

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-
2012

Volgnummer 2012-45
Dienst/afdeling SSO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 juni 2012;

gelet op het advies van de Raadsadviescommissie van 30 augustus 2012;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmiddennrdooss2012-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de Nota zienswijzen en wijzigingen;
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die zijn aangegeven in de Nota zienswijzen en wijzigingen;
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 september 2012.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door RvandenAkker op 14 sept 2012

Door wbuijs op 14 sept 2012

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SSO

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-
2012

Oss, 12 juni 2012

Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en met de wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan vast te stellen en de daarmee verbonden besluiten te nemen conform de aangeboden stukken.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 heeft van 23 februari tot en met 4 april 2012 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 23 zienswijzen ingediend. Deze hebben deels aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Ook is er aanleiding ambtshalve het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 is nu gereed om vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel planologisch kader voor het bestaande gebied Midden-Noord voor de kern Oss met ruimte voor nieuwe gewenste ontwikkelingen.

Argumenten

1.1. Er is uitgebreid gecommuniceerd met bewoners

Het plan heeft volgens de wettelijke regels ter inzage gelegen in het kader van de inspraak- en zienswijzenprocedure. Daarnaast zijn voor de omwonenden van de nieuwe ontwikkelingen aparte informatieavonden gehouden. Voor het plan Krinkelhof zijn in het najaar van 2010 en in het najaar van 2011 bijeenkomsten gehouden. De omwonenden van het perceel Frankenbeemdweg 50 hebben – naast de algemene informatieavond die in november 2011 gehouden is – een aparte terugkoppeling gehad in december 2011 en maart 2012.

1.2. De zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Er zijn in totaal 23 zienswijzen ingediend. Acht daarvan zijn nieuwe reacties ten opzichte van de reacties uit de inspraakprocedure. Dertien zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan (deels) aan te passen. Het gaat dan om het alsnog bieden van extra bouw- en gebruiksmogelijkheden of het geven van een nadere onderbouwing of verduidelijking in het bestemmingsplan.

1.3. Met de wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

Een deel van de wijzigingen is aangebracht naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend. In de bij het raadsbesluit behorende 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012' is aangegeven om welke wijzigingen het gaat.

1.4. De ambtshalve wijzigingen maken het plan beter.

Ook de ambtshalve wijzigingen zijn genoemd in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012'.

De meeste wijzigingen zijn klein en redactioneel van aard. Enkele wijzigingen zijn aangebracht omdat bleek dat de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 niet aansloot bij de feitelijke situatie, verleende vergunningen of ingediende verzoeken.

Een grotere wijziging betreft de regeling rondom de beide molens in het plangebied. Om het behoud van de molens te waarborgen, zijn de gebruiksmogelijkheden verruimd. Beide molens vallen nu in een ruime gemengde bestemming waarbinnen naast de functies kantoren, maatschappelijk, dienstverlening en lichte bedrijvigheid, ook detailhandel en horeca mogelijk is.

Verder zijn de plangrenzen in het noordwesten wat verlegd. Delen van de John. F. Kennedybaan en de Frankenbeemdweg zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Op die manier is er reeds in het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 een planologische basis gelegd om de benodigde aanpassingen aan de wegen te kunnen realiseren.

2.1. Een actueel planologisch kader voor het gebied Midden-Noord is noodzakelijk.

De huidige bestemmingsplannen die gelden voor het gebied Midden-Noord zijn verouderd. In het plangebied Midden-Noord gelden op dit moment 16 bestemmingsplannen, waarvan de oudste dateert uit 1966. Een actueel planologisch kader gebaseerd op het geldende beleid, de recente milieuregelgeving en de huidige situatie in het plangebied is nodig. Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening om alle bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 te herzien. Met dit bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 wordt voor het gehele gebied in één bestemmingsplan een actuele regeling gegeven.

2.2. Het bestemmingsplan maakt een gewenste ontwikkeling van het plan Krinkelhof mogelijk.

Inhoud van het plan

Het plan 'Krinkelhof' bestaat uit twee delen.

Op het binnenterrein – het terrein van bouwmaterialenhandel Govers - wordt in het bestemmingsplan Midden-Noord ruimte geboden aan 21 patiowoningen. Daarnaast is nog een bouwblok opgenomen voor maximaal 14 – grondgebonden of gestapelde – woningen.

Voor 'de kop' aan de Hertogensingel is een regeling opgenomen die aansluit bij de bestaande situatie en regeling. De opgenomen functies zijn de bestaande functies. De bouwhoogte van 15 meter is de bouwhoogte die het geldende bestemmingsplan 'Krinkelhoek' toe staat.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op termijn een andere ontwikkeling mogelijk te maken. In de toekomst zijn dan naast de functies 'maatschappelijk' en 'kantoren' die nu al zijn toegestaan, ook de functies 'dienstverlening' en 'wonen' (al dan niet in de vorm van een woongebouw) mogelijk. De bouwhoogte kan dan worden vergroot van 15 maar 20 meter.

Meerwaarde van het plan

Door de ontwikkeling maakt een bedrijfsactiviteit die niet wenselijk is in een woonomgeving plaats voor een passende woningbouwontwikkeling. Het plan maakt de vestiging van een nieuwe ouderensociëteit mogelijk. Op termijn is 'op de kop' een herontwikkeling mogelijk die een markant en herkenbaar beeld oplevert voor deze specifieke locatie nabij een bocht in een hoofdontsluitingsweg van de stad.

Belangen omwonenden

Bij een ontwikkeling op een terrein dat omringd wordt door bestaande woningen, spelen aspecten als privacy en bezonning een belangrijke rol. In het plan is met deze aspecten rekening gehouden. Zowel in de bouwvlakken voor de nieuwe woningen op het binnenterrein als in het bouwvlak voor 'de kop' is een hoogtedifferentiatie aangebracht. Daardoor is de afstand tussen de opbouwen van de nieuwe woningen en de bestaande woningen vanuit het privacy-aspect aanvaardbaar. Ook in de wijzigingsvoorwaarden die voor 'de kop' zijn opgenomen en in de overeenkomst die met de projectontwikkelaar van het binnenterrein wordt gesloten, zijn voorwaarden met betrekking tot privacy opgenomen.

Uit onderzoek blijkt dat door de ontwikkeling voor omwonenden geen onaanvaardbare verslechtering van zonlichttoetreding plaats vindt ten opzichte van hetgeen volgens het geldende bestemmingsplan al is toegestaan.

2.3. Het bestemmingsplan maakt een gewenste ontwikkeling van het perceel Frankenbeemdweg 50 mogelijk.

Inhoud van het plan

Het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 maakt de uitbreiding van het tuincentrum Coppelmans en een verplaatsing van bouwmarkt Formido naar de locatie aan de Frankenbeemdweg mogelijk.

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan een bouwmarkt van 3800 m² met circa 250 m² facilitaire ruimte op de verdieping. Coppelmans krijgt een winkelvloeroppervlak van 5500 m² binnen het bouwvlak en 2500 m² buiten het bouwvlak.

Meerwaarde van het plan

Functioneel en ruimtelijk gezien levert het plan een meerwaarde op voor de gemeente Oss. Een vernieuwd vergroot tuincentrum met bouwmarkt is een aanwinst voor Oss. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke entree van de stad verbeterd.

Het plan biedt beide ondernemers de kans om hun moderniseringswens te realiseren.

Belangen omwonenden

Met de belangen van omwonenden is op verschillende manieren rekening gehouden. In het bouwvlak is een hoogtedifferentiatie aangebracht. De kortste afstand van het bouwvlak van het tuincentrum tot een bestaande woning bedraagt circa 19 meter. Het betreft de woning Buitenhof 30. De afstand van de woningen Buitenhof 32 tot en met 36 bedraagt circa 32 meter. Op het gedeelte van het bouwvlak dat het dichtst bij de woningen ligt, is een goothoogte toegestaan van 5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Een grotere goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12,50 meter is toegestaan op een afstand van ten minste 50 meter vanaf de bestaande woningen. Deze afstanden zijn aanvaardbaar. Het geldende bestemmingsplan 'Mettegeupel' laat overigens al tot op de perceelsgrenzen bebouwing ten behoeve van een tuincentrum met een hoogte van 4 meter toe.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanuit de bedrijfsactiviteiten voor omwonenden aanvaardbaar is. Nadere regulering vindt plaats via het vergunningenspoor. Naar aanleiding van de zienswijze is in het bestemmingsplan tussen de bestaande woning Buitenhof 30 en het parkeerterrein een zone opgenomen waarbinnen uitsluitend groenvoorzieningen zijn toegestaan. Daardoor is de afstand tussen bestaande woningen en het parkeerterrein vergroot naar 30 meter.

Verkeer

De ontwikkeling levert geen problemen op voor de verkeersafwikkeling. Dit aspect is zeer zorgvuldig onderzocht.

De verkeersafwikkeling op het kruispunt Frankenbeemdweg/John F. Kennedybaan is een aandachtspunt. In de situatie in 2020, waarbij met alle concrete ruimtelijke ontwikkelingen en

uitvoering van de mobiliteitsvisie rekening wordt gehouden, zorgt de ontwikkeling van het tuincentrum en de bouwmarkt ervoor dat het verkeer op het kruispunt niet goed kan worden afgewikkeld. Om een goede afwikkeling mogelijk te maken, is een linksaffer vanuit Lith en een dubbele opstelstrook op de Frankenbeemdweg nodig.

De initiatiefnemer van de ontwikkeling betaalt deze verkeersmaatregelen. Het kostenverhaal wordt geregeld in de anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer wordt gesloten.

Door de linksaffer vanuit Lith ontstaat een middenberm waardoor ook een veiligere, gefaseerde oversteek voor fietsers mogelijk is.

Op de Frankenbeemdweg zullen geen knelpunten ontstaan. Ten oosten van de ontsluiting van het perceel Frankenbeemdweg 50 zal het verkeer ten gevolge van de ontwikkeling met 10% toenemen. Het verkeer op het oostelijk deel ligt dan nog ver onder de grenswaarde die voor eftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Die grenswaarde ligt op 4000 motorvoertuigen per etmaal. Het aantal voertuigen na de ontwikkeling van het tuincentrum is berekend op 2300 motorvoertuigen per etmaal. Gekeken is naar de situatie in 2020 met realisering van alle concrete ruimtelijke ontwikkelingen en uitvoering van de maatregelen uit de Mobiliteitsvisie.

Ten westen van de ontsluiting van het perceel Frankenbeemdweg 50 ligt het aantal motorvoertuigen per etmaal wel iets hoger dan de grenswaarde (4400 in plaats van 4000 motorvoertuigen per etmaal). Omdat het maar zo'n klein deel van de Frankenbeemdweg betreft, leidt dit echter niet tot verkeersknelpunten op de Frankenbeemdweg.

Verplaatsing Formido

Bij een verplaatsing van de Formido van de Venusstraat naar het perceel Frankenbeemdweg 50 kan de locatie Venusstraat worden ingevuld met een functie die meer passend is in die omgeving. Woon-werklocaties zijn heel geschikt.

In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer Coppelmans is opgenomen dat uitsluitend bouwmarkt Formido zich op de locatie Frankenbeemdweg 50 mag vestigen. Met de eigenaar van bouwmarkt Formido is in een overeenkomst vastgelegd dat bij vestiging op het perceel Frankenbeemdweg de activiteiten van de bouwmarkt aan de Venusstraat worden gestaakt en dat geen planschadeclaim zal worden ingediend wanneer de planologische mogelijkheid voor een bouwmarkt aan de Venusstraat wordt ontnomen.

Overig

Voor de rest zijn alle relevante aspecten onderzocht. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

2.4. De wijkraad is positief

De Wijkraad Centrum Krinkelhoek Mettegeupel heeft op 19 april 2012 advies uitgebracht. De wijkraad kan zich vinden in het plan. Zij heeft haar waardering uitgesproken over de wijze waarop met bewoners en de wijkraad is gecommuniceerd.

Kantttekeningen

1.1. Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

De wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander plan. De wijzigingen zijn aangebracht om tegemoet te komen aan de zienswijzen. De ambtshalve wijzigingen maken het bestemmingsplan beter omdat deze als extra onderbouwing dienen of een redactionele verbetering zijn.

2.1. Het bestemmingsplan wordt niet op korte termijn onherroepelijk.

Er zijn 23 zienswijzen ingediend. Negen daarvan hebben betrekking op de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. De verwachting bestaat dat in ieder geval ten aanzien van deze ontwikkelingen beroep wordt ingesteld.

Vervolg

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er is dan de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens bestaat de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk op de hoogte gesteld van deze mogelijkheden.

Overleg

Het plan is overlegd met wethouder H. Hoeksema, de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu en de afdeling Wijkzaken.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012
2. Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen 11 april 2012

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Coll:

Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012'

I INLEIDING

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen, die omtrent het bestemmingsplan zijn ingediend;
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud;
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen, maar die ambtshalve worden aangebracht.

Deze nota behoort bij het voorstel aan de gemeenteraad en bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 ZIENSWIJZENPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' heeft van 23 februari tot en met 4 april 2012 ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Het digitale bestemmingsplan is gedurende de termijn digitaal beschikbaar en raadpleegbaar geweest op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl. Via publicatie in de Oss Actueel en de Staatscourant en de gemeentelijke website is kennis gegeven van de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk zienswijzen in te kunnen dienen. Verder zijn alle indieners van een inspraakreactie per brief persoonlijk op de hoogte gesteld. Aan de omwonenden van het perceel Frankenbeemdweg 50 is op een aparte bewonersavond teruggekoppeld wat met de inspraakreacties is gedaan.

Er zijn 23 zienswijzen ingediend. De indieners van een zienswijze zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie bestemmingsplannen.

III ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZE

Met uitzondering van de zienswijze nummer 23 zijn de zienswijzen tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Bij de beoordeling van zienswijze nummer 23 wordt nader ingegaan op de ontvankelijkheid.

IV BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Ontwikkelingen Krinkelhof

Over het plan Krinkelhof zijn 8 zienswijzen ingediend. Omdat de zienswijzen veelal gelijklopend zijn, zijn deze bij elkaar gezet in de samenvatting. Dit voorkomt doublures en vergroot de leesbaarheid. Via de nummers achter de zienswijzen kan worden herleid door welke persoon deze is ingediend.

- 1 Zienswijze nr 1, gedagtekend op 1 maart 2012
- 2 Zienswijze nr 2, gedagtekend op 7 maart 2012
- 3 Zienswijze nr. 3 gedagtekend op 30 maart 2012
- 4 Zienswijze nr. 4 gedagtekend op 2 april 2012
- 5 Zienswijze nr. 5, gedagtekend op 3 april 2012
- 6 Zienswijze nr. 6, gedagtekend op 3 april 2012
- 7 Zienswijze nummer 7, gedagtekend op 4 april 2012
- 8 Zienswijze nr. 8, mondeling ingebracht op 16 maart 2012

Samenvatting zienswijzen

1. Het bebouwen van de gronden van het huidige terrein van Govers met woningen is geen goed idee. Een hof met twee uitgangen doet geen recht aan de behoefte van de samenleving aan openheid.(1)
2. Waarom worden de Ouderensoos, Centrum Jeugd en Gezin of andere maatschappelijke functies niet gesitueerd op het binnenterrein?(1)
3. Kan de woningbouw niet plaatsvinden ter plaatse van de huidige Pauluskerk en op de hoek van de Hertogensingel-Oyenseweg, met een hoogte van vier bouwlagen. Dit voldoet aan de wensen van de omgeving en de bebouwing past in de huidige omgeving.(1)
4. Door de gemeente is onvoldoende onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid omdat onduidelijk is of voldoende belangstelling is voor patiowoningen, rijenwoningen en/of lage appartementen van deze prijs categorie.(2)
5. Het plan zal parkeeroverlast opleveren. Er zijn nu al parkeerproblemen en met de komst van de woningen zal deze overlast toenemen.(2,3,4)
6. Het plan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.(2,3,4)
7. Het plan voor het binnenterrein leidt tot aantasting van het woongenot door:
 - a. aantasting van privacy;(2,3,5)
 - b. beperking van lichtinval;(2,3,5)
 - c. lichthinder;(2)
 - d. geluidsoverlast.(2)
8. Gevraagd wordt hoe de achterzijde van het complex op het binnenterrein eruit komt te zien. Wellicht kunnen hoge bomen worden geplaatst om de inkijk vanaf de appartementen te beperken.(3)
9. Gevraagd wordt hoe de erfafscheiding op de perceelsgrenzen van het binnenterrein eruit komt te zien en of de schutting die reclamant heeft geplaatst kan blijven staan.(3,5)
10. Liever wordt gezien dat het appartementencomplex plaats maakt voor patiowoningen. Is er wel behoefte aan appartementen?(3,5)
11. De hoogte van 20 meter aan de Hertogensingel is onaanvaardbaar want:
 - a. het leidt tot aantasting van privacy;(4,6,7)
 - b. het leidt tot verlies van lichtinval; (4,6,7)
 - c. het is uit esthetisch oogpunt niet verantwoord;(4)
 - d. hoogbouw op deze plek verslechtert de leefbaarheid. Hoogbouw leidt tot sociale vervreemding en tot een grotere kans op criminaliteit.(4)
 - e. aantasting van het uitzicht.(7)
- Een derde onafhankelijke partij had onderzoek moeten doen naar de gevolgen van het plan voor omwonenden. Daarbij had een vergelijking moeten worden gemaakt met de bestaande situatie.(4)
12. Er zal geluids- en stankoverlast van in- en uitrijdende auto's van en naar de parkeergarage ontstaan;(6)
13. Er is niet serieus geluisterd naar de bezwaren van omwonenden.(7)
14. De grond is toegezegd aan een projectontwikkelaar en alternatieven worden niet onderzocht.(7)
15. Het plan leidt tot waardevermindering van de woning. Er zal een planschadeclaim worden ingediend (2,4,5,6,7)
16. Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om op het achterste deel van het perceel Oijenseweg 31 een patiowoning te mogen bouwen.(8)

Beoordeling zienswijzen

1. In de zienswijze wordt gesuggereerd dat een plan voor een binnenterrein bij voorbaat gesloten van karakter is. Dit is niet altijd het geval. Door een goede stedenbouwkundige opzet kan ook een hofje ruimtelijk en open zijn. Het plan voor het binnenterrein van Govers voldoet hieraan.

Bij de ontwikkeling van het totale plangebied worden inderdaad twee ontsluitingen gerealiseerd, één vanuit de oostelijke en één vanuit de westelijke kant. Voor het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, is dit voldoende. Met de twee voorgestane ontsluitingen is het hofje goed bereikbaar, zowel voor bewoners als voor veiligheidsdiensten.

2. Voor publieksaantrekkende functies zoals maatschappelijke voorzieningen is zichtbaarheid en herkenbaarheid van belang. Situering van dergelijke functies op een binnenterrein ligt niet voor de hand. In het zuidelijk deel van het plangebied langs de Hertogensingel wordt wel ruimte geboden aan deze functies.

3. De Pauluskerk is aangewezen als gemeentelijk monument. Vanwege de bijzondere waardevolle eigenschappen zal de kerk niet worden afgebroken om plaats te maken voor een appartementencomplex.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid geboden om op termijn een gebouw op te richten tot maximaal 20 meter hoogte. Er is bewust gekozen voor een grotere hoogte dan de hoogte die in de directe omgeving van de locatie voorkomt. Dit vanuit het ruimtelijke uitgangspunt om op deze specifieke locatie nabij een bocht in een hoofdontsluitingsweg een markant en herkenbaar gebouw te situeren dat zich zowel qua vorm als hoogte onderscheidt van de omgeving.

4. Een bestemmingsplan is een plan van mogelijkheden. Een bestemmingsplan bevat geen uitvoeringsverplichting. De projectontwikkelaar heeft in overleg met de gemeente het woningbouwprogramma voor deze locatie bepaald. Het programma voor deze locatie is mede bepaald door de totale woningbehoefte van de gemeente. De projectontwikkelaar maakt vervolgens zelf een inschatting van het realiseringsrisico en de afzetmogelijkheden van de woningen.

In verband met de financiële uitvoerbaarheid ligt er wel een verplichting voor de gemeente om de kosten die zij zelf maakt om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken te verantwoorden.

De kosten die door de gemeente worden gemaakt om de ontwikkeling mogelijk te maken worden door de initiatiefnemer van het plan betaald. Met de initiatiefnemer van het binnenterrein wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor het plan worden hiermee bij de initiatiefnemer verhaald. Voor 'de kop' aan de Hertogensingel wordt nog geen anterieure overeenkomst gesloten. Voor dit gedeelte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een anterieure overeenkomst hoeft pas opgesteld te worden in het kader van de procedure voor het wijzigingsplan.

5. Door de voorgestane ontwikkeling zal eventueel bestaande parkeeroverlast in de omgeving niet toenemen. Voor nieuwe plannen geldt als uitgangspunt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein, binnen het plangebied, wordt opgevangen. Op die manier wordt parkeeroverlast naar de omgeving voorkomen.

Dit bestemmingsplan is niet het juiste instrument om iets te doen aan parkeeroverlast in een bestaande situatie. Dit is een beheersaspect.

6. Bij de ontwikkeling van het totale plangebied zullen er twee ontsluitingen zijn; één op de Oijenseweg en één op de Foulkesstraat. De huidige doorgang aan de Foulkesstraat is en blijft bedoeld voor gebruik door langzaam verkeer. De ontsluitingen op de Oijenseweg en Foulkesstraat vinden plaats aan de zuidkant van deze wegen. Het verkeer vanuit het plangebied zal vervolgens grotendeels aansluiten op de Hertogensingel. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de rest van de Foulkesstraat en de Oijenseweg is daardoor gering.

Ook bij een gefaseerde ontwikkeling is er nog sprake van een goede ontsluiting. In totaal zullen maximaal 35 a 36 woningen ontsloten worden op de Oijenseweg zolang de zuidelijke ontsluiting via Foulkesstraat nog niet is gerealiseerd.

De woningen in de hof genereren op basis van kengetallen circa 200 mvt/etmaal. De huidige intensiteit op dit zuidelijke deel van de Oijenseweg bedraagt circa 3000 mvt/etmaal. Er zal een geringe toename van de verkeersbewegingen zijn. Deze toename wordt echter gerelativeerd omdat de huidige verkeersbewegingen van en naar de bouwmaterialenhandel wegvallen. Per saldo zal de verkeersdruk op de Oijenseweg daardoor nauwelijks toenemen. In het Mobiliteitsplan wordt de Oijenseweg overigens getypeerd als een erftoegangsweg type I. Volgens de principes van Duurzaam Veilig zou een verkeersintensiteit van 4000-6000 mvt/etmaal acceptabel zijn. De toekomstige intensiteit van de Oijenseweg past goed binnen de principes.

Bij de ontwikkeling van de tweede ontsluiting op de Foulkesstraat zullen er minder verkeersbewegingen op de Oijenseweg zijn. Ook het zuidelijk deel van de Foulkesstraat zal de geringe toename van de verkeersbewegingen goed kunnen afwikkelen.

De toename van de verkeersintensiteit op de Hertogensingel is in vergelijking met de huidige intensiteit zo marginaal dat dit geen invloed zal hebben op de doorstroming.

Hoewel nu nog niet duidelijk is hoe op termijn de invulling van het gebied met de wijzigingsbevoegdheid zal zijn, is niet de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen per saldo drastisch zal toenemen. Op dit moment zijn ook al publieksaantrekkende functies aanwezig en mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

7.

a. Achter de percelen aan de Foulkesstraat zijn de bestemmingen 'Wonen-Patio's' en 'Wonen' opgenomen.

De kortste afstand van een bestaand woonhuis aan de Foulkesstraat tot de opgenomen bestemming 'Wonen-Patio's' bedraagt circa 11 meter. Het betreft de woning Foulkesstraat 30. De kortste afstand van een bestaand woonhuis aan de Foulkesstraat tot de opgenomen bestemming 'Wonen' bedraagt circa 14 meter (vanaf de woningen Foulkesstraat 24 en 26).

Het privacy-aspect speelt met name bij meerlaagse bebouwing ten opzichte van een bestaande woning. Vanaf meerlaagse bebouwing is er het meest sprake van inkijk op een naastgelegen perceel en in een woning.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een hoogtedifferentiatie aangebracht in de bouwvlakken van de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-Patio's'. Het bestemmingsvlak 'Wonen-Patio's' dat het meest zuidoostelijk ligt, is niet aangepast. Deze heeft een hoogte van 5 meter. Binnen deze hoogte is geen tweede bouwlaag mogelijk.

In het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' geldt direct achter de perceelsgrenzen van de woningen aan de Foulkesstraat een maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen van 4 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was deze hoogte abusievelijk niet opgenomen. In het vastgestelde plan is dit hersteld.

Op een kortste afstand van 7 meter vanaf de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Foulkesstraat geldt een maximale hoogte van 9 meter. De kortste afstand van de grotere hoogte tot een bestaande woning aan de Foulkesstraat bedraagt circa 18 meter.

In het meest noordelijk gelegen bouwvlak van de bestemming 'Wonen-Patio's' geldt direct achter de perceelsgrenzen een bouwhoogte voor hoofdgebouwen van 4 meter. Een grotere hoogte van 6 meter is op een kortst mogelijke afstand van circa 24 meter toegestaan.

Gelet op de afstanden van de meerlaagse bebouwing tot de bestaande woningen van 18 en 24 meter is in deze stedelijke omgeving geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy. Ook het Burgerlijk Wetboek biedt bescherming. In het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat op een kortere afstand dan 2 meter vanaf de perceelsgrens geen raampartijen mogen worden geplaatst waaruit direct zicht mogelijk is op het naastgelegen perceel.

Als extra waarborg voor de omwonenden zijn aanvullende voorwaarden gesteld in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemers is opgesteld. Hierin is opgenomen dat in de gevels die gericht zijn op de bestaande percelen geen raampartijen mogen worden geplaatst die direct zicht hebben op de achtertuinen van de omwonenden.

b. Er is een schaduwonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek is de situatie die als gevolg van de voorgestane ontwikkeling ontstaat vergeleken met de situatie die op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Uit het schaduwonderzoek blijkt dat in de nieuwe situatie een half uur eerder schaduw is. Het nieuwe plan betekent dat op 21 juni om 20.00 uur (in plaats van 20.30 uur) de eerste schaduw op de achtergevel van de woningen aan de Foulkesstraat valt. Ook voor de andere perioden in het jaar geldt dat er sprake is van een half uur eerder schaduw. Deze verslechtering vinden wij niet onaanvaardbaar. Het schaduwonderzoek is in de bijlagen gevoegd.

c. Lichthinder is een aspect dat vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt vooral speelt bij lichtmasten (bij sportparken en grotere wegen bijvoorbeeld) en industrie.

De uitstraling van licht door een woningbouwontwikkeling als in dit plan wordt voorgestaan, is relatief en inherent aan wonen in een stedelijk gebied. Reclamant kan zelf maatregelen nemen om eventuele lichtinval vanuit omringende woningen of verkeer te beperken.

d. Een woningbouwontwikkeling zoals wordt voorgestaan betreft een normale ruimtelijke ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Het geluid dat een nieuw woongebied met zich mee brengt, is binnen het stedelijke gebied zonder meer aanvaardbaar. In dit verband kan bovendien nog worden opgemerkt dat de huidige bedrijfsbestemming vanuit het geluidsaspect bezwaarlijker is.

8. Een bestemmingsplan geeft niet aan hoe de achterzijde van het complex eruit moet zien. De uitwerking van het gebouw komt pas aan de orde in het kader van de bouwvergunningprocedure. Bij de uitwerking van het bouwplan zal het privacy-aspect een aandachtspunt zijn. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is opgenomen dat in de achtergevel van de gebouwen geen raampartijen mogen worden geplaatst die direct zicht hebben op de achtertuinen van de aanwonenden.

Het bestemmingsplan sluit de plaatsing van bomen niet uit.

9. Het bestemmingsplan laat een erfafscheiding toe van twee meter hoogte. In een bestemmingsplan wordt niet geregeld hoe de erfafscheiding eruit ziet.

10. In het bestemmingsplan is achter de percelen Foulkesstraat 24 en 26 de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen die bestemming zijn woongebouwen mogelijk maar ook patiowoningen. De bestemming biedt dus flexibiliteit ten aanzien van de aard van de woningen. De concrete invulling zal mede afhankelijk zijn van de markt.

Ook stedenbouwkundig is het wenselijk ruimte voor appartementen te laten. Een appartementencomplex op het breedste deel van het binnenterrein zou een ruimtelijke verbijzondering betekenen tussen de patiowoningen. Een differentiatie in hoogte en woningtypen maakt de hof ruimtelijk interessanter.

11. Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat een derde onafhankelijke partij had moeten kijken naar de gevolgen van het plan ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen verplichting om een derde partij in te schakelen voor een ruimtelijke afweging. De gemeente maakt deze afweging zelf.

a. In het bestemmingsplan Midden-Noord-Oss-2012 is voor het perceel aan de Hertogensingel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid kan een gebouw met een bouwhoogte van 20 meter worden gerealiseerd. Zonder wijzigingsbevoegdheid is 15 meter toegestaan. Dit is de bouwhoogte die het geldende bestemmingsplan 'Krinkelhoek' toe staat.

De afstand tot de woning Hertogensingel 44 bedraagt circa 50 meter. De woning Hertogensingel ligt met de voorgevel naar de ontwikkelingslocatie. Gelet op de grote afstand en de situering van de woning Hertogensingel 44 is geen sprake van aantasting van privacy.

Ten aanzien van de bestaande woningen aan de Foulkesstraat en de Oijenseweg wordt het volgende opgemerkt. De bestemming die voor de percelen aan de Hertogensingel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' sluit aan bij de bestaande

situatie en hetgeen volgens het geldende bestemmingsplan 'Krinkelhoek' is toegestaan. De percelen zijn in het bestemmingsplan 'Krinkelhoek' bestemd als 'bijzondere doeleinden'. Dit soort functies valt tegenwoordig in de bestemming 'maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Gemengd-6' die in het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' is opgenomen zijn conform de bestaande situatie maatschappelijke functies en kantoren toegestaan. In het bestemmingsplan 'Krinkelhoek' is geen maximale bouwhoogte bepaald. In zo'n geval geldt de aanvullende werking van de bouwverordening en is 15 meter toegestaan. Deze hoogte is volgens het bestemmingsplan 'Krinkelhoek' toegestaan binnen het hele bouwvlak.

In het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' is de hoogte van 15 meter alleen opgenomen voor de schil aan de Hertogensingel en een deel van de Foulkesstraat. Aan de noordkant van 'de kop' – de kant van de bestaande woningen aan de Oijense weg en de Foulkesstraat – is de hoogte beperkt tot 10 en 6 meter.

Hierdoor kan de hoogte van 15 meter gerealiseerd worden op een afstand van 15 meter van de bestaande perceelsgrenzen van de dichtstbijzijnde woningen Oijenseweg 7 en Foulkesstraat 6. Gelet op het feit dat de opgenomen bestemming 'Gemengd – 6' aansluit bij de bestaande planologische mogelijkheden en gelet op het feit dat ten aanzien van de hoogte in het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' een beperking is opgenomen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Krinkelhoek' betekent de opgenomen bestemming in het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss' geen verslechtering.

Voor de percelen 'op de kop' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met die wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de bestemming 'Gemengd – 6' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd – 3'. Verder is het mogelijk om met wijziging 20 meter hoogte toe te staan op de plekken waar nu volgens het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' 15 meter is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd – 3' zullen behalve de functies kantoren en maatschappelijk ook dienstverlenende functies en wonen zijn toegestaan. Met name de verruiming naar woonfuncties is voor het privacy-aspect relevant vanwege de langere verblijftijd. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet dat in ogenschouw worden genomen.

Omdat een exacte invulling van de locatie nog niet bekend is, heeft dit aspect een vertaling gekregen in de randvoorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat bij de projectering van woningen in het wijzigingsgebied rekening moet worden gehouden met de oriëntatie van nieuwe woningen in relatie tot de bestaande woningen.

b. De woning van reclamant ligt ten zuiden van de ontwikkelingslocatie. De voorgevel is gesitueerd naar de locatie. Gelet op de ligging van de woning van reclamant zal geen onaanvaardbare schaduwwerking optreden.

Voor de bestaande woningen aan de Oijenseweg en Foulkesstraat is een schaduwonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in de zomer de hele dag geen schaduwwerking optreedt als gevolg van de ontwikkelingen aan 'de kop'. In het najaar is in de ochtend sprake van schaduwwerking in de achtertuin van Foulkesstraat 6. In de middag is er geen schaduw meer. In de winter is 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 belangrijkste seizoenen van het jaar is geen sprake van onaanvaardbare zonvermindering.

Het is daarbij goed te bedenken dat het geldende bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt om binnen het gehele bouwvlak een bouwhoogte van 15 meter te realiseren. Omdat in de wijzigingsbevoegdheid de bebouwingshoogte op het binnenterrein beperkt wordt tot maximaal 6 meter en een maximale hoogte van 20 meter uitsluitend mogelijk is in een bouwstrook langs Hertogensingel en Foulkesstraat is de schaduwwerking vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan.

c. De hoogte van 20 meter is juist gekozen vanuit het ruimtelijk uitgangspunt om op de locatie aan de Hertogensingel (nabij een bocht in een hoofdontsluitingsweg) een markant en herkenbaar gebouw te kunnen realiseren dat zich zowel qua hoogte als vorm onderscheidt van de omgeving.

d. Het is niet in te zien waarom door hoogbouw de leefbaarheid verslechtert en een grotere

kans op criminaliteit ontstaat. Zeker niet wanneer er door de stedenbouwkundige opzet voldoende openheid is.

e. De grotere hoogte kan op een afstand van 15 meter van de perceelsgrens van het perceel Foulkesstraat 6 worden gerealiseerd. In een stedelijke omgeving als deze kan een vrij uitzicht niet worden gegarandeerd. Gelet op de afstand is de ontwikkeling aanvaardbaar. Het geldende bestemmingsplan 'Krinkelhoek' stond reeds een bouwhoogte van 15 meter tot op 6 meter van de perceelsgrens toe.

12. Er is geen ambitie om het totale gebied van 'de kop' op korte termijn te ontwikkelen. Het is nog niet duidelijk hoe het gebied exact zal worden ingevuld en hoe de ontsluiting exact zal plaatsvinden. Om op termijn een herontwikkeling mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het wijzigingsplan wordt de ontwikkeling geconcretiseerd. In het kader van het wijzigingsplan wordt ook naar milieuaspecten gekeken. Dit is ook als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

13. Er is wel degelijk geluisterd naar de bezwaren van omwonenden. Naar aanleiding van de reacties is het plan ook aangepast, met name voor wat betreft de differentiatie in hoogte.

14. Het oostelijke gedeelte van 'de kop' is in eigendom van bouwbedrijf Hendriks. Het westelijke gedeelte is in eigendom van de gemeente. Om een integrale ontwikkeling van 'de kop' mogelijk te maken, is de gemeente bereid een deel van haar perceel te verkopen aan de eigenaar van het naastgelegen perceel. Op deze wijze kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan een markant punt in de stad. Er is geen aanleiding de grond aan een andere partij te verkopen.

15. Wanneer een omwonende meent schade te lijden door een plan, kan een verzoek om planschade worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor de 'kop' geldt dat een verzoek kan worden ingediend wanneer het wijzigingsplan onherroepelijk is.

16. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om op het achterste deel van het perceel Oijenseweg 31 een extra patiowoning toe te staan. Het toevoegen van een woning zou een logische afbouw betekenen van het plan voor het binnenterrein, met name wanneer ook de percelen Oijenseweg 27 en 29 hierin betrokken worden.

In het verleden zijn de bewoners van de betreffende percelen hierover benaderd maar destijds was er geen interesse.

Voorwaarde voor een goede aansluiting op het stedenbouwkundige plan voor het binnenterrein is dat de woningen georiënteerd zijn op het binnenterrein en dat ook de ontsluiting van de percelen via het binnenterrein plaatsvindt. Een andere voorwaarde is dat het plan voor het binnenterrein – inclusief de openbare ruimte – gerealiseerd is. Afstemming met de eigenaar van het binnenterrein is noodzakelijk.

Naar aanleiding van de zienswijze is op het achterste deel van het perceel Oijenseweg 31 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op termijn realisering van een patiowoning mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen voor de percelen Oijenseweg 27 en 29. Daarbij wordt opgemerkt dat de bewoners van deze percelen hier geen gebruik van hoeven te maken.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de voorwaarden opgenomen zoals hierboven genoemd. Ook het kostenverhaal kan in het kader van het wijzigingsplan worden geregeld.

Besluit

De zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Op een gedeelte van het bouwvlak direct achter de woningen Foulkesstraat 20 tot en met 24 wordt een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen.
- In de bijlagen is een schaduwonderzoek opgenomen.
- Aan artikel 34.2 van de regels is een extra voorwaarde toegevoegd met betrekking tot de situering van nieuwe woningen op 'de kop' van de Hertogensingel.
- Op het achterste deel van de percelen Oijenseweg 27 tot en met 31 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om grondgebonden woningen mogelijk te maken.

Ontwikkeling Frankenbeemdweg 50

9 Zienswijze nr. 9, gedagtekend op 2 april 2012

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de ontwikkeling van het tuincentrum en de bouwmarkt aan de Frankenbeemdweg:

1. Het voorgestane gebouw is veel te groot op deze locatie.
2. Door het gebouw wordt het uitzicht – met name richting de Mikkeldonkweg – aangetast. Om dezelfde reden is het ongewenst beplanting te plaatsen tussen het gebouw en de Frankenbeemdweg.
3. Er moet goed gekeken worden naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt van de John F. Kennedybaan.
4. Het laden en lossen zal overlast opleveren.

Beoordeling zienswijze

1. Door de ontwikkeling zal de bouwmassa ten opzichte van de bestaande situatie behoorlijk toenemen. Toch kan door een zorgvuldige uitwerking en inpassing de ontwikkeling goed worden ingepast in de omgeving.

De afstand van de ontwikkeling tot de bestaande woningen is aanvaardbaar. Door de bebouwing aan de oostzijde van het perceel te situeren, blijft het zicht op het open polderlandschap behouden. Verder zal kritisch worden gekeken naar de beeldkwaliteit en het materiaalgebruik van het gebouw.

2. Door de ontwikkeling komt het nieuwe gebouw dichterbij de Frankenbeemdweg te liggen dan het huidige gebouw. Daardoor is er minder zicht vanuit de woning Frankenbeemdweg 40 richting het kruispunt met de Mikkeldonkweg.

Het bouwvlak is afgestemd op het programma dat er voor de ontwikkeling ligt. Het is niet mogelijk het bouwvlak verder van de Frankenbeemdweg af te leggen. Het bouwvlak zou dan te dicht op de woningen aan de Buitenhof komen. Een verschuiving richting de John F. Kennedybaan is niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de noodzakelijke parkeerplaatsen en vanuit de wens een open karakter van het perceel te behouden. Het aanpassen van het bouwvlak is daarom niet mogelijk.

In een bestemmingsplan wordt normaliter de aard van de beplanting niet geregeld. Dit komt bij de verdere uitvoering van de plannen aan de orde. Hierover kan dan afstemming plaatsvinden met de eigenaar van het perceel Frankenbeemdweg 40.

3. Er is uitvoerig gekeken naar de verkeersafwikkeling. Met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar wat wij onder punt 2 bij zienswijze nummer 10 overwegen.

4. Met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar wat wij onder punt 3 bij zienswijze nummer 10 overwegen. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat bij de bijlagen is gevoegd.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de bijlagen is het verkeersonderzoek van april 2012 en een akoestisch onderzoek met betrekking tot het tuincentrum gevoegd.

10 Zienswijze nr. 10, gedagtekend op 3 april 2012

Samenvatting zienswijze

1. De uitvoering van de waterparagraaf is onvoldoende gegarandeerd. Er is niet voldoende ruimte voor de berging van het hemelwater. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte om oplossingen aan te brengen. Verder is niet duidelijk waarom wordt uitgegaan van een toename in verharding van slechts 3000 m².

2. Het onderdeel Verkeer is niet zorgvuldig voorbereid:

a. De uitvoerbaarheid van de aanpassingen van wegen rondom het plangebied staat niet voldoende vast. Deze wegen hadden mee moeten worden genomen binnen de bestemmingsplangrenzen. En er had een verkeersplan met een realiseringsovereenkomst ter inzage moeten worden gelegd;

- b. Het effect van de Mobiliteitsvisie moet in het bestemmingsplan worden meegenomen;
- c. Het kruispunt Frankenbeemdweg-John F. Kennedybaan is onveilig voor fietsers. Een aanpassing is wenselijk;
- d. Het ontwerpbestemmingsplan had niet ter inzage mogen worden gelegd omdat door onduidelijkheid in de verkeersonderzoeken de haalbaarheid van het plan niet voldoende vast staat. Aan de omwonenden had de kans moeten worden geboden om opnieuw een zienswijze in te dienen. En de provincie had in het kader van het vooroverleg een zienswijze in kunnen dienen. Nu een nieuw verkeersonderzoek is uitgevoerd, moet het plan opnieuw ter inzage worden gelegd.
- e. De aanname dat het verkeer op de Frankenbeemdweg slechts met 10% zal toenemen, is niet te volgen. Zeker niet wanneer rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van een manege en nieuwe woningen;
- 3. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het tuincentrum voor de omgeving.
- 4. Er is ten onrechte geen luchtkwaliteitsonderzoek gedaan.
- 5. Het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek is ondeugdelijk.
- 6. De veiligheid rondom de verkoop van vuurwerk is onvoldoende gegarandeerd.
- 7. Detailhandel is niet de juiste bestemming voor dit perceel.
- 8. Er is niet goed geregeld dat het parkeerterrein alleen voor parkeren mag worden gebruikt. Dit is bezwaarlijk vanuit het aspect bodem.
- 9. De economische uitvoerbaarheid is niet voldoende geborgd. Er had een exploitatieplan, een planschaderisicoanalyse en een planschadeovereenkomst ter inzage moeten worden gelegd.
- 10. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt waardoor er geen zekerheid is over de uitstraling van de bebouwing.
- 11. De ontwikkeling is vanwege haar grootschaligheid niet passend op deze locatie.

Beoordeling zienswijze

- 1. De waterparagraaf is opgesteld in overleg met het Waterschap.
Wat betreft de toename van de verharding van het oppervlakte kan het volgende worden gezegd. In overleg met het Waterschap is bepaald dat de huidige buitenverkoopruimte geheel tot de verharding kan worden gerekend. In de nieuwe situatie is er aanzienlijk minder buitenverkoopruimte zodat de toename relatief klein is.
Er is binnen het plangebied voldoende ruimte voor de benodigde bergingscapaciteit.
Uitgaande van het schetsontwerp zoals dat in bijlage 4 van de toelichting watertoets is opgenomen, is er meer dan voldoende onverhard terrein aanwezig.
Het bestemmingsplan biedt verder ook de mogelijkheid om de oplossingen die in de Toelichting Watertoets worden genoemd aan te brengen. Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Detailhandel' is immers opgenomen dat ongeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen zondermeer zijn toegestaan.
Ambtshalve is gebleken dat door een foutieve insprinking de redactie van artikel 5.1 onder d wat onduidelijk is. De redactie is daarom aangepast. Tevens is in de begripsbeschrijving een verduidelijking gegeven van het begrip 'groen'.
- 2. Het verkeersaspect is zeer zorgvuldig onderzocht. Er zijn in totaal vier verkeersonderzoeken gedaan: in april 2011, december 2011, januari 2012 en april 2012. De uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen. Tevens is in de bijlagen een korte samenvatting van de onderzoeken opgenomen.

Uit de eerste drie onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is. Wel zijn aanvullende maatregelen nodig ten behoeve van een goede afwikkeling op het kruispunt Frankenbeemdweg – John F. Kennedybaan. De maatregelen betreffen een linksafer op de John F. Kennedybaan vanaf Lith en een dubbele opstelstrook op de Frankenbeemdweg. Er is overleg gevoerd met de provincie als wegbeheerder van de John F. Kennedybaan. Voorts is overleg gevoerd met de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Deze heeft zich bereid verklaard de aanpassingen aan de wegen te betalen: zowel de linksafer op de John F. Kennedybaan als de dubbele opstelstrook. Hiermee was de uitvoerbaarheid ook financieel verzekerd. Deze financiële garantie maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die door de gemeente met de initiatiefnemer vóór de vaststelling van het bestemmingsplan wordt

gesloten.

Het vorenstaande is kort gesloten vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was er derhalve al voldoende duidelijkheid over de haalbaarheid van de ontwikkeling.

In de afwegingen over de verkeersmaatregelen is steeds uitgegaan van de situatie 'Referentie 2020 met uitvoering maatregelen Mobiliteitsvisie'. Op die manier is de verkeersafwikkeling op het kruispunt toekomstgericht benaderd.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nog een laatste onderzoek uitgevoerd. Deze zag niet op de uitvoerbaarheid maar diende als verduidelijking en 'check' op twee aspecten:

1. uit de eerdere onderzoeken kwam een lange opstelstrook op de Frankenbeemdweg naar voren die niet strookte met de feitelijke waarneming ter plaatse. Gebleken is dat dit kwam omdat in de eerdere onderzoeken werd uitgegaan van gelijke verkeersbewegingen vanaf de Frankenbeemdweg naar noordelijke, westelijke en zuidelijke richting, terwijl de verdeling in afslagbewegingen in werkelijkheid op respectievelijk 20, 10 en 70% ligt. Dit laatste blijkt ook uit de tellingen van afslagbewegingen uit april 2012. De andere verkeersstromen maken de wachtrijen op de Frankenbeemdweg aanmerkelijk korter. Maar de conclusie voor de situatie 'Referentie 2020 met uitvoering Mobiliteitsvisie' blijft hetzelfde als in het onderzoek van december 2011. Om de afwikkeling in 2012 goed te houden is met de ontwikkeling van het Tuincentrum naast een linksafstrook vanuit Lith een dubbele opstelstrook op de Frankenbeemdweg nodig.
2. Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is gekeken of de aanname die in het onderzoek van december 2011 is gedaan over de verdeling van het verkeer van en naar het tuincentrum over de Frankenbeemdweg – overeen komt met feitelijke tellingen. Dit blijkt het geval te zijn.

Uit het vorenstaande blijkt dat het verkeersaspect zorgvuldig, uitvoerig en vanuit allerlei invalshoeken is onderzocht. Door gemaakte afspraken en overeenkomsten staat de uitvoerbaarheid vast.

Ten aanzien van de punten die reclamant nog noemt, wordt het volgende opgemerkt:

a) voor de uitvoerbaarheid is het niet verplicht dat de wegen die aanpassing behoeven in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Hiervoor zou zelfs een aparte planologische procedure kunnen worden gevolgd. Uit efficiency-oogpunt is het wel beter om de wegen mee te nemen. Dit is ambtshalve dan ook gebeurd.

De terinzagelegging van een verkeersplan is niet verplicht. De uitvoering, financiële zekerheidsstelling en fasering is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer wordt gesloten.

b) In de afwegingen over de verkeersmaatregelen is steeds uitgegaan van de situatie 'Referentie 2020 met uitvoering Mobiliteitsvisie'. In de afwegingen is rekening gehouden met:

- de huidige situatie
- de autonome groei van autobezit- en gebruik
- concrete ontwikkelingen
- de nieuwe wegcategorisering zoals voorgesteld in de Mobiliteitsvisie.

c) De toekomstige situatie waarbij een middenberm wordt gerealiseerd maakt een veiligere oversteek voor fietsers mogelijk. Uit het ongevallebeeld blijkt overigens niet dat het kruispunt in de huidige situatie onveilig is.

d) Uit hetgeen hiervoor is overwogen, blijkt dat er – reeds ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan – voldoende duidelijkheid was over de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan.

Er is geen aanleiding opnieuw een zienswijzemogelijkheid te bieden. Er is immers geen sprake van een wezenlijk ander plan.

Tegen wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht, staan

beroepsmogelijkheden open.

e) In het onderzoek van december 2011 is op basis van het regionale verkeersmodel een aanname gedaan over de verdeling van het verkeer van en naar het tuincentrum. Die aanname ging uit van een verdeling van 90% via westelijke richting en 10% via oostelijke richting. In april 2012 zijn – mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen – aanvullende verkeerstellingen uitgevoerd om te controleren of deze aanname overeenkomt met de feitelijke situatie. Dit blijkt het geval te zijn.

De conclusie uit het rapport van december 2011 geldt dus onverkort. Uit dat onderzoek blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen knelpunten op de Frankenbeemdweg te verwachten zijn (zie ook hiervoor). Daarbij is uitgegaan van de situatie 'Referentie 2020 met uitvoering Mobiliteitsvisie'. Dat betekent dat rekening is gehouden met:

- de huidige situatie (inclusief manege);
- de autonome groei van het autobezit en – gebruik;
- ontwikkelingen voorzover deze voldoende concreet zijn.

In dit verband is niet duidelijk op welke woningbouwontwikkeling reclamant doelt. De woningbouwontwikkeling in Oss-West is onzeker. Voorzover reclamant doelt op een ontwikkeling van het gebied ten noorden van de Oijense Zij moet worden opgemerkt dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om mee te nemen in de afwegingen. Ook is er nog geen duidelijkheid over de ontsluiting van het plangebied. Een ontsluiting aan de zuidzijde ligt het meest voor de hand.

De conclusie is dat het verkeersaspect zeer zorgvuldig is voorbereid. De uitvoerbaarheid staat voldoende vast. Er is geen aanleiding opnieuw een zienswijzemogelijkheid te bieden.

3. Bij de milieuzonering in de ruimtelijke planvorming kan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' als hulpmiddel dienen. Deze publicatie geeft richtafstanden die kunnen worden aangehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken.

In de VNG-publicatie wordt een onderscheid gemaakt tussen omgevingstypen. Voor gevoelige functies in een gebied met een menging van functies kunnen kleinere afstanden worden aangehouden dan voor woningen in een rustige woonwijk.

De woningen die voor de ontwikkeling aan de Frankenbeemdweg met name relevant zijn, zijn de woningen Frankenbeemdweg 30 en de woningen aan de Buitenhof 30 tot en met 36. Deze woningen zijn het dichtst bij de locatie gelegen.

De woning Frankenbeemdweg 40 ligt in een omgevingstype dat in de VNG-publicatie wordt aangeduid als 'rustig buitengebied'. De woningen aan de Buitenhof liggen in een gebied dat als 'rustige woonwijk' kan worden aangeduid.

Voor woningen in deze omgevingstypes geldt een richtafstand tot een tuincentrum en bouwmarkt van 30 meter tussen de grens van de bestemming en de uiterste situering van de gevel van een woning. Van deze richtafstand kan in een lokale situatie gemotiveerd worden afgeweken.

De afstand van de woning Frankenbeemdweg 40 tot de bestemmingsgrens van het perceel Frankenbeemdweg 50 bedraagt circa 47 meter. Aan de indicatieve afstand uit de VNG-publicatie wordt daarmee ruimschoots voldaan.

De afstand van de woningen Buitenhof 30 tot de bestemmingsgrens van het perceel Frankenbeemdweg 50 bedraagt circa 6 meter. Het betreft het gedeelte dat voor parkeerterrein is bedoeld en het gedeelte dat bedoeld is voor de buitenverkoop. De afstand tot het bouwvlak van het tuincentrum bedraagt circa 19 meter.

De kortste afstand van de woningen Buitenhof 32 tot en met 36 tot de bestemmingsgrens van het perceel Frankenbeemdweg 50 bedraagt circa 19 meter. Het gaat dan om de afstand van het deel van het tuincentrum dat voor buitenverkoop is bedoeld.

De afstand van de woningen tot het deel dat bedoeld is voor parkeren bedraagt circa 23 meter. De kortste afstand van de woningen tot het bouwvlak bedraagt circa 32 meter.

Ten aanzien van de woningen Buitenhof 30 tot en met 36 wordt niet voldaan aan de indicatieve afstanden uit de VNG-publicatie. Wij zijn van mening dat in deze situatie van deze indicatieve afstanden kan worden afgeweken. We overwegen daartoe het volgende.

Het geldende bestemmingsplan laats reeds de bedrijfsactiviteiten van een tuincentrum toe. Het geldende bestemmingsplan 'Mettegeupel' laat de realisering van een tuincentrum tot op de perceelsgrens toe. Er kan tot op de perceelsgrens geparkeerd worden en een hoofdgebouw geplaatst worden.

De woning Buitenhof 30 is de oorspronkelijke bedrijfswoning. Dit is ook de bestemming die in het bestemmingsplan 'Mettegeupel' voor deze woning is opgenomen. Vanuit die oorsprong is de korte afstand tot het perceel te verklaren.

De delen die binnen de indicatieve richtafstanden vallen, betreffen het deel dat voor parkeren zal worden gebruikt en het deel dat voor buitenverkoop is bedoeld. Het bouwvlak ligt op meer dan 30 meter vanaf de woningen. Ook het laden en lossen zal op een grotere afstand dan 30 meter plaatsvinden.

De geluidsbelasting vanuit het deel van de buitenverkoop is gering. Het zal met name bestaan uit stemgeluiden en het rondrijden van winkelwagens en incidenteel een vorkheftruck.

De geluidsbelasting vanaf het parkeerterrein zal groter zijn. Er is geen bezwaar tegen het parkeren pas op een grotere afstand toe te staan. Dit sluit ook aan bij de inrichtingsschets die voor het perceel is gemaakt. Deze schets gaat uit van een groene inrichting aan de kant van de woning Buitenhof 30.

Op de verbeelding wordt daarom een aanduiding 'g' opgenomen. Een zone van minimaal 10 meter tussen het perceel Buitenhof 30 en het parkeerterrein mag alleen worden gebruikt voor groendoeleinden.

De afstand tot de milieubelastende activiteit (parkeren) tot de gevoelige functie wonen (het woonhuis) bedraagt hiermee minimaal 30 meter.

Hiermee wordt voldaan aan de indicatieve norm uit de VNG-publicatie.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de akoestische haalbaarheid van het plan. Uit het onderzoek blijkt dat het akoestisch inpasbaar is om beide bedrijven op de locatie te vestigen. Er zullen wellicht beperkingen moeten worden gesteld met betrekking tot het laden en lossen en de inzet van de heftruck.

Deze daadwerkelijke situatie dient in de uiteindelijke vergunningsaanvraag beoordeeld te worden. Bij deze aanvraag dient een akoestisch onderzoek per inrichting ingediend te worden waaruit blijkt dat wordt voldaan de geluidsnormen vanuit de vergunningverlening. Voor de toets in het kader van dit bestemmingsplan is voldoende dat het plan akoestisch haalbaar is.

Het akoestisch onderzoek is toegevoegd in de bijlagen.

4. Uit het onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen uitbreiding. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen. In de toelichting is het aspect luchtkwaliteit verduidelijkt voor de ontwikkeling aan de Frankenbeemdweg 50.

5. Voor de ontwikkeling aan de Frankenbeemdweg 50 is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat de ontwikkeling voor de natuurwaarden aanvaardbaar is. Ook de effecten voor vleermuizen zijn onderzocht. Het is niet duidelijk waarom dit onderzoek ondeugdelijk zou zijn.

6. Tuincentrum Coppelmans is voornemens een beperkte hoeveelheid consumentenvuurwerk op te slaan en te verkopen.

De voorwaarden voor verkoop van vuurwerk zijn opgenomen in het Vuurwerkbesluit. Hierin zijn strikte veiligheidsafstanden opgenomen die bij de milieuvergunning en de vaststelling van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen.

Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenverkoop wordt opgeslagen, hoeft

in het kader van de ruimtelijke ordening niet expliciet aandacht te worden besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand bedraagt 8 meter (gemeten voorwaarts vanaf de deuropening van de opslagplaats tot een kwetsbaar object).

Hieraan kan in de meeste gevallen worden voldaan door de situering van de opslagplaats en de deuropening zo te kiezen dat er geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten binnen deze afstand liggen. De feitelijke afstanden op deze locatie zijn overigens veel groter. Nadere regulering kan via het milieuspoor plaatsvinden. De milieuvergunning bevat voorschriften om de veiligheid voor omwonenden te garanderen.

In de regels is verduidelijkt dat het hier om opslag van een kleine hoeveelheid (tot 10.000 kg) consumentenvuurwerk gaat.

7. Volgens provinciaal en gemeentelijk beleid zijn tuincentra (en ook een bouwmarkt) onder vormen van 'detailhandel'. Ook de branchevereniging Tuinbranche Nederland beschrijft tuincentra als (grootschalige) detailhandelsvestigingen. Een detailhandelsbestemming is daarom passend.

8. Op de verbeelding en in de regels is voldoende vastgelegd dat het parkeerterrein alleen voor parkeren mag worden gebruikt. In artikel 5.1 onder d is opgenomen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeervoorzieningen en de ontsluiting daarvan zijn bestemd. In artikel 5.2.2 onder d is expliciet opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' gebouwen niet zijn toegestaan.

9. De initiatiefnemer betaalt alle projectgebonden en gemeentelijke kosten, inclusief de aanpassingen aan infrastructuur en planschadekosten. Dit wordt geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers die voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gesloten.

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. Nu het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, is het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Het ter inzage leggen van een (integrale versie van de) planschadeovereenkomst en een planschaderisicoanalyse vóór de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is niet verplicht.

Conform het bepaalde in artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening zal na het sluiten van de anterieure overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud ter inzage worden gelegd. Het zondermeer ter inzage leggen van een planschaderisicoanalyse is evenmin verplicht. Er kan op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur een verplichting zijn om een dergelijk stuk openbaar te maken als iemand daar om vraagt. Dit geldt niet wanneer het document bestemd is voor intern beraad.

10. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is niet verplicht. De uitstraling van het bouwplan is een belangrijk toetsingskader voor de welstandscommissie in de omgevingsvergunningsprocedure.

11. Het projecteren van de voorgestane bouwmassa op deze locatie aan de rand van de kern verdient aandacht. Een goede landschappelijke inpassing, waarbij toch recht wordt gedaan aan het open zicht op het noordelijke open polderlandschap, is echter heel goed mogelijk. Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de bebouwing zullen eisen worden gesteld die recht doen aan de bijzondere ligging nabij de entree van de stad.

De conclusie is dat de ontwikkeling op deze locatie heel goed kan worden ingepast.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Op een deel van het perceel Frankenbeemdweg 50 is de aanduiding 'groen' toegevoegd;
- In de bijlagen is een akoestisch onderzoek voor de ontwikkeling van het tuincentrum /de

bouwmarkt gevoegd.

- In de bijlagen is een onderzoek naar luchtkwaliteit gevoegd.
- In de toelichting is voor de ontwikkeling op het perceel Frankenbeemdweg 50 het aspect luchtkwaliteit (paragraaf 6.1.5) verduidelijkt.
- In de toelichting is voor de ontwikkeling van het tuincentrum/de bouwmarkt de paragraaf over geluid (paragraaf 6.1.3) aangevuld.
- In de regels is opgenomen dat het bij het tuincentrum om verkoop van maximaal 10.000 kg consumentenverkoop gaat.

Overig

11 Zienswijze nr. 11, gedagtekend op 23 maart 2012

Samenvatting zienswijze

1. Er moet een aparte molenbeschermingszone als dubbelbestemming in het bestemmingsplan worden opgenomen.
2. Er moet een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen om de aanplant van groen nabij de molens tegen te gaan.

Beoordeling zienswijze

1. Het is van belang dat molens kunnen blijven functioneren. In dit geval moet echter de feitelijke situatie van de molens in ogenschouw worden genomen. De molens Zeldenrust en Nieuw Leven bevinden zich in een stedelijke omgeving die intensief bebouwd is. De windvang van de molens wordt reeds sterk beïnvloed door de bestaande bebouwing. In het bestemmingsplan Midden-Noord is wat betreft de toegestane bebouwing en de toegestane goot- en bouwhoogte overwegend aangesloten bij de bestaande situatie. Daarmee is in het merendeel van de gevallen de maximaal toegestane bouwhoogte behoorlijk ingeperkt ten opzichte van de bouwhoogte die volgens de bestemmingsplannen 'Katwijk' en 'Arendsvlucht' was toegestaan. Deze bestemmingsplannen lieten namelijk binnen het gebied van de molenbiotoop een maximale bouwhoogte toe van 3 à 4 bouwlagen. In het bestemmingsplan Midden-Noord is binnen het gebied van de molenbiotoop over het algemeen maximaal een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In een paar gevallen is een iets grotere hoogte opgenomen omdat dit in de bestaande situatie het geval is. Een voorbeeld is de watertoren.

De regeling in het bestemmingsplan Midden-Noord sluit dus overwegend aan bij de bestaande feitelijke situatie. Soms wordt een kleine verruiming ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie geboden. Dit is wenselijk om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Het betekent hoe dan ook een flinke inperking ten opzichte van de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Het is niet reëel of gewenst om de mogelijkheden verder in te perken. Er worden dan bestaande rechten ontnomen. Dit kan leiden tot planschadeclaims. Omdat het om een bestaand gebouwde gebied gaat, wordt de windvang reeds beperkt.

We hebben de molenbiotoop wel genoemd in de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen voor de locatie Tuinstraat. Dit is een nog onbebouwd gebied waar in de toekomst woningen mogelijk zijn. In de voorwaarden is opgenomen dat met de molenbiotoop rekening moet worden gehouden. In paragraaf 6.3.2. van de toelichting is ingegaan op de molenbiotopen.

Een verdere bescherming vinden wij voor dit bestaande, bebouwde gebied niet nodig.

2. Binnen het bestemmingsplan Midden-Noord zijn groenvoorzieningen binnen alle bestemmingen toegestaan. Ook in de bestemmingsplannen Katwijk en Arendsvlucht was dit het geval. In het gebied is ook veel groen aanwezig. Een grootschalige uitbreiding van de groenvoorzieningen zal in dit bestaande en ingerichte gebied niet meer plaatsvinden. Een inperking van de bestaande mogelijkheden achten wij niet opportuun. Te meer omdat het gebied volledig bebouwd is en veel groen niet hoger zal zijn dan de bestaande bebouwing.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen

12 Zienswijze nr. 12, gedagtekend op 15 maart 2012

Samenvatting zienswijze

1. 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;
2. De rioolgemaal als bedrijf moeten gecombineerd worden met een functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

Beoordeling zienswijze

1. 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.
2. Er ligt een klein rioolgemaal in de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen rechtstreeks toegestaan. De nutsvoorzieningen liggen binnen gemeentelijke grondgebied. De nutsvoorziening wordt hiermee voldoende beschermd.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen

13 Zienswijze nr. 13, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting zienswijze

Gevraagd wordt op het perceel Kruisstraat 41 C ook detailhandel en bedrijven toe te staan.

Beoordeling zienswijze

Het perceel Kruisstraat 41C heeft de bestemming 'Gemengd 3'. Op het perceel zijn de functies kantoren, maatschappelijk, dienstverlening en wonen toegestaan. Bedrijvigheid is in het ontwerpbestemmingsplan uitgesloten door middel van een aanduiding.

Gelet op de locatie ziet de gemeente geen aanleiding op dit perceel nieuwvestiging van detailhandel toe te staan. De Kruisstraat is een aanlooproute naar het centrumgebied. 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 beperkt toegestaan. Dit betekent voor dit gebied dat nieuwvestiging van detailhandel en horeca wordt uitgesloten. De bestaande functies zijn wel als zodanig bestemd. In het geldende bestemmingsplan 'Katwijk' is voor dit perceel overigens alleen een woonbestemming opgenomen. Er wordt dus al een aanmerkelijke verruiming geboden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Bij controle van de verbeelding en de bestaande bebouwing op het perceel Kruisstraat 41C is gebleken dat de aanbouw gelegen op het achterperceel behoort bij het pand Kruisstraat 41B. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de gebruiksmogelijkheid voor bedrijvigheid van de aanbouw ook in dit bestemmingsplan mogelijk blijft.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De aanduiding (- b) komt op de verbeelding te vervallen.

14 Zienswijze nr. 14, gedagtekend op 3 april 2012

Samenvatting zienswijze

1. De bouwmogelijkheden op het perceel Kruisstraat 47 zijn drastisch beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Katwijk'. Gevraagd wordt de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Katwijk' te handhaven door:
 - a. in de achtertuin de mogelijkheid te blijven bieden om in meerdere lagen te bouwen;
 - b. de mogelijkheid te bieden om twee woningen op het perceel te mogen bouwen.
2. Indien het plan niet wordt gewijzigd, zal een planschadeclaim worden ingediend.

Beoordeling zienswijze

1. Bij deze en eerdere bestemmingsplanherzieningen is het gebruikelijk om zoveel mogelijk bij de feitelijke situatie aan te sluiten. Dit is de reden dat in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een bouwstrook van 10 meter diep langs de Kruisstraat. Dit sluit inderdaad niet aan bij de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Omdat er in de afgelopen 20 jaar geen gebruik is gemaakt van deze ruime mogelijkheden was er geen aanleiding om hiervan uit te blijven gaan. Hierdoor ontstaat dan ook meer rechtszekerheid tussen de burens onderling binnen het bouwblok. Anders zou een onevenwichtige ruimtelijke situatie aan de achterzijde kunnen ontstaan met zeer grote sprongen in de achtergevel. Dit zou de woonkwaliteit op de verdieping ernstig kunnen aantasten.

De bewoner heeft aangegeven concrete plannen te hebben voor een opbouw op bestaande uitbouw. Hiermee zal dan een woning ontstaan met een diepte van 16 meter over 2 bouwlagen. Hoewel hierdoor grote sprongen ontstaan in de achtergevels is hier stedenbouwkundig gezien geen overwegend bezwaar tegen. Voorgesteld wordt om de bouwstrook te verdiepen naar 16 meter voor de percelen Kruisstraat 41c t/m 49. Dit betekent dat ook de ruimte tussen woning Kruisstraat 47 en 49 overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bebouwd kan worden. Het volledig handhaven van de bouwmogelijkheden in twee bouwlagen op het perceel is gelet op de vorm en maat van het perceel ongewenst. Omdat in het geldende bestemmingsplan 'Katwijk' niet was opgenomen dat per bouwperceel slechts één ééngesinswoning is toegestaan, suggereert reclamant dat een bestaande bouwmogelijkheid wordt ontnomen. Vanwege de vorm van het perceel en de overige voorwaarden uit het bestemmingsplan kan van een tweede vrijstaande woning op het bouwperceel echter geen sprake zijn. Eigenaar wordt door het bestemmingsplan Midden-Noord niet onevenredig beperkt in de bouwmogelijkheden.
2. Wanneer iemand meent schade te lijden door de vaststelling van een bestemmingsplan, kan een verzoek om planschade worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De bouwvlakken voor de percelen Kruisstraat 41 c tot en met 49 zijn verdiept.

15 Zienswijze nr. 15, gedagtekend op 2 april 2012

Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreactie is wel de mogelijkheid geboden om aan de zijkant uit te bouwen. Er worden echter nog steeds beperkingen opgelegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de soorten bebouwing. Verzocht wordt de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan één op één over te nemen in het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012'.

Beoordeling zienswijze

Het perceel Nieuwe Brouwersstraat 16 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Katwijk' de bestemming 'Woondoeleinden: eengezinshuizen E'. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande, halfvrijstaande of aaneengebouwde huizen mogelijk.

In het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' heeft het perceel de bestemming 'Wonen-woonhuizen' gekregen. Ook binnen die bestemming zijn vrijstaande, halfvrijstaande of aaneengebouwde huizen mogelijk. Er zit daarom geen verschil in het soort bebouwing dat is toegestaan.

Het bestemmingsplan 'Katwijk' kent een andere plansystematiek dan het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012'. In het bestemmingsplan is een groot bouwvlak opgenomen. Binnen dat bouwvlak moeten zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' is een kleiner bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak hoeven alleen de hoofdgebouwen geplaatst te worden. Buiten het bouwvlak mogen nog wel aan-en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Door een andere systematiek is het bouwvlak kleiner, maar het te bebouwen gedeelte is niet verkleind ten opzichte van het bestemmingsplan 'Katwijk'. Wel is het zo dat op een kleiner deel in meerlaagse bebouwing mag worden gebouwd. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw vergroot. Er is een bouwvlak opgenomen van circa 12 bij 10 meter. Binnen dat bouwvlak mag een hoofdgebouw in meerdere lagen worden gerealiseerd. Daarbuiten mag nog éénlaagse bebouwing worden gerealiseerd tot een maximum van 100 m². Hiermee worden voldoende bouwmogelijkheden op het perceel geboden.

In het bestemmingsplan 'Katwijk' was voor het perceel een bebouwingspercentage opgenomen van 70%. In het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' is voor een perceel tussen 300 m² en 400 m² een bebouwingspercentage opgenomen van 55 % voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte. Het nieuwe bestemmingsplan betekent inderdaad een beperking van het bebouwingspercentage ten opzichte van het bestemmingsplan 'Katwijk'. Het bebouwingspercentage dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' sluit aan bij de standaarden die voor de gehele gemeente Oss is opgenomen. Deze standaarden zijn gestoeld op stedenbouwkundige overwegingen en bieden in het algemeen ruime bebouwingsmogelijkheden. Wij zien geen aanleiding om van de regeling in het bestemmingsplan, die aansluit bij de standaarden, af te wijken.

Concluderend zijn wij van mening dat op het perceel voldoende bouwmogelijkheden zijn. Deze sluiten aan bij de standaarden die wij hanteren.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen

16 Zienswijze nr. 16, gedagtekend op 5 april 2012

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt:

1. om de bestemming van het perceel Arendsvlucht 14 te wijzigen in de bestemming 'Gemengd -2'.
2. voor de percelen Arendsvlucht 10 t/m 14 een goothoogte van 10 m toe te staan met een bouwhoogte van 14 meter.
3. voor het overige de bestemming te handhaven zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

Indiener verzoekt om een ruimere bestemming voor het perceel Arendsvlucht 14 omdat de situatie verouderd en niet meer van deze tijd zou zijn. Ruimtelijk en functioneel leent deze locatie zich niet voor een andere bestemming dan wonen. 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. Ook beleidsmatig is een verruiming naar de functies waar reclamant om vraagt ongewenst. Het beleid zet voor functies als detailhandel, kantoren en horeca in op concentratie van deze functies in daarvoor aangewezen gebieden. Een verdere versnippering is ongewenst. Het geldende bestemmingsplan laat overigens ook niet meer toe.

De gevraagde aanpassing van de hoogte 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. Naar ons oordeel biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor een eventuele herontwikkeling voor de percelen Arendsvlucht.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen

17 Zienswijze nr. 17, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting zienswijze

Gevraagd wordt de bestemming van het perceel Verlengde Torenstraat 1a te wijzigen naar 'gemengd' (maatschappelijk) en de bebouwingsmogelijkheid op het achterterrein te verruimen zodat hier ook in twee lagen kan worden gebouwd.

Beoordeling zienswijze

Het perceel maakt onderdeel uit van een stedenbouwkundig bouwblok waarbij op het binnenterrein uitsluitend éénlaagse bijgebouwen aanwezig zijn. Dit sluit aan bij algemeen gehanteerde stedenbouwkundige principes. Ruimtelijk is er geen aanleiding om in deze situatie hier van af te wijken. Uitbreiding van het op het achterterrein aanwezige bijgebouw met een tweede bouwlaag is ruimtelijk ongewenst.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan was het niet mogelijk om op eigen terrein nog verder uit te breiden, omdat zoveel mogelijk is aangesloten bij de bestaande toestand. Ruimtelijk zijn er in principe wel mogelijkheden om uit te breiden. Niet op het achterterrein, maar aan de voorzijde van het perceel. Dit past wel goed in de stedenbouwkundige structuur. In het geldende bestemmingsplan Arendsvlucht werd deze mogelijkheid overigens al geboden. Deze wordt weer teruggebracht.

Door de bebouwingsmogelijkheid aan te passen is er tevens aanleiding om de bestemming te heroverwegen. Het accent komt wat meer op de gemengde functie te liggen. Overeenkomstig het verzoek in de zienswijze zal de bestemming worden aangepast in 'Gemengd - 2' met dien verstande dat ook op de verdieping maatschappelijke doeleinden mogelijk worden gemaakt.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Aan de voorzijde van het perceel Verlengde Torenstraat 1a wordt het bouwvlak vergroot;
- De bestemming van het perceel Verlengde Torenstraat 1a wordt gewijzigd in 'Gemengd - 2', met een aanduiding voor maatschappelijke doeleinden op de verdieping.

18 Zienswijze nr. 18, gedagtekend op 2 april 2012

Samenvatting zienswijze

Gevraagd wordt de huidige bestemming van het perceel Ussenstraat 6 te handhaven. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Malluscamp' kan de grond worden gebruikt voor woondoeleinden, kantoordoeleinden, bijzondere doeleinden, beperkte handels- en bedrijfsdoeleinden, horecadoeleinden I en detailhandelsdoeleinden. In het ontwerpbestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss 2012' is voor het perceel de bestemming 'Wonen-vrijstaand I' en 'Tuin' toegestaan.

Beoordeling zienswijze

De geldende bestemmingsplannen van het plangebied van bestemmingsplan Midden-Noord kenden veel ruime bestemmingen waarbinnen diverse functies waren toegestaan. Bij het

opstellen van bestemmingsplan Midden-Noord is opnieuw gekeken naar de wenselijkheid van deze functies in het plangebied. In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de woonbuurt en de zogenaamde gemengde gebieden. Als algemeen uitgangspunt wordt gehanteerd dat een woonbuurt zoveel mogelijk gevrijwaard moet worden van functies die daar niet thuis horen.

Bij de herziening van het bestemmingsplan is uitgegaan van de feitelijke situatie op het moment van de inventarisatie. Op dat moment was er uitsluitend sprake van bewoning van het perceel en waren er geen bedrijfsactiviteiten bekend. Gelet op het karakter van de straat was er geen aanleiding om hier de bestaande mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan te handhaven. Zodoende is het perceel volgens de algemene lijn bestemd voor woondoeleinden.

Inmiddels is gebleken dat in de bebouwing op het achterterrein weer bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Deze bedrijfsactiviteiten zullen positief worden bestemd met een aanduiding in het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012'.

Anders ligt het voor het vestigen van detailhandel of zelfstandige kantoren. Voor deze functies zijn beleidslijnen vastgesteld. Hiermee wordt ingezet op het concentreren van deze functies in daarvoor aangewezen gebieden. Op deze manier zijn/kunnen er sterke en toekomstgerichte concentratiegebieden ontstaan. De keuze voor concentratie van detailhandel en zelfstandige kantoren betekent dat op andere locaties deze functies zullen worden afgebouwd. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de verschillende locaties met brede gemengde bestemmingen afgewogen. Ussenstraat 6 ligt niet in een winkelconcentratiegebied en vestiging van zelfstandige kantoren op deze locatie leidt tot verdere versnippering. Daarmee is het beleidsmatig ongewenst om de bestemming detailhandel en kantoren te handhaven.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op de verbeelding ter plaatse van de Ussenstraat 6 binnen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand-1' is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.

19 Zienswijze nr 19, gedagtekend op 5 april 2012

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt:

1. de bestemming 'Maatschappelijk' (M) te wijzigen en de functies maatschappelijk, dienstverlening, kantoren en cultuur en ontspanning, zowel op de begane grond als op de verdiepingen van de voormalige pastorie mogelijk te maken.
2. de specifieke bestemming 'Wonen' voor de voormalige pastorie te handhaven.
3. de specifieke bestemming 'Wonen' uit te breiden voor de (pastorie-) tuin en (voormalige) sacristie.

Beoordeling zienswijze

1. Vanuit het belang van het behoud van het monument is een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de Pauluskerk wenselijk. De kerk heeft jarenlang een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie vervuld in de wijk. Het is van belang om dit karakter te behouden. Vanuit dat uitgangspunt zijn voor deze locatie publieksgerichte functies die een toevoeging kunnen hebben voor de wijk passend. Een verruiming van de woonfunctie ligt daarom niet voor de hand. Ook kantoren zijn niet wenselijk. Nieuwvestiging van een zelfstandig kantoor in de Pauluskerk past niet in het beleid uit de Kantorennota 'Meer grip op de Osse Kantorenmarkt' die onlangs is vastgesteld. Dit beleid zet in op het concentreren van functies in daarvoor aangewezen gebieden. Op die manier kunnen er sterke toekomstgerichte concentratiegebieden ontstaan. De keuze voor concentratie betekent dat op andere locaties geen toevoeging van kantoren zal plaatsvinden. De publieksgerichte functies 'dienstverlening' en 'cultuur en ontspanning' zijn wel voorstelbaar. De Pauluskerk krijgt daarom in plaats van de bestemming 'maatschappelijk' een bestemming 'Gemengd'. Naast de maatschappelijke functies is dienstverlening

toegestaan. Onder het begrip 'cultuur en ontspanning' valt een diversiteit aan functies. Bepaalde vormen van deze functies zijn bezwaarlijk vanwege de grote verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte die zij hebben. In de regels worden functies op het gebied van cultuur en ontspanning daarom alleen toegestaan na een afwijkingsprocedure. De parkeerbehoefte moet worden afgewogen. Op die manier worden alleen die functies toegestaan die ook vanuit het verkeersaspect passen.

De functies zijn ook mogelijk op de verdieping van de pastorie. De pastorie heeft namelijk ook de gemengde bestemming. Door middel van een aanduiding is daarnaast wonen in de pastorie toegestaan.

2. De bestaande pastorie behoudt de woonfunctie middels de functieaanduiding wonen-woonhuis.

3. De bestaande woonfunctie blijft in dit bestemmingsplan gerespecteerd, maar extra woonfuncties zijn op deze locatie planologisch niet gewenst. De functie wonen voegt niets toe aan de gewenste publieksgerichte functie van dit gebouw. Daarom krijgen sacristie en tuin geen woonbestemming.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het perceel krijgt een gemengde bestemming waarbinnen naast maatschappelijke functies ook bepaalde vormen van de functies dienstverlening en – na afwijking - cultuur en ontspanning zijn toegestaan.

20 Zienswijze nr. 20 gedagtekend op 30 maart 2012

Samenvatting zienswijze

1. In het bestemmingsplan 'Oijense Zij' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Woondoeleinden: vrijstaande eengezinswoningen –Wv- (artikel 3)' te wijzigen zodanig dat naast vrijstaande woningen ook twee-onder-één-kap-woningen per perceel zijn toegestaan. Verzocht wordt deze wijzigingsbevoegdheid te handhaven omdat de indiener van de zienswijze overweegt om zijn woning te splitsen in twee zelfstandige woningen met elk een eigen huisnummer.

2. Verzocht wordt om mogelijkheden te bieden voor het bouwen van extra vrijstaande woningen zoals dat ook is gebeurd voor percelen aan het Gulden Huis.

Beoordeling zienswijze

1. In het bestemmingsplan 'Oijense Zij', onherroepelijk geworden in 1999, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, onder voorwaarden, het mogelijk maakt om op het perceel een vrijstaande woning of een tweekapper te bouwen ter vervanging van de bestaande woning. Het splitsen van de bestaande woning al dan niet met vergroting van bouwvlak is ook mogelijk. Het is op basis van deze wijzigingsbevoegdheid niet toegestaan om een tweede vrijstaande woning te bouwen.

De afgelopen planperiode is op geen enkele wijze een initiatief ontwikkeld om een verzoek tot wijziging bij het college in te dienen. Daarom is in de inspraakprocedure geconcludeerd dat geen behoefte meer is aan de wijzigingsbevoegdheid.

Indieners kondigen echter nu aan dat zij woningsplitsing overwegen. Stedenbouwkundig is hier geen bezwaar tegen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan Midden Noord zou dit niet mogelijk zijn. Met de wijzigingsbevoegdheid van het eerdere bestemmingsplan 'Oijense Zij' zou dit wel mogelijk zijn. Op basis van de nu wel gebleken behoefte wordt voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Oijense Zij' onverkort over te nemen in het bestemmingsplan 'Midden Noord-Oss-2012'. Conform de wens van de indieners wordt de wijzigingsbevoegdheid onverkort overgenomen.

2. Er is geen aanleiding de wijzigingsbevoegdheid te verruimen op zodanig wijze dat ook de toevoeging van een bouwvlak voor een extra vrijstaande woning mogelijk is. De

wijzigingsbevoegdheid uit het plan 'Oijense Zij' biedt deze mogelijkheid niet. Reclamant heeft daar tijdens de procedure van het bestemmingsplan 'Oijense Zij' bezwaar tegen gemaakt. Deze bezwaren zijn destijds door de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten niet gehonoreerd. Er zijn geen gewijzigde ruimtelijke inzichten of omstandigheden die aanleiding geven voor een heroverweging. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Oijense Wij' lag er stedenbouwkundig de wens het open karakter van het betreffende perceel te behouden. Dat belang bestaat nog steeds. Deze situatie is niet vergelijkbaar met de situatie van het Gulden Huis. Aan het Gulden Huis is sprake van een ruimtelijke verbetering waarbij de stedenbouwkundige structuur wordt afgemaakt.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Aan de regels wordt in artikel 33.3 een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Op de verbeelding wordt aangeduid op welke percelen deze wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft.

21 Zienswijze nr. 21, gedagtekend op 30 maart 2012

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is gelijklopend met zienswijze nummer 20. Verwezen wordt dan ook naar zienswijze nummer 20.

Beoordeling zienswijze

Verwezen wordt naar de beoordeling van zienswijze nr. 20

Besluit

Verwezen wordt naar het besluit bij zienswijze nr. 20

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Verwezen wordt naar zienswijze nr. 16

22 Zienswijze nr. 22, gedagtekend op 22 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt duidelijkheid te geven over de kavelbreedte van de strook grond met de bestemming 'Tuin' van het perceel Avestein 21, grenzend aan het perceel Avestein 23. Is deze strook 2 of 3 meter breed? Indien deze strook grond drie meter breed is wordt verzocht de bebouwingsmogelijkheden te beperken tot de bouw van een carport. Indien de strook grond twee meter breed is, wordt verzocht geen bebouwing toe te staan met uitzondering van een erfafscheiding. Met deze bebouwingsmogelijkheden sluit de uitstraling van het perceel Avestein 21 aan bij de omliggende bebouwing.

Beoordeling zienswijze

Zowel in het voorontwerp- als in het ontwerpbestemmingsplan is een strook tuin naast het bouwvlak getekend van 2 meter. In de inspraaknota wordt min of meer ten onrechte gesuggereerd dat er sprake is van een strook van 3 meter. Voor wat betreft de hoofdmassa zal dit worden gecorrigeerd naar een strook van 3 meter.

Dit sluit ook aan bij de nadere eisen die destijds bij het bestemmingsplan 'Mettegeupel' gesteld zijn. Volgens dit bestemmingsplan moet de hoofdmassa van de woning aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst. Verder is destijds in de nadere eisen van het bestemmingsplan 'Mettegeupel' vastgelegd dat aan één van beide zijden wel bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd. Vanwege een andere bestemmingsplanmethodiek kon destijds de eigenaar/koper van het perceel zelfs kiezen welke zijde dit zou worden.

Dit is in de bestemmingsplansystematiek van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom hebben wij aan de huidige eigenaar van het perceel Avestein 21 gevraagd wat zijn voorkeur is. Hieruit is gebleken dat de voorkeur voor de situering van de bijgebouwen aan de westzijde ligt grenzend aan het perceel Avestein 23. Met deze voorkeur wordt niet aangesloten bij de

wens van de indiener van de zienswijze. Er zijn echter geen ruimtelijke redenen aanwezig om niet tegemoet te komen aan de voorkeur van de eigenaar van Avestein 21. Bovendien zou hij beperkt worden in de mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze heeft zijn bijgebouw overigens ook aan de westzijde gesitueerd. Het voorgaande betekent dat deze gronden van het perceel Avestein 21 aan de westzijde, grenzend aan het perceel Avestein 23, de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' (zonder bouwvlak) krijgen in plaats van de bestemming 'Tuin'.

Verder is gebleken dat het bouwvlak van het perceel Avestein 23 ook niet juist is getekend. Ook voor dit perceel moet gelden dat de hoofdmassa aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst. Dit is overigens ook overeenkomstig de bestaande situatie. Het bouwvlak zal worden aangepast.

Besluit

De zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- Op de verbeelding worden de bouwvlakken van de percelen Avestein 21 en 23 aangepast. - Aan de westzijde van het perceel Avestein 21 krijgt een gedeelte van de gronden de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' (zonder bouwvlak) in plaats van de bestemming 'Tuin'.

23 Zienswijze nummer 23, gedagtekend op 11 april 2012

Samenvatting zienswijze

Het perceel Avestein (tussen nummer 19 en 23) heeft een bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' gekregen. Reclamant wil echter een vrijstaande woning bouwen.

Beoordeling zienswijze

Een zienswijze kon met ingang van 23 februari gedurende zes weken – dus tot en met 4 april 2012 – schriftelijk dan wel mondeling bij ons worden ingediend. Volgens de zogenaamde verzendtheorie is een zienswijze op tijd ingediend indien deze voor afloop van de termijn is verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Op de brief staat als datum 30 maart vermeld. Uit de stempel op de envelop maken wij echter op dat de brief op 10 april 2012 verstuurd is. De zienswijze zou daarmee buiten de termijn verzonden zijn en niet-ontvankelijk zijn.

Wij hebben reclamant bij brief van 13 april 2012 in de gelegenheid gesteld om door middel van nadere bewijsstukken of gegevens aan te tonen dat voor afloop van de termijn een reactie naar ons is verzonden. Reclamant heeft aangegeven dat er waarschijnlijk een fout ligt bij TNT post maar hiervoor geen bewijsstukken aangeleverd.

Wij zien hierin geen aanleiding om aan te nemen dat de zienswijze tijdig is ingediend. We beschouwen de zienswijze daarom als niet-ontvankelijk.

Ambtshalve hebben wij wel naar de zienswijze gekeken. We hebben geconcludeerd dat aan de zienswijze al tegemoet wordt gekomen omdat binnen de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' ook vrijstaande woningen zijn toegestaan. We hebben dit aan reclamant verduidelijkt in de brief die wij op 13 april 2012 verstuurd hebben. Reclamant heeft aangegeven zich hierin te kunnen vinden.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen

VI AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op de verbeelding zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- 1. Er is een aanduiding opgenomen ten behoeve van een Jongerenontmoetingsplek (JOP) aan de Brabantstraat**

Er ligt een plan voor realisering van een JOP in de groenzone aan de Brabantstraat. In het bestemmingsplan Midden-Noord wordt vestiging van deze JOP door middel van een aanduiding rechtstreeks mogelijk gemaakt. Andere jongerenontmoetingsplekken zijn binnen groengebieden slechts mogelijk na een vrijstelling.

2. Aan de Slotgracht is op twee hoeksituaties de mogelijkheid voor plaatsing van bijgebouwen vergroot.

Hiermee is de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

3. Het bouwvlak voor het nieuwe bouwplan aan de Voorburcht is aangepast.

In het nieuwbouwplan aan de Voorburcht is abusievelijk het bouwvlak verkeerd getekend waardoor de inmiddels gerealiseerde garages buiten het bouwvlak kwamen te liggen. De verbeelding is hierop aangepast.

4. De noordwestelijke plangrenzen zijn verlegd zodat een deel van de Frankenbeemdweg en een deel van de John F. Kennedybaan binnen het plangebied vallen. Deze plandelen hebben een bestemming 'Verkeer' met een aanduiding 'agrarisch' gekregen. Op het noordelijk deel van de John F. Kennedybaan is de bestemming 'Verkeer' richting het perceel van het tuincentrum verschoven.

Voor de voorgestane ontwikkelingen op het perceel Frankenbeemdweg 50 zijn verkeersaanpassingen aan de Frankenbeemdweg en de John F. Kennedybaan nodig. Deze aanpassingen leiden tot een verbreding van de weg. Die verbreding komt te liggen richting het perceel van het tuincentrum en in de agrarische gronden ten noorden van de Frankenbeemdweg. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss' zijn op deze gronden geen doorgaande wegen toegestaan. In het bestemmingsplan 'Midden-Noord' hebben deze gronden een verkeersbestemming met een aanduiding 'agrarisch' gekregen.

5. Molen 'Nieuw Leven' heeft een bestemming 'Gemengd 3' met een aanduiding 'detailhandel' en 'horeca' gekregen. Het gebied rondom de molen heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijf' gekregen,

In het ontwerpbestemmingsplan had deze molen de bestemming 'Gemengd 4'. Binnen de molen waren alleen de functies wonen en lichte bedrijvigheid toegestaan. Vanwege het belang van behoud van de molen is een verruiming in de gebruiksmogelijkheden gewenst. De molen heeft daarom de bestemming 'Gemengd 3' gekregen. Daardoor is in de molen de uitoefening van de functies kantoren, maatschappelijk, dienstverlening, wonen, lichte bedrijvigheid mogelijk. Door de aparte aanduidingen is ook detailhandel en (lichtere categorieën van) horeca toegestaan.

6. Molen 'Zeldenrust' heeft een aanduiding 'detailhandel' en 'horeca' gekregen. Het pleintje voor de molen heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijf' gekregen.

Ook voor deze molen is een ruime gebruiksmogelijkheid gewenst. In deze molen worden daarom ook detailhandel en horeca toegestaan.

Het pleintje voor de molen heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijf' gekregen. Binnen deze openbare bestemming kunnen op grond van de APV evenementen worden toegestaan.

7. Er is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van een laad- en losruimte bij tuincentrum Coppelmans.

Volgens het schetsplan dat voor de ontwikkeling aan de Frankenbeemdweg is gemaakt, zal laden en lossen plaatsvinden aan de oostzijde van het perceel in een overdekte laad- en losruimte. In het ontwerpbestemmingsplan was voor dat deel echter geen bouwvlak opgenomen. Het realiseren van het gebouw met de voorgestane hoogte was daarom niet mogelijk. Dit is nu hersteld.

8. Ten aanzien van het perceel Kromstraat 7 zijn in bestemmings- en bouw mogelijkheden veranderingen aangebracht.

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing. Dit verzoek en een ambtshalve check op de bestaande situatie hebben aanleiding gegeven de regeling voor dit perceel aan te passen.

In het ontwerpbestemmingsplan was aan de voorzijde van het perceel Kromstraat 7 geen aanduiding 'detailhandel' opgenomen waardoor detailhandel in het voorste gedeelte niet was toegestaan. Dit is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan. In het vastgestelde plan is deze aanduiding daarom alsnog opgenomen. De bouwvlakken van de voorste gebouwen van het perceel zijn samengevoegd en wat verdiept.

Op het binnenterrein is bebouwing aanwezig die in het ontwerpbestemmingsplan onder de bijgebouwenregeling vielen. De gebouwen zijn in omvang zo groot, dat deze eigenlijk niet als bijgebouw kunnen worden aangemerkt. Voor de gebouwen is daarom een bouwvlak met goot- en nokhoogte opgenomen.

Verder zijn de bouw- en nokhoogte van de gebouwen op het achterterrein van het perceel Kromstraat 7 vergroot omdat gebleken is dat de bestaande gebouwen groter zijn dan de hoogten die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen.

9. De buurt 'Horzak' heeft de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand-2' gekregen. De bestemming 'Wonen-Vrijstaand 2' is komen te vervallen. De bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' is vervangen in 'Wonen-Halfvrijstaand-1'

In het ontwerpbestemmingsplan had deze buurt de bestemming 'Wonen-Vrijstaand 2'. Gebleken is echter dat het in de bestaande situatie voor komt dat ook de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd zijn. Daarom is de bestemming veranderd in 'Wonen-Halfvrijstaand 2'. Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen mogelijk. Als gevolg van deze wijziging is ook de naamgeving van de overige bestemmingen 'Wonen-Vrijstaand' en 'Wonen-Halfvrijstaand' veranderd.

10. Het bouwvlak voor het perceel Kruisstraat 37 is aangepast.

Voor het perceel Kruisstraat 37 is abusievelijk het bouwvlak verkeerd getekend. Een deel van het bouwplan waarvoor recentelijk een omgevingsvergunning is verleend zou daardoor buiten het bouwvlak komen te liggen. De verbeelding is hierop aangepast.

11. Het bouwvlak voor het perceel Ussenstraat 51 is vergroot.

In het geldende bestemmingsplan 'Malluscamp' was op het perceel Ussenstraat 51 een groot bouwvlak opgenomen. Binnen dat bouwvlak mocht een onbeperkt aantal woningen worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012' was aangesloten bij de bestaande situatie en een bouwvlak voor één woning opgenomen. Hierdoor werden woningbouwmogelijkheden weggenomen. Dit kan leiden tot een aanzienlijke planschadeclaim, terwijl er ruimtelijk geen overwegende bezwaren zijn om de woningbouwmogelijkheden te handhaven. Het bouwvlak is daarom vergroot.

In de regels zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

1. Artikel 5 lid 1 is aangepast.

Door een verkeerde insprinking was niet duidelijk dat de bepalingen over de aanduidingen 'parkeerterrein' en 'groen' betrekking hadden op het gehele artikel 5 lid 1 en niet alleen op sub d.

In het artikel is in het zinsdeel over 'groen' het woordje 'afschermend' geschrapt zodat ook ander groen mogelijk is.

2. In de begripsbepalingen is het begrip 'groen' toegevoegd.

In de begripsbepalingen is het begrip 'groen' toegevoegd om te verduidelijken wat daaronder valt.

3. In de bestemming 'Verkeer' is opgenomen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'agraris' ook voor agrarische doeleinden mogen worden gebruikt.

Om een aanpassing aan de wegen Frankenbeemdweg en John F. Kennedybaan mogelijk te maken, zijn delen van deze wegen in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze wegdelen liggen in agrarische gronden die verworven moeten worden. Omdat nog niet exact duidelijk is hoe de wegen gaan lopen, is opgenomen dat de gronden ook voor agrarische doeleinden mogen worden gebruikt.

4. In de bestemming 'Detailhandel' is opgenomen dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 3 meter mag bedragen.

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag standaard 2 meter bedragen. Op een informatieavond is door een omwonende van het perceel Frankenbeemdweg 50 verzocht een grotere hoogte van 3 meter toe te staan. In het bestemmingsplan is dit opgenomen.

5. De buurt Horzak heeft in plaats van de bestemming 'Wonen-Vrijstaand 2' de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand 2' gekregen.

In het ontwerpbestemmingsplan had deze buurt de bestemming 'Wonen-Vrijstaand 2'. Gebleken is echter dat het in de bestaande situatie voor komt dat ook de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd zijn. Daarom is de bestemming veranderd in 'Wonen-Halfvrijstaand 2'. Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen mogelijk.

6. De regel dat gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' in de zijdelingse perceelsgrens dan wel op 2 meter afstand moeten worden gebouwd, vervalt.

In de regels was opgenomen dat hoofdgebouwen of bijgebouwen en aan-en uitbouwen in de zijdelingse perceelsgrens dan wel op tenminste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden geplaatst.

In het bestemmingsplan Midden-Noord gaat het om bestaande woningen. De situering van de gebouwen is geregeld met de bouwvlakken. De verbale regeling in de regels is daarom niet nodig.

7. Redactionele en juridisch technische wijzigingen.

Tot slot zijn in de regels ondergeschikte wijzigingen van redactionele of juridisch-technische aard aangebracht.

In de toelichting zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

1. In paragraaf 4.12 is het stukje over de Pauluskerk aangepast.

De Pauluskerk heeft naar aanleiding van de zienswijze een gemengde bestemming gekregen in plaats van een maatschappelijke bestemming. De toelichting is hierop aangepast.

2. In paragraaf 6.1.3 is het geluidsaspect met betrekking tot het plan Krinkelhof verduidelijkt.

3. Paragraaf 5.2 is verduidelijkt.

Onder het kopje 'Bestemmingsplan' is verduidelijkt dat na wijziging ook de functies dienstverlening en wonen mogelijk zijn.

4. Redactionele en juridisch-technische wijzigingen.

Tot slot zijn nog diverse ondergeschikte redactionele wijzigingen aangebracht om de leesbaarheid te vergroten en kleine juridisch-technische wijzigingen.

In de bijlagen zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

1. Er is een verkeersonderzoek en een samenvatting van alle uitgevoerde verkeersonderzoeken voor de ontwikkeling van het perceel Frankenbeemdweg 50 toegevoegd.

Andere onderzoeken die voor de ontwikkeling van het perceel Frankenbeemdweg 50 zijn bijgevoegd zijn genoemd bij de beoordeling van de zienswijzen.

2. Redactionele en juridisch-technische wijzigingen

