

Omgevingsdialoog

Het project van BrabantWonen behelst sloop-nieuwbouw van Loovelt, de realisatie van een MFA voor de gemeente Oss en 18 sociale huurwoningen voor BrabantWonen. Door de combinatie van functies is de omgevingsdialoog gevoerd door BrabantWonen en de Gemeente Oss samen, in nauwe samenwerking met de toekomstige huurders van het MFA, het toekomstige Loovelt en vertegenwoordiging van de wijkraad.

Datum	Communicatie	Bijlage
22-9-'22	Presentatie door gemeente Oss bij openbare wijkraadvergadering	Pdf powerpoint
Okt '22	Artikel over inloopbijeenkomst voor de buurt	Wijkkrant, jaargang 3 nr. 7
5-10-'22	Uitnodiging inloopbijeenkomst 20 oktober '22 Voorlopig ontwerp	Brief met uitnodiging
20-10-'22	Inloopbijeenkomst voor de buurt	Verzamelde opbrengst Hand out voor bezoekers
24-11-'22	Overleg met direct omwonenden met bezwaren	Verslag BrabantWonen
19-12-'22	Overleg met direct omwonenden met bezwaren	Verslag BrabantWonen
Dec '22	Artikel over inloopbijeenkomst voor de buurt van 20 oktober '23	Wijkkrant, jaargang 3 nr. 8
Feb '23	Artikel over vertraging besluitvorming	Wijkkrant, jaargang 4 nr. 1
3-5-'23	Stand van zaken besluitvorming	Brief omwonenden
30-5-'23	Overleg met direct omwonenden met bezwaren	Verslag BrabantWonen
21-6-'23	Uitnodiging inloopbijeenkomst 3 juli '23	Brief omwonenden Verslag BrabantWonen
6-9-'23	Artikel over inloopbijeenkomst voor de buurt van 3 juli '23	Wijkkrant, jaargang 4, nr. 6
21-9-'23 óf 2-10-'23	Laatste inloopbijeenkomst	Volgt

Ontmoeten – wonen - zorg

*Stand van zaken op wijkraad Oss
Noord-West
22 september 2022*



1

Sinds vorige bijeenkomst

- Vorige digitaal op 2 december 2021
- Tekeningen laten zien en reacties opgehaald:
 - Zorgen over extra parkeren en verkeersveiligheid
 - Waar komt de ingang ontmoeten?
 - De afwerking en hoogte van de gevel van de woningen aan de Saturnusstraat
- Besluit gemeenteraad Haalbaarheidsstudie in februari 2021
- Uitwerking uitwerken tot:
 - Gemeentelijk advies investeringsbesluit Ontmoeten
 - Gemeentelijk advies op wijziging bestemmingsplan



2

Hoe zat het ook alweer?

Programma waarop haalbaarheidsstudie was gebaseerd:

- Nieuw wijkcentrum voor ontmoeten en activiteiten
- Vervangende verpleeghuis voor BrabantZorg
 - Deels activiteiten/ontmoeten in eigen huiskamers
 - Deels activiteiten/ontmoeten in wijkcentrum
- 18 huurwoningen met parkeren voor BrabantWonen



3

Wie doet wat?

- BrabantWonen ontwerpt met KAW architecten het hele pand en het daarbij horende buitengebied voor ontmoeten, zorg en wonen
- Gemeente ontwerpt met architect Roy van Mechelen het ontmoeten deel in overleg met KAW architecten
- Er wordt overlegd met een werkgroep waarin wijkraad, bestuur van De Hille en BrabantZorg zitten
- Er is een Stuurgroep waarin wijkraad, wethouder, BrabantWonen, BrabantZorg en bestuur De Hille zitten



4

Waar wordt aan gewerkt?

- KAW maakt het voorontwerp van gebouw en buitengebied; gereed in oktober
- Adviseurs ontwerpen mee voor constructieve aspecten, installaties en geluid
- In november worden de kosten van het voorontwerp uitgerekend door een bureau
- Medio oktober wordt de gemeenteraad via een Raadsinformatiebrief geïnformeerd
- Op 20 oktober inloopmiddag/avond voor de wijk over het Voorontwerp



5

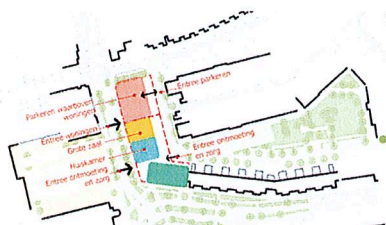
Wat moet nog?

- Besluiten gemeenteraad over investering en bestemmingsplan
- Besluit BrabantWonen over investering
- Besluit BrabantZorg over investering
- Start sloop Loovelt begin 2024
- Start nieuwbouw Ontmoeten en Zorg medio 2024
- Start bouw wonen na oplevering Ontmoeten en Zorg



6

Overzicht gebouw



- Parkeeronderzoek is uitgevoerd
- Entree parkeren woningen naar Saturnusstraat verplaatst
- Gevel woningen aan Jupiterweg krijgt open karakter

7

Overzicht gebouw



8

Overzicht gebouw



9

Voor aanvullende vragen

Désirée Meulenbroek: projectleider gemeente

d.meulenbroek@oss.nl

Janet Croes: projectleider BrabantWonen

j.croes@brabantwonen.nl

GEMEENTE OSS

10

Inloopbijeenkomst op 20 oktober 2022 over het nieuwe wijkcentrum

Op donderdag 20 oktober aanstaande is er een inloopbijeenkomst voor wijkbewoners over de plannen voor een nieuw wijkcentrum in Oss Noord-West.

U bent tussen 18.00 uur en 20.00 uur van harte welkom om u te laten informeren over de stand van zaken van deze plannen. De bijeenkomst is in de Kersenzaal van het wijkcentrum De Hille. De ingang van de Kersenzaal is aan de Saturnusstraat. Er is geen algemene uitleg. Dus u kunt binnenlopen op een tijdstip, tussen 18.00 uur en 20.00 uur, dat voor u het beste uitkomt. Omwonenden hebben begin oktober al een uitnodiging gekregen voor deze inloopbijeenkomst.

Waar gaat het over op 20 oktober?

In de Kersenzaal van De Hille zijn op 20 oktober vijf tafels met verschillende onderwerpen om met u in gesprek te gaan. Elke tafel heeft een eigen onderwerp. Bij de tafels staan medewerkers van het architectenbureau, BrabantZorg, BrabantWonen en gemeente die uitleg geven en uw vragen beantwoorden.

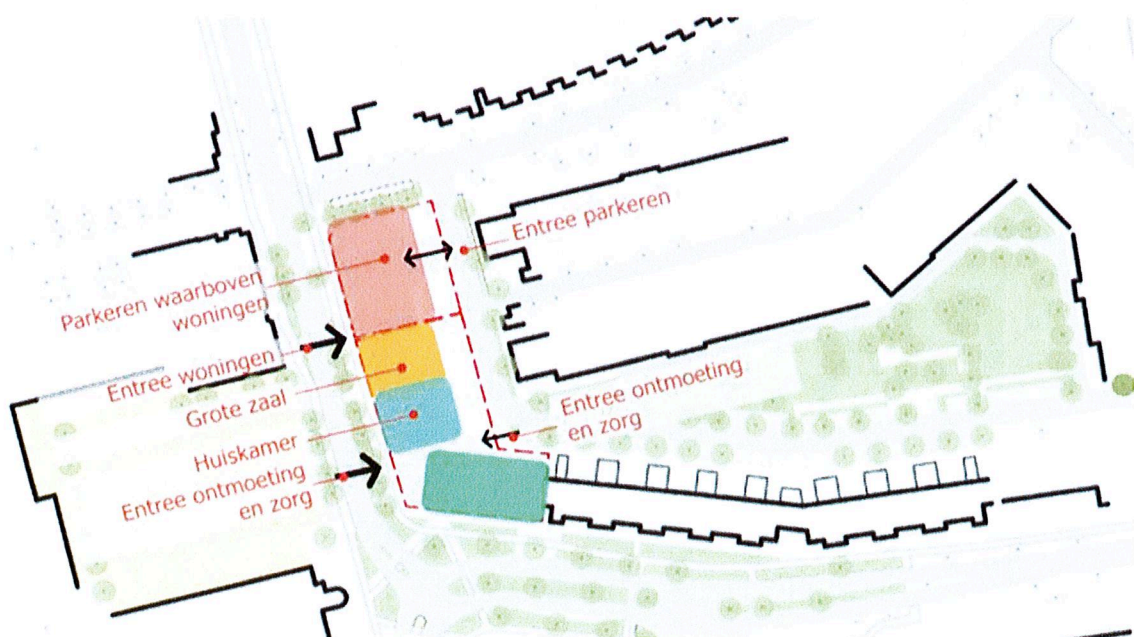
Dit zijn de onderwerpen:

- plannen voor zorglocatie Huize Loovelt
- voorlopig ontwerp Multifunctionele Accommodatie (MFA) voor Oss Noord-West (vervanging wijkcentrum De Hille en buurtcentrum De Bonte Hoef).
- voorlopig ontwerp appartementengebouw hoek Looveltlaan-Jupiterweg
- verkeer en parkeren
- inrichting omgeving.

Hoe gaat het verder?

Na afloop van deze inloopbijeenkomst krijgen bezoekers informatie mee over het project en de vervolgstappen.

Deze informatie staat na de inloopbijeenkomst ook op de website van de wijkraad: www.wijkraadossnoordwest.nl.



Aan de omwonenden van zorglocatie

Loovelt en wijkcentrum De Hille

Oss, 5 oktober 2022

Geachte mijnheer, mevrouw,

Op donderdag 20 oktober 2022 is er een inloopbijeenkomst voor omwonenden en andere geïnteresseerde wijkbewoners over de voorgenomen plannen voor zorglocatie Loovelt en wijkcentrum De Hille. U bent tussen 18.00 en 20.00 uur van harte welkom om u te laten informeren over de stand van zaken van deze plannen. De bijeenkomst is in de Kersenzaal van wijkcentrum De Hille. De ingang van deze zaal is aan de Saturnusstraat. Er is geen algemene uitleg. U kunt binnenlopen op een tijdstip tussen 18.00 en 20.00 uur dat u het beste uitkomt.

Waar gaat het over op 20 oktober?

In de Kersenzaal van De Hille zijn op 20 oktober vijf tafels met verschillende onderwerpen om met u in gesprek te gaan. Elke tafel heeft een eigen onderwerp. Bij de tafels staan medewerkers van het architectenbureau, BrabantZorg, BrabantWonen en gemeente die uitleg geven en uw vragen beantwoorden. Op de tafels liggen tekeningen en plattegronden van de plannen. Dit zijn de onderwerpen:

- Plannen voor zorglocatie Loovelt
- Voorlopig ontwerp Multifunctionele Accommodatie (MFA) voor Oss-Noordwest (vervanging wijkcentrum De Hille en buurtcentrum De Bonte Hoef).
- Voorlopig ontwerp appartementengebouw hoek Looveltlaan-Jupiterweg
- Verkeer en parkeren
- Inrichting omgeving.

Wat mist u nog?

Naast de vijf onderwerpen van de overlegtafels is er nog een extra tafel. Daar willen we graag van u weten wat u mist in de plannen. Of om met u te praten over een onderwerp dat niet bij een van de overlegtafels past.

Hoe gaat het verder?

Na afloop van de bijeenkomst op 20 oktober krijgt u informatie mee over het project en over het vervolg. Deze informatie staat vanaf 21 oktober ook op de website van de wijkraad:

www.wijkraadossnoordwest.nl.

Hebt u nu al vragen?

Op 20 oktober gaan we met u in gesprek over de plannen voor zorglocatie Loovelt en wijkcentrum De Hille. Hebt u nu al vragen die niet tot 20 oktober kunnen wachten? Neem dan contact op met:

- Gemeente Oss, telefoon op werkdagen 14 0412 of mail naar info@oss.nl
- BrabantWonen, telefoon op werkdagen 088 – 2816000 of mail naar info@brabantwonen.nl.

Met vriendelijke groet,

J. Croes

Projectmanager Brabant Wonen

OM MEE TE NEMEN

Handout inloopbijeenkomst 20 oktober 2022

Ontmoeten – wonen – zorg in Oss

Een MFA, zorgappartementen en sociale huurwoningen in één gebouw

Gemeente Oss en BrabantWonen hebben samen plannen gemaakt voor een gecombineerde locatie, waar zorg, wonen, ontmoeten en activiteiten naast en met elkaar plaatsvinden. Het huidige wijkcentrum De Hille en zorglocatie Loovelt maken plaats voor één nieuw gebouw.

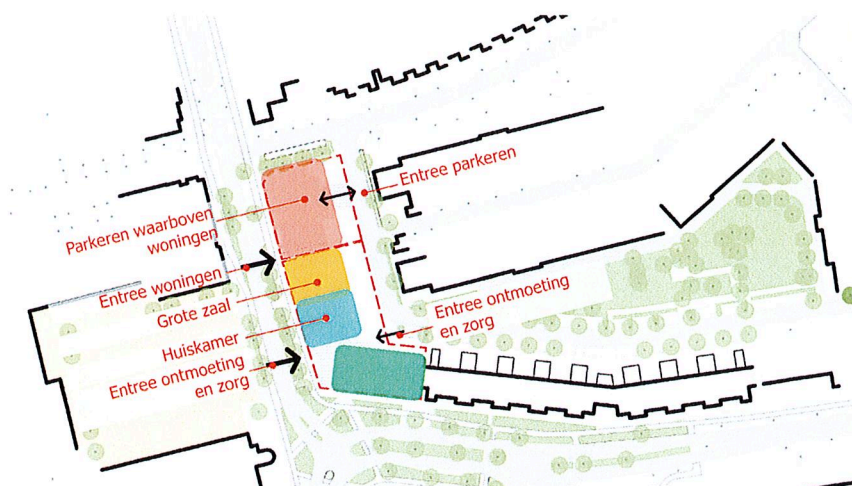
Dit gebouw biedt op de begane grond ruimte voor georganiseerde (verenigings)activiteiten en ontmoeting. In de woonlagen daarboven komen zorgappartementen voor BrabantZorg die voldoen aan de eisen van deze tijd. In het nieuwe gebouw komen ook 18 reguliere sociale huurwoningen voor BrabantWonen.

Aanleiding

De beide wijkcentra in de wijk - De Bonte Hoef en De Hille - voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en de ruimte in de gebouwen is beperkt door de niet efficiënte indeling. Een nieuwe MFA (= Multi Functionele Accommodatie) biedt een mooi eigentijds gezamenlijk alternatief voor beide gebouwen. Ook zorglocatie Loovelt van BrabantZorg is gedateerd, wat het bieden van goede zorg steeds uitdagender maakt. Door de zorglocatie en het wijkcentrum te combineren brengen we verbinding met de wijk en ontmoeting. Dit plan biedt ook de mogelijkheid om 18 woningen toe te voegen aan de wijk. Een mooie kans, gezien het enorme tekort aan woningen, niet alleen in Ussen maar in heel Oss.

Het plan in het kort:

- Ontmoeten op een centrale locatie in de wijk tegenover winkelcentrum de Wolfskooi.
- Een multifunctionele accommodatie (MFA) dat op meerdere manieren kan worden gebruikt door verschillende mensen en organisaties, zoals verenigingen en BrabantZorg.
- Door de samenwerking tussen MFA en BrabantZorg biedt het plan veel mogelijkheden voor laagdrempelig ontmoeten.
- Het toevoegen van 18 sociale huurappartementen aan de wijk.
- Voorkomen van geluidshinder bij buurtbewoners en bewoners van de nieuwe zorg- en sociale huurappartementen, door de 'doos-in-doos' constructie van de grote zaal.
- Een open uitstraling door de ingang van het nieuwe gebouw tegenover het winkelcentrum te leggen.



Omgeving

De locatie van het nieuwe gebouw is op de hoek van de Looveltlaan en de Leijgraaf, grenzend aan de Saturnusstraat en de Jupiterweg.

Waar staan we nu?

De afgelopen maanden zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd in de buurt. Er is bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Dat is verplicht vanwege de flora- en faunawet. Ook is onderzoek gedaan naar verkeer en parkeren in de buurt. De resultaten uit deze onderzoeken zijn meegenomen in het voorlopig ontwerp.

Planning

Het is op dit moment lastig een exacte planning te geven. Het streven ernaar in het tweede kwartaal van 2023 een aangepast ontwerp te kunnen tonen en dat we medio 2023 een definitief ontwerp hebben. Vooralsnog staan sloop en start nieuwbouw gepland voor 2024.

Bij het ontwerp en de realisatie van het nieuwe gebouw zijn onder andere betrokken:

- Gemeente Oss
- BrabantWonen
- BrabantZorg
- Bestuur stichting MFA Noord-West
- Wijkraad Oss Noord-West
- Mijn Architect
- KAW Architecten

Voorlopig ontwerp

De buitenzijde

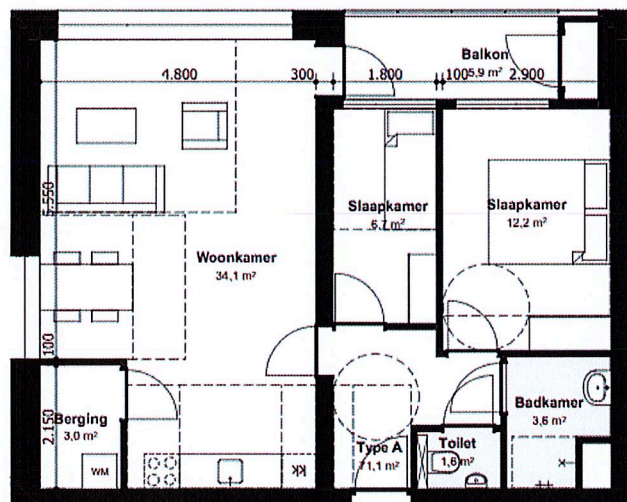
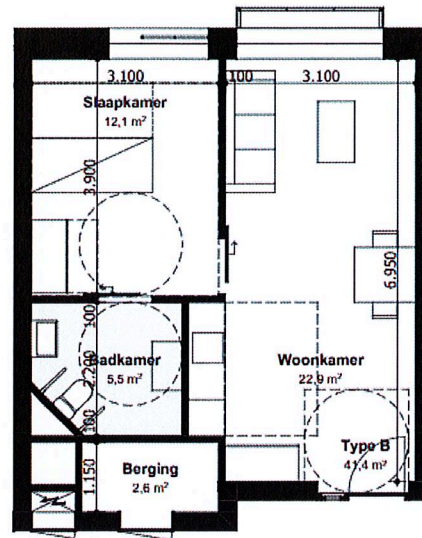
Impressie: gezien vanaf het winkelcentrum



Het wijkcentrum / MFA

Hieronder ziet u een plattegrond van de MFA op de begane grond van het gebouw.





Zorg-
appartementen

Opbrengst inloopbijeenkomst 20 oktober 2022

Sociale huurwoningen

- Hoe kom ik in aanmerking voor een van deze woningen? Kan ik me al ergens inschrijven?
- Wanneer zijn ze klaar?
- Worden het aanleunwoningen? (Overigens alleen maar positieve reacties dat iedereen kan reageren straks)
- Wat gaan ze kosten? Komen er ook een paar wat grotere appartementen?
- Waarom hier woningen? Het zijn er maar 18, kan toch wel ergens anders?
- Grootste bezwaarpunt: mooie boom weg geen uitzicht meer op zonsondergang, waarde verlies van de woning, waarom moeten hier hoge gebouwen komen, inkijk in de tuinen et cetera.
- Heel blij met de sociale huurappartementen
- Gebouw komt veel te dicht bij de Jupiterweg (Huidige Hille verder van de stoep.)
- Positieve geluiden over indeling appartementen.
- Schaduwvorming door de nieuwbouw (op woningen aan de Jupiterstraat)
- Geen ochtendzon meer (bewoner appartement Looveltlaan), 4 lagen belemmeren ook uitzicht.
- De appartementen kijken bij mij op de eettafel (bewoner Jupiterstraat en Looveltlaan). Veel te veel inkijk.
- Geen kozijnen maken een dode gevel, kan ook niet.

MFA

- Kun je straks via de corridor van de Saturnusstraat naar het winkelcentrum? En wordt het dan niet snel vies?
- Hoe werkt die geluidsisolatie in de grote zaal?
- Hoeveel mensen worden hier straks verwacht als de activiteiten van de Bonte Hoef ook hierheen gaan?
- Iedereen vond de verschuiving van het MFA meer richting het winkelcentrum een logische stap. Transparantie vd huiskamer is positief, maar komt in de beelden van KAW nog niet helemaal uit de verf.
- Ruimte bij de biljarttafels om er stoelen bij te kunnen zetten voor kijkers. Nu staan de biljarts strak tegen elkaar aan waardoor je moeilijk op de verste tafels kunt kijken.
- De corridor wordt gewaardeerd, een aantal mensen woont aan de Saturnusstraat en die geven aan vaak gebruik te maken van het huidige steegje.
- Aanwezigheid van een grote MFA met huiskamer voor de wijk is positief.

Verkeer en parkeren

- Naar P-terrein winkelcentrum vaak druk, je gaat er aan 1 kant op en aan de andere kant af. Idee om een extra baan te maken, zodat verkeer dat niet naar winkelcentrum gaat erlangs kan?
- Veel zorgen over parkeerdruk vanuit bewoners Jupiterweg, zeggen dat het nu al een probleem is
- Hoe is het parkeeronderzoek gedaan? Ook de mensen die nu naar de Bonte Hoef gaan meegerekend? Het wordt straks enorm druk hier.
- Zorgen vanuit Jupiterweg over ingang parkeergarage.

- Er is in de huidige situatie sprake van parkeeroverlast rondom het kruispunt Jupiterweg / Saturnusstraat. Als er 18 appartementen bijkomen en het wijkcentrum wordt groter, dan wordt deze overlast nog groter. Meermalen genoemd.
- Waar/hoe gaat het laden/lossen plaatsvinden van (grote) vrachtauto's ?
- Men vreest dat er ook geparkeerd gaat worden achter de geplande haakspaarkeerplaatsen aan de Saturnusstraat (aan de overzijde van de straat).
- Parkeren op het grote parkeerplein voor bezoekers? Het is daar altijd vol, er wordt al veel geparkeerd door bewoners/ buurt

Ook nog een paar opmerkingen vanuit verkeersspecialist gemeente:

- *De huidige perceelsgrens loopt over de geplande haakspaarkeervakken langs de Saturnusstraat. Als dit openbare parkeerplaatsen worden, dan is het vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud van belang dat de perceelsgrens wordt opgeschoven.*
- *De intekende fietsenstallingen tussen het fietspad en de rijbaan van de Looveltlaan zijn onacceptabel. Dit gaat zorgen voor onveilige situaties.*
- *Het feit dat uit het parkeeronderzoek blijkt dat er in de omgeving nog voldoende parkeergelegenheid onbezet is, wil niet automatisch zeggen dat het tekort aan parkeerplaatsen kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Het college zal hierover moeten besluiten.*

VO

- Kleine groep veel weerstand tegen 4 lagen. Waarom niet het parkeren onder de grond? Te duur? Is dat al uitgerekend? Dan half verdiept? Is dat al uitgerekend?
- Mooi gebouw.
- Overall positieve geluiden.
- Gebouw wordt te hoog. Daardoor komen huizen aan de overzijde van de Jupiterweg in de schaduw. Kan het niet wat minder: lager gebouw/minder appartementen.
- Omgeving wordt weer mooi opnieuw ingericht.
- Mooi gebouw en specifiek hoek Looveltlaan en Leygraaf.
- Kopgevel vergroenen?
- Kopgevel kozijnindeling aanpassen/aan laten sluiten op omgeving
- Geen parkeren onder appartementen en gebouw lager maken
- Bestaande gebouwen in de nieuwe situatie zichtbaar maken (oud en nieuw) voor realistisch beeld
- Bomen die gerooid moeten worden, mijn uitzicht op het groen

Loovelt

- Vaak uit moeten leggen waarom het huidige Loovelt wordt gesloopt. De uitleg werd steeds goed begrepen en geaccepteerd.
- Krijgen die woningen ook een balkon? (Ik wist het niet, lijkt een schuifdeur en Frans balkon??)
- Waar moeten de mensen heen die er nu wonen? Komen die daarna ook weer terug?
- Het gebouw is pas 40 jaar oud, is dat geen kapitaalvernietiging?
- Vragen over tijdelijke huisvesting: hoe en wanneer
- Suggesties voor verbetering: veel groen op de balkons, niet belemmerend voor het uitzicht

- Kritische opmerking: geen aparte tuin/terras voor bewoners Loovelt
- Een mevrouw, die nu Loovelt woont (ze was met haar twee dochters) vindt het een mooie ontwikkeling, maar ze maakt zich wel zorgen over waar ze tijdelijk heen moet, als haar woning gesloopt wordt.
- Krijgen de zorgwoningen een goede (gezamenlijke) buitenruimte?

Planning

- Fasering in ieder gesprek uit moeten leggen.
- In ieder gesprek uit moeten leggen dat De Hille pas wordt gesloopt als het MFA klaar is, hoe dat werkt.

Overall

- Wat gebeurt er de komende maanden, hoe komt het VO tot een DO? Kunnen wij daarover meedenken? Klankbordgroep? (Aangegeven hiervoor een briefje op de ideeënflap te hangen.)
- Veel positieve reacties op het ontwerp.
- Graag veel groen (om het gebouw of op het gebouw)
- Wordt alles gasloos?
- Op de tekening is lastig te zien (door de zachte kleuren) wat parkeerplaatsen zijn. En hoe de stoep daar loopt.
- Van alle kanten is een schets, behalve van de hoek Jupiterstraat/Saturnusstraat.
- Wij zijn niet meegenomen en nu wordt het doorgedrukt.
- Waar en hoe kan ik bezwaar maken. Desirée heeft toegezegd eventueel met Janet met de bezwaarmakers in gesprek te gaan.
- Iets doen met bankjes in en uit de zon in een groenere omgeving, wellicht is dit te combineren op het grasveldje aan de Saturnusstraat aan de achterzijde met jeu des boules en bloeiende planten? (Parallel traject?)
- Toegankelijkheid voor minder validen? Bouwbesluit zorgt hier al voor.
- Proces: dit is de eerste avond, had ons mee laten praten, dan was het ook minder erg (bewoner had geen uitnodiging ontvangen voor de vorige bijeenkomst)

Overleg over project Herontwikkeling Loovelt – De Hille

24 november 2022

Aanwezige omwonenden van de volgende adressen:

- Jupiterweg 63
- Jupiterweg 65
- Looveltlaan 27
- Looveltlaan 29
- Looveltlaan 6
- Looveltlaan 8

(Volgend gesprek svp namen en mailadressen toevoegen)

Namens BrabantWonen (BW):

- Martijn van Nunen
- Janet Croes

Primaire zorgen/twijfels van de omwonenden

Ontwerp: Inkijk in de tuinen

Zorg: De hoogte van 4 bouwlagen bij de appartementen is de grootste zorg van de omwonenden. Gepleit wordt voor maximaal 3 lagen. Is dat bespreekbaar?

Reactie: Voor BW staan de 4 lagen niet ter discussie. De stedenbouwkundige van de gemeente en de commissie Omgevingskwaliteit hebben er zeggenschap over en vinden dit passend.

Ontwerp: Schaduwval (zie bijgesloten studie, deze is toegelicht)

Zorg: De omwonenden die aan de Looveltlaan op de 1^e verdieping wonen hebben in een deel van het jaar de ochtendzon in huis. Straks wellicht niet meer. Bij 3 lagen zou dit anders zijn.

Reactie: Dit is inderdaad mogelijk. Toch houdt BW vast aan 4 lagen gezien de enorme behoefte aan sociale huurwoningen.

Geconcludeerd wordt dat de aanwezige omwonenden van de Jupiterweg volgens de zonnestudie geen schaduwval gaan ervaren.

Ontwerp: Groen

Zorg: Een deel van het groen vervalst.

Reactie: Er komt ander groen voor terug, maar het wordt zeker anders. Vergroening van de gevel is voor BW bespreekbaar. In een overleg in bijzijn van de architect dit terug laten komen.

Parkeren

Zorg: Waarom kiest de gemeente voor deze toch al drukke plek in Ussen, terwijl er andere plekken zijn in de wijk waar het veel rustiger is? Met het programma van De Bonte Hoef erbij wordt het drukker.

Reactie: In een volgend overleg in bijzijn van de gemeente dit terug laten komen.

Vraag: Kan parkeren verdiept worden naar -1?

Reactie: Nee, om 2 redenen. De kosten die hierbij komen kijken (BW is een corporatie) en de fysieke ruimte leent zich er niet voor (onvoldoende ruimte voor een hellingbaan).

Vraag: Welke parkeernorm hanteert de gemeente?

Reactie: In de huidige parkeernota staat een parkeernorm van 1,7 voor huurappartementen > 60 m² bvo. Voor het verpleeghuis geldt een norm van 0,6 per wooneenheid en voor het wijkcentrum 2,0 per 100 m² bvo.

Opmerking: Bewoners aan de overzijde van de Jupiterweg parkeren op straat. Voorheen hadden ze een carport, nu bij de tuinen getrokken. Als dit wordt teruggedraaid zou dat heel veel schelen. Van wie zijn de woningen?

Prijzen van de huizen

Zorg: Met de komst van met name de 4 lagen woningen waar nu De Hille ligt verandert de directe omgeving van de aanwezigen. Er zijn zorgen over de waardevermindering van de koopwoningen.

Reactie: Er is toegelicht dat er planschaderegelingen bestaan. Vanaf het moment dat het plan ter inzage ligt -de bezwaarperiode- kun je hier aanspraak op doen. Waardevermindering moet aantoonbaar zijn, en de eerlijkheid gebiedt te vermelden dat dit niet vaak het geval is.

Wat verder ter sprake kwam

Van wie is de grond?

De grond onder Loovelt is van BrabantWonen, die onder De Hille van de gemeente. Pas na akkoord op het plan, de kosten en het verlenen van de vergunning vindt grondoverdracht plaats. De grond onder De Hille wordt dan van BW.

Wanneer vindt besluitvorming plaats?

In de periode februari/maart 2023. Bij een positief besluit starten daarna de benodigde onderzoeken. Waarschijnlijk komt het Bestemmingsplan rond de zomer '23 ter inzage.

Doorgang tussen De Hille en Loovelt vervalt?

Ja, er komt wel een corridor in het MFA, waarmee je door het gebouw kunt lopen. Mensen zijn vrij deze te gebruiken. Maar als het MFA gesloten is, is de corridor ook gesloten.

Wordt de locatie MFA/Loovelt hoger dan het huidige Loovelt?

Ja, door de box-in-box constructie is voor de begane grond meer hoogte nodig. Daarnaast worden de woonverdiepingen ook iets hoger dan in de bestaande situatie. Het nieuwe gebouw krijgt een hoogte van zo'n 18,0 m.

Wordt de bovenste verdieping (baksteen) donkerder?

Nee, juist lichter. De print is vertekenend.

Waarom wordt Loovelt afgebroken?

Voordat is besloten tot nieuwbouw, is het scenario renovatie onderzocht. De huidige constructie leent zich echter niet tot transformatie tot een programma dat aansluit bij de wijze waarop BZ het wonen met zorg wil aanbieden.

Hoe kan het dat er nu 50 kleine kamers in Loovelt zijn, en straks als het ruimere tweekamerappartementen zijn er 48 in passen?

Dat heeft enerzijds te maken met de huidige installaties die veel ruimte vragen, straks wordt dat anders. Anderzijds met een ander programma; er komt geen centrale activiteitenruimte of grote keukens. Per groep van 8 appartementen komt een kleine huiskamer, voor de overige activiteiten wordt gebruik gemaakt van het MFA.

Komt er straks een warmtepomp? Waar? Dat maakt lawaai?

Dat is mogelijk, maar de keuze voor wat voor installatie exact moet nog worden gemaakt. Eventuele buitenunits worden op het dak geplaatst. Uitgangspunt is dat de installaties geen geluidsoverlast mogen geven voor bewoners of omwonenden. BW nodigt omwonenden uit om mee te gaan naar een referentieproject in Oss, om dit te ervaren.

Wat betekent de stikstofuitspraak voor het project?

Na besluitvorming over de investering worden diverse onderzoeken gedaan, ook naar stikstofdepositie. Dit is nu dus nog niet bekend.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd in maart/april 2022. Is dat representatief? Nog rustiger i.v.m. coronamaatregelen?

Voor de gemeente zijn de maatgevende momenten voldoende representatief.

Situatie Looveltlaan

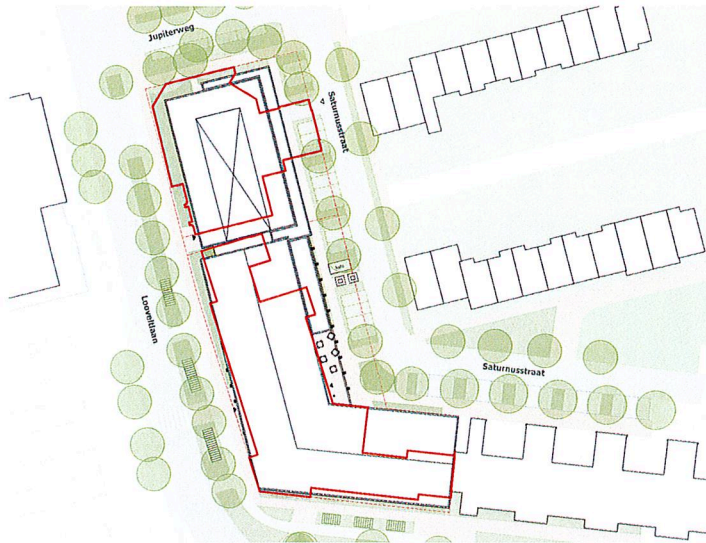
Op de Looveltlaan vanaf de Leygraaf is eind van de middag altijd file, ivm in- en uitritten winkelcentrum. Straks wordt dit nog erger, en daar tussendoor moeten mensen dan oversteken naar de entree van het MFA. Niet veilig.

Nieuwe impressie van de hoek Looveltlaan / Jupiterweg, vragen en reacties.

- Wat zit er achter de ramen aan de gevel aan de Jupiterstraat?
Hier zijn woonkamers gesitueerd.
- Is de deur aan de Jupiterweg alleen nooduitgang?
Ja, straks alleen van binnen naar buiten te openen.
- Hoe ziet de entree eruit aan de Saturnusstraat? Met het parkeren daar? Is er een impressie van? (Is gewenst.)
Nog niet. De Saturnusstraat blijft even breed en wordt met het parkeren daar niet smaller. De gemeente is bezig met het ontwerpen/uitwerken van het gebied om het gebouw, zo ook het parkeren van fietsen.
- Komen er ramen in de parkeergarage aan de Looveltlaan? Ziet er raar uit.
Hoe dit precies er uit gaat zien moet nog verder worden uitgewerkt. Het idee in het huidige ontwerp is dat de raamopeningen op de verdiepingen ook op de begane grond terugkomen.



Oude en nieuwe situatie



De indruk bestond dat het VO dichtbij de Jupiterstraat komt dan nu De Hille is. Dit is niet zo. De rode lijn geeft de contouren aan van De Hille en van het huidige Looftaan.

Afspraken

- Vervolgafpraak plannen, ook Desirée Meulenbroek (projectleider gemeente Oss) en Jackel Henstra (architect bij KAW architecten) daarbij aanwezig. 17.00 uur is een goed tijdstip. We proberen dit nog voor de kerst te doen.
- Omwonenden hebben nog een vraag uitstaan bij Desirée Meulenbroek over stukken. Graag haar hieraan herinneren.
- BW maakt een projectenpagina aan op haar website om tekeningen e.d. terug te kunnen zoeken. Voor nu worden ze bij dit verslag gevoegd.

Bezonningsstudie

- Als bijlage toegevoegd

Overleg over project Herontwikkeling Loovelt – De Hille

19 december 2022

Verslag overleg 24 november

Reacties erop zijn per mail naar BrabantWonen gestuurd. Deze worden verwerkt.

Reacties vanuit de buurt

De aanwezige omwonenden geven aan een afspiegeling van de buurt te zijn. Zij hebben een aantal protestborden in de tuin gezet, waarop reacties uit de buurt kwamen. Aangegeven is dat veel mensen verbaasd waren en niet op de hoogte van het plan, en ook geen hoogbouw willen op de plek van De Hille.

Dilemma

De aanwezige omwonenden vinden het lastig mee te denken over het ontwerp, nu input te geven. Meedenken erover voelt als akkoord gaan, en dat is niet zo. De gemeente en BrabantWonen hebben begrip voor dit dilemma, maar bezwaar maken blijft gewoon mogelijk. Nu meedenken verandert daar niets aan. Als het plan echter doorgang vindt en er is niet meegedacht, is dat alleen een gemiste kans en dat is zonde.

Parkeren

Het belangrijkste bezwaar blijft de 4 lagen bebouwing appartementen op de locatie De Hille. Vanwege de schaduwval die verandert, het parkeren, drukte in de buurt, verlies van privacy. Er wordt stilgestaan bij de vraag of parkeren naar -1 toch bespreekbaar is, waardoor het gebouw naar 3 lagen gaat.

In het gesprek op 24 november heeft BrabantWonen aangegeven dat dit om 2 redenen niet haalbaar is: om financiële redenen en vanwege de beperkte fysieke ruimte die er is.

Omwonenden zijn van mening dat de kosten er niet toe mogen doen. BrabantWonen vindt de kosten van wezenlijk belang, een corporatie heeft als doel betaalbaar wonen te bieden en heeft een klein verdienmodel. De kosten voor het maken van een parkeergarage op -1 zijn zeer hoog.

Wat betreft de hellingbaan geeft het huidige Bouwbesluit aan dat voor iedere meter die je omlaag gaat, een lengte van 12 meter hellingbaan nodig is. Om naar -1 te gaan zou een hellingbaan van 36 meter nodig zijn. De afstand van de gevel tot de straat is maximaal 8 meter. Verzoek van omwonenden is te onderzoeken of de hellingbaan niet haaks op het gebouw, maar in de lengte te realiseren is. Of helemaal onder de MFA. BrabantWonen blijft bij haar standpunt dat de kosten voor het realiseren van een parkeergarage op -1 veel te hoog zijn.

Een suggestie is geen 18 maar 12 woningen te bouwen. BrabantWonen houdt vast aan de mogelijkheden 18 woningen te realiseren, de woningnood is enorm groot; overal waar zowel corporaties, ontwikkelaars en de gemeente kansen zijn woningen toe te voegen wordt hierop ingesprongen.

Motie SP

Er is een motie aangenomen van de SP en de VVD om een haalbaarheidsstudie te doen naar het MFA op Ussenstelt. Kan het daar ook? De gemeente geeft aan dat het theoretisch mogelijk is, maar deze functie in het hart van de wijk waar ontmoeten en zorg elkaar kunnen versterken, de voorkeur heeft. De haalbaarheidsstudie loopt gelijk op met de besluitvorming over voorliggend plan.

Gevel

Na een check door Jackel Henstra, de architect, op de bereidheid open te staan voor een toelichting op keuzes die zijn gemaakt, presenteert hij enkele beelden van het voorlopig ontwerp. Het beeld dat nog wordt gemist is, is een impressie van de hoek Jupiterstraat/Saturnusstraat. Deze kan nog gemaakt worden.

Keuzes die zijn gemaakt om het gebouw en de hoogte zachter te laten aanvoelen in het voorlopig ontwerp, is bijvoorbeeld door de bovenste laag lichter metselwerk te geven. Het gebouw blijft 4 lagen, maar het doet dan zachter aan. De bovenste rand van de 4^e laag (door hellend dak) ligt ook wat lager. Het doel van Jackel is om het anders, zachter te laten voelen. Maar er is uiteraard meer mogelijk. Een groene gevel, ander (sier)metselwerk, een mix van materialen, het tappenhuis in de gevel verlagen, etc.

Sleutelen in de fase van voorlopig ontwerp kan, waarbij de commissie Omgevingskwaliteit ook een mening zal hebben. Aangegeven wordt dat het een ontwerp niet fantasieerijk is, zoals Oss. In andere gemeenten zie je soms interessante oplossingen, zoals bij een gebouw in Boxtel.

Voorbeelden van gebouwen waar omwonenden enthousiast over zijn, zijn welkom. Maar het 'sleutelen' aan de gevel is wel iets wat Jackel samen met de omwonenden wil doen.

Installaties

De vraag is waar de installaties komen. Deze komen niet aan de gevel, maar op het dak van de woningen, onttrokken aan het zicht ('hol' dak). Er zijn zorgen over eventueel geluid. Overdag zal het niet hoorbaar zijn, maar 's nachts?

Er zijn wettelijke normen waar BrabantWonen zich aan houdt. Onafhankelijk advies inwinnen is desgewenst ook mogelijk. Feit blijft dat iedereen geluid, licht, geur anders ervaart.

Loovelt

De vraag is hoe veel hoger Loovelt straks wordt. Het is lastig voor te stellen hoe dat eruit ziet, het is nu al hoog.

Jackel maakt een tekening waarbij je in één oogopslag de huidige en toekomstige hoogte van Loovelt ziet.

Zon/schaduw

De studie is meegestuurd met het verslag van 24 november. Er wordt wat dieper op ingegaan. Ook hierbij geldt dat een dergelijke studie is gebaseerd op regelgeving. TNO geeft normen aan die gevolgd moeten worden bij berekeningen, om het te kunnen beoordelen. Deze zijn gevolgd. En idd, december is altijd een lastige maand. Sowieso er is dan minder zon. Een van de omwonenden heeft in de nieuwe situatie dan pas om 9.00 uur zon in de woning, 2 uur later dan nu het geval is.

Planschade en bezwaren

Is het mogelijk een schadevergoeding te krijgen, of een soort financiële tegemoetkoming voor het maken van aanpassingen om bijv. inkijk te voorkomen? Waar kun je hiervoor terecht? En hoe werkt bezwaar maken?

Eerst moeten zowel de gemeente, BrabantWonen als BrabantZorg ieder een besluit nemen over de investering/maandhuur. Pas daarna start de formele procedure. Als BrabantWonen een

Omgevingsvergunning aanvraagt en de gemeente deze verleent, komt deze ter inzage en kunnen er zienswijzen (lees: bezwaren) worden ingediend. Als deze worden afgewezen, is beroep mogelijk tot aan de Raad van State. In de fase van vergunningverlening is het pas mogelijk om een verzoek voor planschade in te dienen.

De gemeente ligt toe welke besluiten nog genomen gaan worden. Begin maart zal de gemeenteraad een besluit nemen over ontmoeten en de ruimte die de gemeente gaat huren in het complex dat BrabantWonen gaat realiseren. Om dit besluit te beïnvloeden kan de politiek benaderd worden. Er kan informeel invloed uitgeoefend worden, maar geen formeel bezwaar worden gemaakt. Als de gemeenteraad positief besluit, wordt een bestemmingsplan- of omgevingsprocedure gestart. Hiertegen kan wel formeel bezwaar worden gemaakt. Te zijner tijd zullen de stukken 6 weken ter inzage worden gelegd en kunnen omwonenden bezwaar maken d.m.v. het indienen van zienswijzen. Hierop moet de gemeente reageren.

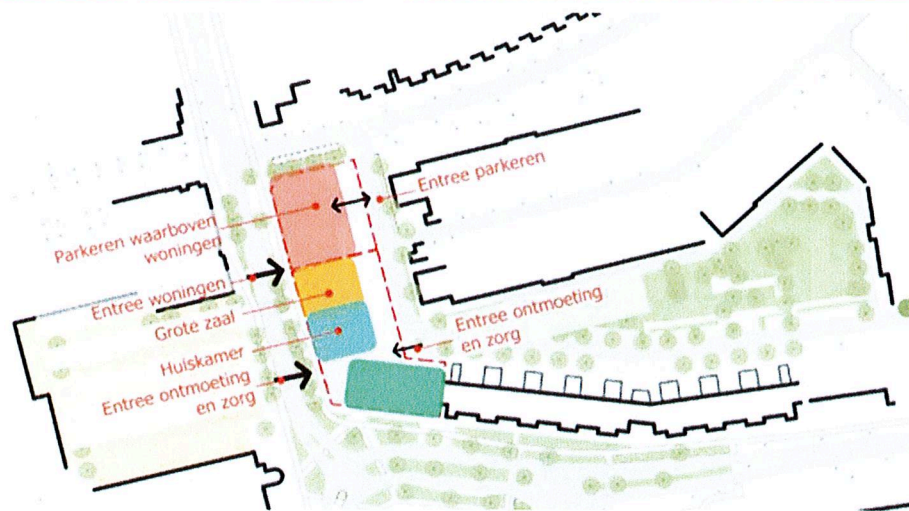
Verzocht wordt bij het verslag de formele stappen en termijn op te nemen. Bij deze:

[Kan ik bezwaar maken tegen de bouwplannen of omgevingsvergunning van mijn burens? | Rijksoverheid.nl](#)

Volgend overleg

Uitgaande van de besluitvorming binnen de planning zoals die er nu ligt (begin maart) waarbij zowel de gemeente, BrabantWonen en BrabantZorg akkoord geven op de investering, organiseren we in de 1^e helft van april een ontwerpssessie met de architect over de gevel.

Vóórdat de formele besluitvorming plaatsvindt, vindt er nog een terugkoppeling plaats naar de buurt. Verzoek van de aanwezige omwonenden is om in contact te blijven.



Plannen voor Loovelt, MFA en woningen

Volop interesse tijdens inloopbijeenkomst

Op 20 oktober 2022 was in wijkcentrum De Hille een informatiebijeenkomst over de plannen voor de locatie Loovelt en De Hille. In de toekomst komt hier een MFA (multifunctionele accommodatie) voor de wijk Oss Noord-West, een nieuwe zorglocatie en 18 sociale huurappartementen. Zeker 60 bezoekers kwamen langs om de plannen te bekijken, vragen te stellen en ideeën en/of bedenkingen te delen.

De interesse voor het voorlopig ontwerp was groot. Aan verschillende thema-tafels gingen bezoekers in gesprek met medewerkers van BrabantWonen, gemeente Oss en BrabantZorg, met een afvaardiging van Wijkraad en MFA-bestuur en met de architecten.

Loovelt

Aan de Loovelt-tafel was het een drukte van belang met vooral bewoners van de zorglocatie en hun familieleden. Veel van hen waren enthousiast over het ontwerp. Er waren ook vragen. Over waar de bewoners tijdelijk gaan wonen tijdens de bouwwerkzaamheden bijvoorbeeld. Daar is nu nog geen antwoord op, maar het spreekt voor zich dat BrabantZorg een goede tijdelijke locatie regelt en bewoners en familie daar ruim op tijd over informeert. Een veel gehoorde tip bij het ontwerp was: voldoende groen en de mogelijkheid voor bewoners om buiten te zitten.

MFA/wijkcentrum

Dat de MFA dichterbij het winkelcentrum komt, vonden de meeste bezoekers een logische stap. Ook de komst van een grote huiskamer in het nieuw te bouwen wijkcentrum werd met veel enthousiasme ontvangen. Veel mensen bleken nieuwsgierig naar de werking van de geluidsisolatie in de grote zaal. Verder waren er nog wat praktische tips voor indeling en voorzieningen in de MFA. Een puntje van zorg was het mogelijk toenemen van de verkeer in de wijk.

Huurwoningen

Verschiedende bezoekers waren blij met plannen voor betaalbare huurappartementen. Veel vragen gingen

over wie er in aanmerking komen voor de woningen. Het worden reguliere sociale huurwoningen; dat betekent dat iedereen, die voldoet aan de inkomensgrens en maximale gezinsgrootte, kan reageren.

Voorlopig ontwerp

Over het algemeen spraken de bezoekers van een mooi gebouw. Veel van hen zouden wel graag meer groen terug zien in het definitieve ontwerp. Er klonken ook kritische geluiden. Enkele omwonenden maken zich zorgen over de hoogte van de nieuw te bouwen woningen (4 lagen inclusief parkeergelegenheid). Die zorgen betreffen onder andere de mogelijke schaduwvorming en inblik in hun tuin of woning.

Parkeren

Er bleken veel vragen over de mogelijke toename van geparkeerde auto's. Om inzicht te krijgen in de actuele parkeersituatie is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bracht de parkeerbezetting in de openbare ruimte in de directe omgeving van het nieuwbouwplan in beeld.

In de nieuwbouw krijgen alle reguliere sociale huurappartementen een eigen parkeerplaats in de stallingsgarage. In de Saturnusstraat komen nieuwe haakse parkeerplaatsen. In het plan zitten er 25 meer dan in de huidige situatie. Het parkeeronderzoek toont aan dat er met deze extra parkeerplaatsen straks voldoende plaatsen zouden moeten zijn.

En nu?

BrabantWonen, gemeente Oss en alle andere betrokken partijen hebben veel input gekregen van de bezoekers van de inloopavond. Zij kijken met de architecten wat ze daarvan kunnen meenemen in de volgende versie van het ontwerp. Daarover vertellen zij u begin 2023 meer over.

In het eerste kwartaal van 2023 vindt ook de besluitvorming plaats door de gemeenteraad van Oss en de bestuurders van BrabantWonen en BrabantZorg.

Colofon

Deze wijkkrant is een gratis huis-aan-huisblad voor de buurten Heihoek, Vlashoek, Amsteleind, Hoefeind, Hazenkamp, Loovelt, Lockaert, Westerveld, Klein Mikkeldonk, Schalkskamp, Langendonk en Buitengebied-West. De krant verschijnt 8x per jaar in een oplage van 5100 exemplaren.

Omdat de wijkkrant maar uit 8 pagina's bestaat, plaatst de redactie alleen artikelen die betrekking hebben op Oss Noord-West.

Adres wijkkrant Ussen

Hekelstraat 3, 5345 XH Oss
wijkkrantussen@gmail.com
www.wijkraadossnoordwest.nl
 Tel. 06-51850633

Redactie

Marian de Sain (lay-out/opmaak)
 Annie van Hoek (tekst)
 Julie Hoefsloot (foto's)
 Marian Brands (tekst)

Verspreiding

Uitgeverij Talvi via het Weekblad Regio Oss

Drukwerk

www.lokaalensneldrukwerk.nl
 onderdeel van Weekblad Regio Oss

Aanleveren berichten of artikelen

Berichten of artikelen voor de wijkkrant kunt u mailen naar wijkkrantussen@gmail.com

Digitale wijkkrant

Wilt u de wijkkrant digitaal ontvangen? Stuur een email naar wijkkrantussen@gmail.com

Wijkkrant Ussen accepteert geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de door derden aangeleverde teksten.

De redactie behoudt zich het recht artikelen en beeldmateriaal aan te passen/in te korten. Aangeleverde artikelen zijn bij plaatsing eigendom van wijkkrant Ussen.

Besluit over MFA Oss Noord-West later

BrabantWonen, BrabantZorg en Gemeente Oss werken samen aan plannen voor een nieuw wijkcentrum in Oss Noord-West, vernieuwing van zorglocatie Loovelt en de bouw van 18 appartementen. Wijkbewoners en bewoners van Loovelt zijn enthousiast over het plan. Dit plan is in het najaar van 2022 besproken met bewoners van de wijk. Dat doen we in het voorjaar van 2023 op-nieuw. Het besluit over het plan is één maand vertraagd. De reden is de stijging van de kosten. Bouwkosten zijn de laatste tijd flink gestegen. Bouwmaterialen, energie en arbeid zijn duurder. Veel grondstoffen komen uit Rusland en Oekraïne. Door de oorlog daar is de aanvoer verstoord en zijn grondstoffen moeilijk verkrijgbaar. Ook de box-in-box constructie in het wijkcentrum om aan de strenge geluidsnormen voor de omgeving te voldoen, is kostenverhogend. De gemeenteraad van Oss neemt in april 2023 een besluit en niet in maart 2023 zoals de bedoeling was. De extra tijd is nodig om te berekenen wat de kostenstijging betekent voor dit project. Pas dan kan de gemeenteraad een besluit nemen.

CHILLE IN HILLE

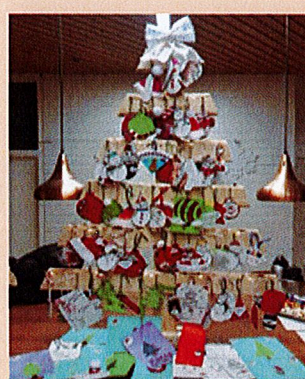
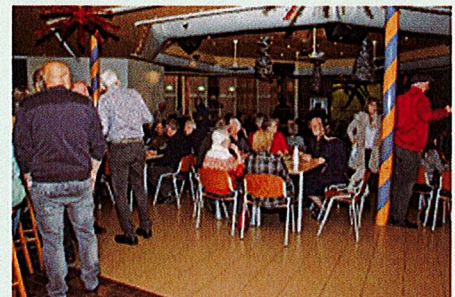
Chille in de Hille is een kinderdisco speciaal voor kinderen van groep 6, 7 en 8 van de basisschool. De deur gaat om 19:00 uur open, 19:30 uur. Om 21:30 uur is de kinderdisco afgelopen en de kinderen mogen alleen binnen worden opgehaald.

De entreekosten zijn 2,00 euro. Dit is incl. 1 drankmunt halverwege de avond. Losse drankmuntjes kunnen gekocht worden voor 1,50 euro per stuk.

Vrijdag 17 maart 2023
Vrijdag 21 april 2023
Vrijdag 26 mei 2023
Vrijdag 7 juli 2023

Nieuwjaarsinloop in wijkcentrum De Hille.

Op 8 januari 2023 was er eindelijk weer de mogelijkheid voor de wijkbewoners, vrijwilligers en inhuurders van het wijkcentrum om gezamenlijk het glas te heffen op het nieuwe jaar. Dit jaar werd het georganiseerd door de Wijkraad en het Wijkcentrum. Bij binnenkomst kreeg iedereen 2 consumpties aangeboden door de Wijkraad en de vrijwilligers van De Hille hadden gezorgd voor lekkere Glühwein en heerlijke erwtensoep met rogge brood. Deze gezellige samenkomst werd muzikaal opgeluisterd door de band WT Trio. Het was een fijn samenzijn met ruim 125 bezoekers.



Kerstlunch 17 december 2022

Ondanks of misschien wel dankzij, alle ellende die 2022 met zich meebracht, hadden we een zeer gezellig kerstlunch. In de ochtend gingen de vrijwilligers aan de slag met de voorbereidingen. Met lekkere belegde broodjes, diverse smakelijke hapjes en zelfgemaakte salades vulden we weer een heerlijk buffet. Iedereen werd begroet met koffie/thee, chocolaatjes, peper- en kerstkoekjes en een lootje voor de loterij. Na een kort welkomstwoord nam een juffrouw van de school De Lockaert het woord. De kinderen hadden prachtige kerstwensen geknutseld en getekend en één van de ouders had een mooie houten kerstboom getimmerd, waar alles werd ingehangen. Bij het weggaan kon men zelf een kaartje uitzoeken en meenemen wat zeer werd gewaardeerd. Bedankt kinderen! Verder was een loterij met leuke prijzen en we sloten af met het maken van kerststukjes. Iedereen ging voldaan en tevreden weer huiswaarts. Tot slot ook dank aan de wijkraad voor hun royale bijdrage en lekkere oliebolletjes.



Oss, 3 mei 2023

Plan voor wijkcentrum, Loovelt en nieuwe appartementen
Gemeenteraad besluit op 11 mei

Beste buurtbewoner,

Zoals u ongetwijfeld weet, werken BrabantWonen, BrabantZorg en Gemeente Oss samen aan plannen voor een nieuw wijkcentrum in Oss Noord-West, vernieuwing van zorglocatie Loovelt en de bouw van 18 huurappartementen. Met deze brief vertellen we u hoe ver we zijn en wanneer we weten of we verder kunnen met de uitvoering van deze plannen.

Vertraging door hogere kosten

Het besluit over het plan gebeurt wat later dan we gehoopt hadden. Dit heeft vooral te maken met de stijging van de kosten. Denk aan bijvoorbeeld gestegen bouwkosten, zoals de kosten bouwmaterialen, energie en arbeid. De bouw van het wijkcentrum wordt ook duurder, omdat we kiezen voor een box-in-box constructie. Hiermee voorkomen we geluidsoverlast in de wijk. Nu de plannen meer kosten dan we hadden gedacht, is het natuurlijk belangrijk dat alle betrokken partijen die afweging zorgvuldig maken.

Gemeenteraad beslist 11 mei

Zowel BrabantZorg als BrabantWonen hebben inmiddels ingestemd met het plan. Ook het college van B&W van de gemeente is akkoord. Het wachten is nu op een besluit van de gemeenteraad. De raad buigt zich hier op donderdag 11 mei over.

Aandacht voor aanpassingen

Tijdens het wachten op de besluitvorming hebben we natuurlijk niet stilgezeten. We zijn aan de slag gegaan met de input die we hebben gekregen tijdens de inloopavond in oktober 2022. Zo hebben we gesprekken gevoerd met enkele omwonenden die bedenkingen hebben bij de geplande nieuwbouw van met name de huurwoningen. Met de architect hebben we gekeken naar mogelijke aanpassingen in het ontwerp. Het gaat dan bijvoorbeeld over de gevel, waar we meer groen en/of aangepaste ramen in het ontwerp kunnen verwerken. Die aanpassingen zijn mogelijk. Bij een positief besluit van de gemeenteraad op 11 mei gaan we hier verder mee aan de slag.

De gemeente is ondertussen druk geweest met het ontwerp voor de inrichting van de ruimte rondom het gebouw. Er liggen nu aangepaste plannen voor het fietsparkeren en de kiss-and-ride plekken (dat zijn plekken waar auto's enkele minuten kunnen staan om passagiers te brengen of op te halen). En we pakken het ingebrachte idee op, om een kleine jeu de boules baan aan te leggen.

Op basis van het parkeeronderzoek is het plan voor parkeerplaatsen rondom het pand verder uitgewerkt. Het onderzoek toont aan dat er met de toevoeging van 25 extra parkeerplaatsen straks voldoende parkeerplaatsen zijn.

Na het besluit

Als de gemeenteraad op 11 mei instemt met de plannen, gaat BrabantWonen daarna volop aan de slag met de bestemmingsplan procedure en de verdere uitwerking van het ontwerp. Eind juni/begin juli nodigen we u als buurtbewoner graag nog een keer uit, om samen stil te staan bij onder meer de aanpassingen in het ontwerp en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De gemeenteraad buigt zich vervolgens ook nog over het bestemmingsplan; dit is het laatste besluit van de raad over deze nieuwbouwplannen. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, kunnen we starten met de uitvoering.

We houden u op de hoogte!

Met vriendelijke groet,

BrabantWonen
Gemeente Oss
BrabantZorg

Van: Janet Croes
Verzonden: donderdag 1 juni 2023 13:46
Aan: robertensimone@kpnmail.nl
Onderwerp: Gesprek dinsdagavond, vriendelijk verzoek dit te delen met de aanwezigen

Goedemiddag,

Allereerst bedankt voor het gesprek dinsdagavond. We weten dat u niet blij bent met de ontwikkeling op de locatie van De Hille. Ondanks dat heeft u vorige week per e-mail en dinsdag mondeling, goede input gegeven aan onze architect om mee te kunnen werken. Dat wordt gewaardeerd!

Voordat we in het gesprek ingingen op de zijgevel van de appartementen, is een aantal constateringën toegelicht:

- Door de nieuwbouw wordt de stoep breder. De Hille ligt dichtër naar de Looveltlaan en de Jupiterweg dan de muren van de nieuwbouw.
- Buitenruimte 18 appartementen: dit worden loggia's. Dit is voor de privacy van zowel de toekomstige bewoners als die van de omwonenden prettiger dan bij balkons het geval is.
- Vanuit regelgeving is BrabantWonen verplicht eigen buitenruimte te creëren voor de 18 appartementen. Dit komt voort uit de grootte van de woningen. De zorgappartementen voor de bewoners in Loovelt krijgen een Frans balkon, en per groep van 8 zorgappartementen een gezamenlijke balkon.

Gevelbeeld

Doel van het gesprek was primair samen te onderzoeken hoe de gevel aan de zijde van de Jupiterweg zodanig kan worden ontworpen, dat u als omwonenden zoveel mogelijk wooncomfort blijft ervaren. Hierbij blijken twee onderwerpen het belangrijkste: privacy (geen inkijk) en groen. Voor de toekomstige bewoners van de appartementen is lichtinval waar mogelijk een grote plus als het gaat om wooncomfort en daarmee iets wat BrabantWonen de toekomstige bewoners wil bieden.

Ter voorbereiding aan het gesprek had Jackel Henstra een aantal mogelijkheden verzameld. Deze heeft u gezien en u kon er op reageren. Het ontwerp dat er nu ligt is een voorontwerp. De architect gaat met uw input vanuit zijn eigen deskundigheid en creativiteit doorontwerpen. Begin juli organiseren we vervolgens een inloopbijeenkomst voor de buurt, waar we laten zien wat er is opgehaald en wat de mogelijkheden zijn. Het gaat dan nog steeds om 'work in progress'. U kunt dan samen met uw bureu reageren op het aangepaste voorontwerp. Pas in september volgt een definitief ontwerp. Bij de inloopbijeenkomst die we op dat moment organiseren, zal ook het ontwerp van de openbare ruimte een onderwerp zijn; dus nog niet in juli.

Welke ideeën zijn besproken?

- Klimmend groen op staaldraad.
- Groene, levendige gevel
- Geen ramen, een dichte gevel
- Vaste houten lamellen aan de buitenzijde, schuin gemonteerd: wel lichtinval, geen inkijk voor omwonenden
- Hoge ramen, wel lichtinval maar te hoog om doorheen te kijken
- Mat glas
- Groen aan zijgevel goed geheel met de rest van het gebouw
- Groen tegen de parkeergarage
- Trappenhuis (vluchtweg) lager en 'zachter' maken, boven zoveel mogelijk wel laten vallen in het dak

Elk idee heeft voor- en nadelen. De architect gaat kijken hoe en welke ideeën ingepast kunnen worden om een mooie en kwalitatieve gevel te maken.

Na enige discussie over wat kwaliteit is en 'geen inkijk of geen ramen' werden we het eens over de volgende uitgangspunten bij het doorontwerpen:

Geen inkijk, en daar zoekt de architect een oplossing bij.

Er moet groen in de gevel.

Naast het integreren van groen in het ontwerp gaat de architect ook onderzoeken of metselwerk met reliëf interessant is voor het ontwerp.

Gezegd is ook dat de commissie Omgevingskwaliteit het met het ontwerp eens moet zijn.

Vragen aan de gemeente

Naast het bespreken van de mogelijkheden voor de gevel, is een aantal onderwerpen en suggesties benoemd met de vraag deze onder de aandacht te brengen bij de gemeente. U zou hier graag in kleiner gezelschap over doorpraten. De vorige inloopbijeenkomst was erg druk, een goed gesprek is dan lastig gaf u aan. Het gaat om:

- Idee over toevoegen 24 parkeerplaatsen in het openbare gebied
- Groen in het ontwerp openbare ruimte, in het bijzonder bomen
- Afstand tot Bossche Broek 18 km (afstandsgrens ivm stikstof is 25 km)
- Geluidsoverlast na afloop evenementen

Deze zaken geven wij door aan Desirée Meulenbroek met de vraag hierover contact met u op te nemen.

Tenslotte vroeg u zich af hoe de prijzen in het MFA zich verhouden tot commerciële horeca. In feite is dit een vraag voor het bestuur van de MFA, zij huren de ruimte van de gemeente.

Tot zover. Medio juni wordt de uitnodiging voor de inloopbijeenkomst op 3 juli verspreid, u vindt deze dan in uw brievenbus.

Vriendelijke groet, ook namens Martijn,
Janet Croes



Oss, 21 juni 2023

Plan voor wijkcentrum, Loovelt en nieuwe appartementen

Stand van zaken & uitnodiging inloopavond

Beste buurtbewoner,

Vorige maand vertelden we u dat de gemeenteraad op 11 mei zou beslissen over de plannen voor een nieuw wijkcentrum in Oss Noord-West, vernieuwing van zorglocatie Loovelt en de bouw van 18 sociale huurappartementen. In de media heeft u kunnen lezen dat de raad heeft ingestemd. Dat betekent dat we verder kunnen werken aan de bestemmingsplan-procedure en de verdere uitwerking van het ontwerp.

Wij hadden u toegezegd dat we nog in juni of juli een inloopavond zouden organiseren om u bij te praten over alle ontwikkelingen. Het is echter zo dat we over verschillende onderwerpen pas na de zomer meer weten en kunnen vertellen. Toch willen we u wel de mogelijkheid bieden om de aangepaste gevelontwerpen te komen bekijken. Ook kunt u de zonnestudie inzien; een visualisatie van zon- en schaduwval van het nieuw te bouwen gebouw. Dat kan op maandag 3 juli.

Inloopavond aangepast gevelontwerp & zonnestudie

- Maandag 3 juli
- 18.00 – 19.30 uur
- Kersenzaal De Hille
- Onderwerpen:
 - Aangepast voorontwerp nieuwbouw (gewijzigde gevel)
 - Zonnestudie
 - Tijdlijn (proces / mijlpalen)

Inloopavond september

Andere onderwerpen – zoals de openbare ruimte, fiets- en autoparkeren en de tijdelijke huisvesting bewoners Loovelt – komen na de zomer aan bod. Daarvoor organiseren we in september een inloopavond.

We zien u graag op 3 juli.

Met vriendelijke groet,

BrabantWonen

Gemeente Oss

BrabantZorg

Plannen voor Loovelt, MFA en woningen

Inloopbijeenkomst 3 juli

Op maandag 3 juli was voor de tweede keer een informatiebijeenkomst over de plannen voor de locatie Loovelt en De Hille. In de toekomst komt hier een MFA voor de wijk Oss Noord-West, een nieuwe zorglocatie en 18 sociale huurappartementen. In mei stemde de gemeenteraad in met deze plannen. Dat betekent dat BrabantWonen verder kan met de bestemmingsplanprocedure en de verdere uitwerking van het ontwerp. Een mooi moment om even bij te praten met omwonenden. Een kleine 30 bezoekers kwamen deze avond langs in de Kersenzaal in De Hille.

Aangepast gevelbeeld

Een aantal omwonenden had op een eerder moment aangegeven moeite te hebben met het ontwerp van de gevel van het appartementencomplex die straks grenst aan de Jupiterweg. De architect werkte daarom enkele ideeën uit voor aanpassing van deze gevel. Die ideeën legde hij voor aan de bezoekers op 3 juli. De reacties hierop waren overwegend positief. Vooral de toepassing van groen en biodiversiteit kon op waardering rekenen. Ook de schetsen van de aangepaste vensters vielen in goede aarde. De architect neemt de reacties en voorkeuren op de schetsen mee in het verdere ontwerp.

Interesse in huurwoningen

Diverse bezoekers van de inloopavond waren geïnteresseerd in de nieuwe huurwoningen, driekamerappartementen met een balkon en een eigen plek in de parkeergarage. De huurprijzen zijn op dit moment nog niet bekend, maar zullen uiteraard niet hoger zijn dan het maximale huurbedrag voor sociale huurwoningen. Medewerkers van BrabantWonen gaven ook uitleg over hoe inschrijving/toewijzing werkt en over de 65+ verhuisregeling. Deze kan regeling kan een uitkomst zijn voor bewoners van (grote) huurwoningen, die graag een appartement verhuizen. Een enkeling vond het jammer dat het nog een paar jaar duurt voordat de woningen klaar zijn, omdat er nu al zoveel behoefte aan is.

Planning

Tijdens de inloop was een voorlopige planning op hoofdlijnen in te zien. Bezoekers hadden vooral vragen over de twee fasen: eerst de sloop van Loovelt en de bouw van de nieuwe zorglocatie en MFA en daarna de sloop van De Hille en de bouw van de huurappartementen. Ze wilden ook graag weten wanneer de bewoners van Loovelt in hun tijdelijk onderkomen trekken en waar dat is. Hierover hoopt BrabantZorg op korte termijn meer te kunnen vertellen.

Later meer

Op het moment van de inloopbijeenkomst was er nog niet zoveel nieuws te melden over de openbare ruimte en parkeren / verkeer. Zodra daar meer over bekend is, vindt er opnieuw een inloopavond plaats. Dit zal na de zomer zijn.

artikel wijkkrant
sept. '23