

Portefeuillehouder Wagemakers, Gé
Dienst/afdeling SRO
Ambtenaar, telefoon Aalst, Wilger van, 14-0412

A-stuk
Openbaar

A3

Onderwerp

Wijzigingsplan Kapelsingel (voormalige Soos locatie)

Samenvatting

BrabantWonen heeft een plan ontworpen voor de bouw van 36 appartementen op de locatie hoek Kapelsingel en Singel 1940-1945. Het plan valt binnen het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015. Het perceel heeft de bestemming 'Groen'. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het voorliggende bouwplan past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden. Het college bracht in de zomer van 2016 een ontwerpwijzigingsplan in procedure om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken. De omgeving van het bouwplan gaf duidelijk aan dat zij het niet eens was met het toen voorgestelde plan. Uiteindelijk is er een bewonersgroep in het leven geroepen. Uit het overleg met de bewonersgroep volgen enkele varianten. Afgelopen 6 maart 2018 nam het college een besluit over de varianten. Deze varianten zijn vervolgens opgenomen in het wijzigingsplan.

Vroegere besluiten

26 juli 2016: ontwerp wijzigingsplan Kapelsingel
6 maart 2018: besluiten over varianten plan Kapelsingel

Besluit

1. Een wijzigingsplan vast te stellen voor de locatie hoek Kapelsingel en Singel 1940-1945 overeenkomstig bijgaande stukken (wijzigingsbesluit, wijzigingsplan).
2. Een hogere waarde vast te stellen voor het geluid overeenkomstig bijgaand besluit.
3. Dit besluit ter kennisname aan de adviescommissie te sturen.

Agendacommissie
Wijk/dorpsraad

Podium
Commissie ACR - 14-06-2018
Raad

Besluit B&W ()

De gemeentesecretaris,

Door drs. M. Wittenbernds op 24 apr 2018

drs. M.J.H. van Schaijk

Onderwerp

Bouwplan hoek Kapelsingel en Singel 1940-1945

Datum	24 april 2018	Naam en telefoon	W. van Aalst 06-10723494
Afdeling	SRO	Portefeuillehouder	Gé Wagemakers

Wat adviseer je te besluiten?

1. Een wijzigingsplan vast te stellen voor de locatie hoek Kapelsingel en Singel 1940-1945 overeenkomstig bijgaande stukken (wijzigingsbesluit, wijzigingsplan).
2. Een hogere waarde vast te stellen voor het geluid overeenkomstig bijgaand besluit.
3. Dit besluit ter kennisname aan de adviescommissie te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Er is een Taskforce ingesteld om versneld sociale huurwoningen te realiseren. Een van de plannen die binnen deze opdracht valt is het plan om sociale huurwoningen te realiseren op de hoek Kapelsingel en de Singel 1940-1945. BrabantWonen heeft een plan ontworpen voor de bouw van 36 appartementen op deze locatie. Het plan valt binnen het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015. Het perceel heeft de bestemming 'Groen'. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het voorliggende bouwplan past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden. Wij moeten een wijzigingsplan opstellen en in procedure brengen om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken.

In de zomer van 2016 is de zienswijzeperiode gestart voor het ontwerp wijzigingsplan voor dit bouwplan. Omdat de omgeving van het bouwplan duidelijk aangaf het niet eens te zijn met het toen voorgestelde plan heeft de gemeente uitvoerig overleg met een bewonersgroep gehad. Dit heeft geleid tot varianten op het plan. Op 6 maart 2018 heeft u als college hierover besluiten genomen. Op basis van deze besluiten zijn er wijzigingen aangebracht in het ontwerp wijzigingsplan.

Welk resultaat willen we bereiken?

De toevoeging van 36 sociale huurwoningen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Hierdoor kunnen we de opdracht van de Taskforce versnelling sociale woningbouw uitvoeren.

BrabantWonen en de gemeente hebben met elkaar afspraken gemaakt om versneld sociale woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit is nodig omdat als gevolg van meerdere maatschappelijke ontwikkelingen er een tekort is aan betaalbare sociale huurwoningen. Deze ontwikkelingen hebben betrekking op het passend toewijzen van woningen, het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en de toegenomen vraag naar woningen voor vergunninghouders. Door het versneld bouwen van goedkope sociale huurwoningen worden de kansen op een betaalbare huurwoning voor iedereen die hier op is aangewezen, verbeterd.

1.2 De woningen passen binnen de uitgangspunten die voor deze locatie zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015 zijn criteria opgenomen die gelden als wij de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Zo mogen er niet meer dan 50 woningen worden gebouwd en moet voorzien worden in de parkeerbehoefte. Ook is er een maximale hoogte opgenomen en een maximaal bebouwingspercentage. Het bouwplan voldoet aan deze criteria (inclusief de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden).

1.4 Er zijn 18 zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediend.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn achttien zienswijzen ingediend. Hiervoor is een zienswijzennota opgesteld. De zienswijzen hebben er toe geleid dat de toelichting en de verbeelding van het wijzigingsplan zijn aangevuld.

1.3 Het plan is gewijzigd op basis van input uit de bewonersgroep

De omgeving gaf onder andere met de zienswijzen aan het niet eens te zijn met het ontwerp wijzigingsplan. De bewonersgroep heeft input geleverd voor aanpassingen in het plan. Het plan zoals het er nu ligt kent daardoor een groter draagvlak bij de omgeving.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen

Wij leggen het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen een beroep instellen tegen het vastgestelde plan. Dit kan leiden tot vertraging.

1.2 De gekozen ontsluiting via de Kapelsingel past niet binnen het beleidskader en is geen verkeersveilige ontsluiting

Daarom is besloten om de verkeerssituatie gedurende één jaar te monitoren. Desgewenst kunnen we snel bijschakelen als er situaties ontstaan die écht niet kunnen. Dit voorkomt zoveel als mogelijk verkeersonveilige situaties. Worst case moeten we op basis van de monitoring na een bepaalde periode alsnog concluderen dat een andere verkeersontsluiting beter is op deze locatie. Door de omgeving te betrekken bij de monitoring creëren we draagvlak voor het eventueel aanpassen van de

verkeerssituatie. Na één jaar wordt het resultaat van de monitoring besproken met de portefeuillehouder.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Wij zijn eigenaar van het perceel. De plankosten en de kosten voor het bouwrijp maken en herinrichten van het gebied worden betaald uit de opbrengsten van de grond. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten.

b. Communicatie

De terinzagelegging van het wijzigingsplan wordt gepubliceerd in het weekblad Oss Actueel en in de Staatscourant. De bewonersgroep wordt per e-mail op de hoogte gesteld van de voorgenomen besluitvorming vandaag over het wijzigingsplan. De indieners van een zienswijze ontvangen per post een reactie op hun zienswijze en een toelichting op het formele proces.

c. Uitvoering

Er is een vertegenwoordiging van Vastgoedontwikkeling, VTH en GIBOR in de projectgroep van de Taskforce. Deze afdelingen zijn nodig voor de uitvoering van het plan.

Samen met de bewonersgroep maken we een plan voor de inrichting van de openbare ruimte. De verbeelding bij het bestemmingsplan is zo opgesteld dat deze flexibiliteit geeft om ideeën van de omwonenden te kunnen accommoderen.

d. Overlegd met

VTH (Jeroen van den Heuvel), GIBOR (Richard Davids, Menno Bovens), SLWE (Wout Breeveld, Ivar Schoppema), Vastgoed (Benno Kämink), CRK en welstandscommissie, Wijkraad Schadewijk.

Bijlagen

- Wijzigingsplan (inclusief verbeelding)
- Zienswijzennota
- Besluit hogere grenswaarden

Samenvatting

BrabantWonen heeft een plan ontworpen voor de bouw van 36 appartementen op de locatie hoek Kapelsingel en Singel 1940-1945. Het plan valt binnen het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015. Het perceel heeft de bestemming 'Groen'. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het voorliggende bouwplan past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden. Het college bracht in de zomer van 2016 een ontwerpwijzigingsplan in procedure om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken.

De omgeving van het bouwplan gaf duidelijk aan dat zij het niet eens was met het toen voorgestelde plan. Uiteindelijk is er een bewonersgroep in het leven geroepen. Uit het overleg met de bewonersgroep volgen enkele varianten. Afgelopen 6 maart 2018 nam het college een besluit over de varianten. Deze varianten zijn vervolgens opgenomen in het wijzigingsplan.

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpwijzigingsplan 'Wijziging 1 Schadewijk-Oss-2015'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpwijzigingsplan en een samenvatting van de overleggen met de bewonersgroep
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het wijzigingsplan
- een toelichting op ons besluit

Deze nota behoort bij ons besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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 B.V. of een v.o.f.)
- 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. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken van 18 augustus 2016 tot en met 28 september 2016 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 17 augustus 2016 en op www.oss.nl. Van 18 augustus 2016 tot en met 28 september 2016 konden belanghebbenden schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 18 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

Op 7 september 2016 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpwijzigingsplan. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen. Na deze inloopbijeenkomst waren de omwonenden niet tevreden over de wijze waarop deze inloopbijeenkomst was georganiseerd. Daarom hebben wij op 5 oktober 2016 opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd. De omwonenden zijn voor deze bijeenkomst uitgenodigd en degenen die tijdig een zienswijze hadden ingediend hebben de mogelijkheid gekregen deze zienswijze aan te vullen. De aanvulling moest uiterlijk op 14 oktober 2016 schriftelijk zijn ingediend.

Op 6 oktober 2016 werd in een raadscommissie een ingekomen brief van een groep bewoners behandeld. In deze vergadering gaf de wethouder aan opnieuw naar het plan te willen kijken. Uiteindelijk wordt in overleg met omwonenden besloten om dit samen met een bewonersgroep op te gaan pakken. De bewonersgroep geeft aan de omwonenden van het bouwplan te vertegenwoordigen.

Van 30 november 2016 tot en met 29 november 2017 heeft de gemeente overleg gevoerd met een bewonersgroep. Deelnemers aan de bewonersgroep wonen op adressen verspreid over het gebied omvattende Johannes Poststraat 40 tot en met 54 en Kapelsingel 36. In deze overleggen zijn de onderwerpen uit de ingediende zienswijzen ook besproken. Mede als gevolg van diverse overleggen met deze groep zijn er varianten ontwikkeld voor (1) de ontsluiting en (2) het voorgestelde bouwplan.

Voor wat betreft de ontsluiting bestaat er een dilemma. Aan de ene kant bestaat er een variant (verkeersvariant 2) die past binnen het beleid en de uitgangspunten van de gemeente. Alleen wordt deze variant niet gedragen door de omgeving. De andere variant (verkeersvariant 3) kent juist een groot draagvlak bij de omgeving. Via de bewonersgroep heeft de omgeving intensief meegedacht over de 'bewonersvariant'. Maar deze variant is strijdig met het vastgestelde beleid.

Als alternatief voor het voorgestelde bouwplan zijn er samen met de bewonersgroep uiteindelijk twee varianten B en C op het bouwplan bedacht. De vraag van de gemeente aan de bewonersgroep was om met een eensluidend advies te komen voor één variant voor het bouwplan. Uiteindelijk heeft de groep moeten constateren dat dit niet gelukt is, de groep heeft daarin geen eenduidige keus kunnen maken. De bewonersgroep vraagt aan de gemeente om een keus voor hen te maken.

Op 6 maart 2018 heeft het college van B&W besluiten genomen over de varianten.

Ontsluiting

Op basis van het advies van de bewonersgroep wordt de ontsluiting aangepast conform tekening met titel variant 3 die als bijlage 1 onderdeel is van deze nota. Op 8 november 2017 is deze variant gepresenteerd tijdens een informatie-avond voor omwonenden. De belanghebbenden hebben kennis genomen van deze variant.

Bouwplan

In samenspraak met BrabantWonen is al vroeg in het proces besloten om minder woningen in het plan op te nemen. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden om op deze locatie minder woningen te ontwikkelen. In beide varianten zitten 36 woningen. Het college kiest voor variant B, zie tekening die als bijlage 2 onderdeel is van deze nota. Deze variant past stedenbouwkundig beter dan variant C, BrabantWonen heeft de voorkeur voor deze variant en ook een gedeelte van de bewonersgroep heeft de voorkeur voor deze variant.

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 ons besluit 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.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend door de eigenaren van de woning **Kapelsingel 32** in Oss. De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met het plan en de manier waarop hierover is gecommuniceerd. In de zienswijze wordt ingegaan op de bebouwing, de verkeerssituatie, de leefbaarheid van de buurt en de groenvoorzieningen in de buurt. Ook geven de indieners van de zienswijze aan dat zij in aanmerking willen komen voor een vergoeding van eventuele planschade.

De bebouwing past niet in het huidige straatbeeld en is te hoog. Het gebouw zou maximaal 3 bouwlagen hoog mogen zijn. De afstand van het gebouw grenzend aan de woningen langs de Kapelstraat staat te dicht bij de bestaande woningen wat leidt tot verlies aan

privacy in de tuin en is een onlogische losse eenheid. De indieners van de zienswijze willen graag dat de gebouwen van een degelijke kwaliteit zijn.

De ontsluiting van het verkeer op de Johannes Poststraat is onacceptabel en leidt tot gevaarlijke situaties en overlast en de bereikbaarheid van de hulpdiensten is in het geding. Daarnaast wordt parkeeroverlast voorzien in de omgeving van het plan. De parallelweg van de Johannes Poststraat mag niet gebruikt worden als ontsluitingsroute en moet een doodlopende weg blijven. De toename van verkeer leidt tot toename van fijnstof en geuroverlast en dus gevolgen voor de gezondheid.

De sociale samenhang verandert door de hoge concentratie van sociale huurwoningen. De leefbaarheid wordt hierdoor verder verstoord. Een goede verdeling van sociale woningen over de gemeente is nodig en sociale woningen moet niet alleen in Schadewijk komen.

Het open groene karakter verdwijnt. Het perceel waar het om gaat is groter dan het perceel waarop vroeger Soos 66 was gevestigd. Bestaande groene ruimte verdwijnt door de nieuwbouw.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen wijzigingen als gevolg van deze zienswijze maar wel als gevolg van de zienswijzen van de bewoners aan de Johannes Poststraat en overleggen met de bewonersgroep. Het wijzigingsplan wordt aangepast in die zin dat de kleinere bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelstraat uit het plan wordt gehaald. De verkeersontsluiting wordt gewijzigd en de ontsluiting komt zo direct mogelijk op de Kapelsingel. De toelichting en de verbeelding worden hierop aangepast.

Toelichting

Het perceel Kapelsingel 32 ligt op een afstand van ongeveer 30 meter ten opzichte van het plangebied. Alleen vanuit de achtertuin bestaat er zicht op het plangebied en de daar mogelijk te realiseren bebouwing. De ontsluiting van het plangebied is niet voorzien op de parallelstraat Kapelsingel. De gevolgen voor de indieners van de zienswijze zijn derhalve zeer beperkt. Toch gaan wij in op alle aspecten van de zienswijze omdat deze zienswijze ook door andere omwonenden is ingediend.

De bebouwing

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de bestaande buurt, aan de kruising Kapelsingel – Singel 1940–1945. Dit is een belangrijke entree van de stad Oss. De geplande nieuwe bebouwing vormt zowel een afronding van de bestaande buurt als een markering van deze entree. Het gebouw is opgedeeld in drie bouwmassa's. De hogere bouwmassa's markeren de kruising Kapelsingel – Singel 1940-1945 als entree van de stad en beëindiging van de buurt.

De kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op ca. 4 m uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabije woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt ca. 14 m. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand. Ter vergelijking; de bestaande twee-onder-één-kap woningen staan aan één zijde ook op ca. 4 m uit de zijdelingse perceelgrens (en aan de andere zijde in de zijdelingse perceelgrens). De onderlinge afstand tussen de bestaande twee-onder-één-kap woningen (hoofdgebouwen) bedraagt ca. 8 m. Als gevolg van de overleggen met de bewonersgroep is uiteindelijk het plan aangepast. De bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelsingel – de kleinere bouwmassa - is uit het plan gehaald.

Verlies van privacy is naar onze mening niet of nauwelijks aan de orde. In de bestaande situatie is er vanaf de eerste verdieping van de woningen ook zicht in elkaars tuin mogelijk. Het gebouw dat het dichtst bij de bestaande woningen aan de Kapelsingel zou komen is een kleine bouwmassa met een beperkte hoogte en is bovendien in dezelfde lijn geprojecteerd als de bestaande woningen. Daardoor is er alleen vanaf de galerij van deze nieuwbouw zicht op de achtertuin. Volgens ons is het goed mogelijk om de mogelijke inblik vanaf deze galerij te beperken door eenvoudige aanpassingen aan het gebouw en/of de

aanplant van groen in de openbare ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Ook kunnen bewoners zelf door bijvoorbeeld het aanplanten van groen zorgen voor de gewenste mate van privacy. Met het vervallen van het kleinere bouwdeel wordt het verlies van privacy verder beperkt. De afstand van de kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op circa 23 meter uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabijge woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt circa 33 meter. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand.

De bebouwing zal in een degelijke kwaliteit worden uitgevoerd. Het bouwplan wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Verder wordt het bouwplan voorgelegd aan welstand waarbij de architectuur en het materiaalgebruik van het bouwplan wordt beoordeeld. De omwonenden worden in de gelegenheid gesteld een keus te maken uit enkele voorstellen van BrabantWonen voor de te gebruiken gevelstenen voor de kopgevels.

Verkeer

Op basis van de planindeling, de functietypes en de kencijfers vanuit CROW-publicatie 317 (oktober 2012) wordt de verkeersgenererende werking bepaald. Het voorgestane plan (juli 2016) heeft een te verwachten verkeersgenererende werking van 186 mvt/gem. werkdag (in de toelichting van het wijzigingsplan is uitgegaan van ong. 250 verkeersbewegingen). Vanuit het verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015) is op de Johannes Poststraat een intensiteit voorzien van 476 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Dit maakt dat de nieuwe totale verwachte verkeersintensiteit op de Johannes Poststraat komt op 662 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Hoewel het om een procentuele toename gaat van circa 39% blijft de totale te verwachten intensiteit ruim binnen de bij de wegcategorisering van de Johannes Poststraat behorende intensiteit van 4.000 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Er is dus wel sprake van een toename van het verkeer als gevolg van het plan maar de Johannes Poststraat kan deze toename goed aan. Er is verkeerskundig geen probleem maar dit wordt anders ervaren door de indieners van de zienswijze.

De ontsluiting van het nieuwe appartementengebouw is gepland vanaf de Johannes Poststraat op de plek van de voormalige entree van het terrein van de Soos. Betreffend gedeelte van de Johannes Poststraat is een éénrichtingsstraat. Hoewel deze ontsluiting verkeerskundig voorstelbaar is hebben we, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, alternatieve ontsluitingen onderzocht.

Van de verschillende varianten heeft de variant die direct aansluit op de Kapelsingel draagvlak bij de bewonersgroep. Het college heeft besloten deze ontsluitingsvariant toe te passen voor dit plan. De Kapelsingel heeft een wegcategorisering waar een maximum intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag bij hoort. Qua capaciteit kan de Kapelsingel het extra verkeer ten gevolge van dit bouwplan aan. Het aantal woningen in het bouwplan is kleiner geworden waardoor er ook minder extra verkeer komt.

De toename van de verkeersintensiteit op de Kapelsingel is relatief zo laag dat een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de vorm van hinder door fijnstof of geurhinder redelijkerwijs niet te verwachten is.

De ontsluiting van het plangebied wordt zo rechtstreeks mogelijk op de Kapelsingel gedaan. Overlast voor bewoners van de parallelstraat wordt niet verwacht omdat de route over de Kapelsingel sneller en comfortabeler is dan die over de parallelstraat.

Bij het appartementengebouw wordt een parkeerterrein aangelegd voor de bewoners van het appartementengebouw en voor bezoekers. Er wordt aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan. Parkeeroverlast als gevolg van dit bouwplan is dan ook in alle redelijkheid niet te verwachten.

Leefbaarheid

Alle indieners van een zienswijze vinden dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk verder onder druk komt te staan door de hoge concentratie van huurwoningen. Er wordt gevraagd om op deze locatie koopwoningen te bouwen voor gezinnen of senioren. Wij weten dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk kan worden verbeterd. Daarom hebben wij de

afgelopen jaren meerdere projecten uitgevoerd die bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid.

Ook BrabantWonen heeft al veel geïnvesteerd in de wijk. In 2014 heeft BrabantWonen 38 woningen opgeleverd in de Leeuwerikstraat. Ook is de oude Maria Gorettischool omgebouwd tot wijkcentrum en in gebruik genomen. De gemeente heeft park Waterlaat opgeknapt en er is een Cruijffcourt gemaakt. Aan beiden heeft BrabantWonen (inhoudelijk) een bijdrage geleverd. Samen met de gemeente en IKC de Regenboog is BrabantWonen in 2014 een samenwerking aangegaan met het SEC. Het betreft een activiteitenprogramma rondom het Cruijffcourt om door middel van sport en bewegen onrust, overlast en vandalisme door jongeren (hangjeugd) aan te pakken en/of te voorkomen.

In 2015 is, samen met partijen de in de wijk, een enquête onder bewoners gehouden om beter in beeld te krijgen hoe de leefbaarheid in de wijk wordt ervaren. De gemeente heeft een plan gemaakt voor de aanpak van de jeugdproblematiek waar BrabantWonen ook een bijdrage aan heeft geleverd. Door het verder toevoegen van nieuwbouw in de Schadewijk verjongt BrabantWonen de wijk en krijgt de wijk een upgrade. Het toevoegen van appartementen maakt de wijk meer levensloopbestendig. Het project 45 square is in januari 2017 opgeleverd en het project Visserskerk is in januari 2018 opgeleverd.

De resultaten van deze projecten zijn al zichtbaar. Wij denken niet dat de toevoeging van 36 sociale huurwoningen op deze locatie leidt tot een verslechtering van de leefbaarheid van de wijk. Voor zover de omwonenden vrezen voor overlast, is dat een handhavingsskwestie die hier in deze procedure niet aan de orde kan komen. Overigens regelt het wijzigingsplan niet welke bewoners in een woning mogen wonen. Dit is ruimtelijk niet relevant.

Groen

Het plangebied duiden we aan als de locatie Soos. Om tot een logische invulling van het plangebied te kunnen komen is het gebied van de wijzigingsbevoegdheid destijds niet beperkt tot het perceel van de Soos maar is ook een aangrenzende groenstrook meegenomen in het wijzigingsgebied.

Door het nieuwbouwplan verandert inderdaad het karakter van het plangebied. Een deel van de bestaande, groene ruimte wordt bebouwd en een deel wordt ingericht als parkeerterrein. Hierdoor wordt de bestaande, groene ruimte inderdaad verkleind.

Er blijft echter een aantrekkelijke groenzone rondom het nieuwe gebouw gehandhaafd. Deze groenzone sluit op een logische wijze aan op het buurtgroen tussen de Johannes Poststraat en de doodlopende parallelstraat. Er ontstaat een heldere groenstructuur die bijdraagt aan een goede inpassing van het nieuwbouwplan binnen de bestaande buurt. En binnen deze groenstructuur is voldoende ruimte voor speelgelegenheid en een hondenlosloopterrein. Op korte afstand van het plangebied ligt park Waterlaat. Dit park biedt veel ruimte voor de wijk Schadewijk om buiten te recreëren.

Planschade

Als een belanghebbende meent schade te leiden door de bepalingen uit het wijzigingsplan, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is.

Procedure

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd (zie II procedure). In verband met de opmerkingen van de omwonenden is in aanvulling op deze procedure een extra informatiebijeenkomst belegd. Vervolgens is samen met een groep omwonenden opnieuw naar het plan gekeken met als doel om tot een breed gedragen invulling van het gebied te komen. Dit heeft geleid tot het ontwikkelen van varianten op het bouwplan en op de ontsluiting, het college heeft op 6 maart 2018 een besluit genomen over de varianten.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend door de eigenaren van de woning **Kapelsingel 34** in Oss. De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met het plan en de manier waarop hierover is gecommuniceerd. In de zienswijze wordt ingegaan op de bebouwing, de verkeerssituatie, de leefbaarheid van de buurt en de groenvoorzieningen in de buurt. Ook geven de indieners van de zienswijze aan dat zij in aanmerking willen komen voor een vergoeding van eventuele planschade.

De bebouwing past niet in het huidige straatbeeld en is te hoog. Het gebouw zou maximaal 3 bouwlagen hoog mogen zijn. De afstand van het gebouw grenzend aan de woningen langs de Kapelstraat staat te dicht bij de bestaande woningen wat leidt tot verlies aan privacy in de tuin en is een onlogische losse eenheid. De indieners van de zienswijze willen graag dat de gebouwen van een degelijke kwaliteit zijn.

De ontsluiting van het verkeer op de Johannes Poststraat is onacceptabel en leidt tot gevaarlijke situaties en overlast en de bereikbaarheid van de hulpdiensten is in het geding. Daarnaast wordt parkeeroverlast voorzien in de omgeving van het plan. De paralelweg Johannes Poststraat mag niet gebruikt worden als ontsluitingsroute en moet een doodlopende weg blijven. De toename van verkeer leidt tot toename van fijnstof en geuroverlast en dus gevolgen voor de gezondheid.

De sociale samenhang verandert door de hoge concentratie van sociale huurwoningen. De leefbaarheid wordt hierdoor verder verstoord. Een goede verdeling van sociale woningen over de gemeente is nodig en sociale woningen moet niet alleen in Schadewijk komen.

Het open groene karakter verdwijnt. Het perceel waar het om gaat is groter dan het perceel waarop vroeger Soos 66 was gevestigd. Bestaande groene ruimte verdwijnt door de nieuwbouw.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen wijzigingen als gevolg van deze zienswijze maar wel als gevolg van de zienswijzen van de bewoners aan de Johannes Poststraat en overleggen met de bewonersgroep. Het wijzigingsplan wordt aangepast in die zin dat de kleinere bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelstraat uit het plan wordt gehaald. De verkeersontsluiting wordt gewijzigd en de ontsluiting komt zo direct mogelijk op de Kapelsingel. De toelichting en de verbeelding worden hierop aangepast.

Toelichting

Het perceel Kapelsingel 34 ligt op een afstand van ong. 20 meter ten opzichte van het plangebied. Alleen vanuit de achtertuin bestaat er zicht op het plangebied en de daar mogelijk te realiseren bebouwing. De ontsluiting van het plangebied is niet voorzien op de parallelstraat Kapelsingel. De gevolgen voor de indieners van de zienswijze zijn derhalve zeer beperkt.

De bebouwing

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de bestaande buurt, aan de kruising Kapelsingel – Singel 1940–1945. Dit is een belangrijke entree van de stad Oss. De geplande nieuwe bebouwing vormt zowel een afronding van de bestaande buurt als een markering van deze entree.

Het gebouw is opgedeeld in drie bouwmassa's. De hogere bouwmassa's markeren de kruising Kapelsingel – Singel 1940-1945 als entree van de stad en beëindiging van de buurt.

De kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op ca. 4 m uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabije woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt ca. 14 m. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand. Ter vergelijking; de bestaande twee-onder-één-kap woningen staan aan één zijde ook op ca. 4 m uit de zijdelingse

perceelgrens (en aan de andere zijde in de zijdelingse perceelgrens). De onderlinge afstand tussen de bestaande twee-onder-één-kap woningen (hoofdgebouwen) bedraagt ca. 8 m. Als gevolg van de overleggen met de bewonersgroep is uiteindelijk het plan aangepast. De bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelsingel – de kleinere bouwmassa – is uit het plan gehaald.

Verlies van privacy is naar onze mening niet of nauwelijks aan de orde. In de bestaande situatie is er vanaf de eerste verdieping van de woningen ook zicht in elkaars tuin mogelijk. Het gebouw dat het dichtst bij de bestaande woningen aan de Kapelsingel zou komen is een kleine bouwmassa met een beperkte hoogte en is bovendien in dezelfde lijn geprojecteerd als de bestaande woningen. Daardoor is er alleen vanaf de galerij van deze nieuwbouw zicht op de achtertuin. Volgens ons is het goed mogelijk om de mogelijke inblik vanaf deze galerij te beperken door eenvoudige aanpassingen aan het gebouw en/of de aanplant van groen in de openbare ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Ook kunnen bewoners zelf door bijvoorbeeld het aanplanten van groen zorgen voor de gewenste mate van privacy. Met het vervallen van het kleinere bouwdeel wordt het verlies van privacy verder beperkt. De afstand van de kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op circa 23 meter uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabijge woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt circa 33 meter. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand.

De bebouwing zal in een degelijke kwaliteit worden uitgevoerd. Het bouwplan wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Verder wordt het bouwplan voorgelegd aan welstand waarbij de architectuur en het materiaalgebruik van het bouwplan wordt beoordeeld. De omwonenden worden in de gelegenheid gesteld een keus te maken uit enkele voorstellen van BrabantWonen voor de te gebruiken gevelstenen voor de kopgevels.

Verkeer

Op basis van de planindeling, de functietypes en de kencijfers vanuit CROW-publicatie 317 (oktober 2012) wordt de verkeersgenererende werking bepaald. Het voorgestane plan (juli 2016) heeft een te verwachten verkeersgenererende werking van 186 mvt/gem. werkdag (in de toelichting van het wijzigingsplan is uitgegaan van ong. 250 verkeersbewegingen). Vanuit het verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015) is op de Johannes Poststraat een intensiteit voorzien van 476 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Dit maakt dat de nieuwe totale verwachte verkeersintensiteit op de Johannes Poststraat komt op 662 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Hoewel het om een procentuele toename gaat van circa 39% blijft de totale te verwachten intensiteit ruim binnen de bij de wegcategorisering van de Johannes Poststraat behorende intensiteit van 4.000 motorvoertuigen op ene gemiddelde werkdag. Er is dus wel sprake van een toename van het verkeer als gevolg van het plan maar de Johannes Poststraat kan deze toename goed aan. Er is verkeerskundig geen probleem maar dit wordt anders ervaren door de indieners van de zienswijze.

De ontsluiting van het nieuwe appartementengebouw is gepland vanaf de Johannes Poststraat op de plek van de voormalige entree van het terrein van de Soos. Betreffend gedeelte van de Johannes Poststraat is een éénrichtingsstraat. Hoewel deze ontsluiting verkeerskundig voorstelbaar is hebben we, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, alternatieve ontsluitingen onderzocht.

Van de verschillende varianten heeft de variant die direct aansluit op de Kapelsingel draagvlak bij de bewonersgroep. Het college heeft besloten deze ontsluitingsvariant toe te passen voor dit plan. De Kapelsingel heeft een wegcategorisering waar een maximum intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag bij hoort. Qua capaciteit kan de Kapelsingel het extra verkeer ten gevolge van dit bouwplan aan. Het aantal woningen in het bouwplan is kleiner geworden waardoor er ook minder extra verkeer komt.

De toename van de verkeersintensiteit op de Kapelsingel is relatief zo laag dat een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de vorm van hinder door fijnstof of geurhinder redelijkerwijs niet te verwachten is.

De ontsluiting van het plangebied wordt zo rechtstreeks mogelijk op de Kapelsingel gedaan. Overlast voor bewoners van de parallelstraat wordt niet verwacht omdat de route over de Kapelsingel sneller en comfortabeler is dan die over de parallelstraat.

Bij het appartementengebouw wordt een parkeerterrein aangelegd voor de bewoners van het appartementengebouw en voor bezoekers. Er wordt aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan. Parkeeroverlast als gevolg van dit bouwplan is dan ook in alle redelijkheid niet te verwachten.

Leefbaarheid

Alle indieners van een zienswijze vinden dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk verder onder druk komt te staan door de hoge concentratie van huurwoningen. Er wordt gevraagd om op deze locatie koopwoningen te bouwen voor gezinnen of senioren. Wij weten dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk kan worden verbeterd. Daarom hebben wij de afgelopen jaren meerdere projecten uitgevoerd die bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid.

Ook BrabantWonen heeft al veel geïnvesteerd in de wijk. In 2014 heeft BrabantWonen 38 woningen opgeleverd in de Leeuwerikstraat. Ook is de oude Maria Gorettischool omgebouwd tot wijkcentrum en in gebruik genomen. De gemeente heeft park Waterlaet opgeknapt en er is een Cruijffcourt gemaakt. Aan beiden heeft BrabantWonen (inhoudelijk) een bijdrage geleverd. Samen met de gemeente en IKC de Regenboog is BrabantWonen in 2014 een samenwerking aangegaan met het SEC. Het betreft een activiteitenprogramma rondom het Cruijffcourt om door middel van sport en bewegen onrust, overlast en vandalisme door jongeren (hangjeugd) aan te pakken en/of te voorkomen.

In 2015 is, samen met partijen die in de wijk, een enquête onder bewoners gehouden om beter in beeld te krijgen hoe de leefbaarheid in de wijk wordt ervaren. De gemeente heeft een plan gemaakt voor de aanpak van de jeugdproblematiek waar BrabantWonen ook een bijdrage aan heeft geleverd. Door het verder toevoegen van nieuwbouw in de Schadewijk verjongt BrabantWonen de wijk en krijgt de wijk een upgrade. Het toevoegen van appartementen maakt de wijk meer levensloopbestendig. Het project 45 square is in januari 2017 opgeleverd en het project Visserkerk is in januari 2018 opgeleverd.

De resultaten van deze projecten zijn al zichtbaar. Wij denken niet dat de toevoeging van 36 sociale huurwoningen op deze locatie leidt tot een verslechtering van de leefbaarheid van de wijk. Voor zover de omwonenden vrezen voor overlast, is dat een handhavingsskwestie die hier in deze procedure niet aan de orde kan komen. Overigens regelt het wijzigingsplan niet welke bewoners in een woning mogen wonen. Dit is ruimtelijk niet relevant.

Groen

Het plangebied duiden we aan als de locatie Soos. Om tot een logische invulling van het plangebied te kunnen komen is het gebied van de wijzigingsbevoegdheid destijds niet beperkt tot het perceel van de Soos maar is ook een aangrenzende groenstrook meegenomen in het wijzigingsgebied.

Door het nieuwbouwplan verandert inderdaad het karakter van het plangebied. Een deel van de bestaande, groene ruimte wordt bebouwd en een deel wordt ingericht als parkeerterrein. Hierdoor wordt de bestaande, groene ruimte inderdaad verkleind. Er blijft echter een aantrekkelijke groenzone rondom het nieuwe gebouw gehandhaafd. Deze groenzone sluit op een logische wijze aan op het buurtgroen tussen de Johannes Poststraat en de doodlopende parallelstraat. Er ontstaat een heldere groenstructuur die bijdraagt aan een goede inpassing van het nieuwbouwplan binnen de bestaande buurt. En binnen deze groenstructuur is voldoende ruimte voor speelgelegenheid en een hondenlosloopterrein. Op korte afstand van het plangebied ligt park Waterlaet. Dit park biedt veel ruimte voor de wijk Schadewijk om buiten te recreëren.

Planschade

Als een belanghebbende meent schade te leiden door de bepalingen uit het wijzigingsplan, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is.

Procedure

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd (zie II procedure). In verband met de opmerkingen van de omwonenden is in aanvulling op deze procedure een extra informatiebijeenkomst belegd. Vervolgens is samen met een groep omwonenden opnieuw naar het plan gekeken met als doel om tot een breed gedragen invulling van het gebied te komen. Dit heeft geleid tot het ontwikkelen van varianten op het bouwplan en op de ontsluiting, het college heeft op 6 maart 2018 een besluit genomen over de varianten.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend door de eigenaren van de woning **Kapelsingel 36** in Oss. De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met het plan en de manier waarop hierover is gecommuniceerd. In de zienswijze wordt ingegaan op de bebouwing, de verkeerssituatie, de leefbaarheid van de buurt en de groenvoorzieningen in de buurt. Ook geven de indieners van de zienswijze aan dat zij in aanmerking willen komen voor een vergoeding van eventuele planschade.

De bebouwing past niet in het huidige straatbeeld en is te hoog. Het gebouw zou maximaal 3 bouwlagen hoog mogen zijn. De afstand van het gebouw grenzend aan de woningen langs de Kapelstraat staat te dicht bij de bestaande woningen wat leidt tot verlies aan privacy in de tuin en is een onlogische losse eenheid. De indieners van de zienswijze willen graag dat de gebouwen van een degelijke kwaliteit zijn.

De ontsluiting van het verkeer op de Johannes Poststraat is onacceptabel en leidt tot gevaarlijke situaties en overlast en de bereikbaarheid van de hulpdiensten is in het geding. Daarnaast wordt parkeeroverlast voorzien in de omgeving van het plan. De parallelweg mag niet gebruikt worden als ontsluitingsroute en moet een doodlopende weg blijven. De toename van verkeer leidt tot toename van fijnstof en geuroverlast en dus gevolgen voor de gezondheid.

De sociale samenhang verandert door de hoge concentratie van sociale huurwoningen. De leefbaarheid wordt hierdoor verder verstoord. Een goede verdeling van sociale woningen over de gemeente is nodig en sociale woningen moet niet alleen in Schadewijk komen.

Het open groene karakter verdwijnt. Het perceel waar het om gaat is groter dan het perceel waarop vroeger Soos 66 was gevestigd. Bestaande groene ruimte verdwijnt door de nieuwbouw.

Voorgesteld wordt om de locatie niet te bebouwen of te bebouwen met eengezinswoningen in de koopsector of zoals deze worden gebouwd in Horzak-noord. Als het plan toch gerealiseerd wordt dan moet het kleine blok van drie bouwlagen vervallen. Hier kan dan een alternatieve ontsluiting op de Kapelsingel komen. Voor de verkeersveiligheid is het nodig dat de Kapelsingel en de kruising met de Singel 1940-1945 wordt aangepast.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen wijzigingen als gevolg van deze zienswijze maar wel als gevolg van de zienswijzen van de bewoners aan de Johannes Poststraat en overleggen met de bewonersgroep. Het wijzigingsplan wordt aangepast in die zin dat de kleinere bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelstraat uit het plan wordt gehaald. De verkeersontsluiting wordt gewijzigd en de ontsluiting komt zo direct mogelijk op de Kapelsingel. De toelichting en de verbeelding worden hierop aangepast.

Toelichting

Het perceel Kapelsingel 36 grenst aan het plangebied. De afstand tussen de perceelgrens en de nieuwe bebouwing is 4 meter. Vanuit de achtertuin en de zijtuin bestaat er zicht op het plangebied en de daar mogelijk te realiseren bebouwing. De ontsluiting van het

plangebied is niet voorzien op de parallelstraat Kapelsingel. Het plan heeft wel gevolgen voor de indieners van de zienswijze omdat hun directe woonomgeving verandert.

De bebouwing

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de bestaande buurt, aan de kruising Kapelsingel – Singel 1940–1945. Dit is een belangrijke entree van de stad Oss. De geplande nieuwe bebouwing vormt zowel een afronding van de bestaande buurt als een markering van deze entree.

Het gebouw is opgedeeld in drie bouwmassa's. De hogere bouwmassa's markeren de kruising Kapelsingel – Singel 1940-1945 als entree van de stad en beëindiging van de buurt.

De kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op ca. 4 m uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabije woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt ca. 14 m. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand. Ter vergelijking; de bestaande twee-onder-één-kap woningen staan aan één zijde ook op ca. 4 m uit de zijdelingse perceelgrens (en aan de andere zijde in de zijdelingse perceelgrens). De onderlinge afstand tussen de bestaande twee-onder-één-kap woningen (hoofdgebouwen) bedraagt ca. 8 m. Als gevolg van de overleggen met de bewonersgroep is uiteindelijk het plan aangepast. De bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelsingel – de kleinere bouwmassa - is uit het plan gehaald.

Verlies van privacy is naar onze mening niet of nauwelijks aan de orde. In de bestaande situatie is er vanaf de eerste verdieping van de woningen ook zicht in elkaars tuin mogelijk. Het gebouw dat het dichtst bij de bestaande woningen aan de Kapelsingel zou komen is een kleine bouwmassa met een beperkte hoogte en is bovendien in dezelfde lijn geprojecteerd als de bestaande woningen. Daardoor is er alleen vanaf de galerij van deze nieuwbouw zicht op de achtertuin. Volgens ons is het goed mogelijk om de mogelijke inblik vanaf deze galerij te beperken door eenvoudige aanpassingen aan het gebouw en/of de aanplant van groen in de openbare ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Ook kunnen bewoners zelf door bijvoorbeeld het aanplanten van groen zorgen voor de gewenste mate van privacy. Met het vervallen van het kleinere bouwdeel wordt het verlies van privacy verder beperkt. De afstand van de kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op circa 23 meter uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabije woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt circa 33 meter. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand.

De bebouwing zal in een degelijke kwaliteit worden uitgevoerd. Het bouwplan wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Verder wordt het bouwplan voorgelegd aan welstand waarbij de architectuur en het materiaalgebruik van het bouwplan wordt beoordeeld. De omwonenden worden in de gelegenheid gesteld een keus te maken uit enkele voorstellen van BrabantWonen voor de te gebruiken gevelstenen voor de kopgevels.

Verkeer

Op basis van de planindeling, de functietypes en de kencijfers vanuit CROW-publicatie 317 (oktober 2012) wordt de verkeersgenererende werking bepaald. Het voorgestane plan (juli 2016) heeft een te verwachten verkeersgenererende werking van 186 mvt/gem. werkdag (in de toelichting van het wijzigingsplan is uitgegaan van ong. 250 verkeersbewegingen). Vanuit het verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015) is op de Johannes Poststraat een intensiteit voorzien van 476 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Dit maakt dat de nieuwe totale verwachte verkeersintensiteit op de Johannes Poststraat komt op 662 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Hoewel het om een procentuele toename gaat van circa 39% blijft de totale te verwachten intensiteit ruim binnen de bij de wegcategorisering van de Johannes Poststraat behorende intensiteit van 4.000 motorvoertuigen op ene gemiddelde werkdag. Er is dus wel sprake van een toename van het verkeer als gevolg van het plan maar de Johannes Poststraat kan deze toename goed aan. Er is verkeerskundig geen probleem maar dit wordt anders ervaren door de indieners van de zienswijze.

De ontsluiting van het nieuwe appartementengebouw is gepland vanaf de Johannes Poststraat op de plek van de voormalige entree van het terrein van de Soos. Betreffend

gedeelte van de Johannes Poststraat is een éénrichtingsstraat. Hoewel deze ontsluiting verkeerskundig voorstelbaar is hebben we, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, alternatieve ontsluitingen onderzocht.

Van de verschillende varianten heeft de variant die direct aansluit op de Kapelsingel draagvlak bij de bewonersgroep. Het college heeft besloten deze ontsluitingsvariant toe te passen voor dit plan. De Kapelsingel heeft een wegcategorisering waar een maximum intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag bij hoort. Qua capaciteit kan de Kapelsingel het extra verkeer ten gevolge van dit bouwplan aan. Het aantal woningen in het bouwplan is kleiner geworden waardoor er ook minder extra verkeer komt.

De toename van de verkeersintensiteit op de Kapelsingel is relatief zo laag dat een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de vorm van hinder door fijnstof of geurhinder redelijkerwijs niet te verwachten is.

De ontsluiting van het plangebied wordt zo rechtstreeks mogelijk op de Kapelsingel gedaan. Overlast voor bewoners van de parallelstraat wordt niet verwacht omdat de route over de Kapelsingel sneller en comfortabeler is dan die over de parallelstraat.

Bij het appartementengebouw wordt een parkeerterrein aangelegd voor de bewoners van het appartementengebouw en voor bezoekers. Er wordt aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan. Parkeeroverlast als gevolg van dit bouwplan is dan ook in alle redelijkheid niet te verwachten.

Leefbaarheid

Alle indieners van een zienswijze vinden dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk verder onder druk komt te staan door de hoge concentratie van huurwoningen. Er wordt gevraagd om op deze locatie koopwoningen te bouwen voor gezinnen of senioren. Wij weten dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk kan worden verbeterd. Daarom hebben wij de afgelopen jaren meerdere projecten uitgevoerd die bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid.

Ook BrabantWonen heeft al veel geïnvesteerd in de wijk. In 2014 heeft BrabantWonen 38 woningen opgeleverd in de Leeuwerikstraat. Ook is de oude Maria Gorettischool omgebouwd tot wijkcentrum en in gebruik genomen. De gemeente heeft park Waterlaet opgeknapt en er is een Cruiffcourt gemaakt. Aan beiden heeft BrabantWonen (inhoudelijk) een bijdrage geleverd. Samen met de gemeente en IKC de Regenboog is BrabantWonen in 2014 een samenwerking aangegaan met het SEC. Het betreft een activiteitenprogramma rondom het Cruiffcourt om door middel van sport en bewegen onrust, overlast en vandalisme door jongeren (hangjeugd) aan te pakken en/of te voorkomen.

In 2015 is, samen met partijen die in de wijk, een enquête onder bewoners gehouden om beter in beeld te krijgen hoe de leefbaarheid in de wijk wordt ervaren. De gemeente heeft een plan gemaakt voor de aanpak van de jeugdproblematiek waar BrabantWonen ook een bijdrage aan heeft geleverd. Door het verder toevoegen van nieuwbouw in de Schadewijk verjongt BrabantWonen de wijk en krijgt de wijk een upgrade. Het toevoegen van appartementen maakt de wijk meer levensloopbestendig. Het project 45 square is in januari 2017 opgeleverd en het project Visserkerk is in januari 2018 opgeleverd.

De resultaten van deze projecten zijn al zichtbaar. Wij denken niet dat de toevoeging van 36 sociale huurwoningen op deze locatie leidt tot een verslechtering van de leefbaarheid van de wijk. Voor zover de omwonenden vrezen voor overlast, is dat een handhavingskwestie die hier in deze procedure niet aan de orde kan komen. Overigens regelt het wijzigingsplan niet welke bewoners in een woning mogen wonen. Dit is ruimtelijk niet relevant.

Groen

Het plangebied duiden we aan als de locatie Soos. Om tot een logische invulling van het plangebied te kunnen komen is het gebied van de wijzigingsbevoegdheid destijds niet beperkt tot het perceel van de Soos maar is ook een aangrenzende groenstrook meegenomen in het wijzigingsgebied.

Door het nieuwbouwplan verandert inderdaad het karakter van het plangebied. Een deel van de bestaande, groene ruimte wordt bebouwd en een deel wordt ingericht als parkeerterrein. Hierdoor wordt de bestaande, groene ruimte inderdaad verkleind. Er blijft echter een aantrekkelijke groenzone rondom het nieuwe gebouw gehandhaafd. Deze groenzone sluit op een logische wijze aan op het buurtgroen tussen de Johannes Poststraat en de doodlopende parallelstraat. Er ontstaat een heldere groenstructuur die bijdraagt aan een goede inpassing van het nieuwbouwplan binnen de bestaande buurt. En binnen deze groenstructuur is voldoende ruimte voor speelgelegenheid en een hondenlosloopterrein. Op korte afstand van het plangebied ligt park Waterlaan. Dit park biedt veel ruimte voor de wijk Schadewijk om buiten te recreëren.

Planschade

Als een belanghebbende meent schade te leiden door de bepalingen uit het wijzigingsplan, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is.

Procedure

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd (zie II procedure). In verband met de opmerkingen van de omwonenden is in aanvulling op deze procedure een extra informatiebijeenkomst belegd. Vervolgens is samen met een groep omwonenden opnieuw naar het plan gekeken met als doel om tot een breed gedragen invulling van het gebied te komen. Dit heeft geleid tot het ontwikkelen van varianten op het bouwplan en op de ontsluiting, het college heeft op 6 maart 2018 een besluit genomen over de varianten.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend door Univé Rechtshulp namens de eigenaar van de woning **Johannes Poststraat 41**.

De ontsluiting van het plangebied op de Johannes Poststraat leidt tot een onveilige situatie. De onderbouwing van het aantal verkeersbewegingen ontbreekt evenals verkeersonderzoek. Uit verkeersonderzoek zou kunnen blijken dat een andere ontsluiting, bijvoorbeeld via de Kapelsingel, veiliger is en minder overlast voor de omgeving met zich meebrengt.

De onderbouwing voor de behoefte aan betaalbare, sociale woningen ontbreekt evenals de motivering om hier appartementen te bouwen in plaats van grondgebonden woningen. Een woonbehoefteonderzoek ontbreekt.

Niet is aangetoond of sprake is van een actuele regionale behoefte. In ieder geval ontbreekt de onderbouwing aan de hand van concrete gegevens. Er is niet voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro en artikel 28.2 onder e van het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen van de bewoners aan de Johannes Poststraat en overleggen met de bewonersgroep wordt het wijzigingsplan aangepast in die zin dat de kleinere bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelstraat uit het plan wordt gehaald. De verkeersontsluiting wordt gewijzigd en de ontsluiting komt zo direct mogelijk op de Kapelsingel. De toelichting en de verbeelding worden hierop aangepast.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt verder aangevuld met een nadere onderbouwing van de behoefte aan sociale huurwoningen mede in relatie tot artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Toelichting

Omdat de omvang van de planontwikkeling beperkt is en deze planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid in het nog actuele bestemmingsplan

Schadewijk-Oss-2015, is in eerste instantie gekozen voor een beperkte toelichting en is verwezen naar de toelichting van het moederplan. Uit de zienswijzen blijkt dat de toelichting niet voldoet om het plan, waarvan wij vinden dat het goed is, te onderbouwen. Met name de verkeersafwikkeling en de behoefte aan sociale huurwoningen vragen om een betere onderbouwing.

Verkeer

Op basis van de planindeling, de functietypes en de kencijfers vanuit CROW-publicatie 317 (oktober 2012) wordt de verkeersgenererende werking bepaald. Het voorgestane plan (juli 2016) heeft een te verwachten verkeersgenererende werking van 186 mvt/gem. werkdag (in de toelichting van het wijzigingsplan is uitgegaan van ong. 250 verkeersbewegingen). Vanuit het verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015) is op de Johannes Poststraat een intensiteit voorzien van 476 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Dit maakt dat de nieuwe totale verwachte verkeersintensiteit op de Johannes Poststraat komt op 662 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Hoewel het om een procentuele toename gaat van circa 39% blijft de totale te verwachten intensiteit ruim binnen de bij de wegcategorisering van de Johannes Poststraat behorende intensiteit van 4.000 motorvoertuigen op ene gemiddelde werkdag. Er is dus wel sprake van een toename van het verkeer als gevolg van het plan maar de Johannes Poststraat kan deze toename goed aan. Er is verkeerskundig geen probleem maar dit wordt anders ervaren door de indieners van de zienswijze.

De ontsluiting van het nieuwe appartementengebouw is gepland vanaf de Johannes Poststraat op de plek van de voormalige entree van het terrein van de Soos. Betreffend gedeelte van de Johannes Poststraat is een éénrichtingsstraat. Hoewel deze ontsluiting verkeerskundig voorstelbaar is hebben we, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, alternatieve ontsluitingen onderzocht.

Van de verschillende varianten heeft de variant die direct aansluit op de Kapelsingel draagvlak bij de bewonersgroep. Het college heeft besloten deze ontsluitingsvariant toe te passen voor dit plan. De Kapelsingel heeft een wegcategorisering waar een maximum intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag bij hoort. Qua capaciteit kan de Kapelsingel het extra verkeer ten gevolge van dit bouwplan aan. Het aantal woningen in het bouwplan is kleiner geworden waardoor er ook minder extra verkeer komt.

De toename van de verkeersintensiteit op de Kapelsingel is relatief zo laag dat een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de vorm van hinder door fijnstof of geurhinder redelijkerwijs niet te verwachten is.

De ontsluiting van het plangebied wordt zo rechtstreeks mogelijk op de Kapelsingel gedaan. Overlast voor bewoners van de parallelstraat wordt niet verwacht omdat de route over de Kapelsingel sneller en comfortabeler is dan die over de parallelstraat.

Bij het appartementengebouw wordt een parkeerterrein aangelegd voor de bewoners van het appartementengebouw en voor bezoekers. Er wordt aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan. Parkeeroverlast als gevolg van dit bouwplan is dan ook in alle redelijkheid niet te verwachten.

Behoefte mede in relatie tot de ladder duurzame verstedelijking

Er is een aantoonbare behoefte aan kleine, betaalbare sociale huurwoningen. De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen vanuit verschillende onderzoeken, zoals de analyse uit de Regionale Agenda (2015), de regionale woningmarktmonitor (2012), het woonwensenonderzoek (2015) en de analyse van de bestaande woningvoorraad.

Gezien de verwachte vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Door de veranderde marktomstandigheden ligt de nadruk sterker dan voorheen op de bouw van goedkope woningen, zowel in de huur als koopsector. Als gevolg van verschillende maatschappelijke ontwikkelingen, zoals ontwikkelingen in de zorg, het passend toewijzen van huurwoningen, vraag van jongeren met een laag inkomen en de verhoogde taakstelling voor de

huisvesting van vergunninghouders is er op korte termijn vooral behoefte aan betaalbare, sociale huurwoningen.

Woonwensenonderzoek 2015

In 2015 is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Uit dit woonwensenonderzoek komt, specifiek voor het stedelijk gebied, o.m. naar voren dat:

- op basis van de wensen er de komende jaren een tekort aan kleine huurappartementen ontstaat;
- er in de huurklasse van € 410.-- tot € 586.-- een theoretisch tekort van 1.100 woningen is. Dit vooral door de relatief grote vraag van starters;
- het vooral starters met een laag inkomen zijn die onvoldoende mogelijkheden hebben op de huurmarkt in Oss;
- starters vooral betaalbare huurappartementen zoeken.

De omvang van de woningbouwopgave in Oss leiden we af van de prognose van de provincie Noord-Brabant. Door de onzekere ontwikkelingen op de woningmarkt is het programma volgens de provinciale prognose voor de korte termijn niet realistisch, daarom hanteert de gemeente Oss een zogenaamd "Oss Model" met een verlaagd woningbouwprogramma voor de eerste 4 jaren (ca. 75% van de provinciale prognose in de periode 2016-2019). Dit is een ondergrens. De ruimte voor woningbouw bevindt zich in de bandbreedte tussen het Osse model en de provinciale prognose.

De provinciale prognose is berekend op het niveau van de gehele gemeente. Deze prognose is verder doorvertaald naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen in Oss. Voor het landelijk gebied is de opgave voor woningbouw beperkt tot de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid. De wijk Schadewijk is onderdeel van het stedelijk gebied. Nieuwe woningbouw in Schadewijk is daarmee bedoeld voor de woningbehoefte vanuit het stedelijk gebied.

De toelichting van het wijzigingsplan wordt aangevuld met een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Zienswijze 5 t/m 16

Samenvatting zienswijzen

Deze zienswijzen zijn ingediend door de eigenaren van de woningen Johannes Poststraat 47, 49 en 51. De woningen staan aan het doodlopende straatje ten oosten van de Johannes Poststraat. De woning Johannes Poststraat 51 grenst aan het plangebied. De zienswijzen zijn verder ingediend door de eigenaren van de woningen Johannes Poststraat 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 en 54. De woningen staan tegenover het plangebied.

Zienswijzen 5 t/m 16 zijn gelijkkluidend (bewoners Johannes Poststraat). De toelichting op de beoordeling van de zienswijzen is ook gelijkkluidend. Wij hebben wel gekeken hoe het perceel van de indieners van een zienswijze ligt ten opzichte van het plangebied. De indieners van een zienswijze hebben allen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze aan te vullen. De aanvulling is ook gelijkkluidend.

De indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met het plan en de manier waarop hierover is gecommuniceerd. In de zienswijzen wordt ingegaan op de bebouwing, de verkeerssituatie, de leefbaarheid van de buurt en de groenvoorzieningen in de buurt. Ook geven de indieners van de zienswijzen aan dat zij in aanmerking willen komen voor een vergoeding van eventuele planschade.

De bebouwing past niet in het huidige straatbeeld en is te hoog. Het gebouw zou maximaal 3 bouwlagen hoog mogen zijn. De afstand van het gebouw grenzend aan de woningen langs de Kapelstraat staat te dicht bij de bestaande woningen wat leidt tot verlies aan privacy in de tuin en is een onlogische losse eenheid. Dit gebouw moet vervallen en niet worden verplaatst. De blinde muur van gebouw C moet in overleg met de bewoners worden aangekleed. De indieners van de zienswijzen willen graag dat de gebouwen van

een degelijke kwaliteit zijn. De voorkeur gaat uit naar grondgebonden koopwoningen of een combinatie van grondgebonden koop- en huurwoningen.

De ontsluiting van het verkeer op de Johannes Poststraat is onacceptabel en leidt tot gevaarlijke situaties en overlast en de bereikbaarheid van de hulpdiensten is in het geding. Dit geldt ook voor grondgebonden woningen. Daarnaast wordt parkeeroverlast voorzien in de omgeving van het plan. De parallelweg mag niet gebruikt worden als ontsluitingsroute en moet een doodlopende weg blijven. De toename van verkeer leidt tot toename van fijnstof en geuroverlast en dus gevolgen voor de gezondheid. De ontsluiting van het parkeerterrein moet uitsluitend op de Kapelsingel plaatsvinden langs gebouw B (niet op de ventweg). De grond tussen gebouw B tot het bestaande voetpad moet als groenzone worden ingericht.

De sociale samenhang verandert door de hoge concentratie van sociale huurwoningen. De leefbaarheid wordt hierdoor verder verstoord. Een goede verdeling van sociale woningen over de gemeente is nodig en sociale woningen moet niet alleen in Schadewijk komen. Het zou goed zijn voor de wijk om hier seniorenwoningen te bouwen.

Het open groene karakter verdwijnt. Het perceel waar het om gaat is groter dan het perceel waarop vroeger Soos 66 was gevestigd. Bestaande groene ruimte verdwijnt door de nieuwbouw. Het huidige groen tussen de Johannes Poststraat en de doorlopende parallelweg moet gehandhaafd blijven en ook de speelplaats De hondenuitlaatplaats kan naar de overzijde van de Johannes Poststraat. Het plangebied moet volledig worden afgesloten door de bestaande beukenhaag door te trekken.

Besluit

Wij vinden de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De ontsluiting van het parkeerterrein is verplaatst naar de Kapelsingel. Het kleine bouwblok met zes woningen is komen te vervallen. De verbeelding en de toelichting zijn hier op aangepast. De omwonenden worden verder in de gelegenheid gesteld een keus te maken uit enkele voorstellen van BrabantWonen voor de te gebruiken gevelstenen voor de kopgevels.

Toelichting

De bebouwing

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de bestaande buurt, aan de kruising Kapelsingel – Singel 1940–1945. Dit is een belangrijke entree van de stad Oss. De geplande nieuwe bebouwing vormt zowel een afronding van de bestaande buurt als een markering van deze entree.

Het gebouw is opgedeeld in drie bouwmassa's. De hogere bouwmassa's markeren de kruising Kapelsingel – Singel 1940-1945 als entree van de stad en beëindiging van de buurt.

De kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op ca. 4 m uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabije woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt ca. 14 m. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand. Ter vergelijking; de bestaande twee-onder-één-kap woningen staan aan één zijde ook op ca. 4 m uit de zijdelingse perceelgrens (en aan de andere zijde in de zijdelingse perceelgrens). De onderlinge afstand tussen de bestaande twee-onder-één-kap woningen (hoofdgebouwen) bedraagt ca. 8 m. Als gevolg van de overleggen met de bewonersgroep is uiteindelijk het plan aangepast. De bouwmassa het dichtst bij de woningen aan de Kapelsingel – de kleinere bouwmassa - is uit het plan gehaald.

Verlies van privacy is naar onze mening niet of nauwelijks aan de orde. In de bestaande situatie is er vanaf de eerste verdieping van de woningen ook zicht in elkaars tuin mogelijk. Het gebouw dat het dichtst bij de bestaande woningen aan de Kapelsingel zou komen is een kleine bouwmassa met een beperkte hoogte en is bovendien in dezelfde lijn geprojecteerd als de bestaande woningen. Daardoor is er alleen vanaf de galerij van deze nieuwbouw zicht op de achtertuin. Volgens ons is het goed mogelijk om de mogelijke inkijk vanaf deze galerij te beperken door eenvoudige aanpassingen aan het gebouw en/of de

aanplant van groen in de openbare ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Ook kunnen bewoners zelf door bijvoorbeeld het aanplanten van groen zorgen voor de gewenste mate van privacy. Met het vervallen van het kleinere bouwdeel wordt het verlies van privacy verder beperkt. De afstand van de kleinere bouwmassa in het verlengde van de woningen aan de Kapelsingel staat op circa 23 meter uit de zijdelingse perceelgrens van Kapelsingel 36 (de meest nabije woning), de afstand tot de woning (het hoofdgebouw) op dit perceel bedraagt circa 33 meter. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een te geringe afstand.

De bebouwing zal in een degelijke kwaliteit worden uitgevoerd. Het bouwplan wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Verder wordt het bouwplan voorgelegd aan welstand waarbij de architectuur en het materiaalgebruik van het bouwplan wordt beoordeeld. De omwonenden worden in de gelegenheid gesteld een keus te maken uit enkele voorstellen van BrabantWonen voor de te gebruiken gevelstenen voor de kopgevels.

Verkeer

Op basis van de planindeling, de functietypes en de kencijfers vanuit CROW-publicatie 317 (oktober 2012) wordt de verkeersgenererende werking bepaald. Het voorgestane plan (juli 2016) heeft een te verwachten verkeersgenererende werking van 186 mvt/gem. werkdag (in de toelichting van het wijzigingsplan is uitgegaan van ong. 250 verkeersbewegingen). Vanuit het verkeersmodel gemeente Oss (basisjaar 2015) is op de Johannes Poststraat een intensiteit voorzien van 476 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Dit maakt dat de nieuwe totale verwachte verkeersintensiteit op de Johannes Poststraat komt op 662 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Hoewel het om een procentuele toename gaat van circa 39% blijft de totale te verwachten intensiteit ruim binnen de bij de wegcategorisering van de Johannes Poststraat behorende intensiteit van 4.000 motorvoertuigen op ene gemiddelde werkdag. Er is dus wel sprake van een toename van het verkeer als gevolg van het plan maar de Johannes Poststraat kan deze toename goed aan. Er is verkeerskundig geen probleem maar dit wordt anders ervaren door de indieners van de zienswijze.

De ontsluiting van het nieuwe appartementengebouw is gepland vanaf de Johannes Poststraat op de plek van de voormalige entree van het terrein van de Soos. Betreffend gedeelte van de Johannes Poststraat is een éénrichtingsstraat. Hoewel deze ontsluiting verkeerskundig voorstelbaar is hebben we, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, alternatieve ontsluitingen onderzocht.

Van de verschillende varianten heeft de variant die direct aansluit op de Kapelsingel draagvlak bij de bewonersgroep. Het college heeft besloten deze ontsluitingsvariant toe te passen voor dit plan. De Kapelsingel heeft een wegcategorisering waar een maximum intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag bij hoort. Qua capaciteit kan de Kapelsingel het extra verkeer ten gevolge van dit bouwplan aan. Het aantal woningen in het bouwplan is kleiner geworden waardoor er ook minder extra verkeer komt.

De toename van de verkeersintensiteit op de Kapelsingel is relatief zo laag dat een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de vorm van hinder door fijnstof of geurhinder redelijkerwijs niet te verwachten is.

De ontsluiting van het plangebied wordt zo rechtstreeks mogelijk op de Kapelsingel gedaan. Overlast voor bewoners van de parallelstraat wordt niet verwacht omdat de route over de Kapelsingel sneller en comfortabeler is dan die over de parallelstraat.

Bij het appartementengebouw wordt een parkeerterrein aangelegd voor de bewoners van het appartementengebouw en voor bezoekers. Er wordt aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan. Parkeeroverlast als gevolg van dit bouwplan is dan ook in alle redelijkheid niet te verwachten.

Leefbaarheid

Alle indieners van een zienswijze vinden dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk verder onder druk komt te staan door de hoge concentratie van huurwoningen. Er wordt gevraagd om op deze locatie koopwoningen te bouwen voor gezinnen of senioren. Wij weten dat de leefbaarheid in de wijk Schadewijk kan worden verbeterd. Daarom hebben wij de

afgelopen jaren meerdere projecten uitgevoerd die bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid.

Ook BrabantWonen heeft al veel geïnvesteerd in de wijk. In 2014 heeft BrabantWonen 38 woningen opgeleverd in de Leeuwerikstraat. Ook is de oude Maria Gorettischool omgebouwd tot wijkcentrum en in gebruik genomen. De gemeente heeft park Waterlaat opgeknapt en er is een Cruijffcourt gemaakt. Aan beiden heeft BrabantWonen (inhoudelijk) een bijdrage geleverd. Samen met de gemeente en IKC de Regenboog is BrabantWonen in 2014 een samenwerking aangegaan met het SEC. Het betreft een activiteitenprogramma rondom het Cruijffcourt om door middel van sport en bewegen onrust, overlast en vandalisme door jongeren (hangjeugd) aan te pakken en/of te voorkomen.

In 2015 is, samen met partijen de in de wijk, een enquête onder bewoners gehouden om beter in beeld te krijgen hoe de leefbaarheid in de wijk wordt ervaren. De gemeente heeft een plan gemaakt voor de aanpak van de jeugdproblematiek waar BrabantWonen ook een bijdrage aan heeft geleverd. Door het verder toevoegen van nieuwbouw in de Schadewijk verjongt BrabantWonen de wijk en krijgt de wijk een upgrade. Het toevoegen van appartementen maakt de wijk meer levensloopbestendig. Het project 45 square is in januari 2017 opgeleverd en het project Visserskerk is in januari 2018 opgeleverd.

De resultaten van deze projecten zijn al zichtbaar. Wij denken niet dat de toevoeging van 36 sociale huurwoningen op deze locatie leidt tot een verslechtering van de leefbaarheid van de wijk. Voor zover de omwonenden vrezen voor overlast, is dat een handhavingsskwestie die hier in deze procedure niet aan de orde kan komen. Overigens regelt het wijzigingsplan niet welke bewoners in een woning mogen wonen. Dit is ruimtelijk niet relevant.

Groen

Het plangebied duiden we aan als de locatie Soos. Om tot een logische invulling van het plangebied te kunnen komen is het gebied van de wijzigingsbevoegdheid destijds niet beperkt tot het perceel van de Soos maar is ook een aangrenzende groenstrook meegenomen in het wijzigingsgebied.

Door het nieuwbouwplan verandert inderdaad het karakter van het plangebied. Een deel van de bestaande, groene ruimte wordt bebouwd en een deel wordt ingericht als parkeerterrein. Hierdoor wordt de bestaande, groene ruimte inderdaad verkleind.

Er blijft echter een aantrekkelijke groenzone rondom het nieuwe gebouw gehandhaafd. Deze groenzone sluit op een logische wijze aan op het buurtgroen tussen de Johannes Poststraat en de doodlopende parallelstraat. Er ontstaat een heldere groenstructuur die bijdraagt aan een goede inpassing van het nieuwbouwplan binnen de bestaande buurt. En binnen deze groenstructuur is voldoende ruimte voor speelgelegenheid en een hondenloopterrein. Op korte afstand van het plangebied ligt park Waterlaat. Dit park biedt veel ruimte voor de wijk Schadewijk om buiten te recreëren.

Planschade

Als een belanghebbende meent schade te leiden door de bepalingen uit het wijzigingsplan, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is.

Procedure

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd (zie II procedure). In verband met de opmerkingen van de omwonenden is in aanvulling op deze procedure een extra informatiebijeenkomst belegd. Vervolgens is samen met een groep omwonenden opnieuw naar het plan gekeken met als doel om tot een breed gedragen invulling van het gebied te komen. Dit heeft geleid tot het ontwikkelen van varianten op het bouwplan en op de ontsluiting, het college heeft op 6 maart 2018 een besluit genomen over de varianten.

Zienswijze 17

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend door de bewoner van de woning **Kievit 3**. De indiener van de zienswijze wil in aanmerking komen voor een vergoeding van eventuele planschade.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting

De indiener van de zienswijze woont aan de Kievit nummer 3. Dat is circa 70 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwbouw. Het uitzicht verandert voor de indiener van de zienswijze. Maar er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. En door het veranderde uitzicht wordt het woon- en leefklimaat niet zodanig aangetast dat wij het plan moeten aanpassen.

Als een belanghebbende meent schade te leiden door de bepalingen uit het wijzigingsplan, kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is.

Zienswijze 18

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is ingediend per e-mail. Alhoewel zienswijzen alleen schriftelijk ingediend mogen worden, nemen we deze zienswijze wel mee omdat door een brief van de gemeente verwarring is ontstaan over de wijze van indienen van een zienswijze. Onbekend echter is op welk huisnummer de indiener woont. De indiener van de zienswijze heeft geen antwoord gegeven op ons verzoek om de zienswijze alsnog schriftelijk in te dienen en/of het woonadres door te geven. Aangegeven wordt in de e-mail dat de achterzijde van de woning en de tuin grenst aan de **Kantsingel**. Indiener vreest voor het verlies aan privacy in de tuin.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen wijzigingen als gevolg van deze zienswijze.

Toelichting

De straat Kantsingel ligt op minimaal circa 650 meter afstand tot het plangebied. Er bestaat geen zicht op het plangebied en de daar mogelijk te realiseren bebouwing. Verlies van privacy is niet aan de orde.



Bijlage 2

