

Fractie DDO

T.a.v. Frank Duijs en Loek van Wely

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
8 september 2023		A. Van Rooij	
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie DDO over de bouw van 72 flexwoningen in de Ruwaard			1

Geachte heer Duijs en heer Van Wely,

U hebt het college op 27 augustus 2023 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over de bouw van 72 flexwoningen in de Ruwaard. In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

1. *Wat is de reden dat het college de uitspraak van de rechter niet afwacht, daarmee in feite niet alleen de omwonenden, maar ook de rechterlijke macht negeert?*

Allereerst moet worden opgemerkt dat het college niet de opdrachtgever is voor de bouw van de 72 flexwoningen, dat is BrabantWonen.

BrabantWonen beschikt over een rechtsgeldige omgevingsvergunning en mag starten met de bouw van de flexwoningen. Als een indiener van een beroep wil voorkomen dat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden voordat de rechtbank uitspraak heeft gedaan, kan hij/zij een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank. De rechtbank kan dan de vergunning schorsen.

Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbare woning. De flexwoningen zijn een oplossing om snel(ler) woningen te realiseren, samen met de blijvende inzet om het aantal woningen in Oss verder te vergroten. Wij vinden het daarom noodzaak om zo snel mogelijk aan de slag te gaan.

2. *Wat doet het college als de uitspraak van de rechter niet in het voordeel is van de gemeente? Welke financiële en niet-financiële risico's kleven er aan deze werkwijze van het college?*

Op 30 augustus jl. heeft de Rechtbank uitspraak gedaan en het beroep ongegrond verklaard.

Had de Rechtbank het beroep gegrond verklaard of een voorlopige voorziening getroffen, dan hadden de (financiële) risico's voor BrabantWonen geweest.

3. De omwonenden geven in groten getale aan zich niet gehoord te voelen. Is het college het eens met de stelling dat de omwonenden onvoldoende gehoord zijn en daarmee de participatie onvoldoende is geweest? Zo nee, waarom niet?

Het college is het niet eens met de stelling dat omwonenden onvoldoende zijn gehoord en/of dat er onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden. Het verslag van de omgevingsdialoog, met daarin alle participatiemomenten gaat als bijlage bij deze brief.

4. Hoe heeft u de participatie van de omwonenden, zowel vóór als na de besluitvorming vormgegeven?

Zie beantwoording van vraag 3.

5. De omwonenden geven aan dat er slechts twee woonlagen zouden komen. De praktijk laat zien dat er drie woonlagen komen op het betreffende terrein in de Ruwaard. Klopt de bewering van de omwonenden? Zo ja, waarom kiest het college nu voor drie woonlagen?

Het plan ging altijd al uit van drie bouwlagen. Er is nooit sprake geweest van twee bouwlagen.

6. Op het betreffende terrein staan nu 72 flexwoningen gepland. Bestaat de kans dat er buiten die 72 flexwoningen later nog meer woningen bij komen? M.a.w. bestaat er een 'tweede fase'? Zo ja, om hoeveel woningen gaat het in die tweede fase.

Er is geen sprake van een tweede fase met flexwoningen voor de locatie Ruwaard. De overige flexwoningen in de gemeente Oss zijn gepland op andere locaties (Gewandeweg, Nieuwe Hescheweg en in Ravenstein).

7. In het BD van donderdag 24 augustus jl. staat vermeld dat de gestapelde units in de toekomst 'allicht plaatsmaken voor permanente huizen'. Klopt de bewering in het BD? Zo ja, is deze mogelijkheid duidelijk met de wijkbewoners gecommuniceerd? Hoe ziet die communicatie hieromtrent eruit?

Deze bewering in het Brabants Dagblad klopt niet. Er is op dit moment geen sprake van permanente woningbouw op deze locatie.

8. De flexwoningen zijn bestemd voor 'spoedzoekers'. Welke spoedzoekers worden op het betreffende terrein gehuisvest?

De flexwoningen op de Ruwaard zijn bedoeld voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben maar nog niet beschikken over voldoende inschrijvingsduur om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Hierbij kan worden bijvoorbeeld worden gedacht aan jongeren die uit huis willen of mensen die door een scheiding snel andere woonruimte nodig hebben.

9. Welk percentage van de flexwoningen gaat naar statushouders?

In lijn met de afspraak die tussen BrabantWonen en de omwonenden is gemaakt worden op de Ruwaard geen statushouders gehuisvest.

Deze afspraak geldt niet voor de andere locaties. De opgave om statushouders te huisvesten is groot, en daarom zullen in toekomstige flexwoningen ook statushouders worden gehuisvest. De corporaties streven naar een mix van doelgroepen, er is geen percentage vastgelegd voor de huisvesting van statushouders. Er wordt de komende maanden gewerkt aan actualisatie van de Meerjarenprestatieafspraken met de corporaties en daar zal ook een afspraak worden opgenomen over het aandeel van directe bemiddeling in de toewijzing van sociale huurwoningen.

10. De betreffende wijk en omliggende straten lijken niet bestand tegen een flinke toename van het aantal verkeersbewegingen. Hoe gaat u de verkeersveiligheid in de wijk waarborgen nu er dagelijks vele verkeersbewegingen bijkomen?

De toename van het aantal verkeersbewegingen is onderzocht. Er zal sprake zijn van een toename van circa 152 verkeersbewegingen per werkdag. Zowel de Slingenbergstraat als de Van Maanenstraat hebben voldoende capaciteit om de verwachte verkeersgroei op te vangen. De verkeersveiligheid in de wijk is gewaarborgd.

11. Om hoeveel extra dagelijkse verkeersbewegingen gaat het als straks alle 72 flexwoningen in gebruik zijn? Hoe komt u aan het voorgelegde aantal?

De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de 72 flexwoningen is circa 152 verkeersbewegingen per werkdag. De uitgangspunten voor de berekening van de extra verkeersbewegingen zijn gebaseerd op de Mobiliteitsvisie 2009 en de CROW-publicatie 381

“Toekomstbestendig parkeren” (incl. cijfers over verkeersgeneratie):

- De gemeente Oss heeft een stedelijkheidsgraad 3 (matig stedelijk);
- Het plangebied valt onder de categorie “rest bebouwde kom”;
- De kencijfers voor verkeersgeneratie worden uitgedrukt in aantal motorvoertuigen per weekdag. Voor het omzetten van deze cijfers naar aantal motorvoertuigen per werkdag wordt de factor 1,1 gebruikt;
- Het plan omvat de bouw van 72 goedkope huurwoningen (norm: kleine eenpersoonswoning/tiny house). De bijbehorende verkeersgeneratie bedraagt gemiddeld 2,1 voertuigbewegingen per weekdag per woning.

12. Hoeveel parkeerplaatsen komen er op het betreffende terrein en welke verdeelsleutel wordt hierbij toegepast? In hoeverre wijkt die verdeling af van de normale verdeling van parkeerplaatsen t.o.v. het aantal bewoners, bijvoorbeeld van nieuwbouwwijken? Hoe rechtvaardigt u die afwijkende verdeelsleutel?

De parkeernorm in het parkeerbeleid van de gemeente Oss bedraagt 0,7 voor tiny houses/kleine eenpersoons woningen. Omdat omwonenden in de klankbordgroep hun zorgen over parkeren in de wijk hebben uitgesproken, om deze zorgen weg te nemen en er op de locatie fysiek voldoende ruimte beschikbaar is, is de parkeernorm opgehoogd naar 1.

13. Uit ervaring blijkt dat tijdelijke huisvesting kan bijdragen aan meer overlast, bijvoorbeeld op het gebied van afval. Hoe gaat u de (afval)overlast voor de al bestaande wijkbewoners zo veel mogelijk beperken? Welke middelen gaat u daarvoor inzetten?

Voor de flexwoningen op de Ruwaard worden ondergrondse inzamelcontainers geplaatst. Wij verwachten geen afvaloverlast voor de bestaande wijkbewoners.

14. De afgelopen jaren hebben veel wijkbewoners hun huizen gemoderniseerd en gerenoveerd en daarvoor financiële middelen ingezet. Wat zegt u tegen die omwonenden als straks blijkt dat hun woning bij verkoop minder opbrengt door de komst van de flexwoningen in de buurt?

Voor elke planontwikkeling geldt dat omwonenden planschade kunnen lijden. Benadeelden kunnen een verzoek tot tegemoetkoming planschade indienen.

15. Bent u bekend met het feit dat diverse wijkbewoners overwegen te verhuizen of inmiddels concrete stappen hebben gezet.

Dat is ons bekend. Het is een eigen afweging van de betreffende bewoners.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the top. To the right of the signature are three small dots.

S.N.J.M. van den Bergh

Wethouder woonbeleid en volkshuisvesting