

Omgevingsdialoog

Raadhuisstraat Moergestel

Gemeente Olsterwijk



December 2019

Frenkel Beerens

Beerens Advies

Beerensadvies@gmail.com

+31 6 246 026 17

Inhoud

1	Aanleiding.....	3
2	Aanpak.....	4
3	Belangen en standpunten	5
	Belanghebbenden: omgeving	5
	Belanghebbende: PPO.....	6
	Belanghebbende: Gemeente Oisterwijk	9
4	Vervolgproces.....	10
	Bijlage 1: gespreksverslag bewonerscommissie.....	11
	Bijlage 2: gespreksverslag woonstichting Leystromen.....	14
	Bijlage 3: correspondentie dhr. Gruijters	16
	Bijlage 4: gespreksverslag Zuydervest Capital.....	19
	Bijlage 5: gespreksverslag SVO	23
	Bijlage 6: gespreksverslag MCM.....	26

-
-

1 Aanleiding

PPO is voornemens om een bouwplan te realiseren aan de Raadhuisstraat in Moergestel. Het betreft de bouw van 21 appartementen geschikt voor senioren met bijbehorende voorzieningen. Het betreft een gebouw van drie bouwlagen dat is voorzien van een kelder voor de bergingen.

De gemeente Oisterwijk heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan het plan en in te stemmen met de bouwmassa en stedenbouwkundige inpassing van het plan [conceptplan versie 16 september 2019].

De gemeente heeft aangegeven belang te hechten aan een omgevingsdialoog. Beerens Advies is gevraagd de omgevingsdialoog te organiseren. In deze rapportage treft u de resultaten aan van de gevoerde dialoog tot op heden.

2 Aanpak

Een eerste plan [vier bouwlagen, 22 appartementen] heeft geleid tot een bewonerscommissie die schriftelijk haar bedenkingen kenbaar heeft gemaakt bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding van deze bedenkingen heeft PPO het plan aangepast tot het voorliggende plan van 21 appartementen in drie bouwlagen. Daarbij heeft PPO getracht tegemoet te komen aan een aantal andere bedenkingen van omwonenden.

In de Omgevingsdialoog heeft Beerens Advies het aangepaste plan besproken met onderstaande stakeholders. Van ieder gesprek is een verslag gemaakt dat als bijlage is toegevoegd.

1. Bewonerscommissie; Van wie wordt verondersteld dat ze namens alle omwonenden spreken (bijlage 1);
2. Woonstichting Leystromen; eigenaar van het medisch centrum en de daarboven gelegen appartementen en bijbehorende groen en parkeervoorzieningen (bijlage 2);
3. Dhr. Gruijters; Namens Olivier, ouderinitiatief voor jongeren met een beperking, woonachtig in een deel van het medisch centrum (bijlage 3);
4. Zuydervest Capital; Ontwikkelaar van het naastgelegen terrein van de voormalige pastorie aan de Postelstraat in (bijlage 4);
5. SVO; seniorenvereniging Oisterwijk (en Moergestel) zijn gesprek met PPO over de appartementen. Er is belangstelling vanuit de leden (bijlage 5);
6. Moergestel Medisch centrum Moergestel; De gebruikers van medische voorzieningen in het medisch centrum (bijlage 6).

Op basis van de gesprekken kunnen een aantal vervolgstappen worden gezet. In het volgende hoofdstuk zetten we de belangen en standpunten van partijen op een rij.

3 Belangen en standpunten

In de Omgevingsdialoog gaat het om inzicht te krijgen in ieders belang. Het standpunt dat wordt ingenomen hangt samen met het belang dat eenieder heeft. Door inzicht te hebben in het belang (en daaraan gerelateerd mogelijk zorgen) kan initiatiefnemer onderzoeken of het plan hierop aangepast kan worden.

Belanghebbenden: omgeving

Partij	Belang	Standpunt
Bewonerscommissie	- Behoud woongenot (privacy) - Verkeersafwikkeling (Raadhuisstraat)	- Goede ontwikkeling dat vierde bouwlaag is komen te vervallen - Geen appartementen, maar vasthouden aan het plan voor grondgebonden woningen - Behoud bestaande bomen
Woonstichting Leystromen	- Inpassing t.o.v. eigendom	- Akkoord met het plan en bereid om mee te werken aan: - o Efficiënte invulling parkeerterrein en ontsluiting - o Gezamenlijke inrichting buitenruimte
Zuydervest Capital	- Behoud woongenot (privacy) van toekomstige bewoners eigen ontwikkeling	- Kan het gebouw niet meer aan de straat (Raadhuisstraat gerealiseerd worden), waardoor meer afstand ontstaat tot ontwikkeling - Goede ontwikkeling dat 4^e bouwlaag is komen te vervallen - Bereidheid om mee te denken in andere planmatige aanpassingen (ook in het eigen plan) - Bereidheid om mee te werken aan gezamenlijke inrichting buitenruimte
SVO	- Voldoende kwalitatief goede seniorenwoningen	- Akkoord met het plan, maar doen aanbeveling om minder parkeerplaatsen aan te leggen en grotere appartementen te realiseren (ander segment)
MCM	- Voldoende parkeervoorzieningen voor bezoekers MCM. Wens voor 6 extra parkeerplaatsen	- Akkoord met het plan en willen graag meedenken in het zo efficiënt mogelijk inrichten van het parkeerterrein.

Belanghebbende: PPO

PPO is als initiatiefnemer ook belanghebbende bij de ontwikkeling van het plan. Enerzijds wil initiatiefnemer draagvlak hebben vanuit de omgeving en waar mogelijk ook tegemoetkomen aan bedenkingen vanuit de omgeving. Anderzijds heeft PPO als eigenaar van de grond het belang om te komen tot een ontwikkeling.

Wat heeft PPO al gedaan en gaat PPO nog doen?

Actor	Wat al gedaan	Wat nog doen
Bewonerscommissie	- Vierde bouwlaag laten vervallen (van 22 naar 21 appartementen) - Plot verkleind, zodat afstand naar omliggende woningen wordt vergroot - Buitenruimtes zo georiënteerd dat omwonenden zo min mogelijk hinder kunnen ondervinden van de nieuwe bewoners. - Bestaande bomen ingemeten en ingepast - Groene inpassing door extra bomen in het plan op te nemen	- Kroonprojectie om te bepalen of bestaande bomen behouden kunnen blijven. Alternatief is om nieuwe bomen te planten. - Een sessie beleggen om te komen tot een zo'n efficiënt mogelijke inrichting van het parkeerterrein en verkeersontsluiting.
Leystromen		- Een sessie beleggen om te komen tot een zo'n efficiënt mogelijke inrichting van het parkeerterrein en verkeersontsluiting. Hiervoor is het van belang om ook inzicht te krijgen in de parkeerbalans van het medisch centrum en de eerder gemaakte afspraken - Een sessie beleggen om te komen tot een gezamenlijke inrichting van de buitenruimte
Zuydervest Capital	- Vierde bouwlaag laten vervallen - Plot verkleind, zodat afstand wordt vergroot - Bestaande bomen ingemeten en ingepast - Groene inpassing door extra bomen in het plan op te nemen	- Onderzoek naar de mogelijkheid om het gebouw aan de straatzijde te realiseren. Dit blijkt echter niet mogelijk - Een sessie beleggen om te komen tot een gezamenlijke inrichting van de buitenruimte - Aftasten planmatige aanpassingen plan Zuydervest. (Actie Zuydervest)
SVO	- Appartementen vergroot en laten voldoen aan woonkeur plus en rollatortoegankelijkheid	- Onderzoek naar het verder vergroten van de appartementen en de consequenties hiervan voor prijsvorming, businesscase en parkeren en afstemming met gemeente over het woningbouwprogramma

		- Met gemeente het gesprek aangaan over parkeeroplossingen bij dit plan
MCM		- Een sessie beleggen om te komen tot een zo'n efficiënt mogelijke inrichting van het parkeerterrein en verkeersontsluiting. Hiervoor is het van belang om ook inzicht te krijgen in de parkeerbalans van het medisch centrum en de extra ruimtevraag (6 parkeerplaatsen)

Grondgebonden woningen

Wat PPO betreft is het realiseren van grondgebonden woningen op deze locatie geen optie. Voorafgaand aan de aankoop is met de gemeente gesproken over de bouw mogelijkheden op deze locatie. Er ligt een principebesluit dat ca. 20 appartementen op deze locatie mogelijk zijn. De verwerving is hierop afgestemd. De gemeente heeft het plan d.d. 16 september 2019 positief beoordeeld vanuit stedenbouw en ruimtelijke inpassing.

Een variant met grondgebonden woningen is financieel niet uitvoerbaar. Bovendien is er geen verantwoorde product-markt combinatie te maken.

Toelichting Balkons

Het Bouwbesluit verplicht om bij appartementen een buitenruimte te maken. Dat is niet zonder reden. Het vergroot het woongenot en daarmee de kwaliteit van de woonruimte. In het aangepaste plan heeft PPO getracht de buitenruimtes zo te oriënteren dat omwonenden zo min mogelijk aantasting van hun privacy ervaren. Vanwege de positie van het gebouw heeft de gemeente vanuit een goede ruimtelijke inpassing verlangd dat het om een alzijdig gebouw gaat.

Inkijk vanuit buitenruimte vindt niet plaats vanaf de begane grond. Het huidige plan kent 7 woningen per bouwlaag en telt drie bouwlagen en dus 21 appartementen. Onderstaande afbeelding geeft de primaire oriëntatie van de balkons aan. Het gaat in totaal om 14 balkons.



Belanghebbende: Gemeente Oisterwijk

De gemeente Oisterwijk is ook een belanghebbende. De gemeente heeft publieke taken voor wat betreft een goede ruimtelijke ordening en de zorg voor voldoende woonruimte. De gemeente heeft ook zorg te dragen voor de belangen van haar inwoners. De gemeente neemt besluiten in het kader van het algemeen belang. Een besluit dat het algemeen belang dient kan een individueel belang schaden.

Ruimtelijke ordening

De gemeente heeft aangegeven in te kunnen stemmen met appartementen op deze locatie. Bouwmassa en positie van het gebouw zijn door gemeente akkoord bevonden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt onder meer ook gekeken naar natuurwaarden, woningbouwprogramma en parkeren.

Woningbouwprogramma

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 21 middeldure huurappartementen specifiek voor senioren. Dit komt overeen met de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek en het gemeentelijk beleid.

Parkeren

Voldoende parkeerplaatsen is een vast onderwerp dat de gemeente betreft bij besluitvorming. Parkeren kan op eigen terrein georganiseerd worden. Partijen hebben toegezegd om gezamenlijk te kijken naar een zo'n efficiënte mogelijke inrichting van het parkeerterrein en verkeerstructuur. Hieronder wordt onder meer verstaan de aansluiting op de Raadhuisstraat. PPO organiseert hiervoor een bijeenkomst en betreft de gemeente hier ook bij.

Buitenruimte

De buitenruimte is de drager van het stedelijk gebied. De gemeente heeft aangegeven het belangrijk te vinden dat partijen in het gebied samenwerken bij de inrichting van de buitenruimte. Partijen hebben aangegeven samen te willen werken om te komen tot een gezamenlijke inrichting van de buitenruimte. De gemeente zal hier ook bij betrokken worden.

Inwoners

Bij ruimtelijke ontwikkelingen grijp je in op de woon- en leefomgeving van inwoners. Veranderingen leiden niet zelden tot weerstand vanuit de direct omwonenden omdat men van mening is dat hun woon- en leefgenot wordt aangetast. PPO tracht respectvol en zorgvuldig om te gaan met de (individuele) belangen van omwonenden. Dit doet men door het gesprek aan te gaan over de belangen en zorgen waar mogelijk weg te nemen. Uiteindelijk dient het gemeentebestuur een besluit te nemen in het kader van het bestemmingsplan.

4 Vervolgproces

Op basis van de gesprekken gaat PPO de mogelijkheden verkennen t.a.v. het verkeer en parkeren. Dit is vanuit een goede ruimtelijke ordening van belang voor het verkrijgen van de planologische medewerking.

De gezamenlijke inrichting van de buitenruimte is een ontwerpvraagstuk en niet zozeer noodzakelijk voor het verkrijgen van de planologische medewerking.

PPO zal de resultaten van het proces tot op heden voorleggen aan de gemeente Oisterwijk en afspraken maken over het vervolg.

In het vervolgproces zal er onder meer een avond georganiseerd worden waar PPO het plan toelicht. Dit zal zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Uiteraard wil PPO in gesprek blijven met de stakeholders. PPO zal de stakeholders informeren over de volgende stappen in het proces.

Bijlage 1: gespreksverslag bewonerscommissie

GESPREKSVERSLAG

Frenkel Beerens (Beerens Advies)

Bewonerscommissie

Onderwerp: nieuwbouwplan PPO-locatie Raadhuisstraat

21 oktober 2019 – 15:00 uur

Namens de commissie aanwezig:

Dhr. H. Rijnen (Raadhuisstraat 26)

Mevr. E. Rijnen (Raadhuisstraat 26) (geen lid v.d. commissie)

Dhr. D. Kemps (Postelstraat 5)

Dhr. F. van Baardwijk (Postelstraat 11)

Dhr. B. van Knegsel (Raadhuisstraat 29)

Rol

Frenkel Beerens is werkzaam geweest bij de gemeente Oisterwijk. Sinds 1 januari 2019 is dit niet meer het geval. Bij dit project voert Frenkel Beerens enkel en alleen de gesprekken en is op geen enkele wijze betrokken bij de besluitvorming door de gemeente. Als hierover twijfels zijn kan contact worden opgenomen met de gemeente Oisterwijk.

Bewonerscommissie

Op vrijdag 22 februari 2019 is op een bijeenkomst van de bewoners van de Raadhuisstraat en van de Postelstraat met verontrusting gesproken over de geruchten van mogelijke bouwplannen in de tuin van het voormalige Antonius Gasthuis. Ad Gruijters, een van de ouders van de kinderen van Olivier, was hierbij ook aanwezig. Bij deze bespreking is afgesproken dat de bovengenoemde personen een commissie vormen die de belangen van de bewoners behartigen. Hierna is gesproken met Dhr. Schoenmakers, bewoner van een appartement boven het Medisch Centrum Moergestel, en via hem zal de commissie ook de bewoners van de appartementen informeren.

Woonstichting

De bewonerscommissie spreekt zich onomwonden uit over de verkoop door Leystromen aan PPO. Leystromen is er voor de mensen met een kleine beurs. Bij de verkoop zijn ze gegaan voor de hoogste prijs en dat wordt niet gewaardeerd. *Telefonisch is ook aan Leystromen gevraagd om een gesprek of een schriftelijke toelichting maar het antwoord hierop is nooit gegeven.*

Op de vraag van de bewonerscommissie of er nog een ontbindende voorwaarde aan de koop zit, moet FB het antwoord schuldig blijven.

Voorliggende plan

Geconstateerd wordt dat dit het eerste plan is dat men te zien krijgt.

Op donderdag 4 april heeft de bewonerscommissie gesproken met wethouder P. Smit. Van PPO hebben zij nooit een reactie ontvangen, zij hadden al veel eerder een uitnodiging van PPO verwacht.

De bezwaren van de bewonerscommissie zijn o.a.:

- De bewonerscommissie vindt dat recht gedaan moet worden aan de eerder gemaakte afspraken voor deze locatie. Op basis van een goed doordacht stedenbouwkundig plan heeft de omgeving eerder zijn goedkeuring gegeven aan de bouw van 6 grondgebonden woningen op deze locatie (plan Antoniushuis fase II). Dit plan ging met respect om met zichtlijnen. De bewonerscommissie vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente Oisterwijk kan instemmen met de bouwmassa en hoogte zoals nu is voorzien. Het plan komt te dicht op de pastorie.
- De visualisaties zoals deze in het plan van PPO zijn opgenomen geven geen juist beeld van de werkelijkheid. Bomen suggereren een groen beeld terwijl de ruimte hiervoor te beperkt is. Er zijn twijfels bij de gehanteerde afstandsmaten. De Bewonerscommissie pleit voor een waarheidsgetrouw beeld met een inmeting.
- De appartementen tasten de privacy van de omwonenden in ernstige mate aan, *de omwonende zijn de bewoners van de Raadhuisstraat, de Postelstraat en de bewoners van de appartementen boven MCM en de bewoners van Olivier.*
- De hoeveelheid verharding is enorm. Een inschatting is dat meer dan 90% van de locatie verhard wordt. Het terrein wordt veel te veel verhard. Het programma is te zwaar voor deze locatie
- Het aantal parkeerplaatsen is wellicht voldoende, maar de maatvoering is dusdanig dat deze parkeerplaatsen niet goed te gebruiken zijn
- Er ontstaat een verkeersonveilige situatie op de Raadhuisstraat, door het maken van een te smalle in- en uitrit. Bovendien verdwijnen hierdoor parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- De bewonerscommissie heeft haar twijfels of dit is waar de Moergestelse inwoners naar op zoek gaan. De SVO is weliswaar geïnteresseerd, maar er worden vraagtekens geplaatst bij de representativiteit van de leden t.o.v. de samenleving. Bovendien voorziet het plan voor de pastorie ook in appartementen voor ouderen.
- *Bestaande bomen op de perceelsgrens moeten blijven staan, door de bebouwing zo dicht bij de perceelsgrens is dit niet mogelijk.*
- De bewonerscommissie is niet tegen ontwikkeling van het perceel, maar pleit voor een variant met grondgebonden woningen. Dit moet naar hun mening ook een sluitende businesscase opleveren.

Vervolgproces

Omgevingsdialoog

FB geeft aan dat er naast de bewonerscommissie ook gesproken wordt met woonstichting Leystromen (eigenaar medisch centrum) en Zuydervest (ontwikkelaar pastorie). Van al deze gesprekken wordt een verslag gemaakt. De verslagen worden aan PPO overhandigd.

In het kader van het ruimtelijke proces zal ook nog een informatieavond georganiseerd worden.

Ruimtelijke procedure

Er zal een bestemmingsplan opgesteld worden als juridisch planologisch kader. Dit bestemmingsplan dient door de raad van de gemeente Oisterwijk te worden vastgesteld. Tegen een bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Daarna volgt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het uiteindelijke complex.

Conclusie

Om 17:00 is het gesprek afgelopen. Het gesprek is in goede sfeer verlopen en er is over en weer naar elkaar geluisterd.

De algemene conclusie is dat de bewonerscommissie grote problemen hebben met het voorliggende plan.

Frenkel Beerens

Beerens Advies

Bijlage 2: gespreksverslag woonstichting Leystromen

GESPREKSVERSLAG

Frenkel Beerens (Beerens Advies)

Woonstichting Leystromen

Onderwerp: nieuwbouwplan PPO-locatie Raadhuisstraat

6 november 2019 13:30-14:30

Rol

Frenkel Beerens is werkzaam geweest bij de gemeente Oisterwijk. Sinds 1 januari 2019 is dit niet meer het geval. Bij dit project voert Frenkel Beerens enkel en alleen de gesprekken en is op geen enkele wijze betrokken bij de besluitvorming door de gemeente. Als hierover twijfels zijn kan contact worden opgenomen met de gemeente Oisterwijk.

Omgevingsdialoog

De gemeente Oisterwijk vindt het belangrijk dat initiatiefnemers het gesprek aangaan met de omgeving over een initiatief. Op deze manier wordt inzicht verkregen in het draagvlak, zorgen en verschillende belangen die er leven bij de omgeving.

PPO heeft Beerens Advies gevraagd om de Omgevingsdialoog voor dit project te begeleiden. Dit houdt in dat Beerens Advies een aantal gesprekken voert met belanghebbenden en hierover een terugkoppeling geeft aan PPO.

Plantoelichting

De woonstichting geeft aan door PPO eerder geïnformeerd te zijn over de concept plannen. Het tijdens het gesprek getoonde plan wijkt hier slechts op details af.

Reactie Woonstichting

Het eerdere plan voor grondgebonden koopwoningen is niet meer aan de orde. Realiseren van koopwoningen is op grond van de Woningwet niet meer mogelijk. Dit zette de corporatie voor het vraagstuk wat te doen met de grond. Uiteindelijk heeft de corporatie ervoor gekozen om de grond te verkopen, tegen een marktconforme prijs. Hiervoor zijn ze met verschillende partijen in gesprek geweest. De opbrengst van de grond wordt maatschappelijk geïnvesteerd o.a. in van Bommelhof (Moergestel).

De corporatie vindt het voorliggende plan ruimtelijk inpasbaar. Zowel bouwmassa als vormtaal worden positief beoordeeld. Er wordt voldoende rekening gehouden met de belangen van het vastgoed van de corporatie.

Op de vraag of de corporatie bereid is mee te denken in het ontwerpen van de buitenruimte zodat er een kwalitatief goede buitenruimte ontstaat die verbinding maakt tussen de drie plannen (Antoniushuis, PPO, Zuydervest) wordt positief gereageerd. Een kanttekening wordt geplaatst t.a.v. van de ruimte tussen de oostgevel van het Antoniushuis en de Reusel. Bewoners aan die zijde wonen in een prikkelarme omgeving. Dit dient wat de woonstichting betreft ook zo te blijven.

t.a.v. het parkeren wordt door de corporatie aangegeven dat zij graag in overleg met PPO kijken hoe op een efficiënte manier het voorterrein ingericht kan worden t.b.v. het parkeren. Dit is een ontwerpvragestuk. De parkeerplaatsen worden overdag veelvuldig gebruikt vanwege bezoekers van het medisch centrum. In de avonduren zijn de parkeerplaatsen veelal leeg. Bovendien is er een parkeervoorziening aan de noord- en oostzijde van het pand. Deze wordt primair gebruikt door de bewoners van het Antoniushuis en bezoekers en medewerkers van Olivier.

Een bepaalde mate van dubbelgebruik is voorstelbaar. Hierover dienen wel afspraken gemaakt te worden tussen PPO en Leystromen en tussen Leystromen en de huurders/ gebruikers van het medisch centrum.

Op de vraag hoe Leystromen aankijkt tegen de doelgroep stelt Leystromen dat in eerste aanleg werd uitgegaan van sociale huur. De opgave sociale huur in Moergestel is echter beperkt. Door in het middeldure huursegment een woonproduct te realiseren wordt in een bepaalde behoefte voorzien. Dit zal de doorstroming bevorderen. Leystromen is op de hoogte van de contacten met de SVO. De nabijheid van voorzieningen o.a. in het medisch centrum maken de locatie geschikt voor woningen voor ouderen.

Leystromen geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. In reactie op hetgeen FB tijdens het gesprek met de bewonerscommissie heeft gehoord, adviseert Leystromen om ook te spreken met dhr. Gruijters/ bestuur van Olivier. Leystromen onderhoudt goede contacten met Olivier. FB geeft aan een gesprek met dhr. Gruijters aan te gaan.

Vervolgproces

Omgevingsdialoog

FB geeft aan dat er naast de bewonerscommissie en woonstichting Leystromen ook gesproken wordt met Zuydervest (ontwikkelaar pastorie). Van al deze gesprekken wordt een verslag gemaakt. De verslagen worden aan PPO overhandigd.

In het kader van het ruimtelijke proces zal ook nog een informatieavond georganiseerd worden.

Ruimtelijke procedure

Er zal een bestemmingsplan opgesteld worden als juridisch planologisch kader. Dit bestemmingsplan dient door de raad van de gemeente Oisterwijk te worden vastgesteld. Tegen een bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Daarna volgt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het uiteindelijke complex.

Conclusie

Om 14:45 is het gesprek afgelopen. Het gesprek is in goede sfeer verlopen en er is over en weer naar elkaar geluisterd.

De algemene conclusie is dat Woonstichting Leystromen de ontwikkeling van het plan van PPO ondersteunt.

Frenkel Beerens

Beerens Advies

Bijlage 3: correspondentie dhr. Gruijters

Terugkoppeling contact met dhr. Gruijters (namens bestuur Olivier)

12 - 13 november 2019

Mail aan dhr. Gruijters

Geachte heer Gruijters,

Mijn naam is Frenkel Beerens en ik ben door PPO gevraagd om met de omgeving in contact te treden over de voorgenomen plannen aan de Raadhuisstraat in Moergestel.

Uw naam is gevallen in zowel het gesprek dat ik heb gehad met de bewonerscommissie als met woonstichting Leystromen.

Graag zou ik daarom met u in contact treden om met u te spreken over het voorgenomen bouwplan.

Wilt u uw telefoonnummer met mij delen, zodat ik contact met u kan opnemen.

Uiteraard mag u ook contact met mij opnemen: xxxxxxxxx

Reactie dhr. Gruijters

Geachte heer Beerens, beste Frenkel,

Mijn telefoonnummer is geen geheim. Dat is xxxxxxxxx

Maar u hoeft mij niet te bellen.

De omwonenden van het bouwplan van PPO hebben een bewonerscommissie opgericht om de bezwaren van de buurt tegen het bouwplan kenbaar te maken.

Daarbij is afgesproken dat de commissie als enige spreekt namens alle omwonenden.

En dus ook namens alle bewoners en gebruikers van het Antoniushuis waaronder Olivier.

Dat blijkt ook uit het verslag van het gesprek dat u zelf op 21 oktober met de commissie heeft gevoerd,

en waarvan ik zojuist de definitieve versie heb ontvangen van de commissie.

Met vriendelijke groeten,

Ad Gruijters

Naar aanleiding van bovenstaande mail is er telefonisch contact geweest met dhr. Gruijters

Mail aan dhr. Gruijters

Geachte heer Gruijters, Beste Ad,

Wij hebben zojuist telefonisch contact met elkaar gehad. Dit naar aanleiding van het gesprek dat ik met Woonstichting Leystromen had.

Zoals jij per mail ook al hebt aangegeven - en zoals het ook verwoord staat in het verslag van het gesprek met de bewonerscommissie - scharen de bewoners en gebruikers van het Antoniushuis, zicht achter het standpunt zoals verwoord door de bewonerscommissie. Concreet betekent dit dat jullie je niet kunnen vinden in de voorgenomen plannen van PPO om 21 appartementen te realiseren aan de Raadhuisstraat.

In het gesprek heb jij aangegeven dat jullie als huurder tegelijkertijd ook een andere rechtspositie hebben richting Leystromen en dat jullie een klacht hebben ingediend bij de directeur-bestuurder van de corporatie. Vanuit mijn rol als adviseur voor PPO blijf ik buiten de discussie die jullie als huurder hebben met de eigenaar/verhuurder Woonstichting Leystromen.

Ik wil je vragen om te bevestigen dat bovenstaande een correcte weergave is van het gesprek dat wij hebben gehad. Dan voeg ik jouw eerdere mail, deze mail en je reactie toe aan het dossier. Ik zal daarbij je telefoonnummer weghalen.

Wil jij in je reactie aangeven wat jouw functie/rol is. Ik verkeer in de veronderstelling dat jij bestuurder bent bij Olivier, maar wil dat ook graag bevestigd zien. Dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,
Frenkel Beerens

Reactie dhr. Gruijters

Beste Frenkel,

Wat jij mij hebt gestuurd is een correcte weergave van ons telefoongesprekje van vanmiddag.

Ik ben geen lid van het bestuur van Olivier.

Ik was wel voorzitter van de werkgroep bouw van Olivier die toentertijd de bouw van het Antoniushuis en met name het deel van Olivier begeleidde.

Na de bouw tot heden ben ik voorzitter van de werkgroep beheer die de contacten met Leystromen verzorgt en alle technische zaken behartigt.

Ik ben ook lid van de bewonerscommissie van Leystromen voor het Antoniushuis samen met een andere vader en twee van de senioren waaronder Kees Schoenmakers.

De opstelling van Olivier in deze zaak is meerdere malen besproken met alle ouders en met het bestuur.

De bezwaren tegen het bouwplan zijn unaniem, Olivier staat volledig achter de activiteiten van de bewonerscommissie en ikzelf spreek namens het bestuur van Olivier.

Hartelijke groeten,

Ad Gruijters

Mede naar aanleiding van dit gesprek en het contact met woonstichting Leystromen is er afzonderlijk contact gelegd met de gebruikers van het Medisch Centrum. Hierop volgt een afzonderlijke terugkoppeling.

Bijlage 4: gespreksverslag Zuydervest Capital

GESPREKSVERSLAG

Frenkel Beerens (Beerens Advies)

Zuydervest Capital

Onderwerp: nieuwbouwplan PPO-locatie Raadhuisstraat

27 november 2019 8:30 – 10:00

Rol

Frenkel Beerens is werkzaam geweest bij de gemeente Oisterwijk. Sinds 1 januari 2019 is dit niet meer het geval. Bij dit project voert Frenkel Beerens enkel en alleen de gesprekken en is op geen enkele wijze betrokken bij de besluitvorming door de gemeente. Als hierover twijfels zijn kan contact worden opgenomen met de gemeente Oisterwijk.

Omgevingsdialoog

De gemeente Oisterwijk vindt het belangrijk dat initiatiefnemers het gesprek aangaan met de omgeving over een initiatief. Op deze manier wordt inzicht verkregen in het draagvlak, zorgen en verschillende belangen die er leven bij de omgeving.

PPO heeft Beerens Advies gevraagd om de Omgevingsdialoog voor dit project te begeleiden. Dit houdt in dat Beerens Advies een aantal gesprekken voert met belanghebbenden en hierover een terugkoppeling geeft aan PPO.

Zuydervest Capital

Zuydervest Capital de initiatiefnemer/ontwikkelaar van het naastgelegen terrein. Op dit terrein is de voormalige pastorie aanwezig (rijksmonument). Het concept plan voorziet in de realisatie van 38 wooneenheden. 8 eenheden in de voormalige pastorie, 6 grondgebonden woningen (eenlaags) en 24 appartementen.

Plantoelichting

Zuydervest Capital geeft aan contact te hebben met PPO en een eerdere versie van het plan ook gezien te hebben. Er is begrip voor het feit dat deze plek door PPO ontwikkeld wordt. Dit is ook aangegeven. Het eerder plan kon geen goedkeuring hebben van Zuydervest Capital, vanwege de vierde bouwlaag en de positionering van het gebouw dicht bij de pastorie.

Het belang van Zuydervest Capital is om een zo'n groot mogelijke afstand te creëren tussen het gebouw van PPO en hun eigen ontwikkeling. Dit met het oog op de privacy van de toekomstige bewoners. Dit is een eerdere bespreking ook kenbaar gemaakt aan PPO

Eerder is voorgesteld richting PPO om de bouwmassa meer naar voren te plaatsen (richting Raadhuisstraat). Aan dit advies is in het voorliggende plan geen gehoor gegeven. Door de bouwmassa naar voren te plaatsen krijgt het gebied en ook de eigen ontwikkeling meer lucht. Zuydervest Capital stelt nogmaals vorm om de bouwmassa naar voren te plaatsen. Met name het gedeelte tussen de assen A-B en 1-3. (Zie bijlage).

Frenkel licht het plan toe, zoals dat nu bij de gemeente bekend is. Het is een concept-plan dat gedurende de planvorming nog aangepast kan worden. De gemeente heeft aangegeven stedenbouwkundig akkoord te zijn met dit plan (bouwmassa en positie).

Zuydervest Capital vraagt of ze dit bevestigd kunnen krijgen. Frenkel geeft aan dat ze zich hiervoor kunnen richten tot de projectleider bij de gemeente.

Zuydervest Capital vindt het vreemd dat PPO tot drie bouwlagen mag bouwen op de voorgenomen locatie, dit terwijl de gemeente richting hen heeft aangegeven dat achter de pastorie maximaal één bouwlaag gerealiseerd mag worden. Eerder had de gemeente aangegeven zelfs geen bebouwing toe te staan achter de pastorie.

Frenkel licht toe dat de gemeente het belangrijk vindt dat de openruimte tussen het plan Zuydervest Capital, PPO en de bestaande buitenruimte rondom het medisch centrum op elkaar aansluiten, zodat het gebied toegankelijk is en zich als eenheid doet voorkomen. Zuydervest Capital geeft aan hiertoe bereid te zijn. Het zal de kwaliteit van de buitenruimte ten goede komen.

Frenkel geeft aan dat de gebruikers van het medisch centrum, Leystromen en PPO bereid zijn om samen te kijken naar het zo efficiënt mogelijk inrichten van het parkeerterrein aan de voorzijde (zijde Raadhuisstraat). Zuydervest Capital onderschrijft deze gedachte, maar merkt op dat wat hen betreft de voorkeur uitgaat om het gebouw meer naar voren te schuiven en parkeren achter het gebouw te realiseren (zodat de afstand tot hun plannen gemaximaliseerd wordt).

Reactie Zuydervest Capital

Zuydervest Capital vindt het positief dat de vierde bouwlaag is komen te vervallen. Toch kan men niet instemmen met het voorliggende plan. Voornaamste reden is dat het gebouw dicht bij de door hen geschetste ontwikkeling komt en daarmee de privacy van de toekomstige bewoners aantast. Het voornemen van PPO om bomen te plaatsen op de perceelsgrens tussen de pastorie en de ontwikkeling van PPO, is een goede suggestie, maar bomen hebben tijd nodig om de gewenste privacy te bieden.

Zuydervest Capital vindt het jammer dat het advies om het gebouw naar voren te plaatsen niet ter harte is genomen. Bovendien vinden ze het opvallend dat de gemeente instemt met drie bouwlagen, terwijl Zuydervest Capital achter de pastorie maximaal één bouwlaag mag realiseren om de pastorie als monument centraal te stellen. Dat de bouwhoogte van drie bouwlagen passend is bij het bestaande medisch centrum en de hoogte van het hoofdgebouw van de pastorie doet daar niets aan af.

Zuydervest Capital geeft nogmaals aan dat ze begrip hebben voor het feit dat PPO deze locatie met voorgenomen programma realiseert, maar adviseren om nogmaals te kijken naar de mogelijkheden om het gebouw naar voren te plaatsen.

Zuydervest Capital geeft aan bereid te zijn om het overleg aan te gaan met gemeente en PPO om te komen tot planmatige aanpassingen om meerwaarde voor het gebied te creëren. Verder is er de bereidheid om te komen tot afstemming van de inrichting van de buitenruimten.

Vervolgproces

Omgevingsdialoog

FB geeft aan dat er naast Zuydervest ook met de bewonerscommissie, woonstichting Leystromen, SVO en gebruikers medisch centrum wordt/is gesproken. Van al deze gesprekken wordt een verslag gemaakt. De verslagen worden aan PPO overhandigd.

In het kader van het ruimtelijke proces zal ook nog een informatieavond georganiseerd worden.

Ruimtelijke procedure

Er zal een bestemmingsplan opgesteld worden als juridisch planologisch kader. Dit bestemmingsplan dient door de raad van de gemeente Oisterwijk te worden vastgesteld. Tegen een bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Daarna volgt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het uiteindelijke complex.

Conclusie

Om 10:00 is het gesprek afgelopen. Het gesprek is in goede sfeer verlopen en er is over en weer naar elkaar geluisterd.

De algemene conclusie is dat Zuydervest Capital begrip heeft voor het feit dat PPO een ontwikkeling voorstaat op deze gronden, maar dat het huidige plan niet de goedkeuring kan hebben vanwege de aantasting van de privacy van de toekomstige bewoners. Zuydervest Capital geeft aan bereid te zijn voor overleg om te komen tot planmatige oplossingen en de inrichtingen van beider buitenruimten.

Frenkel Beerens

Beerens Advies

Bijlage: suggestie Zuydervest



Bijlage 5: gespreksverslag SVO

GESPREKSVERSLAG

Frenkel Beerens (Beerens Advies)

Gebruikers Medisch Centrum

Onderwerp: nieuwbouwplan PPO-locatie Raadhuisstraat

11 december 2019.

Namens Gebruikers Medisch Centrum gesproken met:

Dhr. P. Scheijmans

Rol

Frenkel Beerens is werkzaam geweest bij de gemeente Oisterwijk. Sinds 1 januari 2019 is dit niet meer het geval. Bij dit project voert Frenkel Beerens enkel en alleen de gesprekken en is op geen enkele wijze betrokken bij de besluitvorming door de gemeente. Als hierover twijfels zijn kan contact worden opgenomen met de gemeente Oisterwijk.

Omgevingsdialoog

De gemeente Oisterwijk vindt het belangrijk dat initiatiefnemers het gesprek aangaan met de omgeving over een initiatief. Op deze manier wordt inzicht verkregen in het draagvlak, zorgen en verschillende belangen die er leven bij de omgeving.

PPO heeft Beerens Advies gevraagd om de Omgevingsdialoog voor dit project te begeleiden. Dit houdt in dat Beerens Advies een aantal gesprekken voert met belanghebbenden en hierover een terugkoppeling geeft aan PPO.

SVO

SVO geeft aan met PPO in gesprek te zijn over het plan aan de Raadhuisstraat. Meerdere besprekingen hebben al plaatsgevonden.

SVO behartigt samen met SVM de belangen van hun leden. Het betreft senioren uit zowel Oisterwijk en Moergestel. Primaire doel is dat er voldoende geschikte woningen voor senioren komen. Gelet op de vergrijzing is daar een grote behoefte aan. Het gaat zowel om grondgebonden als gestapelde woningen.

Voorliggende plan

Voorliggend plan komt nagenoeg overeen met het plan dat in het bezit is van SVO. Met PPO is gesproken (en overeenstemming bereikt) om de woningen te realiseren volgens het Woonkeur plus label en dat de woningen rollatorgeschikt zijn. Hiermee wordt een gebruikskwaliteit geboden die past bij de wensen en behoefte van senioren.

SVO geeft aan eerder ook met omwonenden te hebben gesproken en dat onder meer door hen is ingebracht dat de bestaande bomenrij aan de westzijde van het perceel behouden moet blijven om ter bescherming van de privacy van omwonenden. Het huidige plan voorziet hierin.

SVO geeft aan dat uit het onderzoek onder de leden blijkt dat er behoefte is aan woningen voor senioren. Het onderzoek onder de leden wijst uit dat woningeigenaren de voorkeur (80%) hebben om opnieuw een koopwoning te kopen. Dit heeft te maken met de huidige financiële/hypotheek markt, de economie en de snel stijgende huurprijzen in de vrije sector. De leden die nu in een sociale huurwoning wonen spreken de voorkeur uit voor een sociale huurwoning. Slechts een beperkt deel van de leden die in een koopwoning wonen, wenst te verhuizen naar de vrije sector huur (20%).

SVO spreekt daarom de voorkeur uit om de appartementen niet in de middeldure huur te realiseren maar in de koop. Daarbij wordt als prijscategorie geadviseerd om > €300.000.

Verder spreekt het plan nu van appartementen van ca. 80 m2 en doet SVO het voorstel om een aantal appartementen te vergroten tot 100 m2. Dit heeft tot gevolg dat er minder appartementen komen (15 i.p.v. 18), met minder buitenruimtes als gevolg.

Een ander aantal woningen, en ook een andere categorie woningen is van invloed op de parkeervraag. Frenkel geeft aan de parkeernota van de gemeente te delen met SVO (gedaan).

T.a.v. het parkeren geeft SVO aan dat senioren maximaal 1 auto hebben en dat de opkomst van elektrische auto's en de elektrische fiets ertoe bijdraagt dat het autogebruik onder senioren minder zal worden. Hiermee wordt de norm die de gemeente in het parkeerbeleid stelt ter discussie gesteld.

SVO spreekt de voorkeur uit om het parkeren aan de voorzijde te realiseren, zodat aan de achterzijde van het pand meer ruimte ontstaat voor groen, oplaadpunt voor elektrische fietsen en rollators.

SVO is blij om te horen dat PPO, Leystromen en Zuydvest Capital bereid zijn om samen te kijken naar de openbare ruimte.

Ook de suggestie om te kijken naar een optimale inrichting van het parkeerterrein aan de voorzijde kan rekenen op de goedkeuring van SVO.

SVO doet de suggestie om te rekenen met dubbelgebruik en een duidelijke scheiding aan te brengen in verkeerstromen. Bewoners van de appartementen van Leystromen, bezoekers en personeel van Olivier en ondernemers/personeel van het medisch centrum laten parkeren aan noord- en oostzijde van het medisch centrum. Het parkeerterrein ten westen van het medisch centrum wordt dan exclusief voor bezoekers medisch centrum, bewoner en bezoekers van het plan PPO. Rekening houdende met deze scheiding van parkeerstromen is het naar de inzichten van SVO goed mogelijk om een efficiënt ingericht parkeerterrein te realiseren dat voldoet aan de parkeervraag.

Tot slot geeft SVO aan graag bijgepraat te willen worden over de voortgang van de plannen.

Algehele conclusie is dat SVO zich kan vinden in de bouw van een appartementencomplex specifiek voor senioren op deze locatie. SVO wenst te benadrukken dat senioren ook op zoek zijn naar grondgebonden woningen. SVO heeft suggesties om het plan meer aan te laten sluiten bij de wensen van de leden van SVO en SVM.

Vervolgproces

Omgevingsdialoog

FB geeft aan dat er naast de SVO ook gesproken wordt met woonstichting Leystromen (eigenaar medisch centrum), bewonerscommissie, gebruikers medisch centrum en Zuydervest (ontwikkelaar pastorie). Van al deze gesprekken wordt een verslag gemaakt. De verslagen worden aan PPO overhandigd.

In het kader van het ruimtelijke proces zal ook nog een informatieavond georganiseerd worden.

Ruimtelijke procedure

Er zal een bestemmingsplan opgesteld worden als juridisch planologisch kader. Dit bestemmingsplan dient door de raad van de gemeente Oisterwijk te worden vastgesteld. Tegen een bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Daarna volgt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het uiteindelijke complex.

Conclusie

Om 15:00 is het gesprek afgelopen. Het gesprek is in goede sfeer verlopen en er is over en weer naar elkaar geluisterd.

De algemene conclusie is dat de SVO geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen plannen, maar dat zij suggesties hebben voor verbetering van het bouwplan (grootte, type appartementen) en ideeën hebben bij het invulling geven aan de parkeeroplossing.

Frenkel Beerens

Beerens Advies

Bijlage 6: gespreksverslag MCM

GESPREKSVERSLAG

Frenkel Beerens (Beerens Advies)

Gebruikers Medisch Centrum

Onderwerp: nieuwbouwplan PPO-locatie Raadhuisstraat

11 december 2019.

Namens Gebruikers Medisch Centrum gesproken met:

Dhr. P. Scheijmans

Rol

Frenkel Beerens is werkzaam geweest bij de gemeente Oisterwijk. Sinds 1 januari 2019 is dit niet meer het geval. Bij dit project voert Frenkel Beerens enkel en alleen de gesprekken en is op geen enkele wijze betrokken bij de besluitvorming door de gemeente. Als hierover twijfels zijn kan contact worden opgenomen met de gemeente Oisterwijk.

Omgevingsdialoog

De gemeente Oisterwijk vindt het belangrijk dat initiatiefnemers het gesprek aangaan met de omgeving over een initiatief. Op deze manier wordt inzicht verkregen in het draagvlak, zorgen en verschillende belangen die er leven bij de omgeving.

PPO heeft Beerens Advies gevraagd om de Omgevingsdialoog voor dit project te begeleiden. Dit houdt in dat Beerens Advies een aantal gesprekken voert met belanghebbenden en hierover een terugkoppeling geeft aan PPO.

MCM

MCM geeft aan een eerder plan te hebben gezien met vier bouwlagen. Dit plan vond men, net als omwonenden, te massaal voor de locatie. Zij hebben daarom de eerdere brief aan de raad medeondertekend.

MCM is realistisch en beseft dat woningbouw nodig is en dat deze locatie ontwikkeld moet worden.

Het aangepaste plan is op 4 december besproken met de gebruikers van het medisch centrum. Op 10 december heeft een terugkoppeling plaatsgevonden aan Beerens Advies.

Voorliggende plan

Voorliggend plan voorziet in drie bouwlagen en t.o.v. van het eerdere plan heeft PPO het gebouw dusdanig gepositioneerd en ontworpen dat de afstand tot omliggende woningen is vergroot.

Reactie MCM

MCM kan zich vinden in de stedenbouwkundige massa en opzet van het gebouw. Het laten vervallen van de vierde bouwlaag maakt dat de massa passend is in zijn omgeving. MCM heeft echter wel begrip voor de bezwaren van de bewoners, daar er 10 jaar geleden beloften zijn gedaan door Woonstichting Leystromen dat er patiowoningen naast het Antoniushuis zouden komen.

Het belangrijkste aandachtspunt voor MCM is de parkeersituatie.

MCM heeft in een eerder stadium de wens geuit (bij Leystromen) om extra parkeerplaatsen aan te leggen (6 stuks). Deze zouden gepositioneerd worden ten zuiden van het bestaande parkeerterrein (ontsloten op bestaande infrastructuur). Dit zou evt. ook in bv grasbeton kunnen, zodat er niet nog meer verharding komt. Aanleiding voor deze wens is de parkeerdruk die wordt ervaren in de ochtenden. Extra parkeerplaatsen voor bezoekers van het medisch centrum kunnen de parkeerdruk verminderen. Door de verkoop van de gronden van Leystromen aan PPO is deze wens (nog) niet ten uitvoer gebracht,

Er valt veel te zeggen over een efficiënt ingericht parkeerterrein. MCM wil hier graag in meedenken om zo ook de eigen wens ten uitvoer te kunnen brengen. MCM vindt het prettig om te horen dat ook Leystromen bereid is om hierin mee te doen.

Er bestaan twijfels over het zogeheten dubbelgebruik, vanwege de beoogde doelgroep die PPO voor ogen heeft. Senioren zijn (in tegenstelling tot gezinnen) vaak overdag thuis, waardoor de parkeerbehoefte overdag groot is, op hetzelfde moment als ook de parkeerbehoefte voor het medisch centrum het grootst is. Er is daarmee twijfel of dubbelgebruik tot het gewenste resultaat leidt. Vanuit dat oogpunt zijn twee gescheiden parkeerterreinen wellicht de beste optie.

Op de vraag of het ook mogelijk is dat gebruikers en medewerkers van het medisch centrum aan de oostzijde van het medisch centrum kunnen parkeren (aan dezelfde zijde als waar bewoners en bezoekers van Olivier, bewoners en bezoekers Leystromen en huisartsen staan), wordt geantwoord dat op verzoek van de bewoners, in overleg met Leystromen, is afgesproken dat gebruikers van het medisch centrum (o.a. personeel), juist aan de westzijde parkeren. Wellicht dat dit ook de ervaren parkeerdruk verklaart, omdat niet bekend is hoe de parkeerbalans van het oorspronkelijke plan van het medisch centrum in elkaar steekt (behalve dat in de basis niet alle parkeerplaatsen aangelegd zouden worden).

Frenkel geeft aan dat bij een geïntegreerd ontwerp van de parkeeroplossing gezocht kan worden naar maximale aantal parkeerplaatsen en minimaal benodigde infrastructuur (incl. in- en uitritten). En dat dit waarschijnlijk ook voor het Medisch Centrum leidt tot minder parkeerdruk.

De gebruikers van het medisch centrum denken hier graag over mee en zijn bereid om samen met PPO en Leystromen na te denken over het ontwerp van de parkeeroplossing.

Algehele conclusie is dat MCM zich kan vinden in de bouw van een appartementencomplex specifiek voor senioren op deze locatie. MCM heeft als enige aandachtspunt het parkeren. Zij hebben hierin ook een eigen wens. Ze denken graag mee in het maken van een integraal ontwerp.

Vervolgproces

Omgevingsdialoog

FB geeft aan dat er naast de MCM ook gesproken wordt met woonstichting Leystromen (eigenaar medisch centrum), bewonerscommissie, SVO en Zuydervest (ontwikkelaar pastorie). Van al deze gesprekken wordt een verslag gemaakt. De verslagen worden aan PPO overhandigd.

In het kader van het ruimtelijke proces zal ook nog een informatieavond georganiseerd worden.

Ruimtelijke procedure

Er zal een bestemmingsplan opgesteld worden als juridisch planologisch kader. Dit bestemmingsplan dient door de raad van de gemeente Oisterwijk te worden vastgesteld. Tegen een bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Daarna volgt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het uiteindelijke complex.

Conclusie

Algehele conclusie is dat MCM zich kan vinden in de bouw van een appartementencomplex specifiek voor senioren op deze locatie. MCM heeft als belangrijkste aandachtspunt het parkeren. Zij hebben hierin ook een eigen wens. Ze denken graag mee in het maken van een integraal ontwerp.

Frenkel Beerens

Beerens Advies