijn als gemeentelijk monument worden aangewezen.

In het bestemmingsplan zijn geen aanvullende beschermende bepalingen ten aanzien van deze objecten opgenomen. De bescherming van de monumenten is afdoende geregeld middels de Monumentenwet en

de gemeentelijke Monumentenverordening, de bescherming van de beeldbepalende objecten is geregeld middels de Welstandsnota (zie paragraaf 2.3.4).



MONUMENTALE BEBOUWING

- ⊠ Rijksmonument
- ⊠ Gemeentelijk monument
- ⊠ Beeldbepalende bebouwing
- Bijzonder waardevolle bomen

De Oijense Zij is in de Welstandsnota aangeduid als 'specifiek ensemble' hetgeen betekent dat er sprake is van een architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden binnen een bebouwingstype. Dit heeft tot gevolg dat de bebouwingmogelijkheden in dit plandeel hierop afgestemd zijn.

Er zijn twee ontwikkelingen die van belang zijn voor archeologie.

Het tuincentrum ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Direct ten noorden van de Frankenbeemdweg een bekende archeologische vindplaats uit de late prehistorie.

Op basis van het archeologiebeleid en de voorgenomen uitbreidingsoppervlakte dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd om eventuele archeologische resten in beeld te brengen.

Het gebied 'Krinkelhof' ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Ook in de omgeving van dit plangebied zijn veel archeologische vondsten gedaan, uit verschillende perioden. Ook voor deze ontwikkeling dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden.

De proefsleuvenonderzoeken kunnen worden uitgevoerd zodra met de bouwwerkzaamheden gestart wordt.

De overige ontwikkelingen betreffen grotendeels locaties die liggen in de huidige bebouwing van Oss buiten het centrum. In het gemeentelijke archeologiebeleid geldt daarvoor alleen een onderzoeksverplichting voor nog onverstoorde gebieden groter dan 5000 m². Een archeologisch onderzoek kan voor deze ontwikkelingen daarom achterwege worden gelaten.



6.2.3 Molenbiotoop

In het plangebied liggen twee rijksmonumentale molens:

1. Molen Nieuw Leven, Nieuwe Brouwerstraat 49 (stellingkorenmolen);
2. Molen Zeldenrust, Kruisstraat 35-37 (stellingkorenmolen).

Deze molens dienen vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming hoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molens (vrije windtoetreding) zodat de molen kan blijven draaien. Dat betekent dat in het gebied rondom een molen maximaal gelden voor de bouwhoogten van gebouwen. De zogenoemde molenbiotoop geldt voor een gebied met een straal van 500 m van de molen.

Voor nieuwe objecten kan door middel van de molenbiotoopformule worden berekend wat de maximale bouwhoogten mogen zijn.

Voor stellingmolens geldt dat binnen 100 m de stellinghoogte van de molen als maximale bouwhoogte voor nieuwe ontwikkelingen geldt.

In bijgaande kaart is de 100 m en de 500 m contour aangegeven.



Het bestemmingsplan Midden-Noord is een hoofdzakelijk conserverend plan voor een bestaand gebied.

Er ligt één ontwikkeling binnen de 100 meter en 500 meter contour vanaf molen Nieuw Leven; het betreft het wijzigingsgebied aan de Tuinstraat.

Het bestemmingsplan Midden-Noord laat binnen de contouren geen grotere hoogten toe dan de bestemmingsplannen Arendsvlucht en Katwijk reeds toe stonden. In de bestemmingsplannen Arendsvlucht en Katwijk waren over het algemeen maximale goothoogten toegestaan van 6 tot 10,5 meter. Maximale bouwhoogten waren niet opgenomen; wel een maximum aan aantal bouwlagen van 3 à 4. Het plangebied is ook helemaal volgebouwd met gebouwen van dergelijke hoogten.

De maximale goot- en bouwhoogten zijn in het bestemmingsplan Midden-Noord binnen de contouren van de molens grotendeels gesteld op 6 respectievelijk 10 meter. Waar het bestemmingsplan Midden-Noord grotere dan wel kleinere hoogten toe staat, komen deze hoogten overeen met de hoogten

uit de geldende bestemmingsplannen Katwijk en Arendsvlucht en de feitelijke situatie.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid aan de Tuinstraat is in de voorwaarden opgenomen dat het plan geen strijd mag opleveren met de molenbiotoop.

Concluderend kan gezegd worden dat het bestemmingsplan Midden-Noord geen consequenties heeft voor de molenbiotopen van de molens Zeldenrust en Nieuw Leven.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Problemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 31), de algemene regels (artikelen 32 tot en met 36) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 37 en 38). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen ten behoeve van het agrarisch gebied tussen de Oijense Zij en sportpark De Rusheuvel. In beginsel zijn binnen de bestemming 'Agrarisch' geen gebouwen toegestaan.

Artikel 4: Bedrijf

In de regels wordt verwezen naar een milieuzoneringslijst die deel uitmaakt van het plan. Deze lijst wordt gebruikt als landelijke standaard en omvat verschillende typen bedrijvigheid met de bijbehorende milieucategorie.

Verspreid over het plangebied komt bedrijvigheid voor. Het betreft hoofdzakelijk bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën 1 en 2.

Bedrijvigheid is deels ondergebracht in de zogenaamde Gemengde bestemmingen van dit plan. In het noorden van het plangebied ligt wat lichte bedrijvigheid binnen de woonbuurten. Deze bedrijvigheid heeft geen bedrijfsbestemming gekregen maar is voorzien van een aanduiding binnen de woonbestemming.

De bedrijvigheid binnen dit plangebied die een bedrijfsbestemming heeft gekregen bevindt zich op en rondom de binnenterreinen van de buurt 'Krinkelhoek'.

In de regels is opgenomen dat bedrijvigheid binnen de milieucategorieën 1 en 2 zondermeer is toegestaan. Bestaande zwaardere bedrijvigheid is toegestaan middels een aparte aanduiding. Het betreft een tankstation aan de Hertogensingel en een transport-, op- en overslagbedrijf op een binnenterrein aan de Habsburgstraat.

Artikel 5: Detailhandel

Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn een tuincentrum en een bouwmarkt toegestaan.

Artikelen 6 tot en met 12: Gemengd 1 tot en met Gemengd 7

In het plan komen diverse gemengde gebieden voor. Binnen de bestemmingen voor deze gebieden zijn diverse functies toegestaan die onderling uitwisselbaar zijn. De toegelaten functies zijn weergegeven in matrices. Sommige functies zijn alleen toegestaan als deze als zodanig zijn aangeduid.

Bij sommige gemengde bestemmingen zijn in het plan mogelijkheden opgenomen om – in afwijking van de functies die in de matrix zijn genoemd – andere functies toe te staan.

Artikel 13: Groen

In beginsel zijn binnen de bestemming 'Groen' geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, volkstuinen en dierenweides.

Artikel 14: Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn meerdere functies toelaatbaar die onderling uitwisselbaar zijn. In dit plangebied zijn het de bestaande voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, kind- en naschoolse opvang, onderwijs, religie en levensbeschouwing en verenigingsleven die onder deze bestemming zijn gebracht. Dienstverlening, detailhandel en horeca die ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie is toegestaan.

Artikel 15: Sport

De bestemming 'Sport' is opgenomen ten behoeve van sportpark De Rusheuvel. Binnen deze bestemming zijn ook maatschappelijke functies en functies op het gebied van cultuur en ontspanning toegestaan. Tevens is horeca die ondergeschikt is aan de sportvoorzieningen toelaatbaar.

Artikel 16: Tuin

De bestemming 'Tuin' hoort bij de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Een uitzondering is gemaakt voor carports. Voor carports geldt als hoofdregel dat deze achter de voorgevel moeten worden gebouwd. In het plangebied zijn situaties waarin de carports voor de voorgevel staan en ook aanvaardbaar zijn. Deze situaties zijn door middel van een aanduiding weergegeven.

Artikel 17 en artikel 18: Verkeer en Verkeer-Verblijf

Beide bestemmingen zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. De bestemming 'Verkeer' geldt voor wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' zit op de wijkontsluitingswegen en verblijfsgebieden.

Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor kleinere nutsgebouwen. Grotere nutsgebouwen en garages zijn toegestaan met een aanduiding.

Artikel 19: Water

De oppervlaktewateren die een waterhuishoudkundige functie of ruimtelijke relevantie hebben, hebben een waterbestemming gekregen.

Artikel 20: Wonen

Binnen deze bestemming zijn allerlei soorten woningtypes mogelijk. Woongebouwen zijn toegestaan maar ook allerlei soorten grondgebonden woningen. De bestemming is opgenomen voor een bouwvlak op het binnenterrein van Govers.

Artikel 21: Wonen-Halfvrijstaand-1

Binnen de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand-1' zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Verder zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan voorzover deze als zodanig zijn aangeduid. Voor deze afwijkende functie zijn aparte bouwregels opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding er af te halen zodra de bedrijfactiviteit beëindigd is.

Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. Er zijn in het plan mogelijkheden opgenomen voor afwijkend gebruik.

Artikel 22: Wonen-Halfvrijstaand-2

Dit artikel is opgenomen ten behoeve van de buurt De Horzak. Als gevolg van het globale, ruime bestemmingsplan dat voor deze buurt gold, is de situering van de bebouwing in deze buurt afwijkend ten opzichte van de rest van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen in het plangebied. Het betreft afwijkingen met betrekking tot de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en afwijkingen in hoogten.

Artikel 23: Wonen-Patio

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan. Deze woningen bestaan in beginsel uit één bouwlaag met een mogelijkheid voor een gedeeltelijke tweede bouwlaag. Bij de woningen behoort een binnenplaats of binnentuin die ten minste 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw moet beslaan.

Artikel 24: Wonen-Rijen

Voor de aaneengebouwde woningen zijn de bouwregels opgenomen binnen de bestemming 'Wonen-Rijen'. Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Er zijn in het plan mogelijkheden opgenomen voor afwijkend gebruik.

Artikel 25: Wonen-Vrijstaand

Binnen de bestemming 'Wonen Vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan. Voorzover als zodanig aangeduid is detailhandel danwel bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduidingen eraf te halen zodra de activiteit beëindigd is. Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. In het plan zitten mogelijkheden om afwijkend gebruik toe te staan.

Artikel 26: Wonen-Woongebouwen

Binnen deze bestemming zijn gestapelde woningen toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 27: Wonen-Woonhuizen

Onder de bestemming 'Wonen-Woonhuizen' vallen alle woningtypes: de vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Van deze bestemming is daarom gebruik gemaakt als binnen een afgekaderd gebied verschillende woningtypes voorkomen. Waar dit als zodanig is aangeduid, is bedrijvigheid in categorie 1 en 2 mogelijk. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding eraf te halen zodra de activiteit beëindigd is.

Artikel 28: Wonen-Woonwagenstandplaatsen

De bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaatsen' is opgenomen ten behoeve van de bestaande woonwagencentra. Op de verbeelding is het aantal toegestane woonwagens per bestemmingsvlak weergegeven. Het opgenomen aantal komt overeen met de bestaande situatie. De bouwregels voor de woonwagen is per standplaats weergegeven.

Artikel 29: Leiding-Hoogspanningsverbinding

Het plangebied wordt doorkruist door een hoogspanningsverbinding. Rondom deze verbinding geldt een zone waarbinnen alleen mag worden gebouwd of gebruikt ten behoeve van deze verbinding. De leiding met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 30: Leiding-Riool

In het plangebied bevindt zich een stamriool. Rondom dit riool geldt een zone waarbinnen alleen mag worden gebouwd of gebruikt ten behoeve van dit riool. Het riool met bijbehorende zone is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 31: Leiding-Water

In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om de onderliggende leiding te beschermen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 32 tot en met 36: Algemene regels

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.

In artikel 34 zijn 'wro-wijzigingsgebieden' opgenomen. Deze zijn opgenomen om door middel van een wijzigingsplan woningbouw mogelijk te kunnen maken op respectievelijk het huidige parkeerterrein aan de Tuinstraat, een gedeelte aan de Hertogensingel en een gedeelte aan de Oijenseweg en een gedeelte aan de Ussenstraat. Woningsplitsing is na planwijziging mogelijk bij de twee percelen op de hoek Oijenseweg-Mettegeupelstraat.

Er zijn voorwaarden opgenomen waar bij het opstellen van het wijzigingsplan aan moet worden voldaan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 37: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 38: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Algemeen

In paragraaf 2.1.3 is ingegaan op de nieuwe regelgeving rondom kostenverhaal. Zoals daarin is aangegeven is het regelen van kostenverhaal verplicht voorzover een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen.

Het bestemmingsplan Midden-Noord is grotendeels conserverend van aard; de bestaande situatie wordt vastgelegd.

In het plan zitten enkele nieuwe ontwikkelingen die voor de Grondexploitatiewet van belang zijn. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 5 genoemd.

Het betreft woningen aan het Gulden Huis en detailhandel aan de Frankenbeemdweg 50.

De bouw van de woningen aan het Gulden Huis zijn rechtstreeks mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. De onderzoekskosten en plankosten worden bij de initiatiefnemers verhaald door middel van een overeenkomst. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De uitbreiding van het tuincentrum en de vestiging van een bouwmarkt op het perceel Frankenbeemdweg 50 is rechtstreeks mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. De onderzoekskosten en plankosten worden bij de initiatiefnemers verhaald door middel van een overeenkomst. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 oktober 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 19 oktober 2011 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Tevens is een inloopbijeenkomst gehouden waarop belanghebbenden hun reactie kenbaar konden maken. Het eindverslag van deze inspraakprocedure is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Met betrekking tot het plan 'Krinkelhof' is eind 2010 al een inspraakprocedure geweest. De visie voor het plan heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2010 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Op 28 september 2010 is voor dit plan een informatieavond gehouden.

Over dit onderwerp is een apart eindverslag gemaakt dat ook bij de toelichting is gevoegd.

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is het plan enigszins aangepast. Het aangepaste plan is in november 2011 besproken met omwonenden. Ook hierop zijn reacties gekomen. Deze zijn ook meegenomen in het inspraakverslag. Deze waren overigens gelijklopend met de reacties uit 2010. Het eindverslag van deze inspraakprocedure is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

BIJLAGEN

1. Nota van Zienswijzen en Vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012
2. Nota van Zienswijzen en Vooroverleg Plan Krinkelhof

BIJLAGE 1

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 bebouwingmogelijkheden 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 bebouwingsmogelijkheden 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 publieksaantrekkende 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 erop 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 dichterbij 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. Vergeleken 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 bouwmogelijkheid 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 radarverstoringgebied.

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

1. De gemeente Oss heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan "Water in Oss" opgesteld. In dit plan is het nationale en provinciale waterbeleid verdisconteerd. Op dit plan wordt in hoofdstuk 2 expliciet ingegaan. Het apart opnemen van een paragraaf in de toelichting over het rijks- en provinciaal beleid vinden wij niet nodig. In de drie 'toelichtingen watertoets' die als bijlagen zijn opgenomen, staat het provinciale en nationale beleid nogmaals beschreven.
2. In de bestemmingsomschrijving bij de bestemmingen is opgenomen dat de gronden binnen deze bestemmingen mede bedoeld zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen..
3. De onderhoudsstrook wordt al beschermd in de Keur. Wij vinden het niet nodig hier in het bestemmingsplan een aparte regeling voor op te nemen.
4. Dergelijke leidingen worden alleen planologisch vastgelegd voorzover deze niet op gemeentelijke grond liggen. De twee rioolpersleidingen aan het Bastion liggen op gemeentelijk grondgebied. Een aparte planologische regeling vinden wij daarom niet nodig.
5. Er ligt een klein rioolgemaal in de bestemming 'openbaar groen'. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen rechtstreeks toegestaan. De nutsvoorzieningen liggen binnen gemeentelijke grondgebied. De nutsvoorziening wordt hiermee voldoende beschermd. Wij vinden het niet nodig een aparte aanduiding hiervoor op te nemen.
6. In het kader van de watertoets heeft in januari 2012 overleg plaatsgevonden met het waterschap Aa en Maas over de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Met de beoogde ontwikkelingen worden geen belangen van het waterschap geschaad en zal bij de verdere uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten van duurzaam waterbeheer. Voor een uitgebreide verantwoording van de watertoets wordt verwezen naar de bijlagen.

Besluit

Voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan is de watertoetsprocedure doorlopen. De bestemmingsomschrijvingen in de Regels zijn aangevuld met waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel' 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Tuin' is opgenomen dat de gronden van deze bestemmingen mede bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de ontwikkelingen is een watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting.

BIJLAGE 2

Nota van inspraak Visie 'Krinkelhof'

VI 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.

VII 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.

VIII ONTVANKELIJKHEID INSPRAAKREACTIES

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

IX BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

De bezwaren die zijn ingekomen zijn veelal gelijkloidend. 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 teruggedrukt 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 Aa en Maas

In het kader van de watertoets heeft in januari 2012 overleg plaatsgevonden met het waterschap Aa en Maas over de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Met de beoogde ontwikkelingen worden geen belangen van het waterschap geschaad en zal bij de verdere uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten van duurzaam waterbeheer. Voor een uitgebreide verantwoording van de watertoets wordt verwezen naar de bijlagen.