

Datum: 18-12-2023

Onderwerp: Verslag Omgevingsdialoog ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing

Flexwoningen buurtschap Gewandeweg, Oss

Verslag omgevingsdialoog

Samen met de gemeente Oss heeft BrabantWonen als ontwikkelende partij de omgevingsdialoog gevoerd. Dit verslag beschrijft de aanpak, de belangrijkste contactmomenten en de resultaten van dit proces.

1. Gezamenlijke aanpak

Gezien de aard van het onderwerp hebben BrabantWonen en gemeente Oss voor het grootste gedeelte samen opgetrokken in het gesprek met de omgeving. Vanuit een gezamenlijk projectteam zijn de volgende personen betrokken geweest bij de omgevingsdialoog:

Vanuit gemeente Oss

- Projectleider Flexwonen
- Projectleider beheer openbare ruimte Jurrien Vos, gebiedsregisseur
- Stedenbouwkundige
- Juridisch planologisch adviseur
- Communicatieadviseur
- Wethouder Woonbeleid en Volkshuisvesting

Vanuit BrabantWonen

- Ontwikkelaar
- Projectleider Vastgoed
- Adviseur Communicatie
- Adjunct directeur

2. Betrokken partijen in de buurt

Er zijn meerdere personen en partijen in de buurt die zich betrokken voelen bij ontwikkeling. In de aanpak hebben we de volgende partijen onderscheiden:

Primair belanghebbend

- Direct aanwonenden (met uitzicht op de locatie of heel dicht bij de locatie wonen)
- Direct omwonenden
- Wijkraad Oss Noordwest

Secundair belanghebbend

- Overige buurtbewoners

De primair belanghebbenden hebben we in een vroeg stadium betrokken. Bij de direct aanwonenden hebben gemeente en BrabantWonen gezamenlijk om de keukentafel gezeten om hen te informeren en consulteren over het plan. Daarnaast hebben we zowel de groep direct aanwonenden als de groep direct omwonenden en de secundair belanghebbenden uitgenodigd voor deelname aan de klankbordgroep, waar zij mee konden praten over de inrichting van het terrein. We wilden hen hiermee niet alleen informeren maar ook actief consulteren, zodat hun belangen meegenomen kunnen worden bij de planvorming. We hebben de primaire- en secundair

belanghebbenden op tijd en goed geïnformeerd, zodat zij op de hoogte zijn van de plannen in hun buurt en de procedure daaromtrent.

3. Contact- en informatiemomenten

12/12/2022 Informatieavond

Om de primaire- en secundaire belanghebbenden van de locatie in zo vroeg mogelijk stadium van het project te informeren en te betrekken zijn de genodigden tijdens deze informatieavond, gehouden in de Raadzaal van de gemeente Oss, geïnformeerd over de voorgenomen plannen om Flexwoningen te ontwikkelen op de locatie aan de Gewandeweg. Daarbij was ook de wijkraad uitgenodigd en gekomen. Verder waren zowel medewerkers van BrabantWonen en gemeente, als ook de wethouder en adjunctdirecteur van BrabantWonen aanwezig. Genodigden konden aan zes thematafels in gesprek met de gemeente en BrabantWonen om vragen te stellen en zorgen te uiten en wensen uit te spreken. De thematafels waren: waarom flexwoningen en locatiekeuze, bouwplan en terreininrichting, verkeer en parkeren, doelgroepen, regelgeving en procedure en klankbordgroep en meepraten.

Tijdens deze avond hebben we mensen gevraagd om deel te nemen aan een klankbordgroep. Deze klankbordgroep zou omwonenden vertegenwoordigen die zich samen met gemeente en BrabantWonen richtten op de inrichting van het terrein.

Ook hebben we met direct aanwonenden afgesproken bij hen langs te komen voor een gesprek.

Bijlage 1: Uitnodiging informatieavond

19/01/2023 Gesprek direct aanwonenden

Zoals afgesproken tijdens de informatieavond zijn de projectleider van de gemeente en ontwikkelaar van BrabantWonen op 19 januari 2023 in gesprek gegaan aan de keukentafel met de direct aanwonenden. Alle direct aanwonenden waren hierbij aanwezig. Omdat we aan- en omwonenden in een vroegtijdig stadium wilden informeren en betrekken bestond er op dat moment nog geen stedenbouwkundig ontwerp. Betrokkenen zijn uitgenodigd om op voorhand na te denken over op welke wijze we rekening met hun uitzicht kunnen houden bij de inrichting van het terrein. Zonder de basis van een stedenbouwkundig ontwerp gaven de aanwonenden aan dit lastig te vinden. Afgesproken is dat de aanwonenden zouden worden uitgenodigd voor de klankbordgroep over de inrichting van het terrein wanneer de het eerste concept van het stedenbouwkundige plan gereed zou zijn, waarbij is aangegeven dat hierbij op voorhand rekening zou worden gehouden met het uitzicht.

3-7-2023 Klankbordgroep inrichting terrein Gewandeweg

BrabantWonen en gemeente Oss hebben de buurt en de wijkraad reeds in de voorbereidingsfase bij de plannen betrokken, om hen de gelegenheid te geven input te leveren voor de inrichting van het terrein. Naar aanleiding van de informatieavond en vragen van omwonenden hebben zijn geïnteresseerden aangeschreven en per email uitgenodigd. Tijdens deze avond waren naast gemeente en BrabantWonen ook de adviseur planvorming en ontwerp van Rho aanwezig als ook de

stedenbouwkundige en verkeerskundige van de gemeente Oss. Ook de wijkraad was uitgenodigd en gekomen. Tijdens deze bijeenkomst is de eerste stedenbouwkundige opzet besproken.

Vanuit de omwonenden wordt opgemerkt dat er op de Gewandeweg erg hard wordt gereden en dat de verkeersveiligheid hier vaak in het geding is. De omwonenden vinden drie bouwlagen, zoals voor enkele gebouwen voorgesteld, te hoog. Ook zijn er zorgen over uitzicht/ privacy. Daarnaast zijn er zorgen over de te huisvesten doelgroep.

Bijlage 2: Verslag klankbordgroep Gewandeweg 3 juli 2023

Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan juli 2023

28/08/ 2023 Tweede bijeenkomst Klankbordgroep Gewandeweg

Tijdens deze tweede bijeenkomst van de klankbordgroep waren dezelfde professionals aanwezig vanuit gemeente en BrabantWonen als tijdens de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep. Ook was de adviseur planvorming en ontwerp van Rho aanwezig. Ook de wijkraad was uitgenodigd en aanwezig. Naast de eerder genoemde bewoners van de Gewandeweg hebben zich ook verschillende bewoners van de Forel aangesloten bij de klankbordgroep. Tijdens de bijeenkomst op 3-7-2023 is een eerste concept stedenbouwkundig plan getoond. De gemaakte opmerkingen op 3-07-2023 zijn verwerkt in het aangepaste plan.

De verkeerssituatie op de Gewandeweg is voor dat moment losgekoppeld van de planvorming voor de flexwoningen. Deze zal door de gemeente separaat worden opgepakt.

In het aangepaste stedenbouwkundig plan zijn de volgende aanpassingen gedaan op verzoek van de klankbordgroep:

- De parkeernorm is verhoogd van 0,7 naar 0,85. Mocht in de toekomst blijken dat dit niet voldoende is, is er in het plan ruimte gereserveerd om de norm verder op te hogen naar 1 parkeerplaats per woning.
- In de “kamer” die grenst aan de woningen aan de Forel, is het appartement in 3 bouwlagen vervallen. In deze kamer komen alleen grondgebonden woningen en tiny houses. Verder is er een groenbuffer toegevoegd tussen het plangebied en de Forel. Hiermee is de overgang naar de woningen op de Forel zachter.
- Er is een groenbuffer toegevoegd tussen het plangebied en Gewandeweg 47. Hier wordt gedacht aan een houtsingel met een dichte structuur om de privacy op het perceel Gewandeweg 47 te waarborgen.
- De hoogte van de bouwlagen is bekeken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is het wenselijk om aan de Gewandeweg de drie bouwlagen te handhaven. Ook het gebouw aan het plein blijft, daar waar het grenst aan het plein, drie bouwlagen. Daarachter wordt het twee bouwlagen. De drie bouwlagen aan de pleinzijde is nodig om vorm te kunnen geven aan het plein.

Bewoners zijn tevreden over de gedane aanpassingen, al zijn zij nog steeds niet blij dat er woningen worden gebouwd op dit perceel.

Er zijn opnieuw vragen en zorgen over de doelgroep voor de flexwoningen en gevraagd wordt of er ook statushouders en urgenten worden gehuisvest. BrabantWonen antwoordt dat er uiteraard ook

statushouders worden gehuisvest. De samenstelling van bewoners zal een afspiegeling zijn van een reguliere woonwijk in Oss. Daar wonen ook statushouders en urgenten. Deze nieuwe wijk is echter niet specifiek en alleen bedoeld voor urgenten en statushouders.

Bij sluiting van de avond wordt door de voorzitter vanuit BrabantWonen aangegeven dat het stedenbouwkundig plan nu zal worden afgerond. Het definitieve plan zal worden toegestuurd. De gemeente zal binnen afzienbare termijn met de wijk in overleg gaan over de verkeersveiligheid op de Gewandeweg. Er is zeker aandacht voor, maar voor nu wordt dit loskoppeld van het stedenbouwkundig plan voor de flexwoningen. Uiteraard moet ervoor worden gezorgd dat de aansluiting van het plan op de Gewandeweg veilig wordt. Bewoners beamen dit.

Bijlage 4: Stedenbouwkundig plan augustus 2024

Bijlage 5: Verslag bijeenkomst klankbordgroep Gewandeweg 28-08-2023

28-08- Informatieavond bewoners Brasem

Omdat de woningen op de Brasem op 28-08-2023 nog niet in zijn geheel bewoond waren en er in ieder geval nog geen brievenbussen op het terrein stonden, konden deze bewoners nog niet uitgenodigd worden voor de eerste bijeenkomsten. Deze bewoners zijn een later stadium geïnformeerd en uitgenodigd voor een aparte bijeenkomst, om hen ook volledig mee te nemen in de planvorming. En het eerste en tweede schetsontwerp te presenteren. Tijdens deze bijeenkomst waren dezelfde professionals aanwezig vanuit gemeente en BrabantWonen als tijdens de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep. Ook was de adviseur planvorming en ontwerp van Rho aanwezig. En de wijkraad. Er waren 3 omwonenden vanuit de Brasem aanwezig.

Bewoners merken op dat er veel groenstroken in het plan aanwezig zijn en maken zich zorgen over het onderhoud hier van.

Gevraagd wordt ook voor wie de woningen zijn bedoeld. Zij vinden het fijn dat mensen die een woning nodig hebben worden geholpen. Ze hebben zelf ook lang moeten wachten op een woning. De aanwezige bewoonsters van de Brasem geven aan dat ze het plan mooi vinden en dat ze het fijn vinden dat er iets aan het woningtekort wordt gedaan.

Vanuit de wijkraad wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op de Gewandeweg. Gemeente antwoordt dat hier aandacht voor is binnen de gemeente. De situatie heeft niet alleen te maken met de komst van de flexwoningen maar speelt breder. Daarom wordt het thema verkeersveiligheid losgekoppeld van het plan en wordt separaat opgepakt.

Bijlage 6: Verslag Klankbordgroep Brasem 28-08-2023

20/12/2023 Terugkoppeling omwonenden definitief stedenbouwkundig plan

Bijlage 7: Brief met terugkoppeling klankbordgroep

Bijlage 7a: Uitwerking reactie klankbordgroep

Bijlage 8: Brief omwonenden flexwoningen Gewandeweg

4. Resumé

Er zijn verschillende contact- en informatiemomenten geweest met de wijkraad en omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om online of tijdens een van de gesprekstafels op de plannen te reageren. Hierbij zijn verschillende ideeën voorgedragen en verzoeken ingediend, welke zijn meegenomen in het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan en zijn teruggekoppeld aan de omwonenden van de locatie, waarbij altijd is gecommuniceerd over de aanvraag van een omgevingsvergunning voor 30 jaar.

Zorgen	Aanpassing in planvorming
BEBOUWING EN SITUERING	
Privacy/ inkijk	<p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is het beter om de drie bouwlagen te handhaven daar waar het gebouw aan het plein grenst. De drie bouwlagen aan de pleinzijde zijn nodig om voldoende massa (wandvorming) te maken aan het plein. Waar de appartementen niet aan het plein grenzen hebben we de bouwhoogte teruggebracht naar twee bouwlagen. Verder hebben we het gebouw aan het plein gespiegeld. Hiermee wordt de afstand van het gebouw naar de Forel groter.</p> <p>Daarnaast zijn de tiny houses verplaatst naar de rechter kamer. Hiermee wordt een goede overgang van het plan naar de Forel en naar het perceel Gewandeweg 47 gecreëerd. De tiny houses bestaan uit één bouwlaag zodat er geen inkijk is van bovenaf in de tuinen van de Forel. Verder is er een groenbuffer toegevoegd tussen de tiny houses en de tuinen aan de Forel.</p> <p>Ook is er een groenbuffer in het plan toegevoegd tussen de woningen en het perceel Gewandeweg 47. Hierbij wordt gedacht aan een houtsingel met een dichte structuur. Met de eigenaar van het perceel is afgesproken dat de keuze van de beplanting in overleg zal gebeuren.</p>
INRICHTING OPENBARE RUIJTE	Er komt een speelgelegenheid op het centrale plein en een wandelroute die aansluit op de bestaande wandelroute
PARKEREN	We hebben de parkeernorm verhoogd naar 0,85 parkeerplaats per woning. Verder hebben we in het plan ruimte gereserveerd voor 0,15 parkeerplaats extra per woning, die in eerste instantie groen wordt uitgevoerd. Mocht er in de toekomst blijken dat er parkeeroverlast is, dan kunnen extra parkeerplaatsen worden aangelegd.
VERKEERSVEILIGHEID	De verkeersveiligheid op de Gewandeweg heeft de aandacht van de gemeente en speelt breder dan alleen voor de flexwoningen. De gemeente zal binnen afzienbare termijn (er is nog geen concrete planning) de dialoog met de omgeving en de wijkraad starten om te kijken hoe de verkeersveiligheid op de Gewandeweg structureel kan worden verbeterd.

	<p>Om te borgen dat er een veilige aansluiting komt van het nieuwe buurtschap op de bestaande omgeving zal de grens van de bebouwde kom worden verschoven in de richting van de Huizenbeemdweg. Hiermee wordt de maximum snelheid op een deel van de Gewandeweg omlaag gebracht tot 50 km/uur. Verder zal er een plateau worden aangelegd bij de ontsluiting.</p>
--	---

