

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013'

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 ambthalf 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 PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013' heeft van 25 oktober tot en met 5 december 2012 ter inzage gelegen voor de zienswijzenprocedure. De terinzagelegging is bekend gemaakt in de Staatscourant en in Oss Actueel op 24 oktober 2012. Omwonenden van ontwikkelingen, verzoekers en initiatiefnemers zijn per brief geïnformeerd.

Op 5 november 2012 is een inloopavond gehouden. Op die avond kon het plan worden ingezien en vragen worden gesteld aan de aanwezige ambtenaren.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 14 zienswijzen ingediend.

III ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

De indiener van zienswijze nummer 14 heeft op 4 december telefonisch contact opgenomen. In het telefoongesprek is een korte toelichting op de zienswijze gegeven. Geadviseerd is om uiterlijk 5

december een schriftelijke zienswijze af te geven op het gemeentehuis of uiterlijk 5 december de zienswijze per post te versturen.

De zienswijze is op 6 december afgegeven bij het gemeentehuis, een dag na de periode van de zienswijzenperiode. Omdat op 4 december telefonisch overleg heeft plaatsgevonden, wordt de mondelinge toelichting op 4 december aangemerkt als mondelinge zienswijze. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

De andere zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

IV BEOORDELING ZIENSWIJZEN

1 Zienswijze nr 1, ontvangen op 30 oktober 2012, mondeling ingediend

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om:

1. Extra woningbouwmogelijkheden toe te staan op het perceel Amsteleindstraat 15 door:
 - a. twee nieuwe vrijstaande woningen toe te staan op het perceel met de oriëntatie naar de Grindlaan;
 - b. in de huidige bijgebouwen van het restaurant woningen en kamers in de vorm van studio's bestemd voor verhuur mogelijk te maken;

In het kader van de revitalisering van het sportpark Amstelhoef worden immers ook extra woningbouwmogelijkheden geboden.

2. Ook op de verdieping horeca toe te staan, zoals ook in het geldende bestemmingsplan het geval is.

Beoordeling zienswijze

Bij het opstellen van deze bestemmingsplanherziening is in eerste instantie uitgegaan van de bestaande aanwezige functies. Hierbij is ook rekening gehouden met de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de horecavestiging op deze locatie geen toekomstperspectief heeft en is op zoek naar een alternatieve invulling met woningbouw. Andere horecavestigingen in Ussen hebben ook al een andere functie gekregen of zijn helemaal gesloopt en herontwikkeld. Verder wijst hij op de ontwikkeling van het perceel waar nu de kantine van de voetbalvereniging Margriet staat.

Een herontwikkeling van het huidige perceel is voorstelbaar. Ruimtelijk en functioneel moet wel worden aangesloten bij sfeer en karakter van dit deel van de Amsteleindstraat. In dit deel van de Amsteleindstraat wordt het beeld vooral bepaald door voormalige boerderijen op ruime percelen.

Wij vinden de gevraagde woningbouwmogelijkheden te intensief maar vinden woningbouw wel goed voorstelbaar.

1. Twee nieuwe vrijstaande woningen vinden wij ruimtelijk ongewenst. Bovendien is de oriëntatie op de Grindlaan onlogisch. Eén nieuwe vrijstaande woning of een twee

onder een kap woning in een 'boerderijstijl' vinden wij voorstelbaar. Het ontwerp en situering moet nog nader worden afgestemd op de bestaande, te handhaven bebouwing.

2. Het voorgestelde hergebruik van het bestaande pand als studio's vinden wij te intensief in deze omgeving. Vier kleine woningen passen niet goed in het karakter van de omgeving. Het gebruik van het perceel wordt dan te intensief in vergelijking tot de andere percelen.

Het huidige pand splitsen in twee burgerwoningen is wel voorstelbaar. Binnen een woonbestemming is door middel van een afwijkingsbevoegdheid nog kamerverhuur mogelijk voor maximaal vier niet verwante personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Gemengd-4 gekregen. Deze bestemming wordt in het vastgestelde bestemmingsplan veranderd in de bestemming 'Wonen-Vrijstaand'. De horecafunctie wordt apart aangeduid. Door het perceel deze woonbestemming te geven, is na wijziging woningsplitsing van het hoofdgebouw mogelijk. Er gelden voor dit perceel dan dezelfde regels als voor de andere woningen aan de Amsteleindstraat. Door de woonbestemming is ook kamerverhuur rechtstreeks mogelijk.

Het verzoek voor het nieuwe bouwblok past niet geheel binnen de gestelde randvoorwaarden en is nu nog onvoldoende concreet. Daarom wordt voorgesteld de gewenste herontwikkeling naar een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid. Voor die nieuwe woning gelden dan ook weer de regels voor 'Wonen-Vrijstaand' waardoor ook woningsplitsing en kamerverhuur mogelijk is.

2. Er is geen bezwaar tegen horeca ook op de verdieping toe te laten. Dit wordt dan ook in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand'.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bestemming 'Gemengd-4' wordt gewijzigd in 'Wonen-Vrijstaand' met een aanduiding 'horeca'. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een vrijstaande woning.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- De bestemming 'Gemengd 4' van het perceel Amsteleindstraat 15 is veranderd in de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' met een aanduiding 'horeca';
- In artikel 31 is een nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een nieuw bouwvlak voor een vrijstaande woning op het perceel Amsteleindstraat 15.

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt:

1. in het bestemmingsplan te verduidelijken wat de hoogte wordt van de bebouwing na gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 3;
2. te kijken naar een andere oplossing voor het verharde fietspadje dat vanaf de John F. Kennedybaan voor de uitrit van de woning komt.

Beoordeling zienswijze

1. Het bestemmingsplan regelt inderdaad niet duidelijk wat de hoogte van de bebouwing na wijziging mag zijn. Bedoeld is dat de bouwhoogte niet verandert ten opzichte van hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan staat. Dat betekent dat de bebouwing in de eerste strook vanaf de Venusstraat maximaal 10 meter mag zijn en daarachter maximaal 4 meter. In de regels is dit verduidelijkt. In artikel 31 lid 3 is als extra voorwaarde opgenomen dat de bouwhoogten hetzelfde blijven.
2. Een bestemmingsplan gaat niet over de inrichting van een gebied. De opmerking is doorgegeven aan de afdeling Gebiedsbeheer.

Besluit

In artikel 31 lid 3 van de regels wordt verduidelijkt wat de bouwhoogte van de gebouwen na wijziging mag zijn. De tweede reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 31 lid 3 van de regels is de volgende voorwaarde toegevoegd:

- c. de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in de bestemming 'Gemengd-6' worden gehandhaafd;

3 Zienswijze nr 3, ontvangen op 5 november 2012, mondeling ingediend

Samenvatting zienswijze

Gevraagd wordt:

1. of een tweede bouwlaag op De Hille mogelijk is;
2. of het bouwvlak helemaal bebouwd kan worden;
3. of er een verbinding kan worden gemaakt tussen het bejaardenhuis en de Hille. Eventueel door het aan elkaar leggen van de bouwvlakken (zoals in het geldende bestemmingsplan) of door het mogelijk maken van een loopbrug.

Beoordeling zienswijze

1. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een maximale hoogte van 6m'. Met deze hoogte is geen tweede bouwlaag mogelijk omdat de verdiepingshoogte van dit soort gebouwen doorgaans meer bedraagt dan 3 m. Ruimtelijk is een tweede bouwlaag geen probleem. Bovendien wordt dit in het bestemmingsplan Loovelt al mogelijk gemaakt. In dit

bestemmingsplan is een goothoogte van maximaal 9 meter mogelijk.

Voorgesteld wordt om de hoogte aan te passen naar 9 m. Een tweede bouwlaag is dan zonder meer mogelijk.

2. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden.

3. Het bouwvlak zal overeenkomstig het geldende bestemmingsplan worden aangepast, zodat er eventueel een verbinding kan worden gemaakt tussen verzorgingshuis en de Hille.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De hoogte wordt aangepast van 6 naar 9 meter. Het bouwvlak wordt vergroot zodat een verbinding kan worden gemaakt tussen de Hille en het naastgelegen bejaardenhuis.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

- de bouwhoogte van wijkcentrum de Hille is vergroot naar 9 meter;
- het bouwvlak van wijkcentrum de Hille is vergroot.

4 Zienswijze nr 4, ontvangen op 6 november 2012, mondeling ingediend

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om uitbreidingsmogelijkheden voor de panden Wolfskooi 43 en 43a.

Beoordeling zienswijze

In het verleden is de kiosk al eens uitgebreid. Een verdere uitbreiding is ongewenst omdat de winkels in de winkelwand hierdoor te veel uit het zicht worden onttrokken. De winkels komen door een uitbreiding teveel achter de kiosk te liggen. Verder is het belangrijk om op deze plek genoeg openbare ruimte te houden.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

5 Zienswijze nr 5, ontvangen op 15 november 2012, mondeling ingediend

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om een extra bouwvlak op te nemen voor een tweede vrijstaande woning op het perceel Amsteleindstraat 112.

Beoordeling zienswijze

Het perceel is gelegen op de hoek Amsteleindstraat-Heihoekstraat. Dit is aan de rand van de wijk Ussen en grenst aan het buitengebied. Het voormalige agrarische lint kenmerkt zich hier door ruime percelen. Het behoud van dit groene, open lint vormde één van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van de woonwijk Ussen. Dit is nog steeds één van de

kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van deze wijk. De bouw van een tweede woning op dit perceel betekent een ongewenste verdichting in dit gebied en draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

6 Zienswijze nr. 5, ontvangen op 6 november 2012, schriftelijk ingediend

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om verruimde openingstijden en om zitplaatsen te mogen realiseren in het pand Wolfskooi 43 en 43 a.

Beoordeling zienswijze

Het winkelcentrum Wolfskooi heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1'. Volgens deze bestemming is in het hele winkelcentrum horeca 2 en 3 toegestaan. Het bestemmingsplan laat daarmee behalve winkelondersteunende horeca ook horeca toe die los staat van de winkels zoals een restaurant, een pannenkoekhuis en pizzeria. Het bestemmingsplan sluit de gewenste horecavorm dus niet uit. Een bestemmingsplan gaat niet over aspecten als openingstijden, zitplaatsen en dergelijke. Dit komt aan de orde bij de vergunningverlening in het kader van de Drank- en horecawet.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

7 Zienswijze nummer 7, ontvangen op 28 november 2012, schriftelijk ingediend

Samenvatting zienswijze

Het gedeelte in het ontwerpbestemmingsplan Noord-West over het Gilde komt grotendeels overeen met de resultaten van het vooroverleg. Wel graag aandacht voor de volgende dingen in de plantoelichting:

1. Op pagina 46 wordt de naam 'Gilde Sint Sebastianus' gebruikt. De correcte naam is Sint Sebastiaangilde;
2. Op pagina 47 staat beschreven dat er een gebouw moet komen in één laag met een kap van beperkte hoogte. Verzocht wordt ook de mogelijkheid open te houden voor een plat dak. Ook op pagina 48 wordt een flauw hellende kap genoemd.
3. Op pagina 54 regel 2 staan 'tamboerijnen' genoemd. Dit moeten 'trommen' zijn.

Beoordeling zienswijze

1. De naam wordt gewijzigd;
2. De bedoeling is om op de pagina's 47 en 48 een voorkeur uit te spreken. Deze voorkeur sluit aan bij de referentiebeelden die aan omwonenden zijn getoond. Het gaat erom dat het gebouw moet passen in het landschappelijke beeld van het park. Een plat dak is daarbij niet uitgesloten. De uiteindelijke uitwerking komt na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aan de orde. Omdat nog niet zeker is hoe het gebouw eruit komt te zien, worden de zinsdelen op de pagina's 47 en 48 genuanceerd. De zin op pagina 47 wordt genuanceerd door het woord 'eventueel' toe te voegen. De zin op pagina 48 wordt vervangen door de volgende zin die meer ruimte laat: "als het gebouw een kap krijgt, zal dit een flauwe dakhelling krijgen met rode pannen of een groen sedumdak."
3. Dit wordt veranderd.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. De naam op pagina 46 is gewijzigd.
2. In de zin op pagina 47 is het woord 'eventueel' toegevoegd. De zin komt daarmee als volgt te luiden: "Voor een goede landschappelijke inpassing wordt het gebouw beperkt tot een maximum oppervlakte van 120 m² in één laag eventueel met een kap van beperkte hoogte". Op pagina 48 is de zin "het gebouw heeft een flauw hellende kap met rode pannen" als volgt aangepast: "als het gebouw een kap krijgt, zal dit een flauwe dakhelling krijgen met rode pannen of een groen sedumdak".
3. Op pagina 54 is het woord 'tamboerijnen' veranderd in 'trommen'.

8 Zienswijze nummer 8, ontvangen op 26 november 2012, schriftelijk ingediend

Samenvatting zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreidingsplannen van supermarkt Aldi. De huurder van het pand Wolfskooi 5 heeft uit het bestemmingsplan Noord-West moeten vernemen dat zijn pand bij de uitbreidingsplannen van de Aldi wordt getrokken. Hij vindt het kwalijk dat hij van de eigenaar van het pand en de Aldi nooit eerder iets vernomen heeft over deze plannen. Zijn gebruiksmogelijkheden worden hierdoor ernstig beperkt. Hij heeft nog een huurcontract tot 2015. Reclamant is verder van mening dat het winkelaanbod in het winkelcentrum verschaalt wanneer de opticiën plaats maakt voor de uitbreiding van de supermarkt.

Beoordeling zienswijze

Allereerst betreuren wij het dat de huurder niet eerder door de eigenaar op de hoogte is gesteld van de plannen. We hebben dit ook medegedeeld aan de eigenaar. Als gemeente hebben wij echter geen invloed op deze relatie tussen eigenaar en huurder. Ook de voortzetting van het huurcontract is een onderwerp dat tussen beide partijen besproken

moet worden.

Een bestemmingsplan regelt niet welke winkels op een bepaalde plek mogen komen. Een bestemmingsplan legt alleen een functie, in dit geval detailhandel, vast.

De uitbreiding van de Aldi is ruimtelijk inpasbaar. In paragraaf 5.7 zijn wij hier nader op ingegaan. Ook de uitbreiding van de supermarkt voorziet in een behoefte, namelijk de behoefte aan modernisering van de supermarkt. Dit is belangrijk voor het goed kunnen blijven functioneren van het wijkwinkelcentrum.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

9 Zienswijze nummer 9, ontvangen op 29 november 2012

Samenvatting zienswijze

1. Het bestemmingsplan moet geen jeu de boulesbaan toe laten. Dit is ook nooit bij de gemeente aangevraagd.
2. De volkstuin leidt tot geluidsoverlast.
3. Er wordt vanuit het volkstuinencomplex ingebroken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de gebouwtjes die op de perceelsgrenzen staan. Deze gebouwtjes kunnen beter op het midden van het terrein worden geplaatst.
4. Het nuttigen van alcoholhoudende dranken in het clubhuis zou niet toegestaan moeten worden.

Beoordeling zienswijze

1. Het volkstuinencomplex heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen met de aanduiding 'volkstuin'. Deze systematiek past in de standaardssystematiek zoals die landelijk voor bestemmingsplannen geldt. Binnen de bestemming 'Groen' zijn speel- en verblijfsvoorzieningen toegestaan. Dit geldt voor alle soorten groen binnen de gemeente. Binnen al het openbaar groen kunnen dus jeu de boulesbanen worden gerealiseerd. Er is geen aanleiding om hier voor het volkstuinencomplex vanaf te wijken en jeu de boulesbanen niet toe te staan.
2. Vanuit ruimtelijke ordening is een volkstuin een functie die in een woonomgeving past. In het algemeen gaat van deze functie namelijk geen overlast uit. Indien dit toch optreedt, is dit iets dat tussen de omwonenden en de gebruikers van het volkstuinencomplex geregeld moet worden. Ook de Algemene Plaatselijke Verordening kent regels. Een bestemmingsplan gaat niet over overlast.
3. Het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 laat bebouwing toe over het hele perceel. Binnen het hele bouwvlak zijn gebouwtjes toegestaan. Door de gebouwtjes niet afzonderlijk

aan te geven, kunnen de gebouwtjes flexibel worden geplaatst.

Deze systematiek sluit aan bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan Vlashoek-Heihoek. Ook dit bestemmingsplan liet bebouwing over het hele perceel, tot aan de perceelsgrenzen, toe. Gelet op de vorm van het volkstuinencomplex ligt dit ook voor de hand. Het gedeelte achter de woningen aan de Heihoekstraat is smal en biedt nauwelijks ruimte voor een andere indeling. Overigens zijn wij van mening dat de inbraakgevoeligheid niet groter wordt door de gebouwtjes. Inbrekers kunnen ook op andere manieren percelen bereiken..

4. Inherent aan het gebruik als volkstuin is dat op het complex een drankje kan worden genuttigd door de gebruikers. Van een horecaactiviteit in de zin van de drank en horecawet is geen sprake. Deze is ook niet toegestaan.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

10 Zienswijze nummer 10, ontvangen op 29 november 2012

Samenvatting zienswijze

1. Het nieuw geplande parkeerterrein aan de Baljuwstraat leidt tot:
 - a. aantasting van het uitzicht doordat een stuk groenstrook verdwijnt en een voet/fietspad voor de deur komt te liggen;
 - b. lichthinder doordat koplampen in de woning schijnen;
 - c. meer verkeer in de directe omgeving van de woning;
 - d. geluidsoverlast, met name van scooters en brommers;
 - e. waardevermindering van de woning.
2. Reclamant vraagt zich af of uitbreiding van parkeerplaatsen nog nodig is. Door de openstelling van de Jumbo op zondag, is de drukte op vrijdag en zaterdag verminderd.

Beoordeling

1. In het bestemmingsplan Noord-West krijgt een klein deel van de bestemming 'Groen' aan de Baljuwstraat de bestemming 'Verkeer-en Verblijf'. Dit om een uitbreiding van het parkeerterrein daar mogelijk te maken. Het bestemmingsplan gaat op zichzelf niet over de inrichting van het parkeerterrein. Het legt alleen de functie vast en niet de definitieve inrichting.

Er is wel een inrichtingsschets gemaakt. Om omwonenden inzicht te geven in hoe het kan worden, is deze opgenomen in de toelichting.

Door de uitbreiding wordt een klein deel van de groenzone aan de Baljuwstraat verhard. Het

deel aan de kant van de woning is nu al verhard met een parkeerterrein. De verharding wordt slechts een meter of twee naar het westen verlegd.

De randen van het parkeerterrein worden groen ingericht. Het gehele parkeerterrein zal worden heringericht met nieuwe materialen waardoor de uitstraling van het nu wat rommelige en onoverzichtelijke parkeerterrein wordt verbeterd. Door de marginale toename in de verharding aan de kant van de woning en de kwaliteitsverbetering die met de herinrichting wordt aangebracht, zijn wij van mening dat het uitzicht van reclamant niet onaanvaardbaar verslechtert.

Het pad dat door de groenzone aan de Baljuwstraat loopt is bedoeld als voetpad en niet als fietspad. Daar zal in de nieuwe situatie niets aan veranderen. Het voetpad komt aan de westkant van het parkeerterrein te liggen. In de huidige situatie komt dit pad uit op het parkeerterrein. Vanuit het oogpunt van veiligheid verdient het echter de voorkeur om langzaam verkeer niet over een druk en onoverzichtelijk parkeerterrein te leiden, maar om het terrein heen te leiden.

Het voetpad komt voor de woning van reclamant uit, ter hoogte van de ingangspartij van de woning. De toename van het verkeer over dit pad zal gering zijn. Het pad is niet bedoeld voor fietsers en gemotoriseerd verkeer. Deze moeten zich verplaatsen over de Baljuwstraat. Voetgangers verplaatsen zich ook langs de doorgaande weg en de stoep langs de woningen aan de Baljuwstraat. Van een onaanvaardbare toename van geluidsoverlast zal daarom geen sprake zijn.

Omdat het pad bedoeld is voor voetgangers, zal van inschijning door koplampen vanaf het pad geen sprake zijn. Door de situering van de parkeerplaats ten opzichte van de woning schijnen ook geen koplampen vanaf de parkeerplaats direct binnen.

Wanneer reclamant meent dat hij schade lijdt door de bepalingen van een bestemmingsplan, kan hij na het onherroepelijk worden van het plan een verzoek om planschade indienen.

2. De uitgevoerde parkeeronderzoeken laten op piekmomenten een aanmerkelijke parkeerdruk in het gebied rondom het winkelcentrum zien. Om dit belangrijke wijkwinkelcentrum goed te kunnen laten functioneren en parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen, is de aanleg van ruim voldoende parkeerplaatsen wenselijk. De herinrichting van het terrein biedt tevens de kans om de aanblik van dit gebied te verbeteren.

Besluit

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

11 Zienswijze nummer 11, ontvangen op 4 december 2012

Samenvatting zienswijze

1. De bestemming van delen van de percelen Burgemeester Ploegmakerslaan 17 en 19 is ten onrechte veranderd van 'wonen' naar 'gemengd'.
2. De delen worden ten onrechte gebruikt door derden.

Beoordeling

1. In het geldende bestemmingsplan 'Vlaskhoek-Oost' hebben de betreffende delen de bestemming 'woondoeleinden ééngezinshuizen in half-open bebouwing'. In het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 hebben de delen de bestemming 'Gemengd-2'. Omdat in de bestemming 'Gemengd-2' ook bedrijvigheid is toegestaan, is planologisch ruimte geboden aan het recht van overpad dat al sinds 1992 op deze delen van de percelen rust. Dit recht van overpad is in een overeenkomst vastgelegd en ook door reclamant bij de aankoop van zijn huis overgenomen. Reclamant wordt hierdoor niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Binnen de bestemming 'Gemengd-2' is wonen ook toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn niet beperkter dan binnen een woonbestemming.
2. Het gebruik door derden is in overeenstemming met het recht van overpad uit 1992.

Besluit

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

-

12 Zienswijze nummer 12, ontvangen op 3 december 2012

Samenvatting zienswijze

1. Het volgen van twee aparte procedures werkt belemmerend en verwarrend voor de inbreng van zienswijzen op deze plannen;
2. Het sportpark ligt naar de huidige maatstaven niet op de juiste plek. Dit blijkt ook uit de Handreiking van de VNG. Bij de revitalisering van het sportpark moet het gebruik juist worden aangescherpt in plaats van geïntensiveerd. Dit past ook in de visie van kleinschaligheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Amstelhoef'. Voor uitbreiding van het gebruik kan worden uitgeweken naar sportparken die daar beter voor zijn uitgerust;
3. Vanwege sociale veiligheid en vandalisme wordt het sportpark afgeschermd. Dit is ook opgenomen in paragraaf 3.11 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze afscherming is echter in strijd met het bestemmingsplan Amstelhoef waarin wordt uitgegaan van een open karakter van het sportpark. Gezocht moet worden naar andere maatregelen dan volledige afscherming;
4. In paragraaf 3.1 van het bestemmingsplan is omschreven dat de twee sportvelden ten zuiden van de Amsteleindstraat zullen komen te vervallen. In het ontwerp van het

bestemmingsplan noch in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning wordt deze ontwikkeling nader omschreven. Daarmee wordt de mogelijkheid opengehouden dat de activiteit naar de andere noordelijke velden van het sportpark zullen worden geplaatst. De intensivering van het gebruik van deze velden zal gepaard gaan met een toename van de hinder van de direct omwonenden;

5. Bij het hanteren van de geldende parkeernormen zullen parkeerplaatsen buiten het sportpark nodig zijn. Parkeren in de bermen van de Amsteleindstraat mag niet worden toegestaan. Het bestemmingsplan moet hier in de toelichting iets over bepalen. Ook in het geldende bestemmingsplan Amstelhoef is hier iets over opgenomen. Het aanleggen van de nieuwe parkeerplaatsen strookt niet met de opmerking in het bestemmingsplan dat geen uitbreiding van parkeervoorzieningen bij publieksaantrekkende voorzieningen wordt voorgestaan.

6. Het is niet wenselijk om op het sportpark andere functies dan sport toe te staan, zoals horeca en maatschappelijke functies. In dat verband verwijst reclamant naar paragraaf 4.3 van de toelichting en artikel 11 van de regels. Dit leidt tot overlast en heeft geen toegevoegde waarde voor de wijk;

7. In het bestemmingsplan worden drie nieuwe woningen toegestaan. Er wordt niet voldaan aan de afstand uit de VNG-brochure. In het bestemmingsplan wordt hier geen aandacht aan besteed;

8. Bij het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd, is niet gekeken naar de effecten van de ligging van de nieuwe parkeervoorzieningen en nieuwe toegangswegen. Dit zal leiden tot onaanvaardbare hinder voor de woningen Amsteleindstraat 25 en 110.

9. In het bestemmingsplan moet geregeld worden dat de sportactiviteiten uiterlijk tot 20.30 uur mogen plaatsvinden en alle overige activiteiten tot 22.00 uur.

10. De bestaande en nieuwe woningen aan de noordzijde van de Amsteleindstraat dienen door muren van het sportpark en het noordelijke parkeerterrein te worden gescheiden;

11. De uitwegen van de parkeerplaats van het noordelijke en zuidelijke deel van de Amsteleindstraat komen recht tegenover elkaar te liggen. Dit is verkeersonveilig.

12. Hogere lichtmasten dan de huidige zijn niet aanvaardbaar.

13. Het uitgevoerde Flora- en Faunaonderzoek is onvoldoende:

- het effect van de verlegging van de waterpartijen is niet meegenomen;
- de effecten op vleermuizen van de lichtmasten, het slopen van de kleedruimtes aan de zuidzijde en het plaatsen van de vleermuiskasten aan de noordzijde van het sportpark zijn niet meegenomen;
- het kappen van bomen voor de parkeerplaats zorgt voor een onnodige aantasting van de vleermuispopulatie.

14. De nieuwe parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Amsteleindstraat tasten het woongenot aan van de bewoners van Amsteleindstraat 110 en 25 door licht- en geluidhinder.

15. Het plaatsen van een nieuw gebouw op het sportpark met een aanmerkelijk grotere

hoogte dan 4,5 is in strijd met de bepalingen uit het bestemmingsplan Noord-West die gelden voor de bestemming 'Groen'.

Beoordeling

1. Er zijn twee mogelijkheden om een ontwikkeling als deze mogelijk te maken:

- a. via een projectafwijkingsbesluitprocedure;
- b. via een bestemmingsplanherziening.

Voor het sportpark is ervoor gekozen om een projectafwijkingsbesluitprocedure te volgen.

Daar zijn twee redenen voor:

1. Een projectafwijkingsbesluitprocedure is sneller.

In een projectafwijkingsbesluitprocedure worden de planologische procedure en de bouwvergunningprocedure samengepakt. Na de termijn van een half jaar ligt er dan voor de ontwikkeling zowel de planologische basis als de vergunning voor het bouwen. Met een bestemmingsplanprocedure is een langere tijd gemoeid. Na de bestemmingsplanprocedure moet vervolgens nog een omgevingsvergunningsprocedure worden gevolgd.

Het is wenselijk het sportpark op korte termijn herin te richten. Daarom is gekozen voor een projectafwijkingsbesluitprocedure.

2. De actualisering van het bestemmingsplan Noord-West mag niet vertraagd worden door het opnemen van deze ontwikkeling.

Het Rijk verplicht gemeenten om hun bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 geactualiseerd te hebben. Vanwege de druk die er daarom op de actualisering ligt, moet terughoudend worden omgegaan met het meenemen van grote ontwikkelingen in een bestemmingsplanherziening. Door deze ontwikkelingen kan het bestemmingsplan namelijk vertraging oplopen, met name wanneer er bezwaren worden ingediend.

Om deze twee redenen is het sportpark niet meegenomen in de bestemmingsplanherziening voor het gebied Noord-West maar wordt een aparte procedure gevolgd. Een dubbele procedure zou betekenen dat er ook twee bezwaarmogelijkheden naast elkaar lopen en dat is onwenselijk.

De nieuwe woningbouwmogelijkheden aan de Amsteleindstraat worden wél opgenomen in de bestemmingsplanherziening. Reden daarvoor is dat deze plannen nog niet zo concreet zijn dat hiervoor al een bouwvergunningsprocedure kan worden gevolgd. Een projectafwijkingsbesluitprocedure ligt daarom niet voor de hand. Er zit ook geen tijdsdruk op deze woningbouwmogelijkheden.

Een gemeente mag zelf kiezen welke procedure zij voor een ontwikkeling wil volgen.

Belanghebbenden worden niet geschaad in hun belangen. Ook in een projectafwijkingsbesluitprocedure staan rechtsmiddelen open.

Vanuit de gemeente is steeds duidelijk gecommuniceerd dat twee aparte procedures worden gevolgd. In (de procedure rondom) het bestemmingsplan is uiteengezet dat het

sportpark geen deel uit maakt van dit bestemmingsplan en dat hiertegen dus geen zienswijzen kunnen worden ingediend. Reclamant heeft ook een zienswijze ingediend in het kader van de projectafwijkingsbesluitprocedure. De zienswijzen die gericht zijn op het sportpark, worden beantwoord in de procedure rondom het projectafwijkingsbesluit. In dit bestemmingsplan zal alleen worden ingegaan op de zienswijzen die betrekking hebben op de nieuwe woningbouwmogelijkheden aan de Amsteleindstraat.

Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan is het sportpark niet opgenomen. In de toelichting is wel iets opgenomen over de ontwikkeling. Hier zijn de zienswijzen ook tegen gericht.

Voor de overige ingebrachte zienswijzen betekent dit het volgende:

2. Dit is een afweging die in het kader van de projectafwijkingsbesluitprocedure wordt gemaakt;

3. In de toelichting wordt de passage in paragraaf 3.11 die in gaat op het sportpark, geschrapt. Toegevoegd wordt dat het sportpark ten oosten van het plangebied ligt.

4. Bij een revitalisering van het sportpark zullen de sportvelden ten zuiden van de Amsteleindstraat vooralsnog niet gebruikt worden. In het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 hebben de gronden de bestemming 'sport' gekregen. In de regels is duidelijk aangegeven wat er binnen die regels mogelijk is. Deze bestemming 'sport' is opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Het wegnemen van deze bestemming is niet aan de orde. Wanneer in de toekomst het gebruik van deze gronden toch nog nodig blijkt, kunnen de gronden alsnog voor sportdoeleinden worden gebruikt.

5. De bermen van de Amsteleindstraat hebben de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is parkeren niet rechtstreeks toegestaan. Dit kan alleen na een omgevingsvergunning.

In het bestemmingsplan wordt bedoeld op de publieksaantrekkelijke voorzieningen die binnen de bestemmingsplangrenzen gelegen zijn. Zoals gezegd, maken het sportpark en de nieuwe parkeerplaatsen geen deel uit van het bestemmingsplan.

6. In de huidige tijd is het wenselijk dat gebouwen multifunctioneel worden gebruikt. Wanneer niet wordt gesport, kan het gebouw voor andere doeleinden worden gebruikt. Daarbij kan ook gebruik worden gemaakt van de faciliteiten op het sportterrein.

Maatschappelijke functies als kinderopvang lenen zich hier bijvoorbeeld goed voor.

Dergelijke maatschappelijke functies passen prima in een woongebied. Ze hebben geen zwaardere uitstraling op de woonomgeving dan de functie sport.

Inherent aan een kantine van een sportvereniging is dat hier drank en kleine maaltijden worden verstrekt. In de bestemmingsomschrijving bij sport is duidelijk opgenomen dat de horeca onzelfstandig moet zijn en ondergeschikt.

7. De afstanden die in de VNG-brochure worden genoemd, zijn richtafstanden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor sportvelden geldt vanuit het

geluidsaspect een afstand van 50 meter. Voor de revitalisering is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat geen onacceptabele geluidhinder plaats vindt en dat vanuit ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gelet op dit onderzoek, kan worden afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-brochure. Het resultaat van het akoestisch onderzoek is omschreven in paragraaf 6.1.3. van de toelichting. Voor de volledigheid wordt paragraaf 5.3. van het bestemmingsplan aangevuld door dieper in te gaan op de ruimtelijke en milieutechnische aspecten van de ontwikkeling.

8. De nieuwe parkeervoorzieningen maken deel uit van de projectafwijkingsbesluitprocedure. Deze zienswijze wordt in het kader van die procedure beantwoord;

9. Dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan;

10. Een bestemmingsplan regelt niet hoe een erfafscheiding eruit moet zien. Dit komt aan de orde in het kader van de inrichting van het gebied. Het bestemmingsplan laat erfafscheidingen op de perceelsgrenzen wel toe;

11. De uitritten maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. Dit aspect wordt afgewogen in het kader van de projectafwijkingsbesluitprocedure;

12. In dit bestemmingsplan zijn alleen de zuidelijke sportvelden meegenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is de hoogte van verlichtingsarmaturen niet geregeld. In het vastgestelde plan wordt dit toegevoegd. Aangesloten wordt bij de bestaande situatie. Dit bestemmingsplan regelt de hoogte van de verlichtingsarmaturen voor de noordelijke sportvelden niet. Dit wordt afgewogen in de projectafwijkingsbesluitprocedure;

13. De aspecten waar reclamant op doelt, maken deel uit van het sportpark en zien niet op het perceel waar de woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Deze zienswijze wordt daarom afgewogen in de projectafwijkingsbesluitprocedure;

14. De nieuwe parkeerplaatsen zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit wordt afgewogen in de projectafwijkingsbesluitprocedure;

15. Het clubgebouw maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. In het kader van de projectafwijkingsbesluitprocedure kan voor dit gebouw de hoogte worden bepaald.

Besluit

De zienswijze geeft aanleiding de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

1. In paragraaf 3.11 van de toelichting:

a. wordt de volgende passage geschrapt: "het noordelijke deel...herstructurering en revitalisering";

b. en worden de volgende zinnen toegevoegd: "De twee zuidelijke velden zijn meegenomen in het bestemmingsplan Noord-West. Het overige deel van het sportpark valt erbuiten";

2. In paragraaf 5.3 van het bestemmingsplan is een passage toegevoegd over de ruimtelijke en milieutechnische aspecten van de nieuwe woningen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

1. In paragraaf 3.11 van de toelichting:
 - a. is de volgende passage geschrapt: "het noordelijke deel...herstructurering en revitalisering";
 - b. zijn de volgende zinnen toegevoegd: "De twee zuidelijke velden zijn meegenomen in het bestemmingsplan Noord-West. Het overige deel van het sportpark valt erbuiten";
2. In paragraaf 5.3 van het bestemmingsplan is een passage toegevoegd over de ruimtelijke en milieutechnische aspecten van de nieuwe woningen.

13 Zienswijze nummer 13, ontvangen op 30 november 2012

Samenvatting zienswijze

1. Er wordt wel degelijk parkeerdruk ervaren als gevolg van het pand Kromstraat 64. Dit in tegenstelling tot de zin in paragraaf 3.8 van de toelichting dat horecagelegenheden in het algemeen geen parkeerdruk veroorzaken.
2. Ten onrechte wordt in het ontwerpbestemmingsplan geen melding gemaakt van de vestiging en activiteiten van het Rode Kruis in het gebouw aan de Kromstraat 45.
3. Vlashoek Oost is een bijzondere en karakteristieke buurt waarvan het woon- en leefklimaat op het hoogste niveau beschermd moet worden. De buurt kent dan ook 'welstandsniveau 1'. In het bestemmingsplan wordt dit begrip overigens niet nader omschreven.
4. Het handhaven van de horecabestemming voor het pand Kromstraat 64 is niet acceptabel vanwege de overlast die dit voor de omwonenden kan veroorzaken. Bovendien is het in strijd met verschillende doelstellingen zoals die verwoord zijn in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan staan namelijk de volgende ambities:
 - het versterken van kwaliteit en diversiteit van het woonmilieu;
 - het verhogen van veiligheid en leefbaarheid in wijken en kernen;
 - gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horeca-arm, het beleid is niet gericht op uitbreiding van horecafuncties;
 - in gemengde gebieden met voorzieningen (wijk en buurtcentra) en hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar;
 - in principe is horeca binnen de woonwijk minder gewenst. Deze krijgt daarom een dubbelbestemming met een meer wenselijke bestemming;
 - het vasthouden huishoudens met hogere inkomens.
5. Het gebied van Vlashoek-Oost zoals aangegeven op de plankaart GD4 is niet éénduidig, evenals de indicatie waarop de bebouwing van 70% betrekking heeft.
6. De huidige bebouwing is niet of niet volledig aangegeven.

Beoordeling

1. In het kader van het bestemmingsplan wordt getoetst aan een parkeernorm. De parkeernormen die voor de gemeente Oss gelden, zijn opgenomen in de beleidsnota "parkeernormen voor woonwijken" die is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 22 augustus 2006. Volgens deze nota geldt voor een café/bar/caféteria een norm van 5 tot 7 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Op het perceel is 600 m² b.v.o. toegestaan. Het geldende bestemmingsplan 'Vlashoek-Oost' laat 500 m² toe. In 1989 is door gebruik te maken van een vrijstellingsregeling tot 600 m² vergund.

Op het perceel zijn 52 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt op de locatie aan de parkeernorm voldaan.

De parkeernorm is het toetsingskader voor het bestemmingsplan. Deze norm geeft een goede regeling voor het algemene gebruik. Het kan zijn dat piekmomenten hierdoor niet altijd ondervangen kunnen worden en dat op piekmomenten ook in het openbaar gebied wordt geparkeerd.

Ook bij de afgifte van de exploitatievergunning wordt naar het parkeren gekeken. In de vergunning kunnen ook extra voorwaarden aan het parkeren worden gesteld. Bijvoorbeeld dat de parkeerplaatsen op eigen terrein daadwerkelijk gebruikt moeten worden.

In paragraaf 3.8 wordt het algemene beeld geschetst. Er is geen aanleiding deze paragraaf aan te passen.

2. Onder het kopje 3.9 maatschappelijke voorzieningen wordt een algemene beschrijving gegeven van de aanwezige maatschappelijke functies. De voorzieningen worden niet specifiek beschreven. Er is geen aanleiding om het Rode Kruisgebouw er specifiek uit te lichten.

3. De term welstandsniveau 1 komt uit de Welstandsnota Gemeente Oss 2004. In paragraaf 2.3.3. van het bestemmingsplan is hierop ingegaan en uiteengezet wat dit inhoudt.

4. Tegenwoordig zijn er duidelijke opvattingen over waar horeca thuis hoort. Deze opvattingen zijn ook opgenomen in het Integraal Horecabeleidsplan van de gemeente en in de toelichting van bestemmingsplannen. Reclamant verwijst hier in zijn zienswijze ook naar. Deze uitgangspunten zeggen iets over de nieuwvestiging van horeca. In de gemeente Oss komen echter bestaande situaties voor die niet aansluiten bij deze visie. Deze situaties zijn van oudsher zo ontstaan.

Het geldende bestemmingsplan 'Vlashoek-Oost' laat op deze locatie alle vormen van horeca toe. Hoewel we volgens het huidige beleid hier geen nieuwe horeca zouden vestigen, is het ook niet zo dat deze functie hier vanuit planologisch oogpunt op bezwaren stuit. De Kromstraat kenmerkt zich door een menging van functies. Op het perceel zijn voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeernorm. Vanuit planologisch oogpunt is er geen aanleiding om de horecabestemming eraf te halen. Daar komt nog bij dat uit het wegnemen van een horecabestemming een aanzienlijk planschadebedrag voortvloeit.

Een aspect dat los van het bestemmingsplan staat, is de exploitatie. Wij betreuren het dat bij de recente exploitatie overlast is ontstaan. De overlast bestond uit geluidsoverlast en parkeeroverlast. Geluidsoverlast wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit is wel een

aspect dat in het kader van de exploitatievergunning moet worden afgewogen. Daarbij wordt ook het Activiteitenbesluit betrokken. Ook de parkeeroverlast kan in het kader van de exploitatievergunning en beheermaatregelen verder worden afgewogen.

Wij zien dus geen aanleiding om de horecabestemming niet over te nemen uit het geldende bestemmingsplan. Wel is het inderdaad goed om voor dit perceel andere functies toe te staan zodat ook een andere invulling mogelijk is. Een maatschappelijke functie is op deze plek passend. Op de verbeelding wordt daarom een aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Ook in de regels worden maatschappelijke functies toegestaan.

5. Er is onduidelijkheid over het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. Deze sluit volgens reclamant niet aan op de perceelsgrenzen.

Het klopt dat dit niet aansluit. Maar dat hoeft ook niet. Het bouwvlak geeft aan waar de bebouwing gesitueerd moet worden. Binnen GD-4 moeten gebouwen binnen het bouwvlak geplaatst worden. Daarbuiten mogen geen gebouwen worden opgericht. Het bouwvlak dat nu op de verbeelding is opgenomen, sluit aan bij de situering van de bestaande gebouwen. Het bebouwingspercentage van 70% geldt voor alle percelen die binnen de bestemming GD-4 gelegen zijn. Het bebouwingspercentage geldt voor een bouwperceel.

6. Het is niet zo dat alle bijgebouwen op een verbeelding worden aangegeven. Binnen een gemengde bestemming wordt alleen met één groot bouwvlak geregeld waar de bijgebouwen mogen staan. De exacte situering per gebouw wordt niet aangegeven.

Besluit

De ingebrachte zienswijze geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In de regels en op de verbeelding worden voor het perceel maatschappelijke functies toegevoegd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op de verbeelding en in de regels is voor het perceel Kromstraat 64 de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd.

14 Zienswijze nummer 14, ontvangen op 4 december 2012

Samenvatting zienswijze

1. Er geldt een kettingbeding voor de woning Heihoekstraat 4 en de gebouwen die oorspronkelijk bij dit perceel horen. In dit kettingbeding is opgenomen dat het oorspronkelijke karakter van de bebouwing zoveel mogelijk behouden moet blijven en de oorspronkelijke bouwlijnen zoveel mogelijk in acht moeten worden genomen. Een deel van dit perceel is afgesplitst. Voor dit afgesplitste deel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het kettingbeding geldt ook voor het deel met de wijzigingsbevoegdheid.

2. De hoogte van de erfafscheiding aan de straatzijde moet beperkt zijn in verband met de verkeersveiligheid.

Beoordeling

1. Met de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'bedrijf' veranderd worden in een woonbestemming. Het is de bedoeling dat na de wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 in stand blijven. Dit bouwvlak en deze hoogten sluiten aan bij de bestaande bouwlijnen. In de wijzigingsvoorwaarden is echter niet duidelijk omschreven dat deze bouwregels ook na wijziging gelden. Dit wordt aangepast. In de voorwaarden wordt ook opgenomen dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gesitueerd moet worden. Daardoor is een uitbreiding van het hoofdgebouw richting de Heihoekstraat niet mogelijk. Het bestemmingsplan regelt niet dat de huidige bebouwing in stand moet blijven. Het pand is niet aangemerkt als monument noch als beeldbepalend pand. Er is geen aanleiding hier iets over op te nemen in het bestemmingsplan. De bepalingen uit het kettingbeding blijven onverkort van kracht.
2. Na de wijziging zal het voorste deel van het perceel de bestemming 'Tuin' hebben volgens de systematiek die voor vrijstaande woningen wordt gehanteerd. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bestemming 'Tuin' mag voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 meter.

Besluit

In artikel 31 lid 2 worden als voorwaarden toegevoegd dat het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte na wijziging gehandhaafd blijven. En dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 31 lid 2 zijn de volgende regels toegevoegd:

- a. het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gesitueerd worden;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag maximaal 5 respectievelijk 9 meter bedragen.

VI AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Het bouwvlak van de Aldi is aan de kant van het parkeerterrein aangepast.

Het bouwvlak aan de voorkant heeft een schuine zijde gekregen. Hierdoor is er een betere doorgang voor voetgangers. Dit sluit ook aan bij het bouwplan zoals deze met de Aldi is doorgesproken.

2. Aan de Saturnusstraat is de bestemming tuin veranderd in 'woongebouw';

De bestemming tuin laat geen bijgebouwen toe. In de bestaande situatie staan hier al bergingen. Binnen de bestemming 'woongebouw' is deze bebouwing, ook buiten het bouwvlak, wel mogelijk.

3. Aan de straat 'Anker' is de woonbestemming doorgetrokken.

In het ontwerpbestemmingsplan was de woonbestemming erg strak om de bestaande bebouwing gelegd. Hierdoor was ook een kleine uitbreiding aan de voorzijde niet mogelijk. Ruimtelijk stuit een dergelijke uitbreiding echter niet op bezwaren. Het bestemmingsvlak is daarom vergroot.

4. Op de verbeelding is de riooltransportleiding breder weergegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan was de riooltransportleiding voorzover deze in het openbaar gebied lag, niet weergegeven. Mede naar aanleiding van een vooroverlegreactie van het waterschap is dit hersteld.

5. Het bouwvlak van het perceel Amsteleindstraat 9 is vergroot.

Het bouwvlak dat voor dit perceel was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan was te klein en sloot niet aan bij de bestaande situatie. Dit is nu veranderd.

6. Het bestemmingsvlak 'Wonen' van het perceel Amsteleindstraat 11 is vergroot.

In het ontwerpbestemmingsplan had het westelijk deel van het perceel een tuinbestemming. Op dat deel is een groot bijgebouw aanwezig. Het deel krijgt daarom een (onbebouwde) woonbestemming in plaats van een tuinbestemming.

In de regels zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Binnen de bestemming maatschappelijk is ook bedrijvigheid mogelijk gemaakt.

De directe aanleiding hiervoor is een afhaalpunt voor post dat in de Hille gevestigd is. Aan de achterzijde van het gebouw is een ruimte waar post wordt opgeslagen en opgehaald. De activiteit is passend op de plek. Een postafhaalpunt is een activiteit met een maatschappelijke noodzaak die passend is binnen alle gebouwen met een maatschappelijke bestemming. Het is wel een vorm van bedrijvigheid. Door de bedrijvigheid op te nemen in de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt de activiteit ook planologisch ingepast.

2. De redactie van artikel 31 lid 1 is aangepast.

Dit artikel was wat onduidelijk geformuleerd. De redactie is aangepast.

3. De artikelen bij de bestemmingen 'Wonen' die gaan over het afwijken van de gebruiksregels (artikelen 19, 20, 21 en 22 lid 4) zijn aangepast.

Er is een nieuwe beleidsregel vastgesteld over aan huis gebonden activiteiten. Deze wijkt enigszins af van de eerdere aan-huis-verbonden-beroepen-regeling die nog in het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld. Zo is rechtstreeks een grotere oppervlakte toegestaan (35 m² in plaats van 25 m²). De regels zijn aangepast aan deze nieuwe regeling.

Verder is een regeling toegevoegd over groepsmatige activiteiten.

4. Binnen de bestemming 'groen' zijn ook markten, standplaatsen, terrassen en evenementen toegestaan.

Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om bijvoorbeeld in wijkparken evenementen te laten plaatsvinden.

5. Voor de zuidelijke sportvelden aan de Amsteleindstraat zijn lichtmasten toegestaan.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming 'sport' de mogelijkheid voor lichtmasten niet opgenomen. In het vastgestelde bestemmingsplan wordt de hoogte opgenomen die aansluit bij de bestaande situatie.

6. Artikel 22 lid 3 (afwijken van de bouwregels) is vervallen. De bepaling is opgenomen in artikel 32 (algemene wijzigingsregels). Daarbij zijn ook de voorwaarden veranderd. Het aantal woningen dat na wijziging is toegestaan is veranderd in 2. Bovendien is het parkeren op eigen terrein toegevoegd.

In het ontwerpbestemmingsplan was woningsplitsing mogelijk na een afwijkingsbevoegdheid. Juridisch is dit niet juist. Door woningsplitsing krijgt een perceel een andere bestemming (van wonen-vrijstaand naar wonen-halfvrijstaand) waardoor een wijziging noodzakelijk is.

Drie woningen leidt tot een te intensief gebruik. Twee woningen zijn voldoende. Verder blijft de voorwaarde dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden gehandhaafd.

7. De milieuzoneringslijst en de lijst van rechtstreeks aan huis toelaatbare activiteiten zijn toegevoegd als bijlagen bij de voorschriften.

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Paragraaf 2.3.12 over de beleidsregels aan-huis-verbonden-beroepen is gewijzigd.

Er is een nieuwe beleidsregel over aan huis gebonden activiteiten vastgesteld. In deze paragraaf is de nieuwe regeling opgenomen.

2. In paragraaf 4.8 is de uitbreiding van de Aldi aan de Wolfskooi opgenomen.

3. In paragraaf 6.1.3. is de passage "er kunnen hoge... het sportterrein toe" verwijderd.

In de toelichting staat dat hoge geluidsschermen kunnen worden geplaatst tussen de woningen en het sportpark. In het bestemmingsplan is alleen de bestemming wonen opgenomen. Voor het sportterrein wordt een aparte procedure gevolgd. Uit het akoestisch

rapport blijkt dat het hoge geluidsscherp moet worden gebouwd in een gedeelte dat niet in dit bestemmingsplan valt. Een hoog geluidsscherp binnen de woonbestemming is ruimtelijk niet gewenst.

4. In paragraaf 4.7 van de toelichting (Water) is een aanvulling opgenomen die verwijst naar het waterbeheerplan van het waterschap en de verplichte watertoets.

De vooroverlegreactie van het waterschap heeft aanleiding gegeven dit aan te passen.

5. In paragraaf 10.2 van de toelichting is de reactie van het waterschap toegevoegd.

6. In paragraaf 5.3. is het zinsdeel "wellicht wordt ... doorlopen is" verwijderd.

In het ontwerpbestemmingsplan stond nog de mogelijkheid om het gedeelte van het sportpark alsnog in het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 te tillen als de projectafwijkingsprocedure doorlopen is. De projectafwijkingsbesluitprocedure is echter nog niet afgerond. Het sportpark blijft buiten deze herziening.

De overige wijzigingen in het bestemmingsplan (verbeelding, regels of toelichting) betreffen **redactionele** of **juridisch-technische** aanpassingen.

In de bijlagen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Het meest recente akoestische onderzoek voor het sportpark is toegevoegd.

2. De waterparagraaf voor het sportpark is toegevoegd.

3. De waterparagraaf voor de nieuwe woningen aan de Amsteleindstraat is toegevoegd.