Betreft: Informatievoorziening herstelbesluit bestemmingsplan “MFA + woningbouw Looveltlaan 2023”

Geachte leden van de raadsfracties van gemeente Oss,

Als direct omwonenden van de projectlocatie “MFA + woningbouw Looveltlaan 2023” achten wij het van belang, dat de Raadscommissie en de raadsfracties voorafgaand aan het te nemen **herstelbesluit** van: *Bestemmingsplan ‘MFA en woningbouw Looveltlaan Oss - 2023, met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPwoninglveltlnoss-VG01*, zo goed als mogelijk te informeren over een aantal voor ons essentiële aspecten.
Dit besluit dient te worden genomen naar aanleiding van de schorsing van het nieuwe bestemmingsplan, zoals uitgesproken door de Raad van State op 17 maart 2025, in het kader van een ingediende voorlopige voorziening.

Met deze brief – en de bijgevoegde informatie in presentatievorm – beogen wij u een volledi ger, realistischer en feitelijk onderbouwd beeld te geven van het project en de te verwachten gevolgen daarvan voor de directe omgeving. Wij menen dat deze informatie u kan ondersteunen bij het vormen van een goed afgewogen besluit.

In deze presentatie presenteren wij tevens een alternatief plan dat onder anderen beter aansluit bij de sociaal-demografische ontwikkelingen in de wijk, kostentechnisch gunstiger is en de gesignaleerde nadelige effecten van het oorspronkelijke plan niet heeft.

Wij zijn graag bereid om onze argumenten en beweegredenen in een constructieve dialoog nader toe te lichten. Gezien de complexiteit en aspecten van deze materie achten wij een spreektijd van vijf minuten tijdens een podiumbijeenkomst van de hoorcommissie en/of raadscommissie hiervoor echter ontoereikend.
Wij vertrouwen erop dat de Raadscommissie en de raadsfracties onze inbreng zorgvuldig zullen meenemen in hun overwegingen met betrekking tot het herstelbesluit.

Met vriendelijke groet en meeste hoogachting, mede namens direct omwonenden,

Aspecten ter overweging bij het herstelbesluit van project:

MFA en woningbouw Looveltlaan 2023

Ter attentie van de raadsfracties van de politieke partijen.
Namens direct omwonenden van de projectlocatie.
28 oktober 2024

1

Inhoud.

		Dia
1.	Korte inleiding en management info.	2
2.	Bestaande bouwwerken	3
3.	Plannen Brabant Wonen en gemeente Oss	8
4.	Gevolgen van deze plannen ten aan zien van:	
	1. Bestemmingplan en omgevingsvergunning	11/ 19
	2. Sloop van bestaande bouwwerken.	22
	3. Veiligheid algemeen en woongenot direct omwonenden specifiek.	24
	4. Vermeende parkeer problematiek.	25
5.	Alternatief voorstel.	28
6.	Samenvatting & tegeltjes wijsheid.	34

2

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023

Management info.

1. Direct omwonenden zijn van mening dat de huidige plannen niet goed zijn voor het woongenot en de veiligheid en hebben een alternatief voorstel geformuleerd.
2. De bezwaren op bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden beschreven.
3. Het alternatief voorstel resulteert in minder milieubelasting.
4. Er komen meer zorgappartementen waardoor de doorstroming beter wordt en meer eengezinswoningen voor starters en jonge gezinnen vrij kunnen komen.
5. De verwachte investeringen voor Brabant Wonen zijn ongeveer de helft lager en in samenspraak met Brabant Zorg moet een modus operandi bedacht kunnen worden die de derving van huurpenningen kan compenseren.
6. De realisatietermijn wordt aanzienlijk korter.
7. Er is geen wijziging van het bestemmingsplan meer nodig en dus ook geen herstelbesluit.
8. De bezwaarprocedures die momenteel lopen kunnen in dat geval worden gestopt.
9. Het alternatieve voorstel is veiliger omdat er geen inpandige parkeergarage meer is.
10. De risico's op accubrand van scoot mobielen is echter nog steeds niet opgelost.
11. Energieverbruik van het alternatieve voorstel ligt naar verwachting ~10% lager ten opzichte van de nieuwbouw.
12. Voor de parkeerproblematiek lijken er haalbare oplossingen te zijn.

3

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 1. Inleiding.

Korte inleiding.

- De voorliggende informatie in presentatievorm beoogt de raadsfracties van de Gemeente Oss te informeren over aspecten t.b.v. het te nemen herstelbesluit op het bestemmingsplan betreffende het project MFA + woningen Looveltlaan 2023, n.a.v. de uitspraakdoor Raad van State op de voorlopige voorziening van 17 maart 2025.
- Besef s.v.p. dat medewerkers van: Gemeente, Brabant Wonen, Brabant Zorg en de wijkraad Oss Noord-West **geen van allen, dagelijks** de diverse soorten overlast ondervinden, die ons als direct omwonenden **ongevraagd** worden opgedrongen.
- Dit document is tot stand gekomen vanwege diverse besprekingen en correspondentie door direct omwonenden met Brabant Wonen en de Gemeente.
- In het kader van "opbouwend meedenken" doen wij uiteindelijk een voorstel voor een, naar onze mening, realistisch alternatief plan wat: goedkoper uitpakt, veiliger is, minder overlast veroorzaakt, demografisch socialer is, acceptabeler is en veel beter in de wijk past.
- De structuur is zoals in de inhoudsopgave is weergegeven.
- Het kenmerk van het bestemmingsplan is: 'Bestemmingsplan 'MFA en woningbouw Looveltlaan Oss - 2023, met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPwoninglveltlnoss-VG01.'
- Het omgevingsvergunning nummer is: CLZ-00003082.

4

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023

2. Bestaande bouwwerken

Foto's omliggende bebouwing







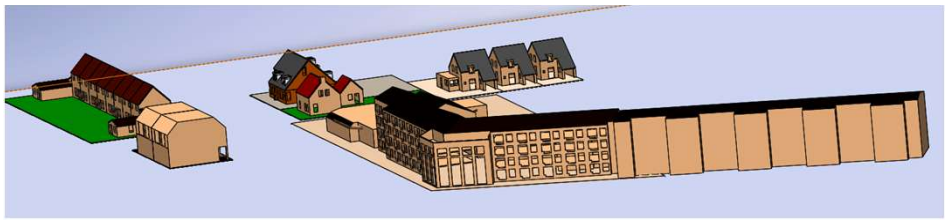


5

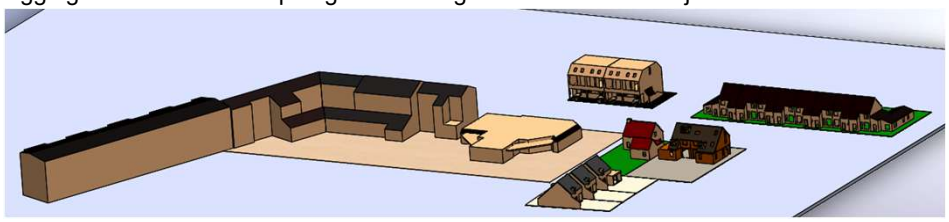
Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023

2. Bestaande bouwwerken

Ligging in het en rond het plangebied huidige situatie vanaf winkelcentrum “De Wolfskooi.”



Ligging in het en rond het plangebied huidige situatie vanaf de zijde Saturnusstraat.



6

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 — 2. Bestaande bouwwerken

Enkele grofstoffelijke gegevens van de huidige bouwwerken:

(Raming op Basis: 3D model)

Openingsdatum	28 april 1989	
Aantal appartementen	50 stuks à ~32m²,	4 bouwlagen.
Geschatte waarde (2025)	Huize Loovelt	~ € 5 tot € 7 miljoen
	Wijkcentrum de Hille	~ € 500.000,-
Grondoppervlak gebouwen	Huize Loovelt	~ 1.208m²
	Wijkcentrum de Hille	~ 633m²
Totaal bouwvolume	Huize Loovelt	~11.430m³
	Wijkcentrum de Hille	~ 2.630m³
Netto volume aan bouwpuin	Huize Loovelt	~ 2.570m³/ ~3.585ton *)
(S.m. $_{bouwpuin}$ ~1400kg/m³)	Wijkcentrum de Hille	~ 315m³/ ~ 440ton *)

(Zie ook bijlage 2 van ons Bezwaar op de omgevingsvergunning CLZ-00003082.)

*) Dit is **exclusief**: raamglas, deuren en kozijnen, sanitair, leidingwerk, kanalenwerk, componenten verwarmingsinstallatie, vloerbekleding, bedrading en bekabeling en groenvoorziening.

7

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 — 3. Plannen BW en gemeente Oss

Impressies door de architect voor de nieuwbouw.



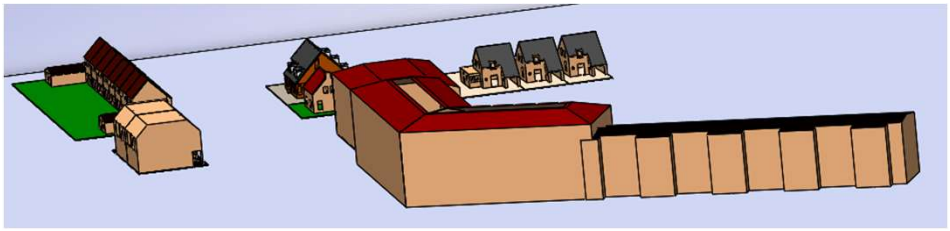




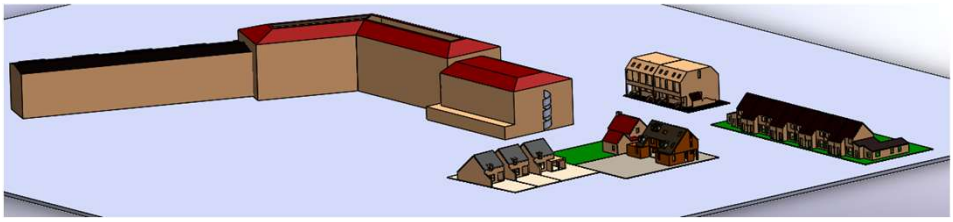

8

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 3. Plannen BW en gemeente Oss

Ligging in het en rond het plangebied huidige situatie vanaf winkelcentrum “De Wolfskooi.”



Ligging in het en rond het plangebied huidige situatie vanaf de zijde Saturnusstraat.



9

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 3. Plannen BW en gemeente Oss

Enkele grofstoffelijke gegevens van de nieuwe bouwwerken:

(Ramingen op basis: 3D model)

Aantal zorg appartementen	48 stuks à ~35,7m²,	3 bouwlagen.
Begane grond	Feestzaal en ruimten	~1290m²
Aantal woon appartementen	18 stuks à ~54,4m²	3 bouwlagen.
Begane grond	Garage en bergingen	~ 740m²
Totaal b.v.o. van	MFA + zorggebouw	~ 4392m²
Ordegrootte investering (2025)	MFA + zorggebouw	~ € 16,4 miljoen
	Woongebouw	~ € 6,6 miljoen
Grondoppervlak gebouwen	MFA + zorggebouw	~ 1.307m²
	Woongebouw	~ 633m²
Totaal bouwvolume (Excl. Zolders)	MFA + zorggebouw	~ 19.686m³
	Woongebouw	~ 5.916m³

10

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **1**. (Zie ook beroepsschrift Raad van State)

- Niet uitsluiten diverse maatschappelijke functies: §1.37.
  → de accommodatie is daarop niet ontworpen/ ingericht.
  → gevolgen voor potentiële overlast m.b.t. bederf woongenot.
  → knellend parkeerprobleem (zie ook verder vanwege risico's parkeergarage en bergingen)
  → N.B.: De functie "wijkcentrum" wordt helaas niet genoemd!
- "Specifieke gebruiksregels" zijn "moraal selectief". §3.3.
  → Erotiek en prostitutie mag niet, maar andere omgeving belastende beroepen wel.
  → Werkzaamheden met/ aan niet illegale stoffen mag blijkbaar wel. (Denk aan designer drugs)
  → Werkzaamheden die woongenot en veiligheid bedreigen worden blijkbaar niet verboden.
- Maximale bouwhoogte van "waarschuwings- en/of communicatiemasten". § 6.
  → Waarschuwingssystemen worden steeds meer vervangen door Apps' op smartphones.
  → GSM masten ontvangen alleen signalen, maar het doorsturen via straalzenders kan ongewenste potentiële gezondheidsrisico's en/of hinder veroorzaken.
  → Mogelijkheid tot (meerdere) masthoogten tot 54m boven maaiveld te vergunnen.
  N.B.: Weliswaar is vergunningstraject vereist, maar dit wordt vooralsnog niet geblokkeerd.

11

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **2**. (Zie ook beroepsschrift Raad van State)

- Gebouwen MFA + woningbouw.
  → Afmetingen en vormen van de nieuwbouw passen niet totaal in deze wijk.
  → Bestemmingsplan verbiedt wonen op begane grond niveau: dat is niet acceptabel.
  → Gewenste bouwhoogte is niet conform huidig bestemmingsplan.
  (Zorggebouw wordt met meer dan18m hoogte, 2x de huidige maximale gebouwhoogte.
  → Gigantische kopgevel van L x H van 23m x 14m met ramen verpesten uitzicht en privacy.
  Zie afbeeldingen op volgende dia voor een impressie.
  → Wijziging bestemmingsplan is alleen nodig vanwege (overbodige) feestzaal en woontoren.
  → N.B.: **Overleg met Brabant Wonen illustreert hun financieel belang in dit project.**
  → Beperking bezonning is belastend voor de omgeving door de bouwhoogten en zet in de winter onze zonnepanelen in de schaduw en bederft het woongenot.
  → "Knellend" parkeerprobleem opgelost met gevaarlijke/ risicovolle inpandige parkeergarage.
- Gewijzigd bestemmingsplan beperkt bouwhoogte niet voor de toekomst.
  → Risico: dat de huidige bouwhoogten enig moment toch nog verder mogen toenemen.

12

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **2.1**.(Zicht op gebouwen)



13

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **3**. (Zie ook beroepsschrift Raad van State)

- Conflict gewijzigd bestemmingsplan versus vigerende geluidswetgeving.
  - → Omdat ruimteverwarming en warmwatervoorziening, via warmtepompen NIBE AMS 20-6 op het dak van de woontoren voor de 18 sociale huurwoningen, is de gevelbelasting voor geluid op het zorghuis met 63,5dB(A) boven de toegestane nachtelijke 40dB(A).
  - → Warmtepompen staan altijd aan, dag en nacht, zomer en winter.
  - → De geluidsbelasting als gevolg van verkeersgeluid op de westgevel is nu reeds te hoog. Het besluit “Hogere waarden geluid” is beleidsmatig maar feitelijk géén correcte oplossing.
  - → Studies en analysen van verkeersgeluid houden géén rekening met: bandengeluid van nat wegdek en geluidsproductie wegrijdende en afremmende auto’s van en naar winkelcentrum.
  - → Gevolgen van atmosferische inversie op de verspreiding van geluid van de warmtepompen op de woontoren (bron ~63,5 dB(A)) en het zorggebouw (bron ~82,8 dB(A) lijken niet onderzocht. (‘s Zomers zijn ‘s avonds de passerende treinen op 1km afstand goed horen.)
  - → Uit stromingsanalysen blijkt, dat de stromingen rond de bouwwerken, geluid van de warmtepompen naar gevels van de appartementen/ woonunits aan de oostzijde kunnen brengen en ook verder weg naar de woningen van direct omwonenden.
  - → De gebruikte koudemiddelen in de warmtepompen zijn mogelijk in strijd met de wettelijke regelgeving. (F-gassen besluit met uitfaseringsplannen en vermogensafhankelijkheid).

14

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **4**. (Zie ook beroepsschrift Raad van State)

- Vergunning nodig voor No-break elektrische generatorinstallatie bij stroomuitval.
  - → MFA, zorgwoningen en sociale huurwoningen worden verwarmd met warmtepompen.
  - → Warmtepompen worden elektrisch aangedreven.
  - → Bestaande verwarmingsketelinstallatie wordt blijkbaar verwijderd. (Is dat slim?)
  - → Bij stroomuitval dus geen verwarming, geen koeling en geen controle/ monitoringsystemen.
  - → Mogelijk zwaardere elektrische aansluiting nodig voor warmtepompen van MFA en zorgappartementen en sociale woningen.
  - → Huidige wachtlijst voor elektrische aansluiting op net is ~14.000 aanvragen. (Net-congestie)
  - → Toekomstige spanningsuitval is onvoorspelbaar maar neemt wel toe. (Netcongestie)
  - → Vorig punt noopt tot installatie van gasmotor-generator of brandstofmotor-generator.
  - → Benodigde ruimte in bouwplannen voorzien.
  - → Vergunningen nodig o.a. voor veilige brandstofopslag. (ATEX, PGS 29 voor bovengrondse opslag van brandbare vloeistoffen in verticale stalen tanks, PGS 30 voor opslag van vloeibare brandstoffen (met uitzondering van benzine) geldt en PGS 31 voor de opslag van benzine en andere vloeibare gevaarlijke stoffen in tanks tussen 0,3m³ en 150m³.)

15

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **5**. (Zie ook beroepsschrift Raad van State)

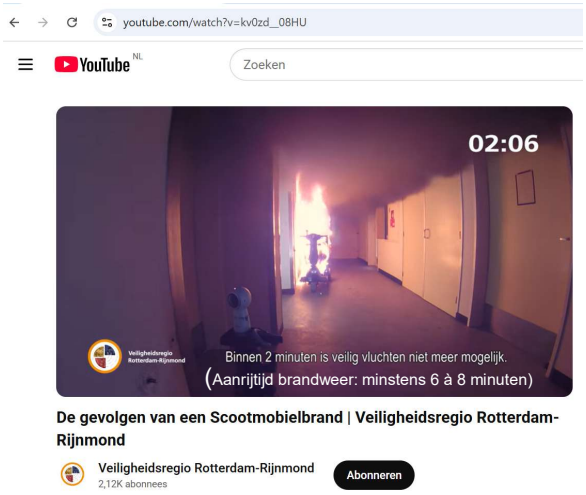
- Potentieel levensgevaarlijke: inpandige parkeergarage, scoot mobielstalling en bergingen.
  - → Risico's accubranden (auto's, elektrische fietsen, elektrische steps, scoot mobiels etc.)
  - → Daarbij vrijkomen van hete en dodelijk agressieve gassen.
  - → Onblusbare felle en giftige branden (2 tot 5 dagen).
  - → Is de brandwerendheid van de gebouwconstructie van bovenliggend gebouw afdoende?
  - → Vluchten/ ontruimen binnen 2 minuten, daarna levensbedreigend vanwege hete giftige rook. (Zie onderstaande video linkjes op **dia 17**.)
  - → Recente wetgeving (BBL) verbiedt stalling van dit soort voertuigen in gemeenschappelijke ruimten. Zie **dia 18.**
  - → Geen (blus)vloeistof kerende of vloeistofdichte vloer in de parkeergarage en bergingen.
  - → Parkeergarage aan 3 zijden gesloten, alleen ventilatie via zijde Looveltlaan. (Passanten?)
  - → Levens bedreigende risico's voor direct omwonenden.
  - → Geen controle/ handhaving mogelijk op wat er binnen in de parkeergarage staat. (Afgesloten ruimte.)

16

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **5.A**.

Enkele illustratieve video linkjes.



Linkjes naar o.a. de brand, veroorzaakt door een Lithium-ion accu in januari 2024 in 's Hertogenbosch en waardoor 22 appartementen onbewoonbaar werden.
https://nos.nl/artikel/2505218-grote-brand-in-parkeergarage-den-bosch-appartementen-urenlang-ontruimd

https://www.youtube.com/shorts/5ez46eFskI8

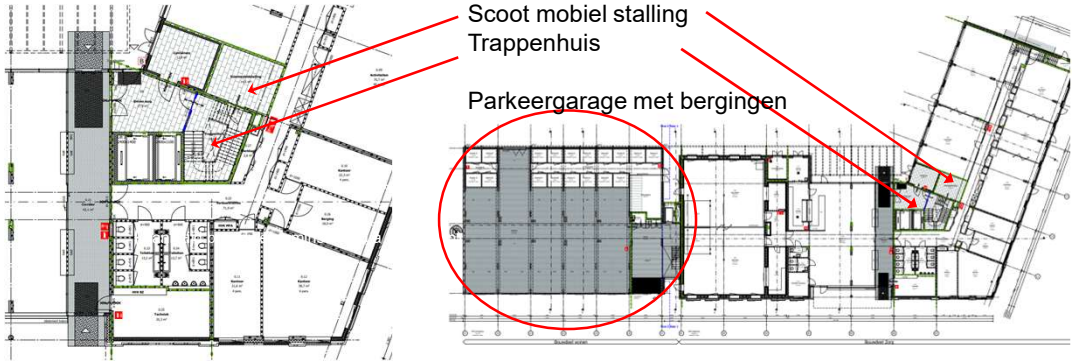
https://www.youtube.com/watch?v=kv0zd__08HU

17

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Bestemmingplan.

Bezwaren op bestemmingsplan met gevolgen **5.B**.

Huidige regels Besluit bouwwerken en leefomgeving geldig vanaf **1 juli 2024**. Artikel 6.15a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)verbieden de aanwezigheid van brandgevaarlijke objecten in gemeenschappelijke ruimten. In het ontwerp is een scoot mobiel stalling bij de centrale ingang op de begane grond en bij het trappenhuis voorzien die strijdig is met dit artikel uit de BBL Zie onderstaande afbeeldingen. Zijn er nog wel veilige vluchtwegen? (Zie ook: https://open.overheid.nl/documenten/ronl-560fb8cf-c79f-4db5-b504-eaae900679d4/pdf)



18

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Omgevingsvergunning

Bezwaren op Omgevingsvergunning met gevolgen **1**.

- Sloop werkzaamheden bestaande bouwwerken. Zie §4.2.
  → Nog steeds geen concreet verantwoord sloopplan voorhanden.
  → Geen zekerheid omtrent openbaar burgermeetnetwerk ter bewaking van de luchtkwaliteit.
  → Aangescherpte concentratie-eisen per 2025 door de Gezondheidsraad voor kankerverwekkende en silicose veroorzakende kwarts fijnstof: van 0,075 mg/m³ naar 0,00038mg/m³ waarbij het besmettingsniveau op 0,000363 mg/m³ ligt. Zie ook **dia 22**.
  (https://www.gezondheidsraad.nl/onderwerpen/s/schadelijke-stoffen/alle-adviezen-over-schadelijke-stoffen/respirabel-kristallijn-silica)
- Bouwvolumina en ruimteverdeling wooneenheden.
  → Bouwvolume nieuwbouw: MFA + zorghuis: ~5.360m³ +14.326m³, Woningen: ~5.915m³.
  Aantal zorg eenheden: Zorghuis 48 eenheden à ~35,7m² = 1.713m² woonoppervlak.
  Bouwvolume bestaand: Huize Loovelt: ~11.430m³, Wijkcentrum: ~2.630m³
  Aantal zorg eenheden: Huize Loovelt 50 eenheden à ~32m² = 1.600m² woonoppervlak.
  → In de nieuwbouw is ~32,3% zorgwoonruimte, in de bestaande bouw ~37,8%! Wat is de winst?
- Onvoldoende geluidswering Box-in-Box constructie.
  → Er zijn diverse opmerkingen op analysen Klicktet en diens juistheid.
  → Sluisconstructie met voorruimte zijn niet afdoende geluid geïsoleerd.

19

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Omgevingsvergunning

Bezwaren op Omgevingsvergunning met gevolgen **2**.

- Schending recht van overpad bij opheffen pad tussen Hille en Huize Loovelt.
  → Grond is momenteel van de Gemeente.
  → Brabant Wonen wil daar een niet publiekelijk trappenhuis realiseren.
  → Alternatief: doorgang door MFA tijdens openingstijden is geen oplossing.
- Schending privacy direct omwonenden.
  → De kopse noordwand van de woontoren bevat 6 ramen die rechtstreeks zicht bieden op de woningen en tuinen van direct omwonenden.
- Overschrijding toelaatbaar verkeersgeluid.
  → Zie ook **dia 14**.
  → Verkeersmaatregelen zijn wel mogelijk in Paganinistraat bij winkelcentrum de Ruwaard.
- Overschrijding toelaatbare woongeluidsbelasting.
  → Onvoldoende demping Box-in-Box constructie. Ontwerp: 95dB(A), hardrock tot ~115 dB(A))
  → Geluidsoverlast voor bewoners zorghuis tijdens evenement openstaande de sluisdeuren.
  → Idem nà evenement: doof getoeterde feestgangers willen roken en proberen na te praten recht onder de zorgwoningen.
  → De doorgang van het MFA is natuurlijk een ideale Cobra 6 testruimte.



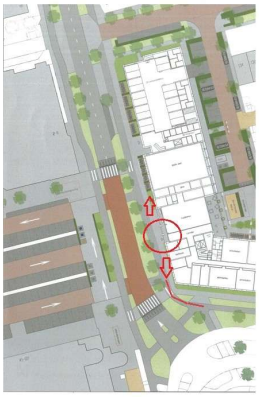
20

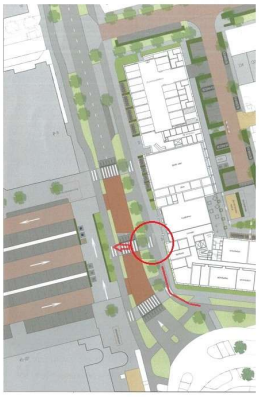
Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.1 Aspecten Omgevingsvergunning

Bezwaren op Omgevingsvergunning met gevolgen **3**.

- Gevaarlijke en onlogische plaats toegang MFA zijde Looveltlaan.
  → Zowel in bestaande als in een alternatieve situatie is de beschikbare ruimte tussen uitgang en rijbaan/ fietspad gevaarlijk. Feestgangers en verkeer om de hoek met de Leygraaf.
  → Onlogisch ontwerp qua uit-/ ingang daar.

Huidige verkeer-situatie.
Feestgangers en/of kooppubliek moeten naar één van beide zebra's. Veel komende en gaande bezoekers van de Jumbo supermarkt kunnen zo voor veel verkeershinder zorgen bij de splitsing.





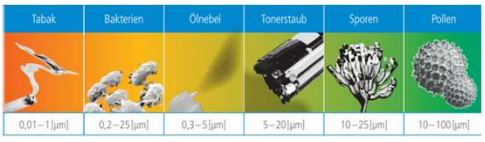
Verwachte alternatieve situatie.
Zebra recht voor de uitgang aan zijde Looveltlaan. Verkeer naar en van parkeer terrein worden" geblokt" door voorrang verlenend verkeer voor voetgangers. Fietsers worden "verrast" door horde feestgangers.

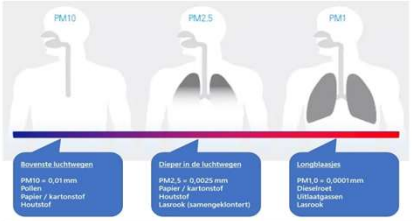
21

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.2 Sloop bestaande bouwwerken.

Aspecten slopen t.b.v. nieuwbouw.

→ Volgens informatie uit de WOO duurt de sloop ~3 maanden.
→ Aerius analyse op basis betwistbare invoer. (Dieselroet, uitlaatgassen)
→ Sloop zet ~30 gewichts-% kwarts kankerverwekkend/ silicose veroorzakend kwarts fijnstof vrij. (~12,88 ton per procent vrijkomend fijnstof!)
→ Respirabel fijnstof heeft een afmeting van 10µm (PM10) of minder. (**Is onzichtbaar!**)
→ Vrijkomend fijnstof blijft tussen 6 en 10 dagen in de atmosfeer alvorens neer te dalen.





Richtwaardes fijnstof en ultrafijnstof voor binnen

De kring Binnenmilieu Advies en de kring Luchtfilters van de Vereniging Leveranciers Luchttechnische Apparaten (VLA) heeft samen met TNO binnenrichtwaardes (A, B, C klassen) voor PM2.5 en PM10 vastgesteld. In dit ontwikkelde meetprotocol wordt met drie verschillende klassen gewerkt:

Klasse C komt overeen met de jaargemiddelde grenswaarde voor buitenlucht.
Klasse A staat gelijk aan het jaargemiddelde WHO (Wereld Gezondheid Organisatie) advies waarde voor buitenlucht.
Klasse B is tussen de waarden van A en C gekozen.

De tabel geeft voorlopige waarden, ze kunnen worden herzien als hier aanleiding toe is (bijvoorbeeld wijzigingen in de wettelijke grenswaarden of richtlijnen vanuit gezondheidsperspectief).
De klasse-indeling geldt in principe per ruimte.

Jaargecorrigeerde concentratie	A	B	C
PM2.5 [µg/m3]	< 10	< 15	< 25
PM10 [µg/m3]	< 20	< 30	< 40

22

Aspecten slopen t.b.v. nieuwbouw.

Stel:

→ **1** gewichts-% van het bouwafval wordt respirabel fijnstof:
Van Huize Loovelt: ~38,5ton + Hille: ~4,4ton = ~42,9ton.

→ Op basis van de gemiddelde samenstelling en hoeveelheden hebben we berekend dat daarvan ~30 gewichts-% kankerverwekkend/ silicose veroorzakend respirabel fijnstof is. Dat is dan in totaal ~12,88ton. Bij een soortelijke massa van ~1,8ton/m³ is dat ~7,2m³.

→ Dat is een kegel van Ø3m en ~3m hoog. Indien het allemaal bolletjes zouden zijn van 10µm, dan zijn dat 1,375 x 10^16 deeltjes, verspreid tijdens 65 werkdagen van ~8uur.

→ Als het advies van de Gezondheidsraad wordt opgevolgd, dan zou daar minstens ~3,548 x10^13 m³ lucht voor beschikbaar moeten zijn.

→ Hopelijk blijft het dan bij 1 gewichts-%..... ???



Dit “schurkt” aan een “potentieel milieudelict.”

→ N.B. 1: Deze sloop (veel scheidingsmuren) is **niet** vergelijkbaar met de sloop van het belastingkantoor en/of de analistenschool.

→ N.B. 2: Het **niet respirabel fijnstof** en het **fijnstof uit diesel** aangedreven machines en transportmiddelen evenals **bouwstof tijdens de bouw**, zijn **niet** meegerekend.

23

Aspecten t.a.v. veiligheid en woongenot bij **nieuwbouw**.

- Risico’s van potentieel levensgevaarlijke parkeergarage, woonafstand is gemiddeld ~50m.
- Verkeer gerelateerde risico’s en overlast voor omwonenden en passanten door onlogische uitgang MFA. Verkeerschaos rond parkeerterrein winkelcentrum “De Wolfskooi”.
- Woongenot en privacy worden geschonden door afzichtelijke grote noordelijke kopgevel en door inkijk in bestaande eigendoms-appartementen.
- Gezondheidsrisico en overlast van sloopprocessen.
- Totaal niet in de wijk passend grootschalig bouwwerk.
- Brandgevaarlijk risicovol ontwerp nieuwbouw t.a.v. inpandige gesloten parkeergarage, scoot mobielen en bergingen.
- Misrekening ontruimingstijd op basis van brandwerendheid en niet van dodelijk giftige rook.
- Verkeerde uitgangspunten akoestisch ontwerp van evenementen zaal. Overlast voor omwonenden en bewoners zorghuis hierdoor.
- Foute aanname dat geluidssluis feestzaal constant gesloten zou zijn tijdens evenement.
- Geluidsoverlast vooral voor bewoners door akoestisch niet geïsoleerde foyer en doorgang.
- Afsluiting pad tussen Hille en Huize Loovelt leidt tot meer autogebruik in achterliggende wijk.
- Op elkaar gepakte gebouwen om maar aan “intern gestelde financiële kaders” te voldoen.
- Parkeerproblematiek wordt niet adequaat opgelost.

24

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.4 Vermeende parkeerproblematiek.

Parkeerbehoefte MFA + Zorg + woningen bij **nieuwbouw**.

Uitgangspunt: Nota Parkeernormen Oss, oktober 2023.

→ 18 Woningen: bewoners 1,1 x 18 = 19,8 parkeerplaatsen, 0,15 x 18 = 2,7 bezoekers.
48 Zorgappartementen: bewoners: 0,8 x 48 = 38,4 parkeerplaatsen, 0,15 x 48 = 7,2 voor bezoekers. Totaal: 68,1 parkeerplaatsen voor 66 wooneenheden.

→ Inpandige parkeergarage heeft 18 plaatsen, ergo 50,1 parkeerplaatsen elders?

Parkeerbehoefte Zorgappartementen en woningen in **alternatief voorstel**.

→ Uitgaand voor max. 82 zorgappartementen: bewoners: 0,8 x 82 = 65,6 parkeerplaatsen, 0,15 x 82 = 12,3 voor bezoekers. Totaal: 79,9 parkeerplaatsen voor 82 wooneenheden.

→ Woningen: zijn verspreid in de wijk en daarmee niet meer tot last van deze omgeving.

Mogelijke oplossingen:

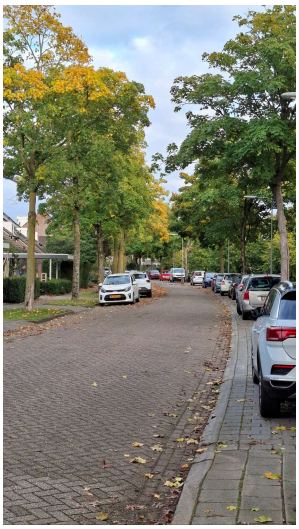
→ Dwars parkeren i.p.v. langsparkeren in de Jupiterweg. Zie **volgende dia 26**.

→ Veel bewoners aan de zuidzijde van de Jupiterweg nr. 56 t/m 88 en 104 t/m 132 en aan de Saturnusstraat 23 t/m 73 hebben de parkeerruimte op eigen terrein, aan de zijde van de Grote Beer, bij de tuin getrokken. Door dit gedoogbeleid in te trekken, kunnen naar verwachting zeker ~30 van de 55 parkeerplekken worden teruggehaald. Dus: 68 + 30 = ~98 parkeerplaatsen.
De resterende parkeerplaatsen eventueel aan de Saturnusstraat langs het zorghuis.

→ Parkeerplein bij winkelcentrum de Wolfskooi.

25

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.4. Vermeende parkeer problematiek



Langs parkeren 13 + 15 parkeerplaatsen = 28 stuks
Dwars parkeren 32 + 36 parkeerplaatsen = 68 stuks

Dit idee is op 17 juli 2023 besproken. Slechts ~4m nodig van de groenstrook om aan te passen.

Gazon in stand houden met grastegels





26

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 4.4 Vermeende parkeerproblematiek.

Parkeerproblemen aan de voorzijde maar achterom de parkeerplek bij de tuin getrokken! Gevolg van gedoogbeleid van Brabant Wonen en de gemeente.







27

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 5 Alternatief voorstel.

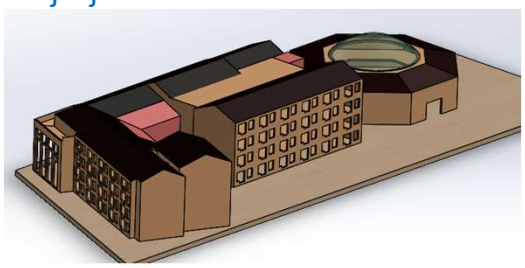
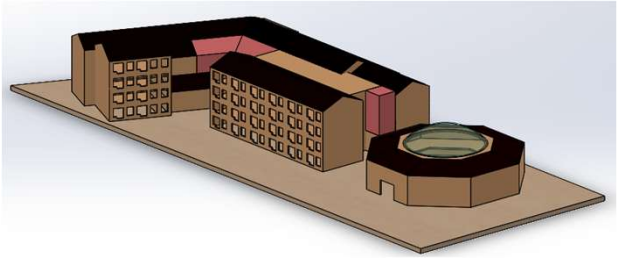
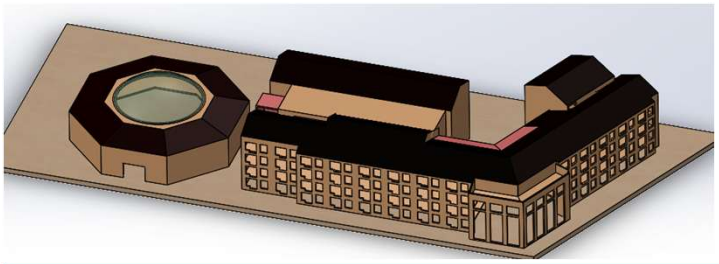
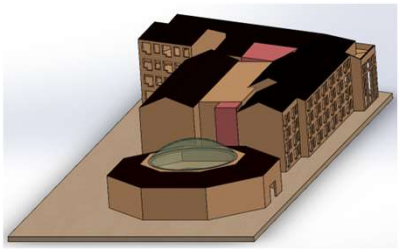
Alternatief ontwerp op basis van bestaand Huize Loovelt.

→ Het idee is: Huize Loovelt niet volledig slopen, maar alleen daar waar dat nodig is.
→ Bestaande 50 appartementen worden gerenoveerd ten koste van de bestaande gangen.
→ Tegen de buitenmuren komen ofwel gebouwdelen ofwel gangpaden.
→ Er wordt binnen de erfgrens een nieuw zorggebouw geplaatst in de stijl van het huidige gebouw van ~33m x ~10m x ~12m. De verbinding met het bestaande gebouw is een verbindend gebouw van ~28m x ~ 8m x 12m met veel lichtinval. Hier komen functionele en ontmoetingsruimten en 4 liften.
→ In de huidige ketelruimte en eventuele voormalige keuken kunnen zo mogelijk de warmtepompen en eventueel een No-break aggregaat voorzien voor noodstroom.
→ Links van de huidige hoofdingang komt een soort gelijk gebouw van ~12,3m x ~10m x 12m. Dit gebouw bevat ook de benodigde gangruimte om de renovatie te kunnen bewerkstelligen.
→ Tussen dit laatste gebouw en het tussengebouw kan desgewenst aangesloten worden, waardoor de functionele en ontmoetingsruimten beter met elkaar verbonden zijn.
→ Voor de evenementen zaal en wijkcentrum zal op de huidige locatie van de Hille een nieuwe laagbouw voorzien worden, hier een octogoon met koepel van ~Ø29m ingeschreven cirkel waarin aan de wanden geluidswerende ruimten zijn ondergebracht. Zie **dia 29**.

28

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 — 5. Alternatief voorstel

Vrijblijvend alternatief voorstel.

29

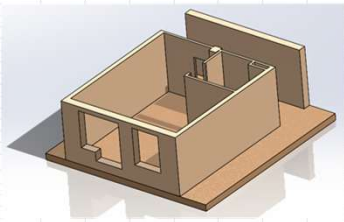
Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 — 5. Alternatief voorstel

Renovatie voorstel in het alternatief ontwerp.

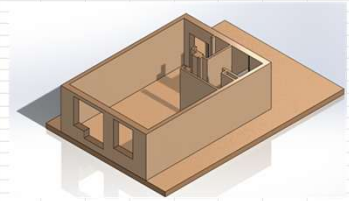
Vrijblijvend geraamde kosten voor renovatie van de huidige appartementen.

	Aanpassingen appartementen huis Loovelt			
	Rekentarieven			
1	Prijs binnenwand isolatie per unit	€ 15,00	6,0	
2	Prijs HR++ glas per m²	€ 120,00	6,5	
3	Sloopkosten binnenwand per m²	€ 25,00		
4	Sloopkosten buitenwand per m²	€ 50,00		
5	Voorbewerken vloer per m²	€ 15,00		
6	Binnenwanden afwerken per m²	€ 26,00		
7	Halfsteens binnenmuur metselen per m²	€ 111,00		
8	Kosten aanpassen elektra per unit P.M. post	€ 1.000,00		
9	Tegelwerk vloeren en wanden per m²	€ 40,00		
10	Bouwen, plaatsen en installeren WC	€ 2.500,00		
11	Prijs eenvoudige kitchenette compleet	€ 1.500,00		
12	Prijs geïnstalleerde Ledverlichting	€ 1.900,00		
	Omschrijving	Aantal	Kosten	Bedrag
	Sloopwerkzaamheden per appartement			€ 909,65
13	Voordeur wand tot koker	13,9	€ 347,63	
14	Deuropening in bestaande buitenwand	2,0	€ 100,00	
15	Inkorten badkamerwand kamerzijde	2,7	€ 67,50	
16	Verwijderen bestaand sanitair P.M. post	1,0	€ 250,00	
17	Vloerbkleding huidige gang verwijderen	3,9	€ 58,13	
18	Vloer badkamer verwijderen	5,8	€ 86,40	
	Bouwkundige aanpassingen			€ 6.673,54
19	Scheidingswand doortrekken halfsteens muur	4,2	€ 464,54	
20	Badkamer en wc-wandenwanden maken	9,0	€ 999,00	
21	Vloer en wanden aanpassen en betegelen	36,0	€ 1.440,00	
22	Aanpassen elektra P.M. post	1,0	€ 1.000,00	
23	Thermische binnen isolatie buitenmuur	6,0	€ 90,00	
24	Prijs HR++ glas	6,5	€ 780,00	
25	Bestaande verlichting vervangen door Ledverlichting	1,0	€ 1.900,00	
	Afwerking & inrichting professioneel zorg			€ 19.000,00
26	Sanitair en aanleggen badkamer	1,0	€ 15.000,00	
27	Sanitair en aanleggen WC	1,0	€ 2.500,00	
28	Kichenette	1,0	€ 1.500,00	
29	Onvoorzien 10%	10%		€ 2.658,32
30	Indirecte kosten over 13 t/m 29	30%		€ 8.772,45
31	Kosten architect en E&I engineering over 13 t/m 29	10%		€ 3.801,40
32	Winst over 13 t/m 31	5%		€ 1.900,70
33	Totale kosten renovatie	1		€ 43.716,05
34	Kosten renovatie 50 appartementen	50		€ 2.185.802,39

Bestaand appartement



Gerenoveerd appartement



30

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023

5. Alternatief voorstel

Enkele voordelen t.o.v. Nieuwbouw.

1. Géén volledige sloop nodig, dus ook minder slooptijd en lagere sloopkosten.
2. Investering is in onze analysen ~de helft lager dan bij nieuwbouw. Zie **dia 32**.
   N.B.: oude en nieuwe architect kosten uit de kostenbesparing te betalen.
3. Kortere bouwtijd en minder belastend in alle opzichten.
4. Veel opener en lager ontwerp wat beter past in de wijk.
5. Ouderen kunnen doorstromen waardoor sociale woningen kunnen vrijkomen.
6. Maximaal 82 woonunits i.p.v. 48 woonunits +18 sociale huur appartementen.
7. Pad van Grote Beer naar Looveltlaan blijft, geen loopverkeer door zorghuis.
8. Feestzaal en zorggebouw gescheiden, geen geluidsbelasting op zorghuis.
9. Een vrijstaand wijkcentrum is zonder extra kosten beter tegen geluid te isoleren.
10. Géén levensgevaarlijke inpandige parkeergarages en bergingen.
11. Geen geforceerde verkeerssituaties bij in- en uitgangen zorghuis.
12. Geen bestemmingsplanwijziging nodig dus ook geen bezwaren meer.
13. Lagere energiebehoefte (~11% minder volume dan nieuwbouw)
14. Sneller te realiseren dan volledige sloop gevolgd door nieuwbouw.

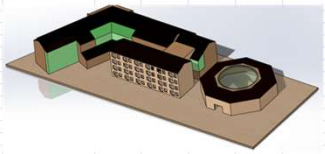
31

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023

5. Alternatief voorstel

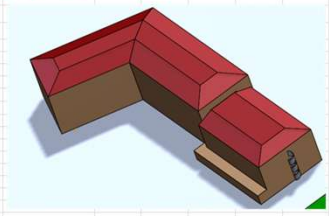
Vrijblijvende kostenraming van Aanpassing + renovatie versus sloop en nieuwbouw.

	Huis Loovelt aanpassen + nieuwbouw				Nieuwe Hille bouwen		
	Omschrijving	Stuksprijs	Aantal	Kosten	Stuksprijs	Aantal	Kosten
1	Korte aanbouw	€ 1.500,00	112,0	€ 168.000		0,0	€ -
2	Verdiepingshoek	€ 1.500,00	112,5	€ 168.750		0,0	€ -
3	Hoek grote beer	€ 1.500,00	48,0	€ 72.000		0,0	€ -
4	Appartementgebouw hoofdgebouw	€ 2.283,00	1640,0	€ 3.744.120	€ 2.000,00	1088,0	€ 2.176.000
5	Zoldervloeren	€ 150,00	490,0	€ 73.500		0,0	€ -
6	Nieuwe daken	€ 120,00	500,0	€ 60.000	€ 120,00	510,0	€ 61.200
7	Zonnepanelen per m² geïnstalleerd	€ 450,00	280,0	€ 126.000		0,0	€ -
8	Aanpassen afdelingsruimten P.M.	€ 25.000,00	8,0	€ 200.000	€ 120,00	336,0	€ 40.320
9	Hybride warmtepomp 400kWth geïnstalleerd	€ 60.400,00	1,0	€ 60.400		0,0	€ -
10	Instalatie D- ventilatiesysteem W&E&I	€ 1.325.500,00	1,0	€ 1.325.500	P.M. post	20%	€ 265.100
11	Kosten architect & engineering		5%	€ 299.914		5%	€ 127.131
12	Onvoorzien 10%		0%	€ -		0%	€ -
13	Indirecte kosten 30%		0%	€ -		0%	€ -
14	Winst 5%		0%	€ -		0%	€ -
15	Investering aangepast Huis Loovelt			€ 6.298.184			€ 2.669.751
16	Renovatie bestaande appartementen			€ 1.329.159			€ -
17	Sloopkosten		10%	€ 322.321			€ 451.767
17	Totale investeringen geraamd	Huize Loovelt		€ 7.949.664	Hille		€ 3.121.518



€ 11.071.182

	Nieuwbouw MFA & zorg & wonen					Woongebouw	
	Omschrijving	Stuksprijs	Aantal	Kosten		Aantal	Kosten
21	Oppervlakte MFA + zorgwoningen in m²	€ 2.283,00	5654	€ 12.908.082			€ -
22	Oppervlakte appartementen	€ 2.283,00	0	€ -		1830	€ 4.177.890
23	Oppervlakte parkeergarage & bergingen	€ 1.200,00	0	€ -		667	€ 800.400
24	Kosten Doos in doos constructie	€ 750.000,00	1	€ 750.000		0	€ -
25	Sloopkosten Huize Loovelt netto	€ 975.000,00	1	€ 975.000		0	€ -
26	Sloopkosten Hille netto	€ 138.000,00	0	€ -		1	€ 138.000
27	Zonnepanelen per m² geïnstalleerd	€ 250,00	280,0	€ 70.000		0,0	€ -
28	Hybride warmtepomp 400kWth	€ 60.400,00	1,0	€ 60.400		1,0	€ 60.400
29	Warmtepompboiler 10kWth	€ 12.000,00	0,0	€ -		18,0	€ 216.000
30	Instalatie D- ventilatiesysteem W&E&I	€ 867.900,00	1,0	€ 867.900		1,0	€ 867.900
31	Kosten architect & engineering		5%	€ 781.569		5%	€ 313.030
					€ 16.412.951		
32	Onvoorzien 10%		0%	€ -		0%	€ -
33	Indirecte kosten 30%		0%	€ -		0%	€ -
34	Winst 5%		0%	€ -		0%	€ -
35	Totaal			€ 16.412.951			€ 6.573.620



€ 22.986.571

32

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 5. Alternatief voorstel

Nadeel t.o.v. Nieuwbouw.

1. Opnieuw ontwerp nodig door architect.
2. Niet fijn voor mensen die hier jaren aan gewerkt hebben om op dit moment een totaal ander ontwerp te kiezen.
3. Geen opbrengsten uit verhuur voor Brabant Wonen. (Compensatieregeling bespreken.)



33

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023 6. Samenvatting en conclusies

Samenvatting.

- Brabant Wonen en de Gemeente Oss zijn voornemens een MFA met zorgappartementen en sociale huurwoningen te realiseren ter plaatse van het huidige Huize Loovelt en wijkcentrum de Hille.
- Alle plannen en ontwerpen zijn gemaakt, echter zonder rekening te houden met gevolgen van verschillende direct omwonenden, die hiertegen bezwaar maken.
- Sloop van de bestaande gebouwen betekent een forse kapitaalvernietiging van een 36 jaar jong gebouw dat in een goede staat van kwaliteit verkeert.
- Slopen “schurkt”, vanwege het vrijkomen van onzichtbaar kankerverwekkend en silicose veroorzakend fijnstof problematiek, aan een milieudelict, afgezien van de onnodige overlast die ontstaat.
- Als direct omwonenden hebben we gekeken naar een alternatief voorstel en dialogen gevoerd met Brabant Wonen en de Gemeente Oss teneinde randproblemen te kunnen oplossen.
- We hebben een sociaal-demografisch logischere oplossing bedacht en aangereikt, waarin geen nieuwe woningen gebouwd worden, maar meer appartementen ter verbetering van doorstroming van senioren waardoor eengezinswoningen kunnen vrijkomen voor starters en jonge gezinnen. Daarbij wordt ook de parkeerproblematiek omzeild.
- Het investeringsniveau daalt, naar onze visie, met dit alternatieve voorstel tot ongeveer de helft ten opzichte van nieuwbouw terwijl meer woonruimte gecreëerd wordt. Daarbij kunnen reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten ruimschoots gedekt worden door de besparing op de investering.
- Het parkeerprobleem lijkt vooralsnog oplosbaar.

34

Aspecten bij project: MFA en woningbouw Looveltlaan 2023

Tegeltjes wijsheid



35