Oss, 19 mei 2021

Aan de fracties van de gemeenteraad van Oss

CC: het college van Burgemeester en Wethouders

Geachte raadsleden,

Morgen bespreekt u in de Adviescommissie Ruimte het *Ambitiedocument Raadhuislaan Noord* onder het agendapunt 'Start prijsvraag nieuwe ontwikkeling locatie Belastingkantoor'.

Als bewoners van de stadswoningen aan De Maasvallei willen wij onze zorgen over de plannen van het college van B&W aan u kenbaar maken. Onze stadswoningen liggen direct aan het voorgestelde plangebied. Wij hopen dat u tijdens de besluitvorming morgen, maar ook in de gemeenteraad, rekening houdt met onze zorgen en wensen die we in deze brief beschrijven. Wij willen overigens benadrukken begrip te hebben voor het feit dat onze gemeente een bouwopgave heeft en dat het huidige Belastingkantoor en zijn directe omgeving niet zijn te handhaven.

Het proces

Als bewoners zijn wij niet content met hoe de inspraak tot nu toe is verlopen. Er is een digitale informatieavond georganiseerd die voor bijna de helft werd gevuld met een historische beschouwing. Tijdens de avond is niet afdoende ingegaan op de voor ons meest prangende vragen. Bijvoorbeeld op vragen over maximale bouwhoogtes, het aantal wooneenheden en de afstanden tot de bestaande bebouwing werden geen concrete antwoorden gegeven maar werd vooral verwezen naar de 'creativiteit' van de marktpartijen die mee mogen doen aan de 'prijsvraag'. Wij vinden dat de gemeente Oss veel meer kaderstellend moet zijn om een goede balans te vinden tussen de belangen van alle betrokkenen. Een prijsvraag zonder deze kaders betekent voor ons een bedreiging van onze belangen, die vooral op het gebied van ons woongenot en de leefbaarheid van dit gebied liggen.

Zorgen en wensen

1. Als bewoners van de stadswoningen vinden we dat het plangebied in het ambitiedocument moet worden verkleind. Deze begint nu letterlijk vanaf onze stoep. Daarmee bouwt het college tal van risico's in, zoals onvoldoende uitzicht en lichtinval. Verkleining van het plangebied direct vóór onze woningen vormt in onze ogen de beste garantie voor voldoende uitzicht en lichtinval. U moet zich bedenken dat onze stadswoningen nu al aan de achterzijde zijn ingesloten door hoogbouw.

2. De rust en leefbaarheid van het gebied moeten worden geborgd. Het gaat om een relatief klein gebied waar forse grondopbrengsten worden nagestreefd. Deze kunnen alleen opgebracht worden als er hoogbouw komt. Tijdens de informatieavond werd gesproken over 'misschien 150' wooneenheden. Dit dreigen er nu 250 te worden. Dit aantal kan alleen met intensieve bebouwing op de grondoppervlakte en in de lucht worden gerealiseerd. Naast een bedreiging van ons uitzicht houden deze aantallen ook risico's voor de leefbaarheid in. Dit gebied moet geen flateiland worden á la Bijlmer.

3. De bebouwing moet niet alleen op voldoende afstand komen van de bestaande bouw, maar hier ook bij passen. Onze stadswoningen dreigen straks helemaal omsingeld te worden door hoogbouw. Dit is een situatie die te voorkomen is als de gemeente stevigere voorwaarden benoemt, om te beginnen een kleiner plangebied. Hoogbouw moet in onze ogen zo veel mogelijk plaatsvinden aan de randen van het gebied, dus aan de Lievekamplaan en de Raadhuislaan.

4. Echt groen. De leefbaarheid is in onze ogen gediend bij écht groen. Dus niet enkel groen op de daken van de flats (immers voor niemand zichtbaar), maar ook écht groen: bomen, struiken en andere planten in de grond.

5. Bereikbaarheid en voldoende parkeerplekken. We willen dat de bereikbaarheid van dit gebied wordt geborgd en dat er voldoende parkeergelegenheid blijft; óók voor ons als bewoners van de stadswoningen die niet beschikken over een eigen parkeergarage of -terrein.

6. Minimalisering van de bouwoverlast. Wij gaan ervan uit dat alles in het werk wordt gesteld om de overlast van toekomstige bouwactiviteiten te minimaliseren.

Tot slot

Als bewoners willen we uiteraard de dialoog met de gemeente blijven voeren. Tegelijkertijd zullen we onze belangen blijven behartigen, ook als dit juridische stappen vereist. U als raad bent in de gelegenheid om de kaders van het voorstel zodanig aan te scherpen dat er meer rekening wordt gehouden met onze zorgen en wensen. Dat zal de gewenste dialoog ook vergemakkelijken. U bent overigens van harte welkom om de situatie te bekijken vanuit onze woningen.

Wij rekenen op u.

Met vriendelijke groet,

namens de bewoners van De Maasvallei 50, 52, 54, 56, 58 en 60,



Rob Smit

De Maasvallei 54
5341 KL Oss