

## Buurtparticipatie

Samenvatting n.a.v. buurtparticipatie Queen

Betreffende project: transformatie kantoor Steenstraat 44 te Oldenzaal naar 7 appartementen

Op maandag 13-, dinsdag 14-, woensdag 22- en donderdag 30 september 2021 hebben gesprekken met buurtbewoners plaatsgevonden ten behoeve van de buurtparticipatie inzake de nieuwe inrichting aan de Steenstraat 44 te Oldenzaal. Eveneens heeft op 16 september een telefonisch overleg plaats gevonden. Met een aantal bewoners hebben meerdere dialoogrondes plaatsgevonden. In de bijlage zijn per adres het aantal dialoogrondes weergegeven. De inhoud van deze gesprekken worden nader toegelicht. De buurtparticipatie is uitgevoerd door [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] namens het ontwikkelteam van [REDACTED].

Gezien de hoeveelheid buurtbewoners die benaderd zijn, en niet iedereen in hun woning aanwezig was, hebben er in totaal vier bezoeken en een telefonisch overleg plaatsgevonden. Als bijlage zijn de benaderde en bezochte adressen geel gemarkeerd. De data en tijden van het bezoek op het desbetreffende adressen zijn hierin weergegeven. Tevens is het telefoonnummer en mailadres van [REDACTED] bij hen achtergelaten zodat bij eventuele vragen contact opgenomen kan worden. Het bezoek op deze adressen is tot stand gekomen door afbakening in direct belanghebbende.

Tijdens deze bezoeken zijn de plannen besproken met de buurtbewoners. Kenbaar is gemaakt dat het huidige pand aan de Steenstraat 44 Oldenzaal getransformeerd wordt van kantoren naar een appartementencomplex genaamd "Queen". Uitgelegd is dat door het transformeren een nieuwe inrichting ontstaat aan het pand waarbij in de nieuwe situatie het complex uit zeven appartementen bestaat. Om tot realisatie naar appartementen te komen is aangegeven dat een bestemmingsplan wijziging dient plaats te vinden. Hierbij gaat de functie kantoren gewijzigd worden naar wonen.

De reacties uit de buurt waren enthousiast en positief betreffende de ontwikkelingen. Enkele omwonenden zijn benieuwd of er balkons komen en zo ja aan welke zijde, of er eigen parkeergelegenheid is en of en hoe hoog het pand gaat worden. Op al deze vragen is antwoord gegeven en is het plan omschreven. Met name het parkeren was een vraagstuk van meerdere omwonenden. Uitgelegd is dat aan de norm voldaan wordt en dat in totaal zeven parkeerplekken gerealiseerd gaan worden. Deze parkeerplaatsen worden toebedeeld aan de zeven appartementen.

Buurtbewoners aan de [REDACTED] en aan de [REDACTED] hadden nog op en aanmerkingen. Aan hen hebben vaker buurtbezoeken plaatsgevonden waardoor individueel aan hen openstaande vragen behandeld konden worden. De bewoners van [REDACTED] zijn helaas (nog) niet benaderd aangezien zij niet woonachtig zijn op het adres. Voor hen is een brief opgezet (zie bijlage) en in de brievenbus gedeponneerd. Deze bewoners worden op een later moment als nog mondeling geïnformeerd.

## **Optopping en privacy**

De bewoners van [redacted] vinden het een mooi project en een aanwinst voor de buurt. Echter zijn zij sceptisch betreffende bovenste verdieping die wordt toegevoegd. Zij zijn bang dat dit ten kosten gaat van de privacy, zonlicht en het weerkaatsen van het geluid. Om deze angst weg te nemen zijn met hen meerdere gesprekken gevoerd zoals in de bijlage staat weergegeven. In overleg met deze bewoners is het ontwerp aangepast en is door de architect een zonnestudie gemaakt en medegedeeld.

De aanpassingen ten behoeve van de privacy bevinden zich aan de rechter zijgevel. De raampartijen in deze gevel op de derde verdieping komen te vervallen. In de nieuwe situatie verplaatst het keukenraam naar de voorgevel en de slaapkamerramen worden verplaatst naar de achtergevel. Het badkamerraam komt helemaal te vervallen. De bestaande ramen op de begane grond en de eerste en tweede verdieping, waarbij in de nieuwe situatie de badkamer achter gesitueerd wordt, worden uitgevoerd met geblindeerd glas.

Om de zorgen weg te nemen met betrekking tot eventuele schaduw van de derde verdieping is een zonnestudie opgezet door Te Kieft architecten en kenbaar gemaakt in de gesprekken met buurtbewoners. In de studie valt de huidige schaduw te herleiding (donker gemarkeerd) en de nieuwe situatie waarbij de tweede verdieping wordt volgebouwd en een derde verdieping wordt toegevoegd. Deze schaduw is in grijs weergegeven. De studie maakt aantoonbaar dat vanaf 1 december tussen 12.26 en 13.26 uur meer schaduw ondervonden kan worden door de toevoeging van een extra verdieping. Door de zonnestudie is de angst weggenomen dat zij langdurig hinder gaan ondervinden.

De gevelbekleding op de derde verdieping van de rechter zijgevel wordt uitgevoerd in geperforeerd staal waardoor het geluid wordt geabsorbeerd en eventuele weerklanken van het geluid wordt tegengegaan. De aanpassingen aan de gevels worden positief ervaren.

## **Voetpad Nieuwstraat**

De bewoners aan de [redacted] zien het transformatie project graag gebeuren en vinden het een meerwaarde voor de buurt. Echter ondervinden zij last van de vele fietsers die het voetpad als fietspad gebruiken. Met hen is een plan gemaakt om het voetpad dicht te zetten doormiddel van de groenstrook te vergroten tussen de Nieuwstraat en het Badhuisstraat zodat de overlast van de fietsers weggenomen wordt.

## **Conclusie**

Uit diverse dialoogrondes is waardevolle informatie vanuit de omgeving gekomen voor het transformatieproject. Samen met de buurtbewoners is het ontwerp aangepast en is rekening gehouden met privacy, geluid, zonlicht, en is getracht de bestaande overlast weg te nemen door een groenstrook te vergroten. Met het nieuwe ontwerp wordt het bestemmingplan verder uitgewerkt en in procedure gebracht.

### Zoeken onroerende zaak via kaart

Onroerende zaken  
adres  
postcode  
kadastrale aanduiding  
kaart

**Schepen**  
brandmerk  
naam schip

**Persoon**  
natuurlijk persoon  
niet natuurlijk persoon

Brondocument

energielabel

tatus productaanvragen



## Overzicht Omwonenden Steenstraat 44

| Kadastrale nummer | Adres | Eigenaar | Bezoekdatum                                                                                         |
|-------------------|-------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1173/1835         |       |          | 22 september 2021 om 08.30 uur                                                                      |
| 205               |       |          | 14 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 206               |       |          | 30 september 2021 16.30 uur                                                                         |
| 207               |       |          | 14 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 738               |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 834               |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 877               |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 878               |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 1076              |       |          | 30 september 2021 16.15 uur                                                                         |
| 1077              |       |          | 1 oktober                                                                                           |
| 1078              |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 1079              |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur<br>1 november 19.00-20.00 uur<br>1 december 19.00-20.00 uur       |
| 1080              |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur<br>29 oktober 2021 19.30-20.30 uur<br>25 november 13.00-14.00 uur |
| 1081              |       |          | 13 september 2021 19.15-20.30 uur<br>29 oktober 2021 19.30-20.30 uur<br>25 november 13.00-14.00 uur |
| 1575/1574         |       |          | 16 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 1759              |       |          | 1 oktober                                                                                           |
| 1850              |       |          | 14 september 2021 19.15-20.30 uur<br>25 november 20.00-21.00 uur                                    |
| 1849              |       |          | 14 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |
| 1739              |       |          | 14 september 2021 19.15-20.30 uur                                                                   |

# Queen.

Beste buurtbewoner,

Het Stads kantoor aan de Steenstraat 44 is al jaren een herkenbare plek voor veel Oldenzalers. Zelfs inwoners uit omliggende steden zien deze plek als 'de poort naar het centrum van Oldenzaal'. Dit voormalige Stadshart als kantoorfunctie is inmiddels verkocht en wordt omgebouwd tot een appartementencomplex genaamd "Queen". Als buurtbewoner bent u vast benieuwd naar de plannen en wilt u wellicht op de hoogte blijven van de voortgang. We hechten er daarom veel waarde aan dat we u zoveel mogelijk meenemen in dit proces. Daarom ontvangt u van ons deze brief.

## Over de appartementen

Appartementencomplex Queen bestaat uit zeven royale koop appartementen. De woonoppervlaktes variëren tussen de 96m<sup>2</sup> en 150m<sup>2</sup>, een mooie diversiteit die veel mensen zal aanspreken. Ieder appartement wordt voorzien van een balkon of terras, berging en (overdekte) parkeerplaats. Een fraai detail is het behoud van de lichtstraat midden in het gebouw; een subtiele knipoog naar het voormalige stads kantoor. Wanneer we starten met de verbouwing van de appartementen, hangt af van het verkoopproces. Uiteraard informeren wij u over dit moment.

## Nieuwsgierig geworden?

Middels deze brief bent u als eerste op de hoogte gesteld betreffende project Queen. Uiteraard zouden wij deze plannen graag met u nader bespreken om met het project, en met elkaar kennis te maken. U kunt op ieder gewenst tijdstip contact met ons opnemen op onderstaande gegevens.

## Contactgegevens

Datum: 1 oktober

Naam:

Telefoonnummer:

Met hartelijke groet,

Namens het ontwikkelteam "Queen"