

Onderwerp: Zienswijze op de Integrale Visie maatschappelijke voorzieningen Schadewijk en het vestigen van voorkeursrecht op de percelen aan Kardinaal de Jongstraat 11.

Geachte wethouders en gemeenteraad van Oss,

Graag geven wij, als erven van het vastgoed op de hoek Berghemseweg / Kardinaal de Jongstraat, hierbij een zienswijze naar aanleiding van de Integrale Visie maatschappelijke voorzieningen Schadewijk en de voorgenomen vestiging van een voorkeursrecht met een bestemmingswijziging van “Wonen” naar “Maatschappelijk”.

Inleiding en context

- Sinds begin jaren dertig woonden en werkten onze familie en verwanten aan de Berghemseweg in Oss, ter plaatse van wat later de kruising met de Kardinaal de Jongstraat werd.
- De percelen kennen een woonbestemming waarbij er een concreet bouwvlak is ingetekend. Dit houdt in dat er nagenoeg direct met de woningbouw begonnen kan worden
- Na het overlijden van Hennie, onze oom, in 2023, zijn wij als erfgenamen doende om een passende invulling te geven aan de genoemde percelen. Hierbij hebben we vanaf maart 2024 ook contact met de gemeente Oss in de persoon van [...] welke interesse voor aankoop uitsprak. Nog afgelopen week vond er een ontmoeting plaats.
- Onze voorkeur gaat uit naar renovatie van Kardinaal de Jongstraat 1 en de selectie van een partner voor de bouw van (starters) woningen/appartementen op de kavels Kardinaal de Jongstraat 11. Dit alles binnen de huidige bestemming wonen en het reeds ingetekende bouwvlak.

Standpunten en constatering

- Wij erkennen de problematiek rondom het Verdihuis en hebben daarom de gemeente Oss aangegeven dat wat ons betreft een verkoop aan de gemeente een serieuze optie is mits dat NIET leidt tot uitbreiding van het Verdihuis.
- De Integrale Visie maatschappelijke voorzieningen Schadewijk met de voorgestelde verplaatsing van de twee SAAM-scholen (De Teugelaar en De Regenboog) naar een centrale locatie in Schadewijk is begrijpelijk vanuit het oogpunt om aandacht te schenken aan het onderhoud en de toekomstige leerlingaantallen.
- Onze zorg betreft de locatiekeuze van de (nieuwbouw)school op de hoek Kardinaal de Jongstraat/Industriepark Oost. Met de vestiging van een school/kind centrum van zeker 300 leerlingen zal de verkeersintensiteit behoorlijk toenemen. Zeker wanneer dit gecombineerd wordt met de wens om de Berghemseweg meer verkeersluw te maken. Hierdoor is te verwachten dat dit tot toename van verkeer door Kardinaal de Jongstraat richting Singel 40/45 en Nachtegaallaan leidt. Dit geeft naar onze mening onveilige verkeerssituaties voor omwonenden en schoolgaande kinderen.
- Uit gesprekken met bewoners blijkt dat omwonenden van het Verdihuis mogelijk onvoldoende geïnformeerd zijn over de voorgenomen plannen en de keuzes in de visie.
- De realisatie van de voorgestelde visie lijkt nog een fors aantal jaren te vergen, mede doordat er eerst nog gezocht moet worden naar nieuwe locaties voor de verschillende functies van het Verdihuis.

- Door de wijziging van de bestemming van Kardinaal de Jongstraat 11 naar “Wonen” naar “Maatschappelijk” verdwijnt er op korte termijn een mogelijkheid tot woningbouw (waarvoor starterswoningen en/of appartementen gepland zijn) uit het bestand en wordt deze juist broodnodige woningbouw voor de gemeenschap vertraagd. In de Integrale Visie maatschappelijke voorzieningen Schadewijk ontbreekt voldoende beschouwing van de potentie van de Industriepark-Oost-locaties (industrialgebied) als mogelijk alternatief voor de samengevoegde scholen, terwijl deze locaties (deels) leeg staan en waarschijnlijk een veiligere verkeerssituatie bieden.

Op basis van bovenstaande overwegingen verzoeken wij de gemeenteraad Oss:

1. Niet direct akkoord te gaan met het voorliggende voorstel tot het vestigen van een voorkeursrecht op Kardinaal de Jongstraat 11 en eveneens de wijziging van de bestemming van “Wonen” naar “Maatschappelijk” niet door te voeren.
2. Een aanvullend, onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar haalbare alternatieve locaties zoals bijvoorbeeld de bedrijfslocaties aan het Industriepark-Oost voor de samengevoegde scholen, met specifieke aandacht voor verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid voor de bewoners van Schadewijk.
3. Meer open en vroegtijdige participatie en communicatie met omwonenden te bewerkstelligen over de voorgenomen verplaatsing en eventuele gevolgen voor de verkeersdruk, parkeergelegenheid en geluidsoverlast.
4. Het resulterende tijdspad aan te geven volgend uit het voorliggend voorstel tot voorkeursrecht en bestemmingswijziging, zodat omwonenden en betrokkenen meer duidelijkheid krijgen over fasering en uitvoering.

Tot slot

Wij juichen een revitalisering van Schadewijk toe, waarbij in het bijzonder een verplaatsing van het Verdihuis de leefbaarheid ten goede zal komen. Om een positieve bijdrage aan de wijk te leveren zouden wij graag starterswoningen of appartementen laten bouwen aan de Kardinaal de Jongstraat. Bij de locatiekeuze voor de nieuwe school moeten onze inziens de punten: toename van verkeersdruk en geluidsoverlast van nieuw schoolplein nadrukkelijk meewegen, en dient er gezocht te worden naar een passende locatie welke deze nadelen beperkt. Bovendien moeten de gemeenschap en omwonenden voldoende geïnformeerd en betrokken worden bij alle stappen in dit proces.

Wij danken u bij voorbaat voor de welwillende weging van deze zienswijze en verzoeken u om nader onderzoek en participatie alvorens tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,

Ilse, Mark en Hans de Nijs