Inspraak en participatieverslag
Structuurvisie Oss-West 2022
3 februari 2022

Inhoud

1. Overzicht overlegmomenten met Raad en gesprekspartners (pag. 2-3)

2. Opiniërende bijeenkomst april 2021 (pag. 4-5)

3. Observaties excursie Almere 9 oktober 2021 (pag. 6)

4. Benen op tafel 21 oktober 2021 (pag. 7-8)

5. Gespreksverslag Gebiedsvisie Stedelijk Gebied Oss-Berghem
   1 december 2021 (pag. 9)

6. Overleg wijkraad (raden) (pag. 10-12)
   - 25 november 2021
   - 9 december 2021

7. Verslagen Adviescommissie Omgevingskwaliteit (pag. 13-21)
   - 6 juli 2021
   - 26 oktober 2021
   - 21 december 2021

8. Beantwoording raadsvragen Oss-West 23 december 2021 (22-26)

9. Informatiebijeenkomst inwoners en grondeigenaren gebied Oss-West
   25 januari 2021 (Teams, 72 deelnemers) (pag. 27-35)

10. Informatiebijeenkomst omwonenden en overige belangstellenden
    27 januari 2021 (Teams, 172 deelnemers) (pag. 36

11. Marktconsultatie 3 februari 2022 (pag. 37

12. Overige via website en mail ontvangen reacties (pag. 38-49)

1. Overzicht overlegmomenten met Raad en gesprekspartners

	Gemeenteraad	Externe contacten
6 juli 2021		Adviescommissie Omgevingskwaliteit
7 juli 2021		Fietsen met wijkraad Noord-West
8 september 2021	Raadsbrief over Nota Reikwijdte en Detailniveau	
16 september 2021	Podiumbijeenkomst	
9 oktober 2021	Excursie Almere	
21 oktober 2021	Gesprek over thema's Benen op Tafel	
26 oktober 2021		Overleg met Provincie
23 november 2021		Adviescommissie Omgevingskwaliteit
25 november 2021		Overleg met Wijkraden Noord-West, Ruwaard en Geffen
9 december 2021	Presentatie ontwerpproces en introductie van de opinievragen	
9 december 2021		Informatiebijeenkomst Wijkraden (digitaal) ca 50 deeln.
21 december 2021		Adviescommissie Omgevingskwaliteit
23 december 2021	Opiniecommissie Presentatie en vragen	
13 januari 2022	Opiniërende bijeenkomst Raad	
18 januari 2022		Huisartsen met weth. Thijs van Kessel
19 januari 2022		Officiële publicatie Structuurvisie
20 januari 2022		BBO Light met Frank den Brok Verzending structuurvisie aan Provincie
20 januari 2022		Afstemming met ZLTO
25 januari 2022		Informatieoverleg met Brabant Wonen en Mooiland (1)
25 januari 2022		Informatiebijeenkomst inwonenden in het gebied met Joop van Orsouw (72 deeln.)

	Gemeenteraad	Externe contacten
27 januari 2022		Informatiebijeenkomst omwonenden en geïnteresseerden met Joop van Orsouw (172 deeln.
3 februari 2022		Marktconsultatie met Frank den Brok (70 deeln)
		Overleg woningcorporaties Brabant Wonen en Mooiland
8 februari 2022		Overleg Provincie
10 februari 2022	Adviescommissie Structuurvisie Oss-West	
14 februari 2022		Overleg Waterschap
15 februari 2022		Adviescommissie Omgevingskwaliteit
24 februari 2022	Gemeenteraad Structuurvisie Oss-West	

Noot: nog komende overleggen (zowel Waterschap als Provincie) zijn vervolg op eerder gevoerd overleg en staan weliswaar in het teken van de Structuurvisie maar hebben (ook) tot doel om afspraken te maken over het navolgende proces t.b.v. het opstellen van het Ontwerpbestemmingsplan.
Met de Provincie is afgesproken dat, gelet op eerdere afstemming die heeft plaatsgevonden, de reactie van de Provincie wordt meegenomen in het ambtelijk overleg van dinsdag 8 februari en het verslag ervan wordt gehanteerd als inbreng namens de Provincie.

2. Vragen opiniërende bijeenkomst over Task Force versnelling woningbouw en bedrijventerreinen. April 2021

1. Kunt u zich vinden in de ambitie om de komende 15 jaren een bouwprogramma na te streven van 8200 woningen, 1100 woningen meer dan de berekende woningbehoefte door de provincie, waardoor Oss ook ruimte biedt aan de nationale en regionale woningvraag, conform de tabel op pagina 3?
2. Bent u het eens of oneens, dat deze 1100 woningen worden aangeduid als 'plus segment', oftewel in een duurder segment worden gebouwd dan de eigen Osse behoefte, die volgens de door u jaarlijks vast te leggen differentiatie worden gerealiseerd?
3. Wat is uw mening over het voornemen van het college om te komen tot een nieuwe woonwijk Oss-West, waarbij zaken als klimaat adaptief en energietransitie een belangrijke rol in gaan spelen en waarbij naast een goede ruimtelijke ontwikkeling ook de samenlevingsontwikkeling centraal moet komen te staan?
4. Kunt u zich vinden in de inzet van het college om bij woningbouw, evenzo als dat elders in de regio gebeurt, fondsen instelt die gevoed worden vanuit woningbouwprojecten en die gebruikt gaan worden voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit. Het betreft uitgaven die voortkomen vanuit maatschappelijke opgaven die anders niet ingevuld worden of bekostigd moeten worden vanuit de algemene middelen van de gemeente (belastingen, bezuinigingen, herprioriteringen)?
5. Geld ter bekostiging van binnenstedelijke woningprojecten (die vaak verlieslatend zijn) wordt in ons land onder meer verdiend door de bouw in uitleggebieden (die vaak winstgevend is). In onze gemeente is Oss-West zo'n ontwikkeling die de gemeente geld op kan leveren. Vindt u deze dekking van kosten aanvaardbaar? En zo niet, welke handvaten wilt u meegeven om binnenstedelijke projecten op een andere wijze te bekostigen?
6. Bent u het eens of oneens dat de verstedelijkingsopgave van Oss de komende 10 – 15 jaar geconcentreerd wordt in Oss/Berghem en Geffen/Ravenstein?
7. De gemeente heeft op een aantal gebieden, waar uitbreiding kan plaatsvinden voor woningbouw de verdiencapaciteit voor haarzelf gereserveerd door het vestigen van de wet voorkeursrecht gemeenten. Daarnaast wil het college van B&W een actieve grondpolitiek gaan voeren. Bent u het daar mee eens of oneens?
8. De gemeente wil graag sneller bouwen. Bent u in die lange keten van voorbereiding en participatie bereid om de doorlooptijden in uw onderdeel van de keten bij bestemmingsplannen/omgevingsplan kritisch te bekijken en zo mogelijk te bekorten?
9. Bent u het eens om een onderzoek te starten naar uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen voor de periode ná Heesch-West, die met name uitgaat van het aansluiten op de bestaande bedrijventerreinen Vorstengrafdonk, De Geer en De Bulk?
10. Welke boodschap wil u het college en de ontwikkelende partijen meegeven bij de voorbereiding van de bouwplannen voor de komende 15 jaar?

Resume van antwoorden (terug te kijken via video opname)

Uit de beantwoording van deze vragen volgt dat alle partijen instemmen met een woningbouwprogramma van 8200 woningen en de ontwikkeling van Oss West als woongebied voor 3000 woningen. Er is nog geen consensus of het surplus aan woningen (boven op de behoefte voor Oss) van 1100 woningen in een duurder segment kunnen worden gerealiseerd. Op de vraag of de procedures voor de totstandkoming van een ontwerpbestemmingsplan kunnen worden bekort wordt aangegeven dat, ondanks dat dit formeel niet verplicht is, dit wel gewenst is omdat participatie heel belangrijk is en dat hier ruimte voor moet zijn.

3. Observaties excursie Almere 9 oktober 2021



Duin:
Succesvolle aansluiting bij lokale gebiedskenmerken. Details in de inrichting van het gebied maken het af.
Landschap is dus maakbaar, maar wel geïnspireerd op lokale eigenschappen.
Langdurige commitment van gemeente en ontwikkelaar.
Het idee/noodzaak achter de hoogbouw is niet duidelijk.
Divers aanbod van woningen.

Weerwater:
Samenhangend netwerk van fietspaden. Focus op fietsers en wandelaars.
Sommige buurten voelen gedateerd. Rond infrastructuur veel onbestemde, nietszeggende ruimte.
Filmwijk geeft een gevoel van geborgenheid.
Veel grote open pleinen.
Focus op water met recreatie en openbare plekken eromheen.

Nobelhorst:
Veel variatie in bouwstijlen, voorkomt eenheidsworsten.
Coöperatieve bouwplannen, ontwikkelen samen met de bewoners.
Details in openbare ruimte maken het verschil: bakstenen als straat nodigt niet uit om hard te rijden. Goede openbare ruimte heeft positieve invloed op uitstraling, veiligheid, cohesie en eigenaarschap.
Starten met ontmoetingsschuur i.p.v. informatiepunt. Gebouw gaat terug naar de wijk.
Auto niet dominant, bijna afwezig.

Algemeen:
Veelzijdigheid van de opgave.
Iedere fractie moet vertegenwoordigd zijn in dit soort excursies. Andere collega's die verbonden zijn aan de opgave zouden ook mee moeten vanwege het onderlinge contact en de kans op elkaar te informeren.
Het zelf ervaren en rondlopen in een vergelijkbare gebiedsontwikkeling geeft inspiratie.

4. “Benen op tafel” gesprek met de raad, Oss, 21 oktober 2021

Zou het mogelijk kunnen zijn om de auto (en ook de wegen) vlakbij te hebben, maar er geen last van te hebben?
Geen overlast, ontsluiting moet goed zijn, supermarkt moet goed zijn, maatschappelijke voorzieningen, flexibel.
Hoe bouwen we een gemeenschap? I.p.v. Wat voor wijk gaan we bouwen?
Wijk voor de jongeren! Wijk van de toekomst. Jeugd denkt anders over wonen/woonomgeving dan wij.
Nobelhorst; mix van woningtypes, jong en oud, smeltkroes.
Buurtschuur (Nobelhorst), ontmoetingsplek vanaf begin. Men kent elkaar al voordat men begint te bouwen.
Weer trots op Oss. Mix van mensen.

- Trots op industrie, Organon.
- Trots op veel groen.
- Trots op veel fietspaden.
-



Trots op goede bereikbaarheid, station.

- Betaalbaar.
- Voorzieningen (we hebben alles in Oss).

<u>Welke voorzieningen moet de nieuwe wijk krijgen?</u>

- School
- Ontmoetingsplek
- Evenemententerrein
- Supermarkt
- Friettent
- Sport
- Park
- Andere mobiliteitsvormen
- Nieuwe vormen van openbaar vervoer
- Auto van de toekomst



Nieuwe wijk moet problemen oplossen; woningen voor jongeren, woningen voor ouderen.
Flexibiliteit.
Droge voeten houden.
'Out of the box' durven denken (bv. loslaten parkeernormen).
Wat meer ruimte geven aan bedrijvigheid aan huis.

<u>Wat vinden we mooie wijken?</u>
Brandevoort
Piekenhoef, ook heel mooi, hier leven verschillende groepen bewoners prettig samen.

Het mag wel echt een stad zijn!

5. Gesprekverslag Gebiedsvisie Stedelijk Gebied Oss-Berghem

Woensdag 1 december 2021 (Teams-bijeenkomst)

Oss-West

De wijkraad Noord-West is blij dat ze door de projectorganisatie actief betrokken wordt bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk Oss–West. Veel moet nog worden uitgewerkt. In het kader van de visie zijn de belangrijke aandachtspunten: de ontsluiting structuur (westelijke randweg?), geschiktheid voor ouderen (o.a. bereikbaarheid-centrum) en de wisselwerking tussen Oss-West en de duurzame polder. Wat betekenen de windmolens voor de stedelijke uitbreiding, o.a. m.b.t. geluidoverlast voor toekomstige bewoners? Een ander zorgpunt is dat Oss-west gebouwd zal worden over een langere periode, met langdurig en veel bouwverkeer. Hoe wordt hiermee omgegaan c.q. de overlast aan de westzijde van de stad voorkomen?

Antwoord
De gemeente geeft aan dat deze aandachtspunten ook in de visie nadrukkelijk zijn benoemd. Bij de verdere uitwerking van Oss-West in een structuurvisie en later in concretere (omgevings)plannen, zullen deze vragen zeker aan bod komen en beantwoord moeten worden.

6. Overleg wijkraad (wijkraden)

- 25 november 2021
- 9 december 2021

Bijeenkomst voor WDR 24 November 2021

Aanwezig: WR Ruwaard, DR Geffen en WR Oss Noord-West (afwezig CKM en Lith) + 3 wijkcoördinatoren.

Belangrijkste thema: zorg voor goede ontsluiting van nieuwe wijk, met zo min mogelijke belasting voor Ruwaard en Oss Noord-West. Neem hier ook het bouwverkeer in mee!

Input Ruwaard

Voorzieningen: wijkhuis, scholen, sportvoorzieningen.
Ontmoeten is belangrijk thema.
Zorg: dependance van ziekenhuis, zorg anders organiseren, bejaardenhuis.
Groot probleem: nu al verkeersoverlast en overbelasting op Heihoeksingel.
Meer verkeer = slecht voor verkeersveiligheid, meer verkeersoverlast en mindere oversteekbaarheid.
Hoe komt bouwverkeer op bouwplaats? Liever niet door de wijk.
Sociale samenhang is belangrijk!
Wijkbus. Vergeet de ouderen niet.

Input Oss Noord-West

Zorg voor goede infrastructuur (westelijke randweg): aansluiten aan Noordelijke randweg.
Bouwverkeer met zo min mogelijk overlast.
Woningmix Woonvisie: koop/huur, levensloopbestendig, mensen laten doorstromen.
Idee: Skatepark op oude vuilstortplaats (hoek Gewandeweg/Huizebeemdweg).
Project/ruimte voor tiny-houses. Ideaal voor starters.
Bewoners bij plannen betrekken.
OV voor mensen die niet kunnen fietsen of naar centrum Oss kunnen wandelen.

Input Geffen

Waar schuurt Taskforce met Woonvisie. M.a.w.: op welke woningen zit urgentie?
Bouw sociale omgevingen (geen lange rijen woningen in lange straten)
Verkeersstromen: maakt Geffen zich geen zorgen over. Wel verkeersvisie maken voor toekomst.
Tip: in 't Veld is grote digitale enquête geweest. Meer dan 200 reacties met meer dan 4000 opmerkingen. Iedereen komt aan bod i.p.v. alleen de hardste schreeuwers.
Verplaatsen van station.
Infrastructuur van Oss goed laten aansluiten op A59. A59 loop vol.
Tip: ga praten met Rijkswaterstaat voor mogelijkheden.
Komt er brandweerpost in Oss West?

Input wijkcoördinatoren

Het leeft niet zo bij CKM. Alleen verkeersoverlast komt daar terug.
Thema verkeer breed aanpakken.
Nog geen input vanuit DR Lith. Spelen andere belangrijke thema's.
Goed kijken naar proces.
Speelplekken.
Ontsluiting buiten gebied.
Parkeren.
Laadpalen/zonnepanelen.
Openbare ruimte = recreëren in je eigen buurt.
Bewonersparticipatie belangrijk.
Ruimte voor bewonersinitiatieven in wonen + inrichting buitenruimte.
Snelfietspaden.
'Evenementenlocatie' in de zin van een obstakel-vrije ruimte.

Openbare vergadering Oss West 9 december 2021

45 deelnemers (digitaal)

Vragen/ opmerkingen:

Blijft huidige groen in de wijk Ussen gewaarborgd? Zoals wijkpark de strepen en de volkstuinen.

Antw. Ja, het bestaande groen blijft intact, daar wordt het nieuwe groen op aangesloten.

Afstand tot toekomstig windmolenpark.

Daar liggen inderdaad raakvlakken en van beide ontwikkelingen zijn de exacte locaties nog niet vastgesteld. Dit wordt in de verdere uitwerking onderzocht.

Ontsluiting verkeerstechnisch?

Antw. Besproken in presentatie. Ook kijken naar ongelijke kruisingen (spoor).

Woningen bouwen met minimaal aantal zonnepanelen o.a. voor opladen elektrische auto's.

Antw.: We kijken in de verdere uitwerking naar mogelijkheden van collectieve voorzieningen.

.

Graag aandacht voor bouwen van senioren wonen en welzijn: combineren wonen en zorg. Bv Hofje van Welwonen in Enkhuizen.

Antw. Ja, bouwen we ook voor. Er is behoefte aan en het bedienen van deze doelgroep betekent ook dat mensen kunnen doorstromen.

Was is de betekenis van de rode arcering tussen Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat?

Antw. Daar is (nog) geen Wet Voorrangsrecht Gemeente gevestigd.

Elektrische auto’s is straks geen uitzondering meer.

Antw. Meer verkeer op huidige route, of een route om Ruwaard heen langs Geffense plas. Verkeersbewegingen worden onderzocht.

Opm.: het plan klinkt mooi en ambitieus. Vooral het water en groen als nutsvoorziening zien, dat spreekt aan.

Zijn er ook woongroepen voor ouderen voorzien? Aandacht voor wonen met zorg.

Antw. Ja. Ook ruimte voor wooninitiatieven. Variëteit in doelgroepen en woningen, met een daarbij passende woonomgeving.

Veel aandacht voor starters

We hebben een woningbouwprogramma voor uiteenlopende groepen en geven prioriteit aan die groepen die het meest urgent een woning nodig hebben. Starters horen daar inderdaad bij.

Wordt in de ontwikkeling ook bv een noordelijke verkeersontsluiting meegenomen. Singel 40-45 is ramp.

Antw. Naast het onderzoek van de effecten van de 3000 woningen wordt er de komende tijd ook gemeente breed gekeken naar de totale wegenstructuur en het toenemende verkeersaanbod. Er is immers sprake van een veel grotere bouwopgave, ook binnenstedelijk. En de bestaande infrastructuur loopt op een aantal plaatsen tegen haar grenzen.

Is er straks sprake van een warmtenet?

Antw. Dat wordt nog nader onderzocht omdat dat mede samenhangt met de inrichting van de buurten en de mogelijkheden in het gebied. Daar komen we in een latere fase op terug.

Is deze presentatie ergens ter inzage?

Antw. Ja, deze presentatie komt via de wijkraad ter inzage en komt ook op de website van Oss-West

7. Verslagen Adviescommissie Omgevingskwaliteit

- 6 juli 2021
- 26 oktober 2021
- 21 december 2021

Adviescommissie Omgevingskwaliteit 6 juli 2021

Introductie

Gemeente Oss wil 3000 woningen op 150 ha bebouwd en onbebouwde grond realiseren, verspreid over ca. 15 jaar. Het moet een adaptief plan zijn vanwege de relatie met de stad en alle nog onvoorziene veranderingen in de tijd. Het doel is om eind 2021 het ontwerp bestemmingsplan en de MER gereed te hebben. Rekening houdend met de omgevingsvisie en borgen van het draagvlak voor dit plan.
De uitdaging hierin is wat voor type plan gaat de gemeente Oss maken en wat wil Oss bereiken? Hoe maak je nu een duurzaam inclusief gebied of weet de gemeente de balans te vinden met de stad. Wat is de invloed van Oss-West op de stad Oss en omgekeerd? Een belangrijk kenmerk van het compacte stedelijk gebied is dat je op de fiets binnen 20 minuten op de Heuvel staat, midden in het centrum van Oss. Daarin past ook de keuze voor Oss-West als uitbreidingslocatie.

Vraag AO
AO vraagt zich af wat de gemeente doet in de integrale stadsvernieuwing, is verdere verdichting verantwoord?

> *Reactie projectleider en stadsontwerper*
> *De projectleider geeft aan dat er via de Gebiedsvisie meer verband wordt gelegd tussen de opgaven van binnenstedelijke inbreiding en uitbreiding (o.a. Oss-West), maar ook noodzakelijke vernieuwing van bestaande wijken.*
> *De stadsontwerper merkt op dat een gebied met 3000 woningen zo haar eigen behoefte heeft voor wat betreft voorzieningen, maar dat er steeds afstemming met bestaande voorzieningen zal zijn. Bewoners van de gemeente zelf hebben behoefte aan deze uitbreiding, maar Oss-West vervult ook een rol in de regionale woningbehoefte.*
> *Voor de gemeente is het een uitdaging wat voor type plan zij gaat ontwikkelen. Wat zijn de bouwstenen voor Oss-West? Wat wordt het gebiedsconcept. Wij zien het vooral als landschappelijk raamwerk met daarbinnen nader te definiëren ontwikkelgebieden. Belangrijk is de herkenbaarheid van het gebied en de onderdelen daarbinnen en dat op de juiste (menselijke) schaal wordt ontwikkeld. De gemeente wil graag met AO in overleg wat de identiteit van Oss-West moet zijn.*
> *In het programma zijn er al een aantal aandachtspunten:*
> *Mobiliteit in de infrastructuur*
> *a) Het mogelijk verschuiven van station Oss-West richting Geffen om het gebied daar ook kunnen bedienen (en ook Heesch West)*
> *b) Een ontsluitingsstudie i.r.t. de onderdoorgang/ongelijkvloerse kruising spoor*
> *c) De invloed van een (eventuele) westelijke rondweg*

De duurzame polder (afstand tot gedachte windmolens in de Lithse Polder)
Kansen voor omvorming van huidige agrarische bedrijven; een kwaliteitsverbetering voor het landschap;

Opmerking en advies AO
Aangegeven wordt dat een rondweg aan de rand van dit gebied een schrikbeeld is. Het vormt een harde grens en barrière tussen stedelijk gebied en landschap. Het risico bestaat dat juist de huidige bewoners graag een rondweg willen, echter dit doet af aan de relatie wonen en landschap.
Hoe verhoudt dit stukje Oss zich tot de gebiedsvisie? Past alternatieve mobiliteit bij het hogere segment? AO adviseert om zaken met elkaar te combineren en keuzes te maken. De bestaande linten/levensaders zou je kunnen intensiveren en breng daarin differentiatie aan.

Opmerking projectleider
*30% van de woningbouw moet sociale woningbouw zijn***.**

Aandachtpunten AO
Accentueer de bijzondere plekken ('specials'). Een paar hogere accenten verbijzondert het gebied. Een voorbeeld zijn de gestapelde Tiny houses. Het collectief eromheen maakt het geheel sterker. AO vraagt aandacht om de juiste verdeling te maken in de differentiatie.

Een aantal quotes van het AO tijdens de fietsexcursie door het gebied:

- Koester bestaande kwaliteiten in en rondom het gebied en borduur voort op de structuur met groene lobben als in Ussen (zoals in de houtskoolschets gedaan). De groene lobben zijn goede dragers voor een ruimtelijk raamwerk, tevens prachtige fietsroutes richting centrum en voorzieningen. Probeer zoveel mogelijk groen (erfbeplanting, wilgen) in de linten te behouden en in te passen.
- Denk aan 'placemaking' in het gebied tijdens de ontwikkelfase (boomgaarden, tijdelijk wonen etc. etc.)
- Let op differentiatie van woonmilieus. Bodem en landschap bieden goede aanknopingspunten.
- Speel in op maatschappelijke veranderingen in relatie tot woningbouwprogramma Oss-West. Een inclusieve wijk met veel differentiatie. Veel minder dan in het verleden alleen een wijk voor jonge gezinnen maar ook andere modernere woonvormen.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit 26 oktober 2021

Ambitieniveau Raad

Vraag
AO wil graag weten wat de reactie van de raad was bij het voorleggen van de dilemma's.

Antwoord
De dillema's die zijn voorgelegd aan de raad, zijn in besloten kring besproken. Het projectteam was uitermate positief verrast over de wijze waarop de raad de resultaten van de taskforce destijds unaniem heeft

omarmt. De raad heeft hooguit nuances aangebracht over de percentages van woningbouw. Dat mocht 25/30% zijn.
De raad heeft zich toen ook al uitgesproken over een versneld proces en realiseert zich ook wat dit voor de raad zelf betekent. Raad breed staat men achter deze ontwikkeling. Raadsleden hebben zich op persoonlijke titel uitgesproken, waren complementair en vulden elkaar aan. Het is aan het projectteam om de raad verder mee te nemen. De raad begint zich bewust te worden van de impact van het toevoegen van 3000 woningen aan de gemeente Oss. Dit betekent namelijk ook iets voor de bestaande stad Oss. Het college en het directieteam beseffen welke keuzes gemaakt moet worden. De bewustwording van het betrekken van bewoners en de sociale cohesie landt breed.
Het projectteam is met een delegatie van de raad naar Almere geweest voor inspiratie en om te ontdekken welke lessen je in een bestaande stad kan leren. Anders dan het neerzetten van een aantal woningen is er ook bewust gekeken naar 'hoe maken we hier nu buurten en wijken van met sociaal en maatschappelijke samenhang en aandacht voor de kwetsbare groepen?'. Niet alleen de vergrijzing speelt hierin een rol. Ook het toenemend aantal inwoners met een mentale en/of fysieke beperking die zelfstandig willen wonen speelt een rol. In gesprekken met Brabant Wonen wordt ook gekeken naar de woonomgeving die aansluit op deze kwetsbare groepen, naast het kijken naar woningen die zijn aangepast. Op alle fronten kwamen dit soort thema's aan de orde, die op een hoger abstractieniveau iets toevoegen aan de stad Oss. Er dienen voorzieningen te worden gehuisvest die aanvullend zijn. De raad en de wijkraad worden regelmatig geconsulteerd en erkennen daarvan de noodzaak. Het projectteam hoopt dat dit geen onderwerp wordt van het politiek debat en dat de politiek ook de noodzaak erkent.

Dichtheid
Vraag
Het projectteam heeft een enorme lage dichtheid voor ogen. Is dit ook in het maatschappelijk debat besproken? Verschuift dan het karakter van de openbare ruimte? Worden daar meer sociale functies geplaatst? Dan is er meer ruimte nodig en daarmee gaat je dichtheid naar beneden. Hoe wordt voorkomen dat plotjes ontstaan? Staat dit op de agenda van de raad?

Antwoord
De dichtheden staan niet als doel op zich op de agenda van de raad. Er is wel eerder gerekend met een bescheiden dichtheid. Het projectteam heeft de raad en het college meegenomen naar Almere, om de dichtheden daar te zien. Het college schrikt niet terug van een dichtheid van boven de 60. De raad heeft aangegeven dat aan de rand van Oss wel een 'skyline' mag worden gevormd door gestapelde bouw. De hoogte staat nog ter discussie. Worden het 4 bouwlagen of op een enkele plek zelfs 22 bouwlagen? Hoe belangrijk is een skyline voor Oss? Dit komt in n van de scenario's terug en wat de effecten hiervan zijn.
De uitbreiding Oss West heeft ook gevolgen voor de regio. De buurtgemeentes zijn bezocht om goed te kunnen afstemmen wat er in onze omgeving speelt en welke rol Oss in de regio zou kunnen spelen. Dat is net zo belangrijk als efficiënt grondgebruik.

De discussie over landelijk en landschappelijk wonen en wat dat betekent is met de raad gevoerd. Voor heel veel zaken zou een plek moeten zijn in het gebied. Dit zou tot contrasten kunnen leiden. Bijvoorbeeld een afwisseling van open en dichte gebieden. Er wordt niet gekozen voor een gemiddelde dichtheid. Het projectteam zoekt scenario's die verschillende kanten opgaan. Dat is het concept dat het projectteam gaat verkennen. Het gaat erom dat de scenario's naast elkaar worden gelegd. In het kiezen van de scenario's zeg je al wat je niet kunt en wat je niet wilt. Het verkennen van de mogelijkheden en van daaruit de criteria aanvoeren. Het projectteam is benieuwd is hoe de raad daarop reageert.
Het projectteam richt zich op zorgvuldige besluitvorming; de raad meenemen in het besef waar men nu voor te kiezen heeft; de brede reikbaarheid en niet op details, maar op de fundamentele zaken. Daar moet de aandacht op gericht zijn.
AO adviseert om als basis voor het bestemmingsplan op hoofdlijnen de nodige flexibiliteit naar de toekomst toe in aan te brengen. Zorg voor een rustmoment na de pressurecookersessie zodat je tijd hebt om te reflecteren.

Erfgoed
Vraag
De zones bieden een interessant gegeven in de verdere uitwerking en kunnen een mooie aanleiding zijn om handen en voeten te geven aan de scratch vlakte. Deze lege ruimte blijkt toch niet zo leeg te zijn. Er is wel degelijk een bestaande verkavelingsstructuur, een bestaande wegenstructuur en een bestaande bebouwing. Wat is de relatie tot de nieuwe ontwikkeling die hier straks gaat plaatsvinden? De EC neemt aan dat het niet de bedoeling is om met de rug daartegenaan te staan, een haag omheen te zetten en daarbinnen in een 'bloemkool' wijk te ontwikkelen, waarbij de oude structuur en restanten geïsoleerd komen te liggen. Hoe worden de cultuurhistorische aspecten daarin bekrachtigd? Wat zijn dan de consequenties van de keuzes die gemaakt worden? De zes punten waarin ook waterstructuren klimaat en energie een belangrijke rol spelen vragen, in combinatie met 3000 woningen en een lage verdichting, misschien wel meer ruimte. Wat is de impact van deze uitbreiding als je dat soort zaken meeneemt? Wat zijn de consequenties voor de bestaande cultuurhistorie?
Er is een latente wens om de Beerse Overlaet veel meer te activeren en natuurlijker te maken. Dit zou een bouwsteen kunnen zijn. Hertogswetering is een gekanaliseerde variant die daarbinnen valt, maar deze maakt wel onderdeel uit van de zuidelijke waterlinie. Dat is een cultuurhistorisch gegeven wat interessant is.

Antwoord
Het projectteam gaat hier zeker naar kijken omdat dit inderdaad gevolgen heeft voor de bestaande cultuurhistorie. Dat raakt de discussie over de woondichtheid. Je gaat toch kijken op bepaalde plekken waar je de bebouwing kan situeren. Het projectteam heeft het antwoord nu nog niet, maar dit is wel de opgave. Het is zeker van belang dat wat van waarde is, juist extra te koesteren, omdat dat niet in overmaat aanwezig is.

Water
Opmerking Adviescommissie
Wat betreft de waterveiligheid zijn de grenzen de afgelopen tijd weer opgeschoven. Misschien kan dit een aanleiding zijn, kijkend naar de toekomst om eens anders te gaan wonen, zie voorbeeld woningproject Piet Blom.
Ga creatief om met waterbuffers. Combineer deze bijvoorbeeld met parkeren, zie voorbeeld fietsbak bibliotheek aan de Raadhuislaan.

Eigenaren
Vraag
In het gebied zijn er nogal wat eigenaren die zelf iets met een ontwikkelaar willen realiseren. Het is nog onbekend wat dit dan wordt. Zijn het standaard woningen, wordt er iets op het erfgoed ontwikkeld of wordt het een onderdeel van de visie en kan het projectteam voldoende condities eraan meegeven?

Antwoord
Dat zijn zaken die de komende tijd gaan meespelen. Een eerste verkenning is al gedaan. De kleuring van het gebied gaat het projectteam ook duiden en daarna wordt bekeken wat voor inspiratie het geeft, rekening houdend met wat er is.

Mobiliteit
Vraag
AO uit haar zorg over mobiliteit. De ambitie om autovrije straatjes te creëren is mooi, maar versus een autostad zoals Oss is dit wel zorgelijk. Men kan wel een minimaal autogebruik (en parkeerbehoefte) willen, maar daar zit een bepaalde acceptatiegrens aan. Om dit te kunnen realiseren moet vanuit verkeersacceptatie ook bewustzijn voortvloeien. Dit moet ook doorwerken richting een afdeling Verkeer en Mobiliteit.
Dit gebied kent geen stadsbus. Dat is niet voor niets. Oss kent het autogebruik maar ook in belangrijke mate het fietsgebruik. Misschien kan door het aanleggen van een nieuwe wegenstructuur en de bestaande wegen op te waarderen het fietsgebruik nog meer gestimuleerd worden. Ook door te kijken naar andere mobiliteitsvormen, deelauto's en hubs voor collectief vervoer of een andere vorm van vervoer die de gemeente Oss nog niet kent. AO adviseert om het reserveren van extra ruimte achter de hand te houden.
De discussie over autovrije straatjes staat los van normen, dat gaat over waar de auto staat.

Antwoord:
Het projectteam graag snel dat soort onderwerpen bespreken en kijken of er draagvlak is. Hoe moeten we omgaan met de dynamiek van dit soort ontwikkelingen? We bouwen in 2023 de eerste woningen en dan is discussie wellicht weer anders dan de reeks woningen die we over 10 /15 jaar gaan daar bouwen. Dan ga je alweer heel anders tegen mobiliteit aan kijken. Je wil nu niet parkeernormen opleggen die pas in 2030 mogelijk zijn. Hiermee creëer je onmogelijke situaties.
Door corona is het autobezit alleen maar toegenomen.

Toevoeging vanuit de raad, overeet je niet in je ambitie.

Voorzieningen

Vraag

Krijgt Oss West haar eigen voorzieningen (commercieel, maatschappelijk, onderwijs en sport)? Hoe verhoudt zich dat met de stad Oss, de buurtcentra en supermarkten? Wat voor schaalgrootte is daarbij nodig? Is Oss West één gebied of ga je dit gebied versnipperen? En hoe gaat dat dan werken in relatie tot voorzieningen? Ook daar kan je een bepaalde ambitie/opgave definiëren die je kan meenemen voor het gebied. Welke rol spelen de voorzieningen in het creëren van een community? Dit kun je niet aan de markt overlaten. Als je dit soort zaken van de grond af wil krijgen, moet je als overheid vooraf durven te investeren.

Antwoord

In Almere is bewust gekozen als excursie omdat daar voorzieningen zijn opgenomen in de wijk. Gedeelde functies als opstart aan de voorkant. Het projectteam wil deze discussie ook voeren met de raad. De gemeente heeft hierin een initiërende rol zodat dit soort voorzieningen in de wijk worden gerealiseerd. Het lastige hierin is dat dit een nieuwe woonwijk is en je weet niet wat voor bewoners daar gaan wonen. Op welke manier zou je dat kunnen integreren, zodat het ook een stukje eigenaarschap wordt van de mensen zelf en zij het gevoel hebben 'dit is onze wijk!".

Het gaat ook over mobiliteit, als mensen gevoel hebben 'wij kunnen hier samen oplossingen voor bedenken', dan is dat een heel ander verhaal dan dat het van bovenaf wordt opgelegd. Boeiend thema voor deze tijd. Tegenwoordig is er heel veel behoefte aan een community achtige setting De behoefte van elkaar ontmoeten. Hoe creëer je dat? Wat voor kansen kun je benutten dat zo'n wijk gaat leven? Dat het niet alleen een stedenbouwkundige opgave is of een kwestie van bouwen maar het is ook het erbij betrekken van de mensen.

De twee basisscholen die aan de aangrenzende wijken zitten, zal je actief mee moeten nemen. Dan heb je de toekomst mee maar ook meteen de aanverwante ouders. Als je de ouders een functie kan geven in dat gebied, dan heb je een soort van basis groeimodel en een structuur aan toekomstige bewoners.

Het projectteam heeft al onderzoek laten uitvoeren naar commerciële voorzieningen. Ze heeft gekeken naar de maatschappelijke voorzieningen, waaronder scholen en zorg. Ze wil dit vroegtijdig in proces brengen. Enerzijds om voldoende programmatisch te weten of je moet concentreren of juist spreiden vanwege de doelgroep. Vroegtijdige betrokkenheid geeft ook mede-eigenaarschap. Dan heb je ook meteen de diversiteit van je doelgroep te pakken. Dit vraagt wel meer tijd en energie dan normaal. Dit soort ambities zijn er heel vaak, maar heel vaak halen ze de eindstreep niet. Vaak heeft het te maken met de rol die de overheid daarin kiest.

In hoeverre moet je alles willen creëren of is het vooral ruimte bieden waarin alles in de toekomst nog mogelijk is?

Wat wel succesvol is als je ondernemerschap signeert dat uitstraling heeft naar buiten toe. Men kan bijvoorbeeld iets in een oude boerderij doen wat effect heeft waardoor mensen daarmee ook hun boterham verdienen. Er is behoefte aan dit soort startups. Het is opvallend dat in Nederland in kleine woonwijken geen kleinschalige horeca is, maar als het er is, zijn dit soort bedrijfjes zeer booming en wordt het altijd een succes. Je zou het

ondernemerschap daar meteen moeten stimuleren. Subsidiëren van initiatieven werkt niet.
De suggestie om scholen te betrekken bij de ontwikkeling, geeft aan dat het plan gaat leven in de stad. Het is aannemelijk dat scholen de behoefte hebben om projecten te kunnen draaien. Zie het voorbeeld van de Leidsche studenten in de archeologie, die ieder jaar terugkomen naar Oss om weer een nieuw stuk bodem bloot leggen.

Energie
Opmerkingen Adviescommissie
Het terug leveren op het net is een hot item. Dit soort woonwijken zouden eigenlijk zelfsturend moeten zijn om 'energie' op te kunnen slaan of in balans te zijn van opwek en gebruik. Je zou deze reserveringen een mooi plekje kunnen geven. Je zou zelfs een stapje verder kunnen gaan en kijken of de bestaande woonwijken hier ook profijt van hebben. Onderzoek of je de energieopslag kan gebruiken zodat je het hoofdnet niet extra gaat belasten. Bekijk of je dit kan meenemen ook in relatie tot het ruimte aspect. Dit heeft ook te maken met verduurzaming en sociale duurzaamheid hoort daar ook bij.
Thuiswerken is ook een issue. Bied je daar in je woonomgeving gezamenlijk mogelijkheden voor of blijf je in je eigen woning. Dat heeft ook effect op je energieverbruik.

AO geeft aan dat windmolens en zonnepanelen een wensbeeld zijn.
Wat voor een impact hebben ondergrondse infrastructurele aspecten op het ruimtelijke domein? Wat betekenen variëren in hoogtes van gebouwen tot aanzien van de toegankelijkheid? Met welke maatschappelijke voorzieningen ga je barrières opwerpen? Goed uitgangspunt om de interactie tussen landschap, energie-adaptatie en samen wonen te benaderen.

Transitie landbouw
Vraag
Hoe kun je de transitie van de landbouw gebruiken in je woonwijk? Hoe integreer je een meer duurzame manier van landbouw in de wijk zodat mensen met een smalle beurs zelf voedsel kunnen verbouwen. Dit is een hernieuwde aanpak waardoor de biodiversiteit ook beter wordt. Je zou eigenlijk ook zicht moeten hebben op de wijze waarop het landschap aansluit op dit gebied en hoe het zich verder ontwikkeld.
Het gebied is nu vrij ontoegankelijk. Er zijn een paar wegen waar je een ommetje kunt maken. Het zou fantastisch zijn als het gebied veel meer integraal wordt. Dat past ook meer in een lobbengebied.

Antwoord
De gemeente is vanuit de WvG grondeigendommen gaan verkennen. Het projectteam gaat soms dwars door eigendommen heen als het gaat om grondaankoop. De gemeente zal meer grond tot haar beschikking moeten krijgen. Het is ook zeker niet zo dat de agrarische sector uit het gebied moet verdwijnen. Het projectteam kijkt vooral waar hindercirkels zitten, om te bepalen waar wel gebouwd mag worden. Het heeft ook te maken naar het zoeken van mogelijkheden voor stadslandbouw en deze in het groen te incorporeren, zodat het straks niet alleen een parkje wordt.

Gedurende de aanleg van de wijk, kijkt het projectteam naar de beste invulling van het gebied. Ze wacht niet tot alles er staat, maar wil juist voor zorgen dat het gebied tijdens het realisatieproces karakter krijgt

.

AO wil graag weten of in de gesprekken met de raad uitspraken zijn gedaan over de vragen die net voorbij zijn gegaan.

Antwoord
Het projectteam heeft bewust deze vragen nog niet gesteld aan de raad. Je loopt dan het risico dat raadsleden positie willen nemen, terwijl het projectteam juist door middel van beelden en uitleg de effecten wil laten zien van bepaalde keuzes. Dat zit in het proces van tekenen en rekenen. Dan kom je inderdaad op dichtheden en op karakteristiek van zo'n wijk. Die volgordelijkheid zit in de komende weken. Dinsdag 30 november neemt het projectteam de raad mee t.a.v. de scenario's en laat ze vooral de effecten zien. De weken daarna worden gebruikt om tot een voorkeursscenario te komen. Dat zal waarschijnlijk een mix worden wat de verschillende scenario's.

AO stelt voor om het verslag van de vorige keer mee te nemen in de scenario's.

Adviescommissie Omgevingskwaliteit 21 december 2021

Toelichting:
De opgave en de ambities zijn voor de nieuwe wijk Oss-West zijn:
- Nieuwbouw 3.000 woningen
- Balans tussen uitbreiding en inbreiding
- Duurzaam
- Groen als nutsvoorziening
- Werken en ontmoeten
- Eigen landschappelijke karakteristiek

Tijdens de vorige presentatie zijn 3 stedenbouwkundige scenario's toegelicht:
- Ringpark
- Levendige linten
- Eilandenrijk

Inmiddels hebben 3 pressure-cooker bijeenkomsten plaatsgevonden en zijn deze drie scenario's gecombineerd tot een nieuw model met de mogelijkheid om in totaal meer dan 3.000 woningen te realiseren, verdeeld over 7 vlekken/eilanden. Elk eiland heeft zijn eigen hart met (kleine) voorzieningen. De huidige linten worden versterkt.
Referentie is The WoodHood in Keulen. Deze wijk is geïnspireerd op het model van de tuinstad en moet resulteren in een nieuwe verhouding tussen stad en omringend landschap.

AO vindt het getoonde model een goed uitgangspunt, maar er zijn vragen.
De hoofdkeuze: eilanden in combinatie met linten is zeker mooi.

Vragen:
- Hoe gaat 't met de ondergrond? De historische lijnen? Denk daarbij ook aan de laag van de ontginningen.
- Is er voldoende aandacht voor de sociale veiligheid van de gekozen routes

- Hoe komt oud en nieuw bij elkaar?
- Hoe worden de eilanden begrensd?
- Wordt het Ringpark niet een barrière tussen Oss en de nieuwe wijk?
- Is de ruimte tussen de wijken voldoende?
- Is de weg erdoor heen geen barrière?
- Hoe komen linten en eilanden bij elkaar?
- Voorkom verbrokkeling door te veel van alles.
- Laat linten, linten blijven en breng dit in beeld. De bestaande linten zijn dragers van de identiteit.
- Voorkom dat een eiland in een tasje wordt gepakt en dat eromheen gereden wordt.
- Waarom worden de grote winkels in het Ringpark (centrale groen) geplaatst? Zou je dit niet beter in de wijk plaatsen waardoor groen groen blijft?
- Agrariërs zijn geïnteresseerd in foodhubs.
- Waar onderscheiden de woningen in Oss-West zicht ten opzichte van de andere woningen in Oss?
- Oss West ligt laag waardoor er eisen worden gesteld aan de manier van bouwen; graag aandacht voor de verschillende bouwstijlen voor dit gebied.

Reactie van de ontwerpers:
Bij de verdere uitwerking zal gestreefd worden naar:
- De referentie WoodHood wordt gezien als city garden 2.0. Streven is om Oss-West ook deze kwaliteit te geven. Mooie gebieden (eilanden) met ontmoetingsplekken.
- Het is mogelijk om de eilanden te voorzien met veel goede groene ruimtes en met een lage dichtheid, zie ook het voorbeeld van gemeente Duiven, de Ploen van MTD.
- De linten worden zeker gehandhaafd. Heel belangrijk.
- Zichtbaar maken van de diepere ondergronden. In het totale gebied betekent dit dat naar het zuiden toe meer historische lijnen zichtbaar gemaakt worden en naar het noorden toe de ontwerpen vrijer zijn.
- Er wordt nu een proefverkaveling uitgewerkt.
- In de 1e fase (1.500 woningen) zullen niet de standaard woonvormen worden gerealiseerd, zodat Oss-West zich onderscheid van Oss zelf.

AO ziet met belangstelling de volgende stap in deze ontwikkeling tegemoet.

8. Beantwoording raadsvragen Oss-West 23 december 2021

Vraag
Er is al goed nagedacht over ontsluiting van de eilanden voor autoverkeer. Snelle en comfortabele ontsluiting voor (allerlei vormen van) fietsverkeer is minstens even belangrijk. Komt in de structuurvisie ook aandacht voor rechtstreekse ontsluiting (dus zonder omwegen) vanuit de afzonderlijke eilanden op de fietsstraten?

Antwoord
Er is in de structuurvisie rekening gehouden met een fijnmazig netwerk voor het langzaam verkeer. Daarbij wordt het ook mogelijk om te voet of met de fiets rechtstreeks tussen de eilanden te verplaatsen. Verdere uitwerking van het langzaam verkeer netwerk is onderdeel van het Ontwerp Bestemmingsplan

Vraag
Komt er in de structuurvisie ook een fietsstraat die de eilanden direct met elkaar verbindt?

Antwoord
Zie vorige vraag

Vraag
Veel toekomstige bewoners van Oss-West zullen straks in Den Bosch gaan werken. Er staat dat een fietsverbinding tussen Oss-West en Den Bosch wordt onderzocht. Zou zo'n fietsverbinding eigenlijk niet onderdeel uit moeten maken van de structuurvisie? Is al in beeld hoe zo'n fietsstraat zou kunnen lopen en waar hij het best kan aansluiten op de fietsstructuur in Den Bosch?

Antwoord
Er is een bestaande snelfietsroute naar Den Bosch, er wordt onderzocht of er ook een dergelijke route kan komen naar Nijmegen, maar niet specifiek voor Oss-West

Vraag
Wordt ook onderzoek gedaan naar een snelle en veilige fietsverbinding met de middelbare scholen in Oss (Hooghuis, Talentencampus, Maasland College)? Zou dit ook niet in de structuurvisie horen? Dit in verband met kostenverhaal?

Antwoord Het verkeer en de wegenstructuur binnen de kern Oss wordt, vanwege de toenemende algemene drukte en de daarbij zich aftekendende problemen met doorstroming en oversteekbaarheid, de komende periode onderzocht en onderhevig aan nieuw beleid en eventuele maatregelen. Dat is dus breder dan de fietsverbindingen tussen Oss-West en de middelbare scholen, maar die zullen daar wel in meegenomen worden. Eventuele bovenwijkse voorzieningen zijn niet in de structuurvisie van Oss-West meegenomen, wel een financiele afdracht daartoe.

Vraag
Wordt de mogelijkheid onderzocht voor een snelle en comfortabele fietsverbinding vanuit de eilanden richting Geffen en richting Lith?

Antwoord
Zie eerder gestelde vraag

Vraag
Er wordt gesproken over een overstromingskans van 1 op 1000. Moet dat niet 1 op 10.000 zijn (doelstelling project Maasmeanders)?

Antwoord
We spreken over een kleine kans met een overstromingskans van eens per 1000 jaar.

Vraag
Hoe hoog komt het water staan bij een dijkdoorbraak? In de structuurvisie wordt gesproken over 2 tot 5 meter. Uit het plaatje in paragraaf 9.1.4 uit de bijlage concludeer ik dat dat overwegend 0,5 tot 2 meter is. Wat is juist?

Antwoord
Er moet onderscheid gemaakt worden tussen overstromingsrisico bij geconcentreerde regenval op een locatie waarbij het water tijd nodig heeft om vervolgens te worden afgevoerd en een dijkdoorbraak waarbij de Maas grotendeels leeg zou stromen. Tegen een dijkdoorbraak is weinig bestand, ook de bestaande wijken niet. Dan komt het water meters hoog te staan, op sommige plaatsen oplopend tot 5 meter. Bij een tijdelijke overmaat aan water door een grote hoeveelheid regenval moet rekening gehouden worden met op sommige plaatsen 30 centimeter. Omdat dit toch behoorlijk ontwrichtend kan zijn wordt het gebied hierop ingericht en komen de belangrijke functies voor wonen, voorzieningen en nutsinfrastructuur op voldoende hoogte te liggen.

Vraag
Is het betreffende plaatje nog wel relevant na afronding van de dijkversterkingen?

Antwoord
Zie vorige vraag

Vraag
De structuurvisie gaat er van uit dat opslag van al het overtollige water moet worden gerealiseerd binnen het plangebied. Is het ook mogelijk om dit buiten het plangebied te doen en dan op een zodanige manier dat weidevogels er van kunnen profiteren, bijvoorbeeld doordat plas-dras gebieden of overstromingsvlakten worden aangelegd daar waar nu nog productiegrasland is?

Antwoord
De weidevogels zijn onderwerp van nader onderzoek in het kader van de MER en de uitwerking in het ontwerp bestemmingsplan. Mocht compensatie als gevolg van de plannen voor Oss-West nodig zijn, dan wordt dat in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen. Het overige in het kader van aanvullende maatregelen voor natuurontwikkeling zijn onderwerp van overkoepelend gemeentelijk beleid.

Vraag
De structuurvisie gaat er van uit dat opslag van al het overtollige water moet worden gerealiseerd binnen het plangebied. Is het ook mogelijk om dit buiten het plangebied te doen en dan op een zodanige manier dat weidevogels er van kunnen profiteren, bijvoorbeeld doordat plas-dras gebieden of overstromingsvlakten worden aangelegd daar waar nu nog productiegrasland is?

Antwoord
De extra kosten voor landschappelijke inpassing van de woonbuurten en inrichting ervan in het lager gelegen en nattere gebied, onder andere vanwege de wat verhoogde aanleg van deze woonbuurten, drukken wel op de grondexploitatie maar niet zodanig dat de grondexploitatie dat deze daardoor negatief wordt.
Nog wel wordt nader onderzocht op welke wijze de tussengebieden tussen de woongebieden functioneel kunnen worden ingericht en hoe omgegaan kan worden met eventuele kosten van verwerving en inrichting, exploitatie en beheer.

Vraag
Zijn er al schriftelijke adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit? Kunnen deze worden gedeeld?

Antwoord
De verslagen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn als bijlage bijgevoegd De verslagen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn als bijlage bijgevoegd (6 juli, 26 oktober en 21 december (concept))

Beantwoording Raadsvragen (technisch) 14 januari

Kunnen de legenda bij figuur 1.3 worden toegevoegd? Zonder legenda kunnen wij helemaal niets met deze figuur.

De legenda wordt toegevoegd

Kunnen de kolommen voor ochtendspits en avondspits worden ingevuld in tabel 1.1? Kennelijk zijn deze cijfers beschikbaar, want in de tekst worden er conclusies uit getrokken, maar als we geen cijfers hebben kunnen we niets controleren.

De kolommen worden ingevuld

Waaruit blijkt dat het knelpunt bij de rotonde ’t Woud is opgelost wanneer de enkelstrooksrotonde wordt vervangen door een turborotonde (zoals gesteld onderaan bladzijde 4)? Graag een onderbouwing.

Dat blijkt uit de modelberekeningen, een nadere toelichting kan worden gegeven.

In paragraaf 1.1.3. staat dat 'locaties waar routes met veel fietsers of voetgangers het autoverkeer kruisen een aandachtspunt vormen voor de verkeersveiligheid'. Dit is een open deur waar je geen duur adviesbureau voor nodig hebt. Graag willen we concreet weten om welke locaties het gaat. Liefst op kaart.

De verkeersstructuur en de kruisingen van langzaam verkeerroutes met overig verkeer worden nader uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Kunnen de legenda bij figuur 3.1 worden toegevoegd? Zonder legenda kunnen we niets met deze figuren. Bovendien kunnen we de stelling die boven de figuren staat niet matchen met de figuur er onder. Is hier ook weer sprake van een open deur??

Legenda wordt toegevoegd

Ook de paragrafen 3.1.3 en 3.1.4 hebben een hoog 'open deur'-gehalte. Maar wat geldt nu voor het plangebied??

De conclusie die in paragraaf 3.2 wordt getrokken is erg algemeen en voor ons niet controleerbaar door de ontbrekende legenda bij figuur 3.1 en de nietszeggende teksten in paragrafen 3.1.2, 3.1.3 en 3.1.4

Legenda wordt toegevoegd en indien gewenst kan nadere toelichting worden gegeven.

In paragraaf 9.1.3 staat dat nog steeds chemische onkruidbestrijding wordt toegepast op verharding. Bij mijn weten is Oss hier al jaren geleden mee gestopt. Of is dat beleid weer teruggedraaid? Overigens is het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op verhardingen inmiddels verboden.

Gemeentelijk beleid is het uitgangspunt voor Oss-West

Figuur 9.5 geeft overstromingsdiepten weer met een kans van optreden van 1 keer per 1000 jaar. Is deze figuur nog relevant wanneer het project Meanderende Maas is afgerond? Doel van dat project is de overstromingskans te verkleinen naar 1 keer per 10.000 jaar. Of klopt dat niet?

We werken nauw samen met het Waterschap Aa en Maas. Op 16 februari wordt een technisch overleg georganiseerd. Daarin zal deze vraag worden meegenomen.

Op welke dijkdoorbraak heeft deze figuur betrekking? Het maakt door het verval in de Maas nogal wat uit of een dijk doorbreekt bij bijvoorbeeld Keent of verder naar het westen, zoals bij Gewande.

Idem als de vorige vraag.

Op bladzijde 29 en 33 wordt gesproken over 'Groenblauwe mantel'. Volgens mij wordt hier 'Ecologische Verbindingszone' bedoeld. Klopt dit

Wordt nagevraagd en indien nodig aangevuld.

8 Informatiebijeenkomst inwoners en eigenaren in het gebied 25 januari 2022 (digitaal, 72 deelnemers)

Deze bijeenkomst was besloten en uitsluitend voor inwoners en grondeigenaren in het gebied. De opname van de bijeenkomst wordt niet gepubliceerd. Onderstaand de vragen en de daarbij gegeven antwoorden.

Noot: de vragen en antwoorden worden gecombineerd met de vragen en antwoorden van de bijeenkomst van 27 januari 2022 met omwonenden en overige geïnteresseerden en op de Website van Oss-West gepubliceerd.

Leven & Wonen

1. **Wordt er ook hoogbouw gerealiseerd en waar komt deze?**
   De vraag of er hoogbouw gerealiseerd wordt is op dit moment nog niet concreet te beantwoorden. Er is nu een structuurvisie gemaakt met woonvelden, globale aanduidingen waar woningen kunnen komen, in verschillende categorieën en typen. Daar zullen zeker gestapelde woningen bij zitten, maar de exacte plekken en hoe hoog worden deze, dat kunnen we nu nog niet beantwoorden. Vanuit College en Raad is er meegegeven dat het gebied best een stedelijk karakter mag hebben. Het wordt dus geen wijk met alleen gezinswoningen, maar het is ook niet zo dat er torenflats gebouwd worden. Gestapelde woningen horen daar dus wel bij binnen de verschillende woonmilieus en doelgroepen die we daar voor ogen hebben. We gaan de komende periode in samenspraak met iedereen die daar ideeën bij heeft, om samen verder te kijken hoe dat gebied eruit komt te zien.

2. **Aan welke kant van het plan wordt er begonnen met bouwen? En wat is de planning?**
   Dat is nog niet bepaald, dat gaan we in de komende maanden verder uitzoeken. We kijken goed naar wat waar het beste kan, ook gelet op de doelgroepen die we voor ogen hebben. Het zal dus een gefaseerde aanpak worden. Dit hangt ook samen met waar al grond beschikbaar is, het nog uit te voeren archeologisch onderzoek, onderzoeken naar de ondergrond en waar we zo goed mogelijk kunnen aansluiten op het ontwikkelen van een nieuwe ontsluitingsstructuur. Drieduizend woningen zijn veel woningen, met een tempo van 200 woningen per jaar gaan we daar ook zeker 15 jaar over doen om dat te realiseren en we zijn nog niet gestart.

3. **Wordt er buurt voor buurt ontwikkeld?**
   Er wordt inderdaad buurt voor buurt ontwikkelt. Dus waar we beginnen maken we de buurt ook af. Het kan wel zijn dat er op meerdere plaatsen tegelijk gestart wordt, maar dan moeten we wel het vooruitzicht hebben dat we die buurten ook kunnen afronden.

4. **Wanneer komt het gebied ten zuiden van de Amsteleindstraat in beeld voor woningbouw? Loopt de aanleg op de ontsluitingsweg hierop vooruit en is er al wvg gelegd op gronden ten zuiden van de Amsteleindstraat?**

Dit is een optiegebied voor in de toekomst. Met betrekking tot de ontsluitingsweg en of deze door dit gebied gaat? Zoals die in het laatste voorkeursmodel is getekend loopt deze inderdaad door dit gebied, tussen de Amsteleindstraat en de spoorlijn in naar de zuidkant toe, met een mogelijke ondertunneling onder het spoor. Maar, dit is nog niet zeker omdat het we nu hebben over een structuurvisie in hoofdlijnen. Of die ontsluitingsstructuur er ook daadwerkelijk zo uit komt zien, is dan ook nog niet zeker, maar heeft wel de voorkeur. Een WVG is er in dit gebied (nog) niet gevestigd.

5. **Niet alle gronden waar nu woningen getekend worden vallen onder het WVG. Hoe gaan jullie om met huidige eigenaren en grondverwerving?**
   De gemeente Oss heeft een aantal gronden in eigendom in het gebied, ook een aantal ontwikkelaars hebben in het verleden al grondposities ingenomen. Op gronden waar we nu ontwikkeling voorzien hebben we een WVG gelegd, meer dan we uiteindelijk nodig hebben denken we, maar dat kunnen we pas in een volgende fase bij het Ontwerp Bestemmingsplan gaan bepalen.

6. **Moeten bestaande woningen wijken voor de nieuwe wijk of voor de ontsluitingsweg?**
   We hebben heel zorgvuldig gekeken naar de bestaande gebouwen, woonhuizen en de schuren die daarbij horen en het lijkt er nu op dat we die allemaal netjes kunnen inpassen. Dus zoals we nu kunnen overzien hoeven er geen woningen gesloopt te worden t.b.v. de ontwikkelingen Oss-West. En dat geldt ook voor de hoofdontsluiting.

7. **Hoe zijn jullie tot een voorkeursscenario gekomen? Vanwaar heeft het eilandenrijk de voorkeur op de twee andere modellen?**
   Het is feitelijk een samenstelsel van de kwaliteiten van alle drie de modellen. We hebben uit alle scenario's de plussen en minnen integraal bekeken, dus niet alleen vanuit verkeer, niet alleen vanuit landschap. We hebben alle thema's integraal met elkaar besproken en uitvoerig bediscussieerd en dan kom je op een aantal ingrediënten uit, die uit de verschillende scenario's interessant zijn en die we hebben samengevoegd tot het voorkeursmodel. Water zal in dit gebied een heel belangrijk thema worden. Je zit in dit gebied in de overgang van zand en klei, dus het ligt ook voor de hand om hier een ander type landschap te gaan creëren, waar veel ruimte is voor water en biodiversiteit.

8. **Wordt het water in het gebied toegankelijk voor iedereen? Grenst het aan de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen?**

   We gaan nog aan de slag met wat we een proefverkaveling noemen, dat is de wijze waarop de buurten tot stand gaan komen. Water is ontzettend leuk om te gaan beleven voor iedereen, dus het is de verwachting dat een groot deel van die oevers openbaar gaat zijn gekoppeld aan parkachtige en groene structuren. Mogelijk loopt dit ook door richting de Hertogswetering, zodat die als ecologische hoofdstructuur ook mee gaat doen in dat recreatieve netwerk. Een achtertuin aan het water zal

waarschijnlijk ook kunnen op bepaalde stukken van de nieuwe wijk, misschien is er ook wellicht ruimte voor drijvende woningen. Er zijn allerlei leuke manieren om het water beleefbaar te maken voor iedereen en hiervan te genieten.

9. **Wordt het idee van zelfvoorzienende woningen meegenomen, zoals bijvoorbeeld Minitopia in Den Bosch?**

   Minitopia is een soort van 'Tiny House achtige' manier van bouwen, waarbij zelfvoorzienend staat voor alle energie zelf opwekken met zonnepanelen en zelf je eigen afvalwater opvangen en filteren. In Minitopia zijn dat woningen die eigenlijk helemaal "off-grid" zijn. Er is in Oss-West zeker ruimte voor nieuwe woonvormen, die ruimte wordt dus geboden en er zal verder gekeken moeten worden of iets dergelijks ook hier in Oss van de grond kan komen.

   We werken hier in Oss aan een kansenstrategie, dat zijn kansen voor de rijkdom aan woonmilieus en vormen om te gaan bouwen. En zeker willen we ook deze ruimte in gaan vullen met dit soort voorzieningen. Maar we denken hierbij ook aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en bijvoorbeeld knarrenhofjes. We hebben te maken met gemengde woonmilieus en die kunnen per buurt ook verschillen. Als u daar zelf ook ideeën voor heeft meld je dan ook bij ons via ons e-mailadres osswest@oss.nl

Verkeer & Mobiliteit

1. **Wat zijn de ideeën t.o.v. de verplaatsing van het treinstation?**
   Als we aan de westzijde van Oss gaan ontwikkelen, dan is het naar de toekomst toe ook interessant om te kijken of het een optie is om het treinstation te verplaatsen. Hierdoor krijgt het station meer betekenis voor de nieuwe uitbereiding en voor Geffen. Dit is wel iets dat samen met onder andere ProRail en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat bekeken zal moeten worden. Als gemeente alleen beslissen we daar niet over.

2. **Hoe groot wordt het totale verkeersaanbod ingeschat op de Brederodeweg, dat is de nieuwe ontsluitingsweg?**
   De bestaande Noord-Zuid verbinding vanaf het spoor gerekend richting het noorden willen we "afwaarderen" tot langzaam verkeerroute (de auto te gast). We leggen een nieuwe weg door het nieuwe gebied, die zowel de aansluiting op de bestaande wijken maakt, maar zeker ook de nieuwe woningen die daar met bijbehorende autogebruik/verkeersbewegingen gebruik van gaat maken. Hiervoor worden momenteel nog berekeningen voor gemaakt die meegenomen zullen worden in het ontwerp bestemmingsplan en de Milieu Effect Rapportage. De weg zelf wordt breed genoeg om doorstroming, maar ook veiligheid, te kunnen waarborgen. Deze zal verder goed oversteekbaar worden en we gaan uit van twee keer een enkele rijbaan, gescheiden door een middenberm, met de fietspaden, waarin ook vrij fietsverkeer mogelijk is. Op die manier kijken we naar de nieuwe weg en hoe die het beste ingepast kan worden op de toekomstige wijk.

3. **Waarom geen hele nieuwe weg aan de westzijde, een rondweg, waarover eerder is gesproken?**
   Wanneer je echt een randweg aan de westzijde zou leggen van de Ruwaard en Oss-West, dan rijd je eigenlijk vanaf het kruispunt eerst om de stad heen, om dan vervolgens bij Oss-West te komen. Vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt is vooralsnog de voorkeur om uit te gaan van de bestaande ontsluiting en daarmee houd je zoveel mogelijk de bestaande structuur in stand en creëer je geen barrière naar het landschap toe.

4. **Wat bedoelen jullie met gestapeld parkeren? Hoe kijken we in het algemeen naar het parkeerbeleid en hoe verhoudt zich dat tot de verdere uitwerking van de buurten?**
   De structuurvisie vermeldt: Het clusteren van parkeervoorzieningen (al dan niet gestapeld of in bebouwing geïntegreerd) vergroot de leefbaarheid in de wijk. Parkeren is een belangrijk item, daar kijken we heel goed naar volgens de gemeentelijke parkeernormen. Deze zijn vastgesteld in het gemeentelijk beleid. Parkeren kun je op verschillende manieren oplossen. Je kunt denken aan parkeren op eigen terrein bij de duurdere woningen, je kunt denken aan parkeren langs de straat, je gebruik maken van clusters waar je kunt parkeren, waarbij auto's niet zozeer in het zicht staat. Denk ook aan geconcentreerde parkeerplekken aan de rand van de buurt, zodat de rest van de buurt autovrij kan zijn. Maar je kunt ook denken aan parkeren onder de woningen, bijvoorbeeld bij appartementencomplexen. Wat we in ieder geval willen voorkomen dat de straten van Oss-West vol komen te staan met geparkeerde auto's.

5. **Ik ben het niet eens met de ligging van de wegen, waar teken ik bezwaar aan?**
   Zover zijn we nog niet, maar we zijn zeker benieuwd naar uw argumenten. Waarom bent u het niet eens over de ligging van de wegen? Om welke wegen gaat het en wat speelt daar dan? Dit plan is een voornemen vanuit de gemeente, over de structuurvisie, een voornemen over de plaats van de woningen en de wijze waarop we willen zorgen voor een goede ontsluiting. Zowel voor het langzame verkeer en ook voor de wegen die we nodig hebben voor het autogebruik. We gaan eerst met elkaar in gesprek en we willen u graag uitnodigen zich te melden bij de werkgroep verkeer die we nog gaan inrichten. Die zullen we samenstellen met mensen uit het huidige gebied, maar ook mensen in aanliggende buurten. Omdat we straks met zijn allen gebruik moeten maken van de wegenstructuur die wordt gekozen. Dat doen we begeleid met de nodige berekeningen, om te zien of wat we bedenken ook goed functioneert. Bezwaar maken is nu nog niet nodig, we vinden het al interessant genoeg om te horen dat u al bezwaar heeft en willen u graag uitnodigen om te vertellen waarover dit gaat en wat uw beweegredenen zijn.

6. **Wordt eerst gestart met de woningbouw of wordt eerst de infrastructuur gerealiseerd?**
   De bestaande wegen die we nu kennen hebben nog wel iets ruimte over. We kunnen dus starten met de bouw en ondertussen de nieuwe wegen

aan leggen. Dat gaat fasegewijs. En we zullen zorgen dat alles wordt doorgerekend, ook in samenhang met extra gebruik door bijvoorbeeld het bouwverkeer.

7. **Waarom wordt er niet gesproken over de verlenging van de Hazenkamplaan? Op de tekening kun je zien dat de Hazenkamplaan doorloopt het nieuwe gebied in, maar de Hazenkamplaan wordt verder nergens als zodanig genoemd?**
   De Hazenkamplaan is een belangrijke ontsluiting van de bestaande wijk en de bedoeling is, zoals deze nu is opgenomen in de structuurvisie, om die over de Kleinussenstraat door te trekken naar de nieuwe ontsluitingsweg.

8. **Wordt er nagedacht over elektrische deelmobiliteit om het aantal auto's en het autoverkeer te beperken?**
   We houden zeker rekening met de ambities die er in het land zijn om duurzaam en met meer gebruik van openbaar vervoer en deelmobiliteit ons gedrag te veranderen, maar we realiseren ons ook dat je dit gedrag niet snel veranderd hebt. We zijn gewend om vaak de auto te gebruiken, dus wel willen daar nog niet te veel op voorsorteren. Daar waar zich mogelijkheden aandienen voor deelmobiliteit en andere vormen van collectief vervoer, zullen we dat zeker niet achterwege laten, maar het gaat om de goede balans. Als je er nu te veel op voorsorteert heb je straks te weinig parkeerplekken, wat overlast van parkeren in de hand werkt. We volgen het gemeentelijk beleid hierin en van daaruit gaan we de wijk verder in ontwikkeling brengen.

9. **Kan Oss-West een voorbeeld worden op het gebied van deelmobiliteit, zoals in de wijk Lombok te Utrecht?**
   Er is landelijk ontzettend veel beweging op het gebied van mobiliteit en dat speelt zich met name af in de grote steden waar veel andere voorzieningen beschikbaar zijn op het gebied van openbaar vervoer. Er wordt daar veel ruimte gecreëerd voor fietser en voetganger, waarbij autogebruik en ook bezit wordt teruggedrongen. Maar wil je dat in deze wijk in Oss, dan moet wel veel draagvlak zijn en dan moeten er ook goede alternatieven aanwezig zijn. We moeten dus goed kijken naar wat er in Oss kan op dat gebied en daarvoor is nader onderzoek nodig.

10. **De nieuwe ontsluitingsweg lijkt te lopen door percelen/huizen aan de Oostenakkerstraat. Is daar mogelijk sprake van?** Er is inderdaad een doorkruising van de Oostakkerstraat in de buurt van de Kleinussenstraat. We gaan in het ontwerp bestemmingsplan uitwerken hoe dat zodanig kan plaatsvinden dat dit zo min mogelijk impact heeft het bestaande gebied.

11. **Op welke gegevens zijn de data in het verkeersrapport gebaseerd, die zullen wellicht door corona niet representatief zijn?**
   Rondom het onderwerp verkeer wordt een werkgroep opgericht, daar komt alle informatie beschikbaar voor wie zich daarin interesseert en die daarover willen meedenken. Belangrijk voor de verkeersstructuur voor dit deel van Oss is dat deze heel fijnmazig is, dat hebben de eerste verkeersberekeningen ook wel uitgewezen. Alles is dus van invloed op

elkaar, neem je op een plek maatregelen, dan veroorzaak je weer iets op een andere plek. Je moet dus heel goed kijken naar hoe verkeer zich in de praktijk gedraagt. Verdere onderzoeken zullen dan ook onderbouwd worden met echte tellingen om te zien hoe de Ossenaar zich beweegt. Met betrekking tot corona en deze metingen.: Corona heeft met name effect op het woon- werkverkeer en dat is maar een deel van de verkeersbewegingen. We zien aan de andere kant ook dat veel verkeersbewegingen in de spits juist te maken hebben met 'even de kinderen naar school brengen', of een boodschap doen.

12. **Komt er vanuit de nieuwe wijk een weg te liggen die aansluit op de Leijgraaf, richting winkelcentrum Ussen?**

    De belangrijke bestaande ontsluitingswegen in de wijk worden op de nieuwe ontsluitingsweg aangehaakt. Op die manier ontstaat er via de Hazenkamplaan en de Leijgraaf een directe verbinding met het bestaande winkelcentrum.

Natuur & Water

Voorzieningen & Ondernemen

1. **Kun je wat vertellen over de voorzieningen in het algemeen en de wijze waarop we naar de tijdigheid van voorzieningen kijken?**
   Bij een grote wijk van 3000 woningen reken je met een 6000/6500 inwoners en is het belangrijk dat er goede voorzieningen gerealiseerd worden. In de bestaande structuur aansluitend op deze nieuwe wijk, Ussen en Ruwaard, zijn al de nodige voorzieningen aanwezig. De druk op deze voorzieningen is nu al vrij groot, dus alle toevoegingen die je doet aan de randen van de wijk, die vragen om nieuwe voorzieningen. En die worden op maat gemaakt. Het is verder belangrijk dat deze niet ten koste gaan van de centrumfuncties in Oss. Het is belangrijk om de voorzieningen zo vroeg mogelijk te realiseren en zeker in de buurten zelf, zodat er ook echt een buurtschapsgevoel kan ontstaan. Dan denken we met name aan de kleinere voorzieningen, voorzieningen waar mensen gezamenlijk gebruik van kunnen maken, maar ook zorg op maat geleverd kan worden. De wat grotere voorzieningen willen we graag langs de hoofdontsluitingsweg realiseren, zodat deze goed bereikbaar zijn. Je moet dan met name denken aan de commerciële voorzieningen, in de vorm van een supermarkt, maar ook maatschappelijke voorzieningen zoals basisscholen. We zien dat het nodig is om deze aan een doorgaande weg neer te leggen, zodat die ook vanuit de bestaande wijken goed bereikbaar zijn. We denken hierbij ook aan nieuwe vormen van voorzieningen op het gebied van sport en bijvoorbeeld stadslandbouw. We zijn ook erg benieuwd naar jullie meningen als toekomstige bewoners.

Algemeen

1. **Wat betekent de afkorting WVG?**
   Deze afkorting staat voor Wet voorkeursrecht gemeenten. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) verplicht eigenaren om een perceel

waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden.

2. **Wanneer horen we wat deze plannen persoonlijk betekenen voor ons? Ik wil graag een persoonlijk gesprek.**
   Dat heeft heel erg te maken met waar u nu woont en wat de nieuwe plannen voor u persoonlijk betekenen. Dat kunnen we niet in een bijeenkomst als het deze bespreken, dan moeten we echt weten vanuit welke positie u praat. Het is goed om voor dergelijke persoonlijke vragen of andere urgente vragen, een afspraak te maken met ons, om te bespreken wat voor u mogelijk de gevolgen zijn? Wij kunnen ons voorstellen dat u met veel vragen zit; ga ik nu nog investeren in mijn huis als ik weet dat er dergelijke plannen gaan plaatsvinden, wat ga ik in de toekomst aantreffen wanneer ik uit mijn keukenraam het landschap in kijk? Omdat dit voor iedereen anders is, wil ik u vragen met dergelijke specifieke vragen contact op te nemen en ons te mailen. Dan kunnen wij u met dit soort vragen verder helpen.

3. **Hoe werkt zo'n procedure van een bestemmingsplan, de doorlooptijd en de mogelijkheden om daar kennis van te nemen, maar ook zienswijze op in te dienen?**
   We zijn momenteel bezig met het te nemen besluit over de structuurvisie, nadat die definitief is vastgesteld, gaan we direct aan de slag met het ontwerpbestemmingsplan.
   In dat ontwerpbestemmingsplan zullen wij iets concreter de locatie aangeven van het plangebied, daarin komt ook te staan hoeveel woningen er komen en welke typen. Ons doel is dat we voor 1 juli dit jaar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Wat betekent dat voor u als belanghebbende? U krijgt een ontwerpdocument te zien, die zal gepubliceerd worden, online en via de plaatselijke kranten. Vervolgens krijgt u de gelegenheid om daar een zienswijze op in te dienen. Daarin kunt u zeggen waarmee u het eens of oneens bent, of wat u graag anders zou willen zien in het bestemmingsplan? Daar heeft u vervolgens zes weken de tijd voor. Dan nemen we alle zienswijze in behandeling en komen we tot vaststelling van het bestemmingsplan, met beantwoording van de zienswijzen. Dat zal ongeveer een half jaar duren. We verwachten dat we in het voorjaar van 2023 het bestemmingsplan voor vaststelling aan te kunnen bieden aan de gemeenteraad. En als dat is gebeurd volgt nog een eventuele beroepsprocedure. Als dat laatste niet van toepassing is, dan zal het bestemmingsplan 6 weken na vaststelling onherroepelijk zijn. En kunnen ook de vergunningen worden aangevraagd voor de bouw. Is er wel een beroepsprocedure, dan moeten we de uitkomsten hiervan nog afwachten.

4. **Kun je iets vertellen over het bestemmingsplan, zoals we dat via de crisis- en herstelwet nu tot stand aan het komen zijn, met de term verbrede reikwijdte, wat is dat dan precies? En wordt er per buurt een bestemmingsplan gemaakt?**
   Ons idee is om een bestemmingsplan te maken waarin we het hele plangebied meenemen, inclusief het programma van 3000 woningen en

alle voorzieningen die daarbij horen. Voor de meer concrete uitwerking wordt per deelgebied besluitvorming georganiseerd.

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is een instrument dat ons wat meer flexibiliteit biedt. Die we wat makkelijker kunnen aanpassen aan de situatie zoals het gaat lopen. We gaan niet alles in een keer vastleggen, maar we nemen wel het plangebied en het totale woonprogramma en proberen dat in het bestemmingsplan op te nemen. Latere uitwerking per deelgebied zal nog volgen.

5. **Hoe lang is de WVG (Wet voorkeursrecht gemeenten) van kracht en op welke gebieden zijn deze gevestigd?**
   De WVG is voor dit plan in drie fasen gevestigd. De WVG1 is in 2019 gevestigd, WVG2 in april 2021 en WVG3 in januari jl. Die zijn elk drie jaar geldig. Bij het vaststellen van de structuurvisie is deze nog met 3 jaar verlengd. En bij het vaststellen van het bestemmingsplan kan deze opnieuw verlengd worden.

6. **Wat is het proces voor wat betreft wensen van huidige grondbezitters?**

   Die worden opgeroepen om zich te melden en daarmee willen we graag in gesprek komen om te horen wat de eventuele wensen zijn en graag kijken we of deze inpasbaar zijn.

7. **Wat betekent de structuurvisie voor de bedrijven die er al in het gebied gevestigd zijn?**
   Agrarische bedrijven waarvan we de grond willen aankopen voor de woningbouw kunnen kiezen voor bedrijfsbeëindiging, verplaatsing of een transitie naar een andere kleinschaliger manier van bedrijfsvoering.
   Bij bestaande bedrijven kijken we goed naar wat er al in het gebied aanwezig is en kijken wat past bij de nieuwe functie van de woonwijk met voorzieningen. Onderzoeken zullen moeten aantonen welke bedrijven kunnen blijven en onder welke condities. Zoals we nu kunnen voorzien kan die bedrijvigheid blijven zitten waar deze nu zit.

8. **Wat betekent de structuurvisie voor nieuwe bedrijven?**
   Er is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, dan moet je bijvoorbeeld denken aan thuisgebonden bedrijven, ambachten etc. die zijn, mits ze geen overlast en grote verkeersdruk veroorzaken, goed inpasbaar in de woongebieden.

9. **Is de presentatie nog een keer terug te kijken via een link?**
   De livestreams en de presentaties zullen binnenkort op de website geplaatst worden.

10. **Kunnen we ervan uitgaan dat de megastallen verdwijnen?**
    We proberen de bestaande functies die er aanwezig zijn in het gebied zo veel als mogelijk te behouden. Met grote agrarische bedrijven met een grote hindercircel, zullen we daar wel iets mee moeten wanneer de

hindercirkel over de woningen heen komt te liggen. Dan gaan we met die bedrijven in gesprek.

11. **Is er in de nieuwe plannen plek voor een kinderboerderij?**
Ja dat is er, omdat wat bijdraagt aan het daadwerkelijk benutten van de zones tussen de verschillende woongebieden, iets is wat door ons omarmd wordt. We gaan ook in de marktconsultatie ook echt opzoek naar deze en soortgelijke andere initiatieven. Dat kan recreatief zijn, bijvoorbeeld die kinderboerderij, of een evenemententerrein voor de jeugd. Al deze zaken worden nu in kaart gebracht, dat noemen we de kansenstrategie. Dit gaat Oss-West ook echt bijzonder maken en daarin is ook zeker ruimte voor functies waar iedereen plezier van kan hebben.

12. **Waarom kunnen we nu geen live vragen stellen? Dit is toch een bijeenkomst?**
Deze meeting is een eerste aanzet om te informeren, uw belangrijkste reacties te leren kennen en de nu al levende vragen zoveel mogelijk te beantwoorden. Wij begrijpen heel goed dat er veel meer vragen zijn en we hadden dit ook liefst live gedaan, daarom gaan we ook een op een gesprekken voeren met u en willen we een bewonerspanel gaan inrichten waardoor er nog meer interactie plaatsvindt. Zodra fysieke bijeenkomsten met grotere groepen in de toekomst weer mogelijk zijn, hebben die onze voorkeur.

13. **Is er al WVG gelegd op gronden ten zuiden van de Amsteleindstraat?**
Dit is onderdeel van de optiegebieden en hier is nog geen WVG gevestigd. Dit is een bijzonder gebied, ook gelet op de mogelijke verplaatsing van het station. Dat is nu nog niet zeker. Tegen de tijd dat dit gaat spelen en dat gaat echt nog wel een tijd duren, dan gaat daar apart naar gekeken worden. En dan zullen we ook kijken wat hierin de stappen zijn.

14. **Hoe geef je je op voor het bewonerspanel?**
Er komen een aantal themagroepen en daarin kunt u aangeven waar uw voorkeur naar uitgaat en waar u zich voor wilt aanmelden. Dat loopt via de website, maar als u nu al wil aansluiten op een onderwerp, dan is dat mogelijk via het mailadres osswest@oss.nl dan kunt u alvast in deelnemerslijst te staan.

15. **Er staat in de structuurvisie dat er gecompenseerd moet worden voor het verharde oppervlak. Zodat het water afgevoerd kan worden. Waar wordt dat gedaan en wat heeft dat voor effect op naastgelegen buurten?**

Er komt zowel binnen de buurten als in de groen omgeving er omheen meer dan voldoende water voor deze compensatie. Mogelijk kan het gebied van Oss-West ook een functie vervullen voor watercompensatie van bestaande naastgelegen buurten. Dit wordt, in overleg met het Waterschap, nader onderzocht.

16. Heihoekstraat. Wat heeft dit plan voor consequenties voor bewoners aan de Heihoekstraat? Ik hoor veel in de discussie over knelpunten voor het verkeer ten zuiden van het spoor en dat op de Heihoekstraat het verkeer straks minder wordt. Dat geldt als ik het goed zie niet voor de drie huizen net over het spoor. Daar wordt het alleen maar drukker volgens de gegevens nu en ook met de parkway. Ook in het ontwikkelingstraject zal er veel meer en zwaarder verkeer komen?

In het verdere onderzoek t.b.v. het ontwerpbestemmingsplan en de op te stellen milieueffectrapportage zal gedetailleerd worden gekeken naar de precieze locaties, welke verkeersdruk daar te verwachten is en welke mogelijkheden er ter plaatse zijn om overlast te beperken.

17 Aanvullende vraag over ontsluitingsweg: hoe wordt de overgangssituatie leefbaar gehouden wat betreft verkeer over ontsluitingsweg. (Tijdens bouw en eerste fase terwijl er nog geen tunnel is) Is nu al overbelast. (Ook ten Noorden van spoor tot Oostenakkerstraat)

Het is nog niet zeker of er daadwerkelijk een ongelijkvloerse spoorkruising komt en zoja wanneer. Los daarvan zal sowieso per fase gekeken worden wat nodig is voor de doorstroming, de veiligheid en de leefbaarheid. Benodigde maatregelen zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen.

10. **Informatiebijeenkomst omwonenden en overige belangstellenden** 27 januari 2021 (Teams, 172 deelnemers)

Deze bijeenkomst was openbaar en de link naar de opname hiervan wordt op de website gepubliceerd. De hierbij gestelde vragen waren voor een aanzienlijk deel overlappend met de vragen van de inwoners en grondeigenaren van het gebied. Gelet op het grote aantal worden ze in deze bijlage niet allemaal behandeld maar samen met de vragen en antwoorden uit de bijeenkomst van 25 januari gebundeld en gerubriceerd en op de website van Oss-West gepubliceerd.

11. Marktconsultatie 3 februari 2022 (72 deelnemers)

Deze brede marktconsultatie die gericht is op zowel de gebruikelijke ontwikkelaars en bouwers, als op de mogelijke initiatiefnemers en andere geïnteresseerden (Collectief particulier opdrachtgeverschap, voorzieningen, ondernemers) is de start van een zorgvuldig proces om tot samenwerking met partners te komen. Afhankelijk van de aard en juridische mogelijkheden via nader te bepalen selectieprocessen.
Van de bijeenkomst is een opname gemaakt die zowel op Tendernet als op de website van Oss-West wordt gepubliceerd.

Voor dit soort marktconsultaties was de belangstelling onevenredig groot. Het aantal directe reacties was relatief beperkt. Dit is goed te verklaren vanuit het feit dat deelnemers de gelegenheid is geboden om ofwel rechtstreeks tijdens de consultatie te reageren ofwel dat separaat te doen. Uit de reacties die wel werden gekregen mag worden afgeleid dat de gegeven presentatie en nadere toelichting helder waren en niet leidde tot vragen over de Structuurvisie. Suggesties en kansen voor initiatieven worden verwacht op de daartoe ter beschikking gestelde informatieformulieren zoals die de komende periode van geïnteresseerden worden verwacht.

12. Overige via website en mail ontvangen reacties

Noot: navolgend een 17-tal (tot op zeer recent) ontvangen reacties van inwoners die geen formele zienswijze hebben ingediend, maar (onder andere) gebruik hebben gemaakt van de website en het mailadres van Oss-West.
De reacties zijn van uiteenlopende aard maar daarbij gaan de meeste reacties wel over zorgen omtrent de toekomstige verkeerssituatie. Dat is ook al uitvoerig aan de orde geweest in en via het overleg met de wijkraden.
In de uitwerking naar het ontwerpbestemmingsplan krijgt verkeer een speciale aandacht en wordt er ook een werkgroep met in- en omwonenden voor in het leven geroepen.
Ook de via deze meer informele route ontvangen inbreng wordt de komende periode behandeld en van een individuele reactie voorzien.
Om privacy redenen zijn de reacties en genoemde adressen geanonimiseerd en hebben we reacties die 1 op 1 herleidbaar zijn tot de opsteller niet meegenomen.

Reactie 1:

Hierbij maak ik bezwaar tegen de "ontsluiting verkeer via heihoeksingel."

Sinds meer dan 20 jaar woon ik met plezier in de Ruwaard en ik zie het verkeer schrikbarend snel toenemen.
Ook gebeuren hier nogal wat ongelukken:
Het verkeer raast regelmatig als dwazen over de rotonde en op de Schaepman laan en heihoeksingel.
Het zware vrachtwagenverkeer is de laatste jaren enorm toegenomen.
Destijds werd de Ruwaard hoog aangeschreven i.v.m. diversiteit bewoners, het vele groen, en de rustige omgeving.
Echter wanneer u 2 nieuwe wijken, de eerste bij het voetbalveld in de Ruwaard en de vlg. de nieuw te realiseren woonwijk oostwest dan wordt de heihoeksingel een racebaan, ondanks dat men maar 50 mag rijden.
Ook gaat u daar een wijk bouwen voor het hogere niveau! Want welke normale arbeider kan zich een huis permitteren aan zgn. waterpartijen.
Dat betekent dat er in de Ruwaard meer mensen met een lager inkomen zullen komen wonen. (Terwijl destijds de wijk een duwtje in de rug heeft gekregen en er flink op vooruit is gegaan. De wijk wordt nu bewoond door een diversiteit van bewoners.)
Daarmee verpaupert onze wijk.
De vervuiling door fijnstof etc. is nu al enorm.
Verder meen ik dat de speeltuin en de kinderboerderij hier ook niet veel voordeel van zullen hebben. De kinderen kunnen nu nog genieten van beide activiteiten maar zullen minder snel gebruik gaan maken als er meer verkeersvervuiling ontstaat.

Ik hoop dat u de problemen voor deze wijk met mensen bespreekt die hier wonen en plezierig leven en niet met mensen die niets van onze wijk en omgeving te doen hebben.
Ook zou het verstandig zijn als Ossenaren een plan maken en geen "buitenstaanders"
Ik wens u verstandig besluit.

Reactie 2:

Al eerder stuurde ik een e-mail waarin ik mijn zorgen uitte over de toekomstige woonsituatie van de bewoners grenzend aan de Heihoeksingel met betrekking tot de ontsluiting van de nieuwe wijk Oss-West.

Op 27 januari heb ik de digitale themabijeenkomst gevolgd en wat hier verteld werd, heeft mij niet vrolijker gestemd.
Wat mij opviel is dat er gesproken werd over het belang van fijn wonen, werken en recreëren, maar uitsluitend in het nieuwe Oss-West. Ook over milieuaspecten, verkeer (geen grote wegen, geen druk verkeer, wel fietsstraten) werd alleen het belang van Oss-West belicht. Maar het kan toch niet zo zijn dat om een nieuwe wijk met bovengenoemde prachtige criteria te realiseren, dit ten koste gaat van dezelfde criteria in bestaande woongebieden. Wat is de "winst" voor de gemeente Oss en haar inwoners.

Vandaar nogmaals mijn dringende verzoek ook serieus rekening te houden met de nu al zo ontzettend drukke Heihoeksingel in uw structuurvisie en verder te kijken dan het prachtige (dat moet gezegd), nieuwe Oss-West.

Een aantal bezwaren en zorgen die u ongetwijfeld al van meer burgers hebt ontvangen zijn:
1. Bewoners grenzend aan de Heihoeksingel ervaren nu al flinke overlast van het vele verkeer op de Heihoeksingel.
2. Het forensen- en vrachtverkeer begint dagelijks vanaf ongeveer 04.45u, waardoor je zelfs met ramen dicht alsnog gewekt wordt zodra dat verkeer op gang komt.
3. De vensterbanken liggen nu al vol met fijnstof. Welke gevolgen heeft de vergrootte capaciteit voor onze luchtkwaliteit?
4. Wij willen ook graag in een schone lucht buiten kunnen zitten in de tuin of op het balkon, zonder vergast te worden door de uitlaatgassen en elkaar kunnen verstaan zonder overstemd te worden door alle verkeersgeluiden.
5. Gaan we – in tijden van "tegel eruit, plant erin", het groen langs de Heihoeksingel dan verwijderen voor asfalt? Of hoe ziet u de vergroting van de capaciteit dan voor u?
6. Vele verkeersdeelnemers komen hier nu al als gekken door de rotonde bij de Schaepmanlaan geracet alsof ze op circuit Zandvoort zitten, het vergroten van de capaciteit zal de verleiding om hier lekker te crossen alleen maar groter maken.
7. De aantrekkelijkheid van de speeltuin Elckerlyc (toch ook een paradepaardje van de gemeente), grenzend aan de Heihoeksingel zal ook flink afnemen als je in de stank- en geluidsoverlast moet gaan zitten als ouder/verzorger met je kind(eren).

Laat a.u.b. het woongenot voor Oss-West niet ten koste gaan van het woongenot van al bestaande wijken. Laten we heel Oss mooi en bewoonbaar houden en niet alleen een nieuw stukje Oss. Met goede wil, energie en creativiteit ben ik ervan overtuigd dat dit mogelijk moet zijn

Reactie 3:

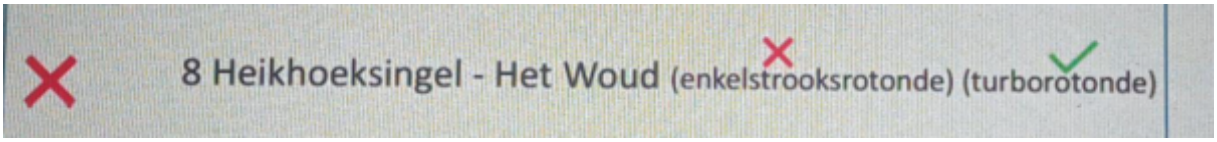
Geen capaciteit vergroting van de Heihoeksingel, het is al vreselijk druk! Ook i.v.m. met lawaai overlast! Liever een weg langs de rand van Oss!

Reactie 4:

Dank voor de link. Heb de sessie goed kunnen volgen.
Mogelijkheid tot het stellen van vragen ter harte genomen. Helaas was er geen tijd voor het beantwoorden van mijn vragen. Is het mogelijk dat u dit alsnog doet?

Vragen:
1. Beste, vind het fijn om te horen dat Oss lef toont en gaat uitbreiden met woningen. Goed om te zien. Wij moeten helaas erkennen dat Oss niet goed nadenkt over de ontsluiting van de nieuwe wijken binnen de gemeente Oss naar de rijksweg A59. 3000 woningen zijn ongeveer 4500 auto's die via de Heihoeksingel richting de snelweg geleid moeten worden. De heihoeksingel (ook zeker andere wegen als 't Woud gezien de nieuwe wijken in Geffen) is al overvol en voor mensen die hieraan wonen wordt hiermee de leefbaarheid erg verlaagd. Oss heeft een verouderd ontsluitingsnetwerk.
Groeien is goed maar nadenken over een goede ontsluiting is noodzakelijk.
De heihoeksingel (en andere wegen zoals 't Woud die hierop uitkomt bij de rotonde 't Woud) gaat een opstopping veroorzaken. Afgelopen maanden is op de Heihoeksingel een nieuw zebrapad neergelegd, dit lijkt tegenstrijdig met al het verkeer dat vanuit de nieuwe wijk naar de rijksweg wordt geleid.
Wijkraad Ruwaard en Gemeente Oss afdeling verkeer bevestigt dit.

2.



Dit lijkt erop dat Oss heeft gekozen voor uitbreiding bestaand netwerk. Heihoek en 't Woud. Welke geluid verminderende maatregelen worden genomen om de leefbaarheid te vergroten voor de Osse burger aan deze wegen?
Verkeer van 3000 woningen langs een nu al volle Heihoeksingel lijkt ons niet verstandig.

3.





Etmaalcijfers vanuit een officiële meting van de gemeente Oss 09.2021 wijken af dan die van de structuurvisie. Hoe komt dit?

4.



Welke nieuwe weg onder de Geffense plas is ingetekend op de voorpagina van de structuurvisie Oss West? Wanneer dit wordt gerealiseerd zou dit betekenen dat 't Woud wordt ontlast en hiermee ook de opstopping met de Heihoeksingel. Dit zou dus positief zijn. Kunt u bevestigen of deze weg op de planning staat?

Reactie 5

Wij, een groep ouders verenigd in Stichting Unlimited Wonen i.o., hebben de missie om een woongroep te creëren voor onze kinderen met een lichte/matige verstandelijke beperking. Een woongroep met de kernwaarden geborgenheid, gezamenlijkheid, uitdaging bieden voor ontwikkeling, individualiteit en plezier, die bij voorkeur deel uitmaakt van en een actieve rol speelt in een inclusieve samenleving waarin zij is gesitueerd, bij voorkeur in een licht beschermde omgeving in de buurt van winkels, openbaar vervoer, recreatieve voorzieningen: midden in de samenleving. Een omgeving waar de sociale cohesie tussen de buurt en de bewoners van ons wooninitiatief optimaal tot zijn recht komt.

Een mogelijke locatie zou dus Oss West kunnen zijn: eilanden die samen een buitenstad vormen, waar wijken worden gebouwd met een mix van wonen, natuur, horeca, recreatie en cultuur.
Wij zijn dan ook geïnteresseerd in het nieuwbouwplan Oss West en willen graag meedenken/praten betreft het thema wonen.

Reactie 6

We lazen in de krant van uw voornemen om mensen uit te nodigen die graag een bijdrage zouden willen leveren aan de grootste bouwplannen van Oss-West.
Momenteel werken we aan het interieur voor een Blijf van mijn Lijfhuis in Amsterdam, waarbij we de gangen van en de entree van het appartementencomplex veraangenamen voor de bewoners.
Daarbij zijn we o.a. in aanraking gekomen met een fabrikant die met innovatieve technieken beton, stenen met een ruwe ondergrond of een 3D-vorm kan bedrukken.
Ook op het gebied van zonnepanelen zijn er momenteel nieuwe ontwikkelingen waarbij duurzaamheid ook mooi kan zijn.
Wellicht zijn er in het kader van de duurzaamheid en kunst ook mogelijkheden om subsidie aan te vragen.

Kunt u ons in contact brengen met iemand van de gemeente Oss-West die geïnteresseerd zou zijn hoe wij onze expertise kunnen inzetten om de gemeente niet alleen duurzamer, maar ook een beetje mooier te maken?

Reactie 7

Naar aanleiding van de nieuw te bouwen wijk Oss-West wil ik, als bewoner en namens vele bewoners langs de Heihoeksingel, het volgende opvragen:

- Recente documenten geluidregister Ruwaard.
- Recente documenten geluidsmetingen Ruwaard.
- Recente documenten intensiteit verkeer Ruwaard. (Er zijn in 2020 metingen gedaan!!)

Dit omdat de wethouder heeft aangegeven dat de Heihoeksingel de aanvoerweg wordt van al het verkeer van de 3000! nieuw te bouwen woningen in Oss-West en het nieuwe station-west, welke ook bij de Heihoeksingel komt te liggen.

Reactie 8

Bij deze wil ik mijn deelname aan de bijeenkomst van dinsdag 25 januari aanstaande bevestigen.
Verder vind ik het heel spijtig dat ik niet teruggebeld ben door de gemeente. Dat is telefonisch wel toegezegd. Ook ontving ik een mail met de vraag hoe mijn telefonisch contact met de gemeente Oss geweest was. Op zich fijn dat hiernaar gevraagd wordt maar u begrijpt wat mijn antwoord zou zijn geweest…Als ik niet eens teruggebeld wordt en vervolgens wel een mail ontvang met de vraag hoe het contact was.
Verder vind ik het ook echt heel spijtig dat ik deze mail pas zo laat ontvangen heb. Terwijl ik, samen met de buurtbewoners, sinds 2 jaar al om informatie vraag…En met nadruk gevraagd heb of, op het moment dat er een projectleider aan gewezen was, ik geïnformeerd zou worden. Niks gehoord….
Wij zijn hier gaan wonen voor de rust, voor de natuur, voor het weiland (we hebben paarden). En dat lijkt nu allemaal verstoord te gaan worden. Ik denk dus heel graag mee over hoe en wat.

Reactie 9

Graag ontvang ik deze link om de vergadering te volgen.
Ik heb ook interesse om aan het bewonerspanel deel te nemen.
Aangezien ik gedupeerde ben omdat jullie mijn grond af willen nemen en ik al bezwaar gemaakt heb wil ik graag een gesprek aangaan.
Ook omdat er vanuit de gemeente taal nog teken komt sinds de wvg op mijn eigendom gelegd is. Alleen in het begin zijn er 2 gesprekken geweest en ben ik op de hoorzitting geweest samen met mijn buurman.
Wat mij diep maar dan ook diep kwetst is dat er geen verslag van deze hoorzitting naar ons gestuurd is en ik daar zeker recht op heb omdat ik gedupeerde ben in dit verhaal ondanks dat deze zitting al zeker een 1,5 jaar geleden geweest is.
Ik vind dan ook dat de gemeente hierin flink wat steken heeft laten vallen

Reactie 10

Enige tijd geleden hebben wij meerdere malen telefonisch contact gehad en daarnaast ook contact gehad via de mail over de op komst zijnde ontwikkelingen in Oss west.
Nu het geheel wat de uitbreiding van Oss west betreft wat meer vorm begint te krijgen, ben ik benieuwd hoe de situatie eruit gaat zien.
Ik zit met een aantal vragen,
Kan de bedrijfshal zoals ik deze nu in gebruik heb, als bedrijfshal blijven verhuren? Moet de bedrijfshal plaats maken voor de uitbreiding van Oss west?
Is er een mogelijkheid om op de plaats van de bedrijfshal woningen of te realiseren, zoals eerde besproken?
Is er de mogelijkheid om op de plaats van de bedrijfshal appartementen te realiseren, zoals eerde besproken?
Is er de mogelijkheid om op de plaats van de bedrijfshal een supermarkt te realiseren?
Is het mogelijk om bovenstaande opties mee te nemen in de verdere proces richting het Ontwerp Bestemmingplan?
Misschien is het te voorbarig om nu al een concreet antwoord van u te verwachten op mijn vragen, maar misschien zijn er al wat mogelijke richtingen bekend?
Graag hoor ik van u welke vervolgstappen ik eventueel zou kunnen of moeten nemen, dit om e.e.a. zoals hierboven als vraag omschreven te kunnen realiseren

Reactie 11

Ik woon aan de Schaepmanlaan tegenover de Heihoek. De Heihoeksingel de toegangsweg naar het nieuwe uitbreidingsgebied te maken heeft niet mijn instemming. De weg is nu al zeer druk in de spitsuren, met als gevolg geluidsoverlast. Voor geluidsoverlast en het milieu wordt deze weg schadelijk voor bewoning en het milieu. De huizen langs deze weg zullen in waarde verminderen. U dient hier toch rekening mee te moeten houden

Reactie 12

Met belangstelling heb ik donderdag 27-1 de presentatie van de structuurvisie Oss-West gevolgd. Speciale aandacht ging daarbij voor mij/ons uit naar de voornemens voor de doelgroep "ouderen". Voor deze reactie heb ik "diagonaal" ook de tekst van de structuurvisie gelezen en zodoende kom ik tot een aantal vragen en opmerkingen.

* Een structuurvisie is een ruwe ruimtelijke schets van het voornemen van een gemeente dat later moet uitmonden in een of meer bestemmingsplannen en dat gebaseerd is op het nodige onderzoek. Aanleiding is de woningbehoefte. De keuze voor het plangebied lijkt een logische.

* In de visie worden drie modellen gepresenteerd en wordt een voorkeursmodel gekozen. De keuze voor dit voorkeursmodel is zeker niet onlogisch, maar door de noodzaak van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met ongelijkvloerse kruising onder het spoor lijkt het wel een hele dure. Het ontbreekt in de visie m.i. aan een (globale) financiële paragraaf die toch hoort bij dit soort keuzes en afwegingen.

* De start van de bouw is voorzien in 2023. Dat lijkt heel snel gezien het nog ontbreken van een bestemmingsplan. Wordt er uitgegaan van een norm voor de woningdichtheid?

* In de stad worden de nodige projecten ontwikkeld in hoogbouw die de skyline van Oss zullen veranderen. Hoe gaat er in dit opzicht in Oss-West worden gebouwd?

* Op pagina 5 van de structuurvisie is te lezen dat "we" ook mee gaan werken aan de woningopgave van 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Is dat nodig en over wat voor aantallen hebben we het dan?

* Er is sprake van een bepaald percentage "gelijkvloerse woningen" in twee bouwperiodes. Waarop zijn die percentages gebaseerd gezien de flinke achterstand in de aanwezigheid van dit soort woningen op dit moment. Lopen we hier de achterstand mee in?

* Mij is niet duidelijk of de Milieueffectrapportage wel/niet is uitgevoerd. Als ik het zo lees nog niet. Wat is een mogelijk risico hier, ook gezien de gewenste snelle start van de bouw (2023)? Iets dergelijks geldt ook voor het "aanvullend onderzoek" naar o.a. geluid en trilling van weg- en treinverkeer. Nog zo'n zeer actueel punt is de situatie rond de stikstofdepositie, ligt hier ook een risico waarnaar nog onderzoek moet worden verricht?

* Er is sprake van het mogelijk verplaatsen van station Oss-West naar een meer westelijke locatie. Dat is heel mooi en ook wenselijk, maar ook dit vraagt "nader onderzoek". Hoe liggen de kansen voor deze verplaatsing?

* Er wordt aangegeven dat er gebouwd gaat worden van zuid naar noord, hetgeen op zich een logische zaak is en dat er "hardheid" is voor de eerste 1500 woningen in de periode 2023-2032. Welke plekken/locaties zijn daarvoor in beeld? Kan de gemeente vanaf het begin de pretentie Oss-West aardgasvrij waarmaken?

* De gemeente heeft zichzelf een grondpositie verworden, o.m. via de wet Voorkeursrecht. In de structuurvisie is niet zichtbaar waar de gemeentegrond heeft en waar niet. Zijn er met de andere grondeigenaren/projectontwikkelaars zodanige afspraken over de voornemens van gedifferentieerde bouw dat de realisatie van de structuurvisie wordt ondersteund?

* De voorgenomen nieuwe N-Z ontsluitingsweg kent de nodige potentiële conflicten met het O-W fietsverkeer. Fietsers lijken voorrang te krijgen in de visie en dat is goed, maar dat vraagt wel om een heel goed ontwerp van beide structuren.

* Speculatie met onroerend goed is aan de orde van de dag. Heeft de gemeente voornemens om voor het plangebied een bewoningsplicht in te voeren zolang de overspannen woningmarkt actueel is?

Reactie 13

Hierbij ben ik tegen de ontsluitingsroute van de Heihoeksingel het is al druk genoeg.

Reactie 14

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen de plannen om de Heihoeksingel als doorgaande weg naar deze grote nieuwbouwwijk te gaan maken!!
De geluidsoverlast is nu al onaanvaardbaar hoog, bovendien past het niet om zoveel extra verkeer langs een heel populaire kinderspeeltuin, kinderboerderij én oversteekplaats naar ander stuk van dit mooie park te plannen!
Misschien ook niet nagedacht over de eenden en ganzen die hier regelmatig vlak langs de weg hun kostje bij elkaar scharrelen en vaak oversteken?!
Dan heb ik het nog niet over het verzieken van het woongenot van de aangrenzende wijken! Het lawaai van het verkeer wat hier nu al passeert is al hoog.
Ik neem aan dat u hier goede nota van zult nemen.

Reactie 15

Enorm geschrokken zijn wij n.a.v. het artikel in het Brabants Dagblad dd. 30-12-2021. Allerlei emoties gingen door ons heen, die we ook even moesten laten bezinken om op goede wijze onze angsten en zorgen naar u uit te kunnen spreken.

Teleurstellend vinden wij het hoe makkelijk wethouder van Orsouw – vertegenwoordiger van ALLE inwoners van Oss – zo makkelijk de reeds bekende overlast van de nu al te drukke Heihoeksingel naast zich neerlegt en de capaciteit daarvan wil vergroten t.b.v. het ontsluiten van de nieuw aan te leggen woonwijk. Alsook dat hij het advies van Den Haag zo maar in de wind slaat ten aanzien van het aantal te bouwen woningen en denkt Oss te kunnen vergelijken met steden als Utrecht en Eindhoven.

Waarom moet het woongenot van de huidige bewoners grenzend aan de Heihoeksingel, wijken voor het woongenot van de bewoners van de nieuwe wijk? Waarom moeten wij uit het groen terwijl zij prachtig in het groen worden gezet? Waarom kan het plan niet zo gerealiseerd worden dat ieder zijn woongenot behoudt/krijgt en in het groen kan blijven? Zeker in tijden waarin de natuur zo hard nodig is i.h.k.v. het tegengaan van de opwarming van de aarde?

Zijn alle betrokkenen bij het project zich ook maar enigszins iets bewust van de al ervaren overlast van het vele verkeer op de Heikhoeksingel? Dat dagelijks dat verkeer al vanaf ongeveer 04:45u begint? Dat je zelfs met ramen dicht slapen toch wordt gewekt door het op gang komende forensen- en vrachtverkeer? Dat het hier tijdens spitsuren al vaak vast staat? Dat de vensterbanken hier al vol liggen met fijnstof?
Is er gedacht aan de speeltuin die grenst aan de Heihoeksingel? Onlangs nog uitgebreid, bekend en geliefd door vele kinderen en ouders uit Oss en omstreken. Hoe leuk zal het nog voor de kinderen en hun ouders zijn om daar te komen in geluids- en stankoverlast?

20 jaar geleden was de herinrichting van de Schaepmanlaan een project waarbij alle partijen tezamen creatief hebben nagedacht en gewerkt aan een verrijkend onderdeel van de wijk, waar ook oud, jong, rijk arm, diverse afkomsten e.d. samen konden wonen om zo het sociale gevoel en de veiligheid in de wijk te vergroten. Iedereen hier in de wijk en buurt werkt daar nog steeds hard aan en is trots op de wijk. In media destijds werd met veel trots verteld hoe mooi de groene binnenkomst van Oss was geworden. Waarom gaan we dat nu dan alsnog asfalteren? Wanneer heeft dat project zijn glans verloren dat het nu zomaar opgeofferd wordt voor een ander prestigeproject?

Waarom niet nóg prestigieuzer door én een prachtige wijk realiseren én behoud van een vorig prestigieus project met het woongenot van de mensen die daar tot op heden zo ontzettend graag wonen? Waarom wordt het plaatje t.a.v. het ontsluiten van de wijk zoals getekend in de presentatie van 09-12-2021 niet verder onderzocht en uitgewerkt?

Laten we samen met alle betrokkenen boven onszelf uitstijgen en komen tot realiseerbare ideeën waarbij woongenot wordt gerealiseerd voor de bewoners van de prachtige nieuwe wijk, maar ook woongenot wordt behouden voor de huidige bewoners grenzend aan de Heihoeksingel?

U zult begrijpen dat ik mij bij deze ook graag aanmeld voor de themabijeenkomst t.a.v. de mobiliteit.

Reactie 16

Op 6 januari jl. stuurde ik u al een mail met daarin de uiting van teleurstelling hoe makkelijk voorbij wordt gegaan aan de woonsituatie van de huidige bewoners grenzend aan de Heihoeksingel. Alsook onze zorgen omtrent die uitbreiding capaciteit van de Heihoeksingel t.b.v. de ontsluiting van de nieuw te realiseren woonwijk.
De digitale themabijeenkomst van afgelopen donderdag heeft onze teleurstelling en zorgen allesbehalve weggenomen!

Vandaar opnieuw ons vriendelijke, doch dringende, verzoek rekening te houden met de nu al zo ontzettend drukke Heihoeksingel in uw structuurvisie en verder te kijken dan naar alleen de makkelijkste en goedkoopste oplossing van dit probleem!

Zomaar even een snelle opsomming van een aantal van de vele bezwaren en zorgen die wij hebben:
1. Bewoners grenzend aan de Heihoeksingel ervaren nu al flinke overlast van het vele verkeer op de Heikhoeksingel.
2. Het forensen- en vrachtverkeer begint dagelijks vanaf ongeveer 04.45u, waardoor je zelfs met ramen dicht alsnog gewekt wordt zodra dat verkeer op gang komt.
3. De vensterbanken liggen nu al vol met fijnstof. Welke gevolgen heeft de vergrootte capaciteit voor onze luchtkwaliteit?
4. Wij willen ook graag in een schone lucht buiten kunnen zitten in de tuin of op het balkon, zonder vergast te worden door de uitlaatgassen en elkaar kunnen verstaan zonder overstemd te worden door alle verkeersgeluiden.

5. Gaan we – in tijden van “tegel eruit, plant erin”, het groen langs de Heihoeksingel dan verwijderen voor asfalt? Of hoe ziet u de vergroting van de capaciteit dan voor u?
6. Vele verkeersdeelnemers komen hier nu al als gekken door de rotonde bij de Schaepmanlaan geracet alsof ze op circuit Zandvoort zitten, het vergroten van de capaciteit zal de verleiding om hier lekker te crossen alleen maar groter maken.
7. De aantrekkelijkheid van de speeltuin grenzend aan de Heihoeksingel zal ook flink afnemen als je in de stank- en geluidsoverlast moet gaan zitten als ouder/verzorger met je kind(eren).
8. Waarom moet ons woongenot ten koste gaan van het woongenot in de nieuwe woonwijk?

In mijn mail dd. 06-01-22 heb ik ook al aangegeven dat wij niet begrijpen dat een project waar 20 jaar geleden de gemeente en andere betrokkenen zo ontzettend trots waren, nu zomaar aan de kant wordt geschoven voor een nieuw paradepaardje. Wij blijven erbij dat we Oss zoveel mooier zouden kunnen maken, door behoud van eerdere prachtige projecten met hun huidige woongenot en daarnaast nieuwe projecten ontwikkelen waar woongenot wordt gerealiseerd voor de nieuwe bewoners zonder dat dit dus ten koste hoeft te gaan van het woongenot van huidige bewoners.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit met wil en creativiteit te realiseren moet zijn!

Ik heb mij al aangemeld voor de werkgroep Verkeer.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen e.d. hieromtrent.

Reactie 17

Onderstaand mijn vragen en commentaar op Oss-West, o.a. n.a.v. de info van afgelopen donderdag.
Zo dit niet al verplicht is, is het ontbreken van een MER en een oordeel van de MER-commissie een groot gemis, zeker bij de toch wel heel povere milieuscan en natuurbenadering. Het beleid van de Global Goals komt hiermee toch wel in een vreemd daglicht te staan

Algemeen
Vanuit de noodzaak van woningbouw e.d. begrijp ik de gekozen locatie. En er is waardering voor de algemene benadering van groen, natuur, landschap en duurzaamheid.
De uitgesproken ambities hierop zullen uiteraard in de volgende planuitwerkingen wel substantieel - dus in omvang en met kwaliteiten - moeten worden vorm gegeven., waar toch wat twijfels over bestaan; zie hierna.

De ambitie om snel naar 100.000 inwoners te groeien en om ook opvang te bieden voor de regio’s Den Bosch en Nijmegen ontgaat mij. De uitleg gisteravond vond ik te algemeen en qua argumentatie niet goed onderbouwd. Hierin meegaan betekent dat na snelle, totale uitbreiding daarna nog weer sneller naar meer bouwgrond voor woningen, bedrijven en voorzieningen moet worden gezocht. Terwijl de huidige opgave al bijna niet te doen is. En de randen van Oss

(na Oss-West) zouden eigenlijk als een soort groene ring gezien moeten worden. Zie de omgevingsvisie!

De bijgevoegde notitie naar milieuaspecten is wel erg mager en geeft geen inzicht in de toekomstige consequenties naar geluid, lucht e.d. Ook de oudere notitie Reikwijdte en Detailniveau is niet actueel en niet gericht op de opgave. Eigenlijk kan bij deze structuurvisie, zeker met de westelijke ontsluiting, een bredere afweging met een MER niet ontbreken, zo deze al niet per definitie is vereist. De uitleg hieromtrent (noodzaak MER) kon ik niet volgen.

Ook zou je deze ontwikkeling in een wat ruimer perspectief moeten plaatsen. Met Mettegeupel en Ussen is Oss richting de polder opgeschoven. Met consequenties van het opschuiven van boeren en bedrijfjes en met uitstraling naar het omliggende gebied. De natuur en m.n. de weide- en akkervogels hebben hiervan de consequenties moeten dragen.
Nu vaststellen dat de natuurwaarden beperkt zijn kan op zich waar zijn, maar is dus daarvan een gevolg. Nu weer verder opschuiven zal ook nu weer zijn consequenties hebben (uitstraling zoals aangegeven plm. 1,5 km, verplaatsen boerderijen e.d., invullen vrijkomende agrarische bedrijven), wat inzichtelijk gemaakt moet worden. Dat zit nu niet in de verkenningen. Ook het windmolenplan dient in onderlinge samenhang voor de polder te worden bezien (zoals toegezegd- zie het Sovon-onderzoek m.b.t. de windmolens en de laatste analyse van het agrarisch natuurbeheer van de Beerse Overlaet).

Meer specifiek:

De gekozen eilandenstructuur lijkt aantrekkelijk en kan een goede invulling geven van de groen-blauwe structuur, mits deze een echte ruggengraat kan zijn van ecologische verbindingszones. Echter de groene zones van de Amsteleindstraat en Ussenstraat worden niet/beperkt doorgezet naar het buitengebied, zodat daar naar ons idee een steviger model van een ecologische verbinding nodig is.

De benadering van het NatuurNetwerk is wel heel zuinig en lijkt ons niet voldoende. Een van de hoofdstructuren benadrukt de verbindingen aan deze kant van Oss van het zand naar de klei, dus van de natuurhoofdstructuur aan de zuidkant naar die van de polder. Zowel voor vogels als landdieren.

In het verlengde van het hiervoor gegeven perspectief lijkt ons dat gedacht moet worden aan een royale compensatie voor de natuur en m.n. de weide- en akkervogels. Niet alleen voor de erkende weidevogelgebieden c.a., maar zeker voor het totale verlies aan weide- en akkerland. Dat kan dus alleen door extra kwaliteit in de polder te brengen met plas- dras -situaties, bloemrijke weilanden, akkerranden etc. etc.

Een belangrijke groenstructuur met het ringpark loopt nu parallel aan de Huizenbeemdweg, Heihoekstraat en de nieuwe westelijke ontsluiting. Dus zullen de nieuwe bewoners hiervoor altijd de nieuwe structuurweg moeten oversteken, wat niet logisch lijkt. De potentie hiervan lijkt niet al te stevig/structureel, zeker niet als daar zoveel stedelijke functies in ondergebracht moeten worden. Al snel zal de natuurfunctie het onderspit delven c.q. te veel negatieve invloeden hebben van de stedelijke functies incl. de ontsluitingsweg. Het verstevigen van het groen

in de oost-west verbinding lijkt dan logischer, ook met het oog op het afschermen van het verkeerslawaai en de luchtbelasting.

Op onderdelen:

Het ontwerp lijkt goede mogelijkheden te geven voor een aantrekkelijke, groene loop- en wandelstructuur, ook naar de overige aanpalende wijken, liefs met lardering van groentetuinen en fruitbomen. Met speciale aandacht voor kinderen, voor ouderen en mensen met een beperking.

Op voorhand valt op dat qua energie(-productie) en circulariteit incl. natuurinclusief bouwen er nog weinig houvast wordt geboden; een uitgesproken hoge ambitie, maar in de uitwerking met nog weinig plekken of activiteiten die e.e.a. ondersteunen. Bijv. hoe goed kunnen de bouwplannen naar de zon worden gericht binnen de eilanden?

Hopelijk wordt het ontwerp sober, met simpele/natuurlijke oplossingen als het gaat om water en openbare ruimte. Geen bruggen, maar groene duikers/biobased en geen enorme beschoeiingen, maar plas-dras oplossingen; weinig geschoren gazons maar grassen, halfverhardingen etc.

Hoe kan qua mobiliteit voorgesorteerd worden op het station-West; want wanneer dat station er pas op het eind van de woningopgave komt, is men voor veel inwoners mogelijk te laat. Of is het bestaande station met speciale ontsluiting ook een prima plek?