

Datum	24-10-2023
Locatie	Gemeentehuis Oss
Onderwerp	Omgevingsdialoog Linck (Raadhuislaan Noord)

1. Opening

Iwan start met een welkomswoord. Hierbij geeft hij een korte terugblik op afgelopen periode waarin hij kort de wijzigingen ten opzichte van het eerste ontwerp noemt. Er zijn ongeveer 80 belangstellenden aanwezig.

2. Presentatie conceptontwerp (KCAP)

Jeroen geeft een toelichting over de context, met plattegronden en foto's van de huidige situatie. Vervolgens presenteert Pieter het ontwerp voor de openbare ruimte; een parkachtige omgeving met daarin een viertal bouwblokken. Hierbij worden impressies en ontwerpprincipes gedeeld. Architectuur wordt als laatste element toegelicht door Jeroen. Onderdeel hiervan zijn de bouwhoogtes, het aantal/type woningen (198), materialisatie en de parkeervoorzieningen.

3. Bestemmingsplan

Manon geeft een toelichting over te volgen bestemmingsplanprocedure. De inhoud van het plan wordt nog niet toegelicht, maar kunnen mensen na publicatie wel inzien.

4. Vragen

- Er komen ongeveer 200 appartementen; passen al die auto's in de parkeergarage?
Er komen 28 koopappartementen waarvan de bewoners onder het gebouw kunnen parkeren. De rest van de woningen wordt door BabantWonen afgenomen. Deze bewoners gaan uiteindelijk parkeren in de Raadhuislaan Zuid. Dit is een afgesloten parkeergarage die uitsluitend voor de bewoners van Linck bedoeld is.

- Dit gebouw wordt erg hoog; mag dat zomaar?
Het is een gemeentelijke wens om een hoogteaccent te maken op deze plek binnen een groter geheel van de stad om een stedelijke allure te creëren. Deze hoogteaccenten komen ook op andere plaatsen in Oss. Daarnaast is het een middel om naast deze hoeveelheid woningen ook nog een kwalitatief goede openbare ruimte te kunnen realiseren.

- Hoe werkt het toewijzingsbeleid van de woningen? Wens is aandacht voor het huisvesten van ouderen in dit gebied.
Het woonprogramma voor BrabantWonen bestaat uit 118 sociale huurwoningen en 52 middeldure huurwoningen, in totaal 170 woningen. De woningen zijn geschikt voor alleenstaanden, kleine gezinnen en koppels. Zowel starters, doorstromers als senioren kunnen hier terecht. Er gelden geen leeftijdsgrenzen, maar iedereen moet passen binnen

de inkomensgrenzen. Per type woning kunnen andere inkomenseisen gelden. De woningen worden in principe verhuurd via de standaard kanalen van BrabantWonen. Als er een woning of appartement beschikbaar komt dan staat dat op de website van WoonService Regionaal. U kunt alleen daar reageren op huurwoningen van BrabantWonen én op het aanbod van andere woningcorporaties. We zitten nu nog niet in deze fase. De woningen zijn op dit moment iets kleiner geworden waardoor het mogelijk is om met hetzelfde aantal woningen onder te verdelen in de 4 bouwblokken in plaats van in de voormalige 5 bouwblokken.

- Bij het Jurgensplein zijn ook parkeerplaatsen; deze parkeerplaats en die op de Maasvallei staan nu al continue vol. Ik verwacht dat er een tekort gaat ontstaan voor met name vergunninghouders. Worden er extra gebieden aangewezen waar zij kunnen parkeren?
Er zijn op verschillende momenten (ochtend, middag en avond) tellingen gedaan met betrekking tot de plekken voor vergunninghouders. Hieruit blijkt objectief dat er in de omgeving voldoende plekken zijn om deze op te vangen. Er komen een aantal plekken terug in het gebied voor vergunninghouders.
- Bij het eerste plan waren er nog 35 parkeerplekken voor vergunninghouders over; nu komen er nog maar 15 plekken voor mensen met een beperking en ongeveer 8 plekken voor vergunninghouders terug. Is de loopafstand tot andere locaties niet te groot?
Op basis van de nieuwe parkeernormen en de tellingen, kunnen we concluderen dat het verval van deze plekken opgevangen kan worden in de omgeving. In het ontwerp wordt ook de openbare ruimte meegenomen waardoor er een veilige omgeving ontstaat.
- Aan de overkant is nu een mooi parkje tussen de Coop en de appartementen in de Boterstraat. Hier zitten regelmatig mensen met een niet-Nederlandse achtergrond op de bankjes. Hoe gaat dit uitpakken in het binnenplein van dit plan?
Door de juiste aantrekkelijke openbare ruimte met goede verlichting en voldoende zichtbaarheid denken we dit goed op te kunnen lossen. De overlast is recent ook kenbaar gemaakt in de gemeenteraad.
- Blijft de route vanaf de Boterstraat in het nieuwe plan nog steeds toegankelijk vanaf de Posterije?
Ja, de route blijft bestaan.
- Hoe zit het met hulpdiensten en vrachtwagens?
Hulpdiensten kunnen tot aan de entrees van de gebouwen komen. Er is ook een laad- en losplek waar rekening mee is gehouden. Dit wordt ook nog extra getoetst door de Veiligheidsregio en gemeente.
- Loopt de bouw van de parkeergarage parallel met dit plan?

Ja, dat heeft voornamelijk met planning te maken. Het is een voorwaarde dat op het moment dat de woningen in gebruik worden genomen, de bijbehorende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In het bestemmingsplan is dit ook als regel opgenomen.

- Waar kunnen we parkeren tijdens de bouw, aangezien de parkeergarage dan nog niet klaar is?

Op basis van de tellingen blijkt dat er voldoende plek is in de omgeving. Naar de tijdelijke situatie zal nog gekeken worden.

- Er waren ooit plannen om de hele Raadhuislaan autoluw te maken, is dit ook onderdeel van dit plan?

Intern bij de gemeente zijn er inderdaad plannen; in de Koersnota Mobiliteit is dit ook als onderdeel opgenomen met een aantal impressies voor de Raadhuislaan in de toekomst. Dit is geen onderdeel van dit plan.

- Blijven de bomen in de Raadhuislaan en Maasvallei staan?

De bomen in de Raadhuislaan blijven staan, evenals de grote bomen in de Maasvallei (zoals de bomenrij tegenover de Posterij). Mogelijk moeten er een paar kleine bomen worden verwijderd. We onderzoeken de mogelijkheid om deze binnen het projectgebied te verplanten.

- De Maasvallei wordt in de toekomst voornamelijk voor fietsers en voetgangers. Is er rekening gehouden dat Werkkracht daar zit? Deze hebben per dag ongeveer 12 busjes met werknemers en leveringen van goederen.

De bestaande wegen blijven bestaan. Er zal nog goed gekeken worden naar de bereikbaarheid van "Werkkracht".

- De Lievekamp wordt uitgebreid, hier komen ook een hoop nieuwe bezoekers bij. Hoe past dit allemaal?

In de parkeergarage aan de zuidzijde komt een publieke parkeervoorziening. De parkeerplekken voor De Lievekamp komen hier ook in.

- Klopt het dat op de openbare daken gebarbecued mag worden? Elders in Oss is dit verboden in openbaar gebied.

Hier wordt naar gekeken in de uitwerking van het plan.

- Hoe wordt er omgegaan met de overlast tijdens de bouw?

Als er gestart gaat worden met de sloop wordt de gehele bouwplaats omringd door hekken en op die manier zullen we de veiligheid garanderen. Er zal op bepaalde momenten wel geluidsoverlast ervaren kunnen worden. Overlast zal niet voorkomen kunnen worden, maar we proberen dit tot een minimum te beperken.

- Er zit een verloskundigenpraktijk. Kan ik mijn cliënten nog verstaan en blijft de parkeergarage toegankelijk?
Ja. De inrit van de parkeergarage wordt meegenomen in het ontwerp.
- Hoe wordt omgegaan met de invalidenparkeerplaatsen? Zijn dit de huidige parkeerplaatsen of zijn de nieuwe bewoners hier ook in meegenomen?
Er worden sowieso 15 plaatsen voor mensen met een beperking teruggeplaatst in het gebied. Dit betreft de huidige parkeerplaatsen. Bij de verdere uitwerking zullen we kijken of een uitbreiding van invalidenparkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe bewoners mogelijk is.
- Is de verwachting van start bouw nog steeds oktober 2024?
Op dit moment is de verwachting dat de huidige tijdelijke bewoners in oktober 2024 verhuizen vanuit het bestaande kantoor. Daarna zullen voorbereidingen worden getroffen en kan gesloopt worden, dit zal begin 2025 zijn.
- Welke stoepen en wegen blijven gehandhaafd tijdens de bouw?
Dit zal met de aannemer verder uitgewerkt worden. Dit wordt gezien in relatie tot de veiligheid. Het kan zijn dat hekwerken tijdens de sloop verplaatst worden ten gunste van de omwonenden. Voordat we gaan slopen zal ook weer gecommuniceerd worden met de omgeving.
- De doorsteek van de Boterstraat naar de Lievekamplaan wordt nu gebruikt door sluiptverkeer en er wordt hard gereden. Kan hier iets aan gedaan worden?
Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hier naar gekeken worden.
- Er is een hoop groen in het plan. Is er ook rekening gehouden met duurzaamheid?
Er wordt zoveel mogelijk CO2-neutraal gebouwd. Er wordt bewust omgegaan met materiaalkeuzes waarbij er bijvoorbeeld veel gebruik wordt gemaakt van hout. Daarnaast wordt ook een WKO-installatie in het gebied geïnstalleerd. Ook wordt gestreeft naar een hoger niveau voor de BENG dan wettelijk verplicht is.
- Het pand van Van Wanrooij zou eerst ook in dit plan betrokken worden. Hoe zit dit?
Er is een gesprek geweest met de eigenaar van dat pand. Deze bekijkt of hij in de toekomst iets kan betekenen. Dit is nu nog niet aan de orde en heeft dus geen consequenties voor Linck en zal ook niet in dezelfde bouwstroom plaatsvinden.
- Hoe zit het met het effect op de woningen wat betreft de zon?
Er is een bezonningstudie gedaan waaruit blijkt dat er op maatgevende momenten voldoende zon is. In de zomer schijnt de zon boven de hoogste storen uit. Indien men toch vindt dat schade wordt geleden, kan uiteindelijk altijd planschade worden ingediend.