Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss - 2024'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 27 december 2023 en in Oss Actueel van 3 januari 2024 en op www.oss.nl.
Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 10 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben een aantal indieners gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

a. Uitzicht en lichtinval
Door de bouw van woningen achter de woning van reclamant raakt hij zijn vrije uitzicht kwijt en ook veel (zon)licht. De nieuwe woningen worden bijna direct achter de muur van de achtertuin van reclamant gebouwd. Hierdoor gaat reclamant tegen een zes meter hoge blinde muur aan kijken en is hij zijn vrije uitzicht kwijt en ook veel (zon)licht.
De bouw van woningen meteen achter zijn woning leidt tot verslechtering van het woonklimaat van reclamant en uren minder zonlicht en uren meer schaduw.

Reclamant stelt voor om de nieuwe woningen meer naar rechts te bouwen, zodat hij zijn vrije uitzicht en het bijbehorende (zon)licht behoudt en zijn woonklimaat niet verslechtert.

b. Waardevermindering woning
Reclamant vreest voor waardevermindering van zijn huis.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Uitzicht en lichtinval
De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Hieruit volgt dat onder meer reclamant of andere omwonenden geen aanspraak kunnen maken op een blijvend vrij uitzicht vanuit de woning, ook niet als het vorige bestemmingsplan daar geen bebouwing toestond. Wel moet de raad toetsen of deze gewijzigde planologische inzichten tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat (waaronder de bezonning en uitzichtsituatie) van omwonenden leiden.

De afstanden tot het perceel van reclamant zijn niet zodanig dat sprake is van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat. De mogelijk te maken bebouwing van twee bouwlagen met kap is qua afmetingen en situering ten opzichte van de omringende bebouwing niet ongebruikelijk en wordt daarom ruimtelijk-stedenbouwkundig passend geacht in relatie tot de omgeving.

De nieuwe woningen zijn gesitueerd ten oosten van de bestaande woning van reclamant. De schaduwwerking in de nieuwe situatie is in beeld gebracht met een zonnestudie. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking door de nieuwbouw beperkt is. Er treedt geen onaanvaardbare schaduwwerking op; er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben de zonnestudie als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

b. Waardevermindering woning
Reclamant kan een verzoek om planschade indienen bij gemeente na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Voor verdere details wordt verwezen naar de ‘Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008’.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

a. Schade door bouwwerkzaamheden
Reclamant vreest voor schade aan haar woning en andere eigendommen door werkzaamheden die te maken hebben met de veranderingen als gevolg van het bestemmingsplan van haar buurt. Om deze reden vraagt reclamant om een nulmeting, zodat duidelijk is wat de staat van haar woning op dit moment en dus vóór de start van de werkzaamheden is.

b. Oprit
Reclamant vraagt of zij een strook grond van 30 à 50 cm kan kopen, zodat haar auto beter op haar oprit past.

c. Groen in de Reigerstraat
Reclamant wil graag weten wat de plannen zijn voor groen/bomen in de Reigerstraat.

d. Parkeerplaatsen Reigerstraat
Reclamant vraagt zich af of de parkeerplaatsen voor haar woning behouden blijven of dat er meer stoep wordt aangelegd. Het liefst behoudt ze de parkeerplek.

e. Bereikbaarheid
Reclamant vraagt of haar straat aan twee zijdes bereikbaar blijft voor auto's.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Schade door bouwwerkzaamheden
Initiatiefnemer laat voor aanvang van de werkzaamheden een opnamerapport maken van de aangrenzende woningen, dus ook van de woning van reclamant. Eventuele schades die ontstaan door de werkzaamheden, zullen door initiatiefnemer worden vergoed/hersteld.

b. Oprit
Initiatiefnemer is eigenaar van de betreffende gronden die reclamant eventueel zou willen aankopen. Wij hebben de vraag van reclamant voorgelegd aan initiatiefnemer.

c. Groen in de Reigerstraat
Het plan is inderdaad om de openbare ruimte in de buurt te vergroenen. De mogelijkheden daartoe in de Reigerstraat zullen zoveel mogelijk worden benut. Als onderdeel van de nieuwbouwplannen zal de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. Hier wordt een inrichtingsplan voor opgesteld. Dit inrichtingsplan wordt te zijner tijd nog toegelicht.
Door van de Reigerstraat een eenrichtingsstraat te maken ontstaat er in principe meer ruimte voor groen. De bestaande bomen in de Reigerstraat blijven in beginsel behouden. Bekeken zal worden waar nieuw groen kan worden toegevoegd.

d. Parkeerplaatsen Reigerstraat
Bij het onder c. genoemde inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal ook bekeken worden waar de parkeerplaatsen het beste gesitueerd kunnen worden. Daarnaast is het op dit moment nog niet duidelijk of het inrichtingsplan van de openbare ruimte de mogelijkheid biedt of de betreffende strook ook als zodanig gebruikt kan gaan worden.

e. Bereikbaarheid
We hebben ervoor gekozen om van de Reigerstraat een eenrichtingsstraat te maken om zo meer ruimte te maken voor voetgangers en fietsers en voor groen. De woning van reclamant blijft wel goed bereikbaar, maar voor de auto nog maar uit één richting.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

a. Gas
Reclamant vraagt of zijn woning ook gasloos moet worden, hoeveel de kosten bedragen om van het gas te gaan en voor wie de kosten zijn. Ook vraagt hij wat de alternatieven zijn.

b. Woon- en leefklimaat
Reclamant vreest voor verlies/vermindering van zon- en daglicht door de nieuwbouwplannen. Verder worden zijn woongenot en privacy hierdoor aangetast

c. Parkeren
Reclamant vraagt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

d. Schade door bouwwerkzaamheden
Reclamant vreest voor schade aan zijn woning en eigendommen.

e. Overlast van de bouw
Reclamant vreest voor overlast van de bouw die een aantal jaren gaat duren.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Gas
Vanuit het nationaal Klimaatakkoord (www.klimaatakkoord.nl) is er de opgave voor gemeenten om gebouwen aardgasvrij te maken. Dit wordt wijksgewijs gedaan. De gemeenteraad van Oss heeft in haar besluit over de 'Transitievisie Warmte' van december 2021 de wijk Schadewijk aangewezen als eerste in Oss aardgasvrij te maken wijk.
Het aardgasvrij maken van gebouwen, ook woningen, betekent dat eerst een voldoende niveau van isolatie realiseren noodzakelijk is, bijvoorbeeld energielabel A (voorkeur) of B. Daarna is de overstap naar aardgasvrij verwarmen mogelijk. Bij individuele verwarming is dat meestal een lucht-warmtepomp. Bij collectieve verwarming, meerdere woningen tegelijk door een installatie, is dat vaak een installatie op buurt- of wijkniveau met een beheerorganisatie. Door middel van een warmte-element is er dan meestal nog naverwarming in de woning, voor tapwater (keuken en douche).
Voor isolatiemaatregelen en aardgasvrije verwarmingsinstallatie zijn naast de eigen bijdrage nog nationaal subsidies beschikbaar (zie www.rvo.nl). Gemeente Oss geeft aan alle eigenaren en bewoners/gebruikers voorlichting over deze overstap naar aardgasvrij verwarmen.
Daarnaast worden inwoners van Schadewijk in de periode 2023-2025 uitgenodigd voor bijeenkomsten van gemeente Oss om over de aanpak voor deze wijk geïnformeerd te worden.
Van de door de gemeenteraad bepaalde voorkeursvariant van verwarmen voor Schadewijk mag individueel worden afgeweken als voor een vergelijkbaar klimaat neutrale installatie wordt gekozen.
Bij het vaststellen van de aanpak voor het aardgasvrij maken van de wijk Schadewijk zal ook een datum bepaald worden waarop de aardgastoevoer voor deze wijk definitief wordt afgesloten. Deze datum ligt 8 á 10 jaar na dit besluit van de gemeenteraad.

b. Woon- en leefklimaat
Zie ook beoordeling zienswijze 1 onder a.

De situatie in de directe omgeving van reclamant zal inderdaad behoorlijk wijzigen door de nieuwbouwplannen. Naar onze mening is er echter geen sprake van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat. De mogelijk te maken bebouwing is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. De verblijfsruimtes en balkons van de appartementen aan de zijde van de Spoorlaan zijn zodanig gesitueerd dat zoveel mogelijk rekening is gehouden met de privacy van reclamant (en zijn buren).

Uit de zonnestudie blijkt dat de schaduwwerking op het woonperceel en de woning van reclamant als gevolg van de bouwplannen relatief beperkt is. Er treedt geen onaanvaardbare schaduwwerking op; er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De zonnestudie is als bijlage bij plantoelichting opgenomen.

c. Parkeren
Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien onder de appartementencomplexen aan het park Waterlaat, op binnenterreinen achter de woningen en in de openbare ruimte. Er wordt aan de eisen gesteld in de Parkeernota voldaan. De parkeersituatie aan de Lijsterlaan wordt niet gewijzigd met van dit plan.

d. Schade door bouwwerkzaamheden
Zie beoordeling zienswijze 2 onder a.

e. Overlast van de bouw
Hinder tijdens de bouwfase wordt zoveel mogelijk voorkomen. Echter is enige hinder niet uit te sluiten. De realisatie van bouwprojecten in bestaand stedelijk gebied betreft echter een normale maatschappelijke ontwikkeling, waarmee tevens een algemeen belang gediend is. Het plan is uitvoerbaar zonder tot onevenredige hinder voor de omgeving te leiden. De omwonenden worden vooraf geïnformeerd over de werkzaamheden.

Overlast als gevolg van de bouw is een aspect dat niet over het plan zelf gaat, maar over de uitvoering daarvan. Dit is een onderwerp dat niet wordt geregeld in een bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijzen

a. Zwaluwstraat niet aan het verkeer onttrekken
Reclamant is het niet eens met het plan om de Zwaluwstraat af te sluiten voor verkeer. De Leeuwerikstraat wordt dan een doodlopende straat ter hoogte van de inrit naar de Leeuwerikhof.
Door de uitbreiding van de nieuwe wijk zal het aantal verkeersbewegingen in het gebied meer dan verdubbelen.
De auto’s en vrachtauto’s die bij het wijkcentrum Schadewijk, cafetaria’s de Leeuwerik en Lo-Qanta, de Turkse supermarkt, de fysiotherapeut, de nieuwe wijk of de bestaande appartementencomplexen Leeuwerikhof en Don Bosco moeten zijn, kunnen uitsluitend via de Lijsterlaan, of de nieuwe Merelstraat weer terug de wijk uit.
Door het afsluiten van de Zwaluwstraat zullen de auto’s en vrachtauto’s ergens moeten keren, wat lastig is en kans op schade of ongelukken geeft.

Behalve de bevoorrading van het wijkcentrum Schadewijk, cafetaria's de Leeuwerik en Lo-Qanta, de Turkse supermarkt, zijn ook het aantal dagelijkse verkeers- en verblijfsbewegingen van voetgangers, fietsers en auto's in relatie tot cafetaria de Leeuwerik, de Turkse supermarkt zeer aanzienlijk.

De nieuw te bouwen appartementen krijgen een parkeerkelder, met de uitrit aan het einde van de Merelstraat richting de Leeuwerikstraat. De auto's van de 80 appartementen zullen de snelste weg naar de Spoorlaan nemen, via de Merelstraat.

Hoe die nieuwe Merelstraat ingericht gaat worden qua autoverkeer is uit het ontwerpbestemmingsplan niet goed te herleiden. Tijdens de inspraakavonden zijn meerdere opties besproken: een versmalling in het midden, een afsluiting in het midden, éénrichtingsverkeer vanaf één of beide zijden.

Door de Zwaluwstraat open te houden ontstaat volgens reclamant een kans om te voorkomen dat verkeer wat niet per se in de nieuwe Merelstraat hoeft te zijn, daar ook niet zal komen.

De Lijsterlaan is een vrij smalle straat waar ook nog eens een school aan ligt. Door toename van het aantal verkeersbewegingen komt de verkeersveiligheid in het geding.

Reclamant stelt voor de Zwaluwstraat te handhaven als eenrichtingsweg. Daardoor ontstaat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling vanuit de Leeuwerikstraat. Op deze manier worden verkeersoverlast en onveilige situaties bij de school in de Lijsterlaan voorkomen.

Reclamant is van mening dat een Zwaluwstraat ingericht met bijvoorbeeld grastegels, of andere waterdoorlatende bestrating past onder de bomen en ook als voordeel heeft dat hangjongeren zich door het verkeer minder op hun gemak zullen voelen op die plek.

b. Parkeren
Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe buurt is volgens reclamant veel te laag. Reclamant verwacht dat dat tot parkeerproblemen gaat leiden bij het wijkcentrum.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Zwaluwstraat niet aan het verkeer onttrekken
Het klopt dat de Zwaluwstraat in dit plan komt te vervallen. Deze straat wordt in zijn geheel weggehaald; hier komt een pad voor langzaam verkeer voor terug. Hierdoor komt de nieuwe buurt direct aan het park te liggen en kunnen we ter hoogte van de Koekoekstraat het groen de buurt inhalen.
De Leeuwerikstraat wordt echter geen doodlopende straat, zoals wordt gesuggereerd. De Leeuwerikstraat sluit aan op de Merelstraat (zoals de straat in de bestaande situatie aansluit op de Zwaluwstraat). Voor het reguliere verkeer blijft er dus een mogelijkheid om vanuit de Leeuwerikstraat naar de Spoorlaan te rijden. Alleen wordt deze lus wat kleiner (via de Merelstraat in plaats van de Zwaluwstraat).
Op de gedeelten van de Merelstraat tot aan de parkeergarages onder de appartementengebouwen is autoverkeer in twee richtingen mogelijk. Het tussenliggende deel wordt een éénrichtingsstraat (richting Spoorlaan).
De Merelstraat wordt zo ingericht dat deze behalve voor personenauto's ook geschikt is voor busjes (onder andere pakketdiensten), vuilniswagen, ambulance en brandweer. Ook kleinere vrachtwagens kunnen in de nieuwe situatie nog gewoon 'rondrijden'. Voor grotere vrachtwagens met opleggers geldt dit niet. Deze horen echter ook niet in de woonbuurt thuis en zullen zoveel mogelijk op de Spoorlaan of Lijsterlaan moeten blijven. Voor de bevoorrading van de genoemde voorzieningen is het wenselijk om gebruik te maken van busjes en kleinere vrachtauto's.

Doordat het aantal woningen toeneemt, zal inderdaad ook het aantal verkeersbewegingen op de Lijsterlaan toenemen. De Lijsterlaan heeft echter voldoende capaciteit om deze toename op te vangen. Er is geen reden om te veronderstellen dat de verkeersveiligheid hierdoor in het geding zou komen.

b. Parkeren
Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het nieuw te ontwikkelen gebied is aan de hand van het vastgestelde gemeentelijk parkeerbeleidsplan, de nota 'Parkeernormen Oss 2023'. In totaal zijn er voor fase 1 en 2 gezamenlijk 254 parkeerplaatsen benodigd. In het planontwerp voor de beide fases zijn ook 254 parkeerplaatsen voorzien. Onder de blokken aan de Zwaluwstraat is een stallingsgarage beoogd. Het overige parkeren gebeurt op maaiveld in centraal aangelegde parkeerkoffers en op bepaalde plekken langs de straat. Wij verwachten dan ook geen parkeerproblemen als gevolg van dit plan. Dat de parkeerdruk in de omgeving van het wijkcentrum incidenteel hoog is, is geen directe reden om een overcapaciteit aan parkeerplaatsen aan te leggen. Met name ook omdat we het gebruik van de fiets juist willen stimuleren.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 5 en 6

Samenvatting zienswijze

a. Uitrit parkeerkelder
De nieuw te bouwen appartementen aan de Leeuwerikstraat/Zwaluwstraat krijgen een parkeerkelder. De uitrit van deze parkeerkelder komt direct uit op de uitrit van de garages van reclamanten. Het aantal verkeersbewegingen door de 80 appartementen levert een toename van de verkeersdruk op en zorgt ook voor een onveilige uitrij situatie rondom de garages van reclamanten.

b. Afsluiten Zwaluwstraat
Het afsluiten van de Zwaluwstraat en de realisatie van de appartementen en woningen leiden tot extra verkeersdruk en onveilige situaties op de hoek Leeuwerikstraat/Merelstraat.
Bij de snackbar en winkel in de Leeuwerikstraat komen wekelijks veel vrachtauto's (waaronder opleggers) en deze kunnen niet anders de straat/wijk uit dan door de Leeuwerikstaat/Merelstraat.

c. Merelstraat
In de Merelstraat zal een "doorbraak" worden gemaakt om het park de buurt in te trekken. Om dit te doen zal op dat stuk een wandel/fiets versmalling worden gerealiseerd in het middendeel van de Merelstraat. Over deze versmalling gaan alle auto's en vrachtverkeer rijden om van de Leeuwerikstraat naar de Spoorlaan te gaan. Een levensgevaarlijke situatie ontstaat er dan, als kinderen daar spelen en voetgangers en fietsers ook gebruik maken van de ruimte. Bijzonder ongewenst is dat vrachtverkeer door een versmalling geleid moet worden. Door bijvoorbeeld de Zwaluwstraat open te houden, kan het verkeer daar veiliger en makkelijker richting de Spoorlaan.

d. Parkeren
Er is geen rekening gehouden met de huidige parkeerdruk in het plangebied.

e. Geluidsoverlast
Reclamanten spreken hun zorg uit over de 8/10 meter hoge muur van het appartementengebouw naast hun woningen. Dit zal zorgen voor een toename van geluidsresonantie. Reclamanten hebben dit eerder ondervonden na de bouw van de appartementen aan de Leeuwerikhof.

f. Privacy
De appartementen ontnemen privacy in de tuin en woonkamer van reclamanten.

g. Hoogte en afstand appartementen
De appartementen worden te dicht op de woningen van reclamanten gebouwd. Ook is de hoogte van het appartementengebouw te hoog.

h. Schade bouwwerkzaamheden
Reclamanten willen dat voor de start van de bouw een nulmeting van hun woningen wordt gedaan, zodat schade veroorzaakt door bouwactiviteiten en bouwverkeer verhaald kan worden op de opdrachtgever van de bouw.

i. Inrichting openbare ruimte
Reclamanten willen dat rekening wordt gehouden met de aanplant van bomen. Op voorzet van gemeente Oss hebben zij de nodige voorbereidingen getroffen om gasloos te kunnen wonen. Onderdeel daarvan zijn hun zonnepanelen. De nieuw te planten bomen beïnvloeden het effect van de zonnepanelen van reclamanten.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Uitrit parkeerkelder
De uitrit van de parkeergarage van het appartementengebouw is inderdaad tegenover de inrit van de garages van reclamanten gesitueerd. Dit zal op die plek naar alle waarschijnlijkheid tot meer verkeersbewegingen leiden dan in de bestaande situatie. De nieuwe situatie waarbij de inritten van het appartementengebouw en van de garage van reclamanten tegenover elkaar op de Merelstraat aansluiten is echter overzichtelijk en de snelheden zijn laag. De uitrit en omliggende wegenstructuur worden dusdanig ingericht dat er een veilige in- en uitrijdsituatie wordt gecreëerd voor de parkeerkelder. Auto's die de parkeergarage verlaten dienen voorrang te verlenen aan het overige verkeer. Er is dan ook geen reden om te veronderstellen dat dit tot een onveilige uitrijsituatie rondom de inrit van de garages van reclamanten zal leiden.

b. Afsluiten Zwaluwstraat
Zie beoordeling zienswijze 4 onder a.

c. Merelstraat
Zie ook beoordeling zienswijze 4 onder a.

Het park wordt inderdaad 'over' de Merelstraat de buurt in getrokken. De inrichting van de 'kruising' van de Merelstraat (die ter plaatse als éénrichtingsweg wordt uitgevoerd) met het park verdient bijzondere aandacht. Voor autogebruikers moet het duidelijk zijn dat ze door het park rijden, en voor voetgangers en spelende kinderen moet het duidelijk zijn dat ze een straat oversteken. Het zal zo worden ingericht dat dit voor iedereen duidelijk is en er geen onveilige situaties ontstaan.

d. Parkeren
Zie beoordeling zienswijze 4 onder b.

e. Geluidsoverlast
Het betreft een gevel met balkons en gevelkozijnen waardoor het geluid meer verspreid wordt en geluidsresonantie zal worden voorkomen.
Bestaande gevel aan de hoek Merelstraat – Leeuwerikstraat is ook ca. 6,5 -8m¹ hoog. Op de erfgrens is een gemetselde tuinafscheiding. Hierdoor is de bestaande en nieuwe situatie qua geluidsresonantie nagenoeg vergelijkbaar.

f. Privacy
De situatie in de directe omgeving van reclamanten zal inderdaad wijzigen door de nieuwbouwplannen. Naar onze mening is er echter geen sprake van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat. De mogelijk te maken bebouwing is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

Bij de entrees van de straten zullen bomen worden toegevoegd. Deze bomen zullen een positief effect hebben om het zicht in de tuin van de bewoners te beperken. Zicht in de woonkamer is niet mogelijk. Er worden geen appartementen gerealiseerd die direct zicht hebben op de woonkamers van bestaande woningen.

g. Hoogte en afstand appartementen
De situatie in de directe omgeving van reclamant zal inderdaad behoorlijk wijzigen door de nieuwbouwplannen ten opzichte van de bestaande situatie. De mogelijk gemaakte bebouwing is echter niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

h. Schade bouwwerkzaamheden
Zie beoordeling zienswijze 2 onder a.

i. Inrichting openbare ruimte
Het planten van bomen is bedoeld om hittestress te voorkomen en om water vast te houden en hiermee bij te dragen aan een prettig woon- en leefklimaat in de buurt. Een en ander wordt ook nagestreefd in ons beleid voor klimaatadaptatie. Het klimaatadaptatiebeleid zet in op meer en bio divers groen. Hierbij gaat het om bomen (hoge vegetatie), maar ook om middelhoge en lage vegetatie. Hiermee hoeft meer groen geen belemmering op te leveren voor opwekken zonne-energie.
Het inrichtingsplan wordt nog verder uitgewerkt en zal te zijner tijd worden toegelicht.
Overigens lijkt de negatieve invloed van bomen op betreffende zonnepanelen van reclamant beperkt. De bomen zijn voorzien ten oosten van de bestaande woning van reclamant. Daarnaast valt uit de zonnestudie af te leiden dat de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw (en bomen) beperkt is en aanvaardbaar.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

a. Zwaluwstraat niet aan het verkeer onttrekken
Reclamant is het niet eens met het plan om de Zwaluwstraat af te sluiten voor verkeer. De Leeuwerikstraat wordt dan een doodlopende straat ter hoogte van de inrit naar de Leeuwerikhof.
Door de uitbreiding van de nieuwe wijk zal het aantal verkeersbewegingen in het gebied meer dan verdubbelen.
De auto’s en vrachtauto’s die bij het wijkcentrum Schadewijk, cafetaria’s de Leeuwerik en Lo-Qanta, de Turkse supermarkt, de fysiotherapeut, de nieuwe wijk of de bestaande appartementencomplexen Leeuwerikhof en Don Bosco moeten zijn, kunnen dan uitsluitend via de Lijsterlaan, of die nieuwe Merelstraat weer terug de wijk uit.
Door het afsluiten van de Zwaluwstraat zullen de auto’s en vrachtauto’s ergens moeten keren, wat lastig is en kans op schade of ongelukken geeft.

Behalve de bevoorrading van het wijkcentrum Schadewijk, cafetaria’s de Leeuwerik en Lo-Qanta, de Turkse supermarkt, zijn ook het aantal dagelijkse verkeers- en verblijfsbewegingen van voetgangers, fietser en auto’s in relatie tot cafetaria de Leeuwerik, de Turkse supermarkt zeer aanzienlijk.

De nieuw te bouwen appartementen krijgen een parkeerkelder, met de uitrit aan het einde van de Merelstraat richting de Leeuwerikstraat. De auto’s van de circa 80 appartementen zullen de snelste weg naar de Spoorlaan nemen, via de Merelstraat.

Hoe die nieuwe Merelstraat ingericht gaat worden qua autoverkeer is uit het voorlopige bestemmingsplan niet goed te herleiden. Tijdens de inspraakavonden zijn meerdere opties besproken: een versmalling in het midden, een afsluiting in het midden, éénrichtingsverkeer vanaf één of beide zijden.

Door de Zwaluwstraat open te houden ontstaat volgens reclamanten een kans om te voorkomen dat verkeer niet wat niet per se in de nieuwe Merelstraat hoeft te zijn, daar ook niet zal komen.

De Lijsterlaan is een vrij smalle straat waar ook nog eens een school aan ligt. Door toename van het aantal verkeersbewegingen komt de verkeersveiligheid in het geding.

Reclamant stelt voor de Zwaluwstraat te handhaven als eenrichtingsweg. Daardoor ontstaat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling vanuit de Leeuwerikstraat. Op deze manier worden verkeersoverlast en onveilige situaties bij de school in de Lijsterlaan voorkomen.

Reclamant is van mening dat een Zwaluwstraat ingericht met bijvoorbeeld grastegels, of andere waterdoorlatende bestrating past onder de bomen en heeft ook als voordeel dat hangjongeren zich door het verkeer minder op hun gemak zullen voelen op die plek.

b. Parkeerplaatsen
Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe wijk is veel te laag.

c. Groen
Tijdens de inspraakmomenten is door de verantwoordelijke ambtenaren nadrukkelijk gezegd dat er geen bomen gekapt zouden worden ten koste van dit bestemmingsplan.
Nu staan diverse bomen alsnog op de nominatie om gekapt te worden omdat de keuze wordt gemaakt om de appartementen te dicht binnen de wortelstructuur van deze bomen te bouwen.
Gesproken wordt over een fatale belemmering voor 4 bomen (boom 49, 53, 84 en 99).
Voor bomen 23, 66, 67 en 69 zouden "knelpunten ontstaan met het pand en de benodigde bouwbuffer" "Behoud van deze bomen is om die reden niet haalbaar."
Dat zijn dan 8 bomen die gekapt zouden moeten worden volgens het huidige bestemmingsplan.
Voor bomen 88, 83, 87, 56, 63 en 43 is het voortbestaan nog ongewis en lijkt in het bestemmingsplan een voorzet te worden gegeven deze alsnog te mogen vellen.
De bomen zijn juist bij een dermate toename van verstening als in dit bestemmingsplan het behouden waard. Door de bouwlijn minimaal op te schuiven, of de bouwbuffers te verkleinen, zouden bomen kunnen blijven staan.
Daardoor zal de wijk beter bestand zijn tegen hittestress en zal het massieve stenen aanzien van het appartementencomplex vanaf de omgeving aanzienlijk kunnen worden verzacht.

d. Inspraak
In het ontwerpbestemmingsplan en bijlagen wordt gerefereerd aan diverse momenten van overleg en inspraak met bewoners en omwonenden.
Het indienen van zienswijzen als betrokken burger op het ontwerpbestemmingsplan kan tot 7 februari 2024.
Maar het ontwerpbestemmingsplan is nog dermate weinig gedetailleerd en definitief dat de vraag is of er daardoor überhaupt wel inspraak mogelijk is geweest?

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Zwaluwstraat niet aan het verkeer onttrekken
Zie beoordeling zienswijze 4 onder a.

b. Parkeerplaatsen
Zie beoordeling zienswijze 4 onder b.

c. Groen
Het is inderdaad de bedoeling om de bomen binnen het plangebied zo veel als mogelijk te behouden. Waar dat kan (en bomen behoudenswaardig zijn) zullen de bomen behouden blijven. Daarnaast worden bij de herinrichting van de openbare ruimte nieuwe bomen geplant. Het vergroenen van de buurt is immers één van de uitgangspunten van het plan.
Er is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. De BEA is opgenomen in het bijlagenboek behorende bij de plantoelichting (bijlage 5). De BEA is uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen of er negatieve effecten te verwachten zijn op bomen binnen de

invloedssfeer van voorgenomen ontwikkeling. De BEA heeft betrekking op 88 bomen staande binnen het plangebied. Op 28-11-2023 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten uit deze BEA. Dit aanvullend onderzoek is in dit rapport toegevoegd als addendum. Het aanvullende onderzoek heeft tot een heroverweging geleid ten opzichte van het eerste bouwplan. De bebouwing is hierbij ca. 2 meter in westelijke richting opgeschoven, waardoor er meer bomen behouden kunnen blijven. Van groot belang hierbij zijn de moeraseiken aan de Zwaluwstraat. Deze kunnen na de planwijziging duurzaam behouden blijven. In het plan kunnen 4 bomen niet behouden blijven als gevolg van de bouwplannen. De overige bomen kunnen echter, eventueel met gerichte maatregelen om bepaalde knelpunten op te lossen, waarschijnlijk behouden blijven. De paardenkastanje (boom 88) en één van de twee valse Christusdoorns (boom 87) aan de Spoorlaan, staan met de kroonprojectie binnen de bouwbuffer en zijn uiteindelijk misschien niet te handhaven. Een essentieel deel van het doorworteld volume van de bomen valt binnen de ontgravingsbuffer. Behoud van de bomen is wellicht mogelijk als de bouwbuffer opgeheven wordt. Daarnaast dient een ontgravingswijze te worden gehanteerd die verticaal omlaag gaat en uiterlijk 1 meter van de gevellijn plaatsvindt.
Het aantal te rooien bomen is daarmee tot een minimum beperkt. Het belang van het behoud van bomen heeft dan ook zwaar meegewogen bij de totstandkoming van het (definitieve) plan. Anderzijds dient ook rekening te worden gehouden met andere belangen, zoals een evenwichtige stedenbouwkundige situatie, het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen en het kunnen realiseren van voldoende woningen. Dat enkele bomen moeten wijken omwille van het kunnen realiseren van woningen is daarom aanvaardbaar geacht en er heeft een integrale afweging plaatsgevonden.

d. Inspraak
De nieuwbouwplannen en de herinrichting van de openbare ruime zijn een aantal keren besproken in de buurt. De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Het bestemmingsplan bevat regels en een verbeelding die het juridisch instrumentarium vormen voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen en bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een standaardregeling voor fase 1 en voor fase 2 voor een wat globalere regeling (Woongebied bestemming). Fase 2 wordt nader uitgewerkt binnen de in het bestemmingsplan opgenomen kaders. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan voldoende gedetailleerd is en voldoende rechtszekerheid biedt voor burgers. Door reclamanten wordt niet aangegeven op welk onderdeel het bestemmingsplan te globaal zou zijn. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat duidelijke beschrijvingen en tekeningen van de beoogde invulling binnen het plangebied.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

a. Zwaluwstraat niet aan het verkeer onttrekken
Reclamant is het niet eens met het plan om de Zwaluwstraat aan het verkeer te onttrekken. De Leeuwerikstraat wordt dan een doodlopende straat. Vrachtauto's die komen bevoorraden moeten dan achteruit de straat uit. Dat schept gevaarlijke situaties.

Ook wordt het eens zo druk in de straat van reclamant, omdat alle personenauto's via dezelfde weg weer terug moeten. Bovendien moeten ze ergens keren, wat lastig is en kans op schade of ongelukken geeft.

Ook in de Lijsterlaan en bij de school komt een dubbele hoeveelheid auto's. Voor schoolkinderen wordt het daardoor veel gevaarlijker.

Reclamant stelt voor om de Zwaluwstraat te handhaven als eenrichtingsweg. Daardoor krijg je een vlotte en veilige verkeersafwikkeling vanuit de Leeuwerikstraat. En zo voorkom je verkeersoverlast en onveilige situaties bij de school in de Lijsterlaan.
Een (smallere) Zwaluwstraat past volgens reclamant prima onder de bomen en heeft ook als voordeel dat hangjongeren zich minder op hun gemak zullen voelen op die plek.

b. Parkeren
Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe wijk is veel te laag.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Zwaluwstraat niet aan het verkeer onttrekken
Zie beoordeling zienswijze 4 onder a.

b. Parkeren
Zie beoordeling zienswijze 4 onder b.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

a. Naam van het plan
Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss - 2024' gaat over de bouw van 268 woningen (190 appartementen en 78 grondgebonden woningen) aan de Spoorlaan / Zwaluwstraat in Oss. Deze titel suggereert dat deze appartementen en woningen aan de Spoorlaan en de Zwaluwstraat komen. Dit is niet het geval. Het gaat ook over de sloop van bestaande huizen aan de Lijsterlaan, Koekoekstraat, Reigerstraat, Merelstraat en Leeuwerikstraat en de bouw van vervangende huizen aan deze straten. Verder behelst het ontwerpbestemmingsplan het opheffen van de Zwaluwstraat als doorgaande weg en het kappen van bomen.

Reclamant vraagt zich af waarom dit plan is opgesteld, omdat het vigerende bestemmingsplan 'Schadewijk - Oss – 2015' ook voorziet in een herstructurering van de wijk Schadewijk.

b. Sloop woningen
Het voorliggende ontwerpbestemmingplan omvat naast de bouw van 190 appartementen ook plannen voor 78 grondgebonden woningen waarvoor de bestaande woningen moeten

worden gesloopt. Waarom kunnen de huizen uit vergelijkbare buurten wel worden gerenoveerd en geïsoleerd en de woningen in dit kleine deel van de Vogelbuurt niet? Uit een inventarisatie van aangevraagde en verleende omgevingsvergunning (2023) blijkt dat tal van andere woningen in Zeeheldenbuurt, Roofvogelbuurt, Vlashoek en zelfs in de Vogelbuurt wel kunnen worden gerenoveerd en geïsoleerd. Een technisch rapport over deze woningen geeft aan dat een groot deel tegen aanvaardbare kosten te renoveren en isoleren zijn.

c. Minder sociale huurwoningen
Met het slopen van dit deel van de wijk verdwijnen er 68 sociale huurwoningen met een tuin. Gebaseerd op de verdeling uit het Woonbeleid van de gemeente Oss moet er 30% (24 woningen) sociale huur gerealiseerd worden. Dit roept de vraag op waar de 44 andere bewoners naar toe moeten. Als er iets wel duidelijk is geworden deze zomer dan is dat de bewoners van de Schadewijk graag in deze wijk wonen. De documentaire Dansend door de straten van Cultureel Oss laat dat op treffende wijze zien.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Naam van het plan
Met de naam van het bestemmingsplan is beoogd om aan te geven dat het om de buurt in de hoek van de Spoorlaan en Zwaluwstraat gaat. De kern van de ontwikkeling vindt plaats aan de Zwaluwstraat en de Spoorlaan. Het is niet handig en technisch niet mogelijk om alle straten in de titel van het bestemmingsplan op te nemen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Schadewijk - Oss – 2015' is niet toereikend voor de beoogde ontwikkeling. Weliswaar geldt voor grote delen van de te herontwikkelen gronden een woonbestemming en gedeeltelijk zijn ook bouwvlakken opgenomen, maar deze liggen niet precies op de locaties waar de nieuwbouw is voorzien. Daarbij is de gewenste woningtypologie van de nieuwbouw, met name appartementen en enkele aaneengebouwde woningen, niet passend binnen de huidige aangeduide typologie volgens het geldende bestemmingsplan. Ook worden met het bouwplan andere bouw- en goothoogtes voorzien dan dat op grond van het geldende bestemmingsplan toegelaten is (goothoogte maximaal 6 en bouwhoogte maximaal 11 meter). Tot slot wordt het park Waterlaat vergroot en doorgetrokken tot aan de nieuwbouw aan de Zwaluwstraat. De Zwaluwstraat zelf zal haar verkeersfunctie verliezen en als groen worden ingericht en bestemd. De beoogde herontwikkeling is op basis van het huidige bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.

b. Sloop woningen
De bestaande verouderde woningen dateren van ca. 1945-1960 en voldoen op veel punten niet meer aan de eisen van nu. De keuze om wel of niet te renoveren wordt met name bepaald door de technische staat van de woningen. De technische staat van de woningen is dermate slecht, dat een renovatie onverantwoord is. De kosten voor renovatie zijn te hoog, waardoor een verantwoorde exploitatie voor 50 jaar niet mogelijk is.
Daarnaast wil initiatiefnemer hun woningaanbod afstemmen op de huidige tijd en op de toekomst. Het hoge aandeel eengezinswoningen sluit niet meer aan op de steeds groter wordende groep eenpersoonshuishoudens. Daarom is sloop soms nodig om ook in woningen voor deze doelgroep te kunnen voorzien. Tot slot biedt sloop en nieuwbouw de mogelijkheid om tot een andere opzet van de buurt te komen waarbij de openbare ruimte echt kan worden aangepast (meer groen – minder auto's op maaiveld). Bij renovatie van bestaande woningen zijn de mogelijkheden tot het vergroenen van de openbare ruimte zeer beperkt.

c. Minder sociale huurwoningen
De totaal ontwikkeling voorziet in sloop en nieuwbouw. De sloop van 144 bestaande woningen biedt ruimte voor de realisatie van maximaal 268 nieuwe woningen, verdeeld over sociale huur, middeldure huur en koop. Er wordt rekening gehouden met verschillende inkomens en gezinssamenstellingen. Door het toevoegen van gevarieerde en toekomstbestendige woningen wordt de kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd. De gekozen ruimtelijke opzet zorgt voor een groenere, gezondere en veilige leefomgeving.
Het verbeteren en differentiëren van de woningvoorraad komt ook voort uit het Wijkprogramma Schadewijk, dat zich vooral richt op sociaaleconomische en sociaal-maatschappelijke opgaven in de wijk. Het woonprogramma is in lijn met het woonbeleid

van de gemeente. In totaal worden er 170 sociale huurwoningen gerealiseerd. Op een totale capaciteit van 268 is dit 63 %.
Dat er minder sociale huurwoningen met een tuin terugkomen in de plannen wil niet automatisch zeggen dat een deel van de huidige bewoners de buurt moet verlaten. Voor een aantal huidige bewoners is een appartement (eventueel op de begane grond met tuintje) een alternatief dat prima kan aansluiten bij hun levensfase. Daarnaast zullen er wellicht ook bewoners zijn die ervoor kiezen om te verhuizen naar een andere woning met tuin in een andere buurt of wijk. Dat zijn uiteindelijk individuele keuzes. De bewoners van de gesloopte woningen kunnen met voorrang een andere woning betrekken en krijgen deze voorrang wederom bij de oplevering van de nieuwe woningen. Wij hopen dat de bewoners ook in de toekomst met veel plezier in dit nieuwe deel van de Schadewijk zullen wonen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

a. Sloop woningen
Reclamanten zijn van mening dat de grondgebonden woningen die nog niet zijn gesloopt, behouden dienen te blijven en duurzaam moeten worden gerenoveerd. De woningen kunnen nog jaren mee. Sloop van de woningen van reclamanten is niet nodig.

b. Minder sociale huurwoningen
In de plannen komen minder grondgebonden woningen met sociale huur terug, terwijl daaraan grote behoefte is. Een huis met een tuin met sociale huur moet blijven. Reclamanten constateren dat het aantal sociale huurwoningen in de wijk verhoogt kan worden door in overleg met de wijkbewoners sociale huurappartementen te realiseren op die plekken van de Zwaluwstraat en Spoorlaan waar de woningen recent gesloopt zijn.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Sloop woningen
Zie beoordeling zienswijze 9 onder b.

b. Minder sociale huurwoningen
Zie ook beoordeling zienswijze 9 onder c.

Met het voorliggende plan worden 170 sociale huurwoningen gerealiseerd in een verdeling van grondgebonden en appartementen. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige woningbehoefte.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-