

Verslag omgevingsdialoog

Herontwikkeling Paganinistraat 73-75, Oss

Inloopavond 17 april 2025

Wijkhuis De haard te Oss



Verslag Inloopavond Omgevingsdialoog

Herontwikkeling Paganinistraat 73-75, Oss

Datum: 17 april 2025

Locatie: Wijkhuis De Haard, Oss

Tijd: 17:00 – 20:00 uur (vrije inloop)

Voorwoord

Op 17 april 2025 vond in overleg met de gemeente Oss een inloopavond plaats over de herontwikkeling van het perceel Paganinistraat 73-75. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over het herziene conceptplan. Bezoekers konden in gesprek gaan met het ontwikkelingsteam en schriftelijk opmerkingen en vragen indienen.

De avond verliep rustig en kende een matige opkomst. Door de gespreide ontvangst was er ruimte voor uitgebreide gesprekken met het ontwikkelingsteam. Dit verslag beschrijft eerst het conceptplan voor Paganinistraat 73-75. Veel vragen zijn daarmee reeds beantwoord. De resterende opmerkingen en vragen worden in het laatste hoofdstuk toegelicht.

Inleiding

Sinds 2022 wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het pand aan de Paganinistraat in Oss. In 2024 zijn plannen gepresenteerd voor de realisatie van circa 40 zorgunits. Deze opzet riep vragen en bezwaren op vanuit de buurt, met name over de zorgdoelgroep, mogelijke overlast, parkeerdruk en vermindering van uitzicht.

Naar aanleiding van deze reacties is het plan herzien en is een andere ontwikkelaar aangesteld. In plaats van een zorggericht programma richt de nieuwe opzet zich op reguliere, betaalbare woonruimte. Het huidige gebouw zal worden gesloopt en op nagenoeg hetzelfde grondgebied komt een nieuw woongebouw. Het gepresenteerde plan betreft een concept; de verdere detaillering volgt in een latere fase.

Doel van de bijeenkomst

De inloopavond had tot doel het herziene conceptplan toe te lichten, vragen en zorgen van omwonenden in beeld te brengen en input te verzamelen voor de verdere uitwerking van het ontwerp en de procedure. De gedelegeerd ontwikkelaar, projectmanager, architect en adviseur ruimtelijke ordening waren namens de opdrachtgever aanwezig. De dialoog vond plaats rond drie informatietafels: Plan en invulling, Planning en procedure, en Verkeer, parkeren en ontsluiting.

Programma van Eisen

De ontwikkeling richt zich in de huidige opzet op de realisatie van circa twintig betaalbare appartementen met één of twee slaapkamers. Of de appartementen zullen worden verhuurd, verkocht of een combinatie daarvan vormen, wordt nog onderzocht. Wel is het uitgangspunt dat het merendeel binnen het betaalbare segment of onder de NHG-norm (Nationale Hypotheek Garantie) zal vallen.

Het herziene plan omvat het volgende woonprogramma:

- 8 tweekamerappartementen (tot 50 m² gebruiksoppervlak)
- 12 driekamerappartementen (tussen 50 en 75 m²)
- Privé buitenruimtes voor elke woning, in de vorm van loggia's en/of balkons
- Een centrale ontmoetingsruimte op de begane grond, bedoeld voor bewoners en desgewenst op uitnodiging van de bewoners ook voor de burens.

Functioneel ontwerp en parkeren op eigen terrein

Er komt een fietsenberging op de begane grond voor de bewoners. Er komt een aparte bezoekersstalling buiten.

Naast de bestaande veertien openbare parkeerplaatsen voorziet het concept in de realisatie van tien extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Een inpandige parkeergarage op de begane grond is ruim van opzet en biedt ruimte aan tien auto's. Deze parkeervoorziening zal uitsluitend toegankelijk zijn voor bewoners.

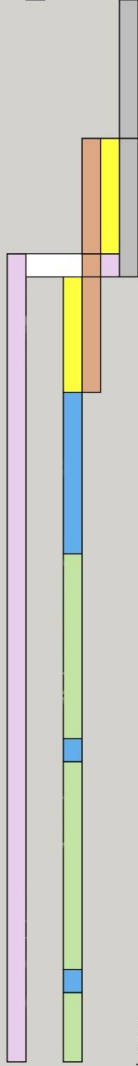
Concept planning
Paganini april 2025

2025

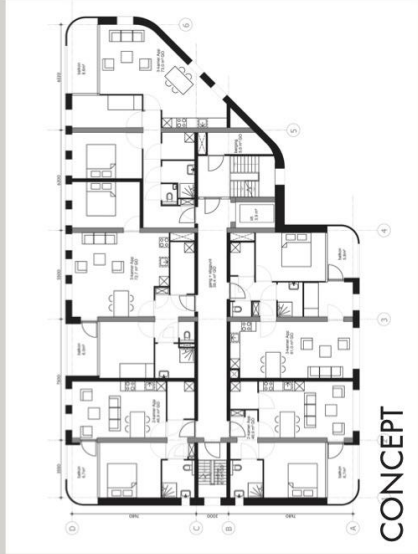
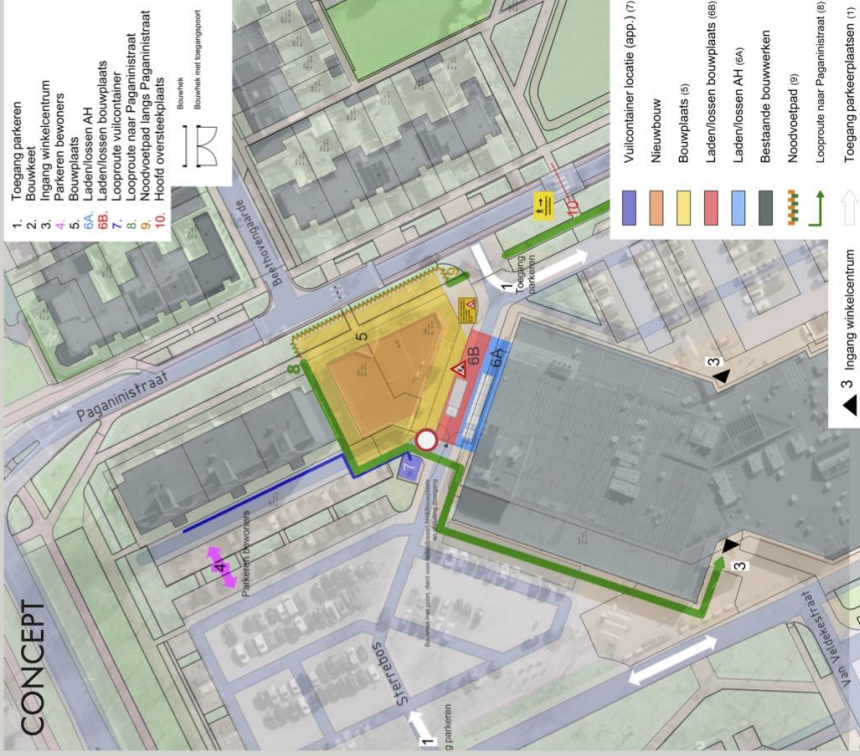
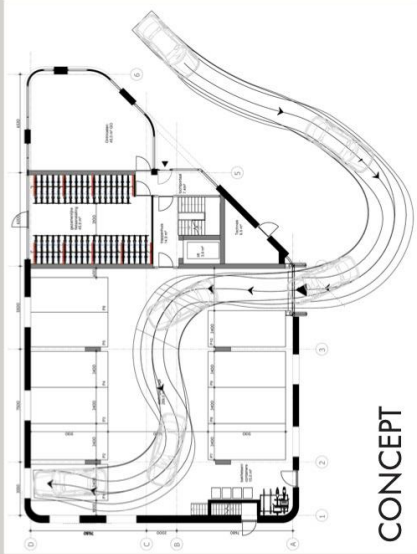
2026

Ontwerptraject tot omgevingsvergunning
Uitvoeringstekening maken
Start bouw

RO traject tot vaststelling gewijzigd bestemmingsplan
Aannemer contacteren op basis van aanneemsom
Omgevingsvergunning indienen en verlenen
Vooraankondiging verkoop, verkooptraject tot 70% verkocht, start bouw



- Actie gemeente
- Actie ontwerpers
- Actie ProRuimte
- Inspraak belanghebbenden
- Actie met aannemer
- Verkooptraject
- Besluitvormingsruimte



Ontwerp en ruimtelijke inpassing

Situatie

Het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag en is op dit moment in gebruik als drankenhandel. De huidige plannen voorzien in sloop en nieuwbouw op nagenoeg dezelfde locatie. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een appartementencomplex van zes bouwlagen, winkelcentrum De Ruwert en halfvrijstaande woningen.

De Paganinistraat is breed opgezet met een ruim, open straatprofiel, waarin ruimte is voor rijbaan, fietsstroken, stoepen, parkeerhavens, groenstroken en voortuinen.

Architectuur

Het nieuwe gebouw krijgt volgens de huidige opzet een lichte, verzorgde en eigentijdse uitstraling. Ronde vormen en afgeronde hoeken bepalen het karakter van het ontwerp en zorgen voor een vriendelijke aanblik vanuit de straat. In de huidige opzet krijgen de gevels een lichte kleur in combinatie met messingkleurige kozijnen. Iedere woning krijgt een loggia en/of balkon.

Het gebouw wordt ontworpen met oog voor sociale veiligheid en een rustige uitstraling, passend bij het woonprogramma en de rustige context van de Paganinistraat. De ontmoetingsruimte in de kop van het gebouw stimuleert contact tussen bewoners en kan gebruikt worden voor kleine bijeenkomsten. De ontmoetingsruimte is van de bewoners. Maar de bewoners kunnen via de VvE ook buurtbewoners uitnodigen, maar dan wel onder de door de VvE gestelde voorwaarden. De begane grond krijgt een open karakter, waarmee wordt bijgedragen aan de levendigheid en sociale controle in de straat.

De materialisatie en verdere uitwerking van het ontwerp vinden plaats in een latere fase.

Verkeersontsluiting en bouwlogistiek

Tijdens de bouw wordt gestreefd naar een zo beperkt mogelijke overlast. De plannen voorzien in een tijdelijke bouwplaats inrichting met veilige doorgangen voor voetgangers. Bouwverkeer zal zoveel mogelijk via de hoofdontsluitingswegen worden geleid.

Bezoekers en betrokkenheid omgevingsdialoog

Opkomst en sfeer

Meer dan honderd woningen in de directe omgeving ontvingen een uitnodiging voor de inloopavond. Ondanks de ruime openingstijden van 17.00 tot 20.00 uur bezochten circa 25 bewoners en belangstellenden de bijeenkomst.

De sfeer tijdens de avond bleef rustig en kritisch constructief. Er waren naast kritische geluiden ook positieve reacties. Enkele omwonenden uitten hun zorgen over de impact van de plannen, waarbij

met name de geplande bouwhoogte als ingrijpend werd ervaren. Veel bezoekers spraken hun waardering uit over de aanpassing van het plan en de aandacht voor de buurt.

Bevindingen

Bezoekers stonden positief tegenover het realiseren van woningaanbod voor het betaalbare segment op deze locatie. Ook het concept ontwerp met ronde vormen en lichte gevels werd positief ontvangen. De belangrijkste opmerkingen betroffen de parkeezorg en het behoud van groen alsmede de aspecten uitzicht, privacy en schaduwval. Inmiddels is een schaduwstudie uitgevoerd en aan dit verslag toegevoegd.

Parkeezorg

Tijdens de inloopavond is aangegeven dat het door ons voorgestelde nieuwbouwplan aan de parkeernorm voldoet, zijnde de 14 parkeerplaatsen in het openbaar gebied die aan de drankhandel toegewezen zijn en de 10 parkeerplaatsen in het gebouw.

Toch blijft de parkeezorg bestaan. Gaandeweg de inloopavond zijn er meerdere parkeeroplossingen door de buurtbewoners van de flat ten noorden van onze nieuwbouw op dat moment besproken en zijn de voor – en nadelen hiervan aangegeven. Gevraagd aan deze buurtbewoners is om gezamenlijk hierna te kijken en de gewenste scenario's op schrift met ons te delen. Dan kunnen de gemeente en wij bekijken wat redelijkerwijs nog mogelijk is.

Verder zijn we van het volgende uitgegaan:

Er is reeds een parkeerbalans opgesteld voor de herinrichting van de parkeerterreinen rondom het winkelcentrum, waarin ook de herontwikkelingen (waaronder voorliggend initiatief) zijn meegenomen. De capaciteit voor de herinrichting was 406 parkeerplaatsen. De nieuwe capaciteit is uiteindelijk 520 parkeerplaatsen. Een toename van 114 parkeerplaatsen. De toekomstige parkeervraag van alle functies die wijzigen rondom het winkelcentrum kent een toename van 98 parkeerplaatsen. Omdat de parkeervraag per functie op de verschillende momenten van de week niet steeds maximaal is, bedraagt de maximale toename 70 parkeerplaatsen. Dit is op zaterdagmiddag (maatgevende periode). Dit betekent dat deze toename (114 pp) voldoende is om de extra parkeervraag als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen, waaronder de ontwikkeling aan de Paganinistraat 73-75.

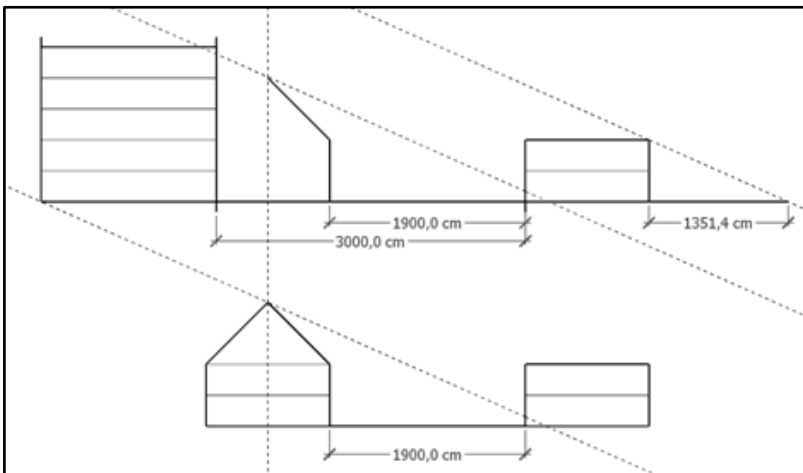
Privacy

De afstand tussen het nieuwe gebouw en de woningen aan de Paganinistraat bedraagt circa 30 meter. In veel woonwijken varieert de afstand tussen tegenoverliggende woningen doorgaans van 18 tot 20 meter waardoor bewoners direct op elkaars ramen uitkijken. Bij het plan aan de Paganinistraat ontstaat een grotere afstand van circa 30 meter, waardoor minder directe inblik plaatsvindt.



Afbeelding 2.1 afstand gevel tot gevel breder dan reguliere woonstraten

In onderstaand schema is te zien dat door de grotere afstand (30 m) van onze voorgestelde nieuwbouw nagenoeg gelijk is aan een bestaand woonwijkprofiel met 19 meter tussen de bebouwing in. Zie stippellijn in lijn met de nok van een gangbaar wijkprofiel (bij 18-20 m1) en de dakrand van onze verder terug liggende nieuwbouw met een straatprofiel van 30 m1.



Afbeelding 2.2: vergelijking nokhoogte eengezinswoning tot overburen in gemiddelde woonwijk

De verhouding van de hoogte van het gebouw en de afstand tot de woningen aan de overzijde van de Paganinistraat is zodanig dat er geen sprake van een aantasting van daglichttoetreding bij de tegenoverliggende woningen. Het plan voldoet hierbij aan de vigerende wet en regelgeving.

Schaduw

Het plangebied ligt ten westen van de bestaande rijwoningen aan de Paganinistraat. Om inzicht te geven in de effecten op schaduwvorming, is er een schaduwstudie opgesteld. Deze studie brengt de impact op verschillende momenten van de dag en in verschillende seizoenen in beeld. De modellen laten zien dat overal de schaduw van de eigen woning in de achtertuinen van de half vrijstaande woningen aan de Paganinistraat domineert. Zie bijlage 1.

Bovenstaande afbeelding 2.2 zien dat de eigen woningen bij een zonnestand aan de westzijde circa 13,5 meter schaduw in de achtertuin veroorzaakt.



Afbeelding 2.3: Streetview Paganinistraat in juli 2018 bij westelijke zonnestand.

Een afbeelding op Google Street View (juli 2018) toont de situatie bij westelijke zonnestand; de avondzon staat bereikt de overzijde van de straat.

Uitzicht

Enkele bewoners die direct tegenover het plangebied wonen, uitten zorgen over het verlies van uitzicht. Het bestaande appartementencomplex maakt al deel uit van het uitzicht en met de komst van een nieuw gebouw vrezen ze dat er minder licht de woning inkomt en het vrije zicht verliezen. Andere bewoners uit de Paganinistraat gaven aan dat zij dit minder bezwaarlijk vinden, omdat hun woningen reeds uitkijken op de Paganinistraat 1-71.

Bovendien telt het naastgelegen appartementencomplex zes lagen, terwijl het nieuwe gebouw vijf lagen krijgt.

Langs de straatzijde van het plangebied blijven de bestaande bomen behouden. Deze bomen vormen een natuurlijke groene buffer en verzachten het zicht op het nieuwe gebouw, vooral voor woningen die schuin tegenover het project liggen, waarbij het zicht tussen de bomen minder wordt door de coulissewerking van de bomen (zie ook afbeelding 2.1).

Vervolg en proces

In de komende maanden werkt het projectteam het conceptplan technisch verder uit. Het streven is om nog in 2025 een omgevingsvergunning aan te vragen.

De ontvangen input van omwonenden wordt (waar mogelijk en redelijk) zorgvuldig meegenomen in de verdere detaillering van het ontwerp. Dit verslag zal gepubliceerd worden op de website www.osswoenen-paganinistraat.nl.

BIJLAGE I:

Schaduwstudie Paganinistraat 73-75

PAGANINISTRAAT 73 - 75

SCHADUWSTUDIE (winter, voorjaar & najaar, zomer)

