

Datum : 27-07-2022  
 Kenmerk : 22-001-MV  
 Betreft : Verslag inloopbijeenkomst CPO Scheepersdijk

Op dinsdag 19 juli 2022 is bij restaurant Speijck een inloopbijeenkomst georganiseerd inzake de voorgenomen ontwikkeling op de locatie van de voormalige timmerfabriek Horvers & Wolfs aan de Scheepersdijk 97 te Oisterwijk. De ontwikkeling betreft een kleinschalig CPO-project van maximaal 10 levensloopbestendige woningen. De voor u liggende memo is de verslaglegging van deze omgevingsdialoog met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

## Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de inloopbijeenkomst is door de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeente. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de beperkte effecten op de omgeving, is besloten om een participatieniveau te hanteren waarbij belanghebbenden worden geïnformeerd en geraadpleegd over het project. Eventuele op- en aanmerkingen worden meegenomen bij de verdere planuitwerking. De bijeenkomst is dus met name bedoeld om feedback van belanghebbenden te verkrijgen: wat zijn aandachtspunten en welke zaken zou men graag anders zien?

## Reikwijdte invloedsgebied

In onderstaande afbeelding is de reikwijdte van het 'invloedsgebied' weergegeven, welke is gehanteerd voor de verspreiding van de uitnodigingen. Binnen de reikwijdte van het invloedsgebied kan een onderscheid worden gemaakt tussen de direct belanghebbenden (donker rood) en overige belanghebbenden (licht rood).



Afbeelding 1: reikwijdte invloedsgebied

## **Genodigden**

In de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie zijn op 5 juli 2022 uitnodigingsbrieven voor de inloopbijeenkomst over het project verspreid. Zie bijlage 1 voor de betreffende uitnodigingsbrief.

Aan de eigenaren van de volgende adressen is een uitnodiging verzonden:

### **Direct belanghebbenden**

- Van Rijckevorsellaan 1a, 1, 3, 5, 7 en 13
- Pater van den Elsenstraat 1, 2, 2a en 4
- Scheepersdijk 74, 91, 93, 95 en 103
- Burgemeester van Beckhovenstraat 37

### **Overige belanghebbenden**

- Van Rijckevorsellaan 4, 6, 8, 10, 12 en 14 t/m 25
- Pater van den Elsenstraat 3 t/m 21
- Scheepersdijk 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85 en 89
- Burgemeester Vogelslaan 2 t/m 16
- Le Sage ten Broekstraat 2
- Dr. Schröderlaan 40
- Burgemeester van Beckhovenstraat 26, 28, 30, 31, 32, 33 en 35
- Mgr. Poelstraat 2 t/m 12
- Mgr. Nolensstraat 2, 6, 8, 10 en 12
- Dr. Schaepmanplein 2, 3 en 4

## **Verslaglegging**

Uiteindelijk waren er ca. 35 belanghebbenden aanwezig bij de inloopbijeenkomst, welke verliep in een harmonieuze sfeer. Tijdens de bijeenkomst kon men kennis nemen van de projectinformatie, zoals vermeld op de panelen (zie bijlage 2). Daarnaast was een vertegenwoordiger van MINT Vastgoed aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

Anders dan bij reguliere woningbouwontwikkelingen, zijn bij een CPO-project de kopers ten tijde van de omgevingsdialoog grotendeels al bekend. Doordat ook een vertegenwoordiging van de leden van de CPO vereniging aanwezig was, konden direct belanghebbenden kennis maken met hun toekomstige burens en evt. aandachtspunten aan de orde stellen. Dit leidde in veel gevallen tot interactie en geanimeerde conversaties.

Om de reacties op de voorgenomen ontwikkeling te inventariseren, kon men een reactieformulier invullen. De reacties zijn (geanonimiseerd) weergegeven als bijlage 3.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plan positief is ontvangen. De verkleuring van bedrijvigheid naar woningbouw kan op een breed draagvlak rekenen. Alhoewel men op dit moment weinig overlast ervaart van de timmerfabriek, realiseert men zich dat dit met een andere bedrijfsmatige invulling anders kan zijn.

Daarbij vond men het een fraai plan, waarbij sprake is van zorgvuldige inpassing ten opzichte van aangrenzende percelen. Het plan voorziet immers in woningen van 1 of 1,5 bouwlaag, zodat er sprake is van beperkte bouwhoogtes en er niet/nauwelijks sprake is van inbreuk op de privacy en/of schaduwwerking. Daarnaast is de ontsluiting van het woonhof zodanig gesitueerd dat er geen sprake is van lichthinder.

## **Vervolg**

Op verzoek van enkele direct omwonenden zal een separaat vervolgoverleg met de initiatiefnemer worden ingepland om nadere afspraken te maken over (de mogelijkheid tot behoud van) de bestaande erfafscheidingen. In een later stadium zal bovendien afstemming plaats vinden de afzonderlijke leden van de CPO-vereniging over het ontwerp van de betreffende woning. Daarbij is er ruimte voor persoonlijk contact en specifieke vragen / aandachtspunten.

Na afloop van de inloopbijeenkomst is vanuit enkele direct belanghebbenden aangegeven dat men behoefte heeft aan een extra bijeenkomst. De initiatiefnemer heeft aangegeven om een dergelijke bijeenkomst te organiseren op het moment dat het stedenbouwkundig plan en de kavelpaspoorten definitief zijn en het ontwerp van de woningen concrete vormen begint aan te nemen.

## **Bijlage 1 Uitnodiging inloopbijeenkomst**

Aan de eigenaar van het pand  
Van Rijckevorsellaan 24  
5062 DJ Oisterwijk

KvK 67552714  
BTW NL8570 73 370 B01  
IBAN NL36 RABO 0315 5795 95  
BIC RABONL2U

Eindhoven, 5 juli 2022

Betreft: uitnodiging inloopbijeenkomst ontwikkeling locatie timmerfabriek Horvers & Wolfs

Geachte heer/mevrouw,

MINT Vastgoed B.V. is voornemens om een kleinschalig CPO-project van 10 (levensloopbestendige) woningen te realiseren op de locatie van de timmerfabriek Horvers & Wolfs aan de Scheepersdijk 97 te Oisterwijk. Hiertoe heeft zij in 2021 de locatie verworven en inmiddels is met de huidige huurder een minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst overeengekomen.

De afgelopen periode is het stedenbouwkundig plan in samenspraak met de gemeente Oisterwijk nader uitgewerkt. Op dit moment wordt de wijziging van het bestemmingsplan voorbereid, waarbij het streven is om het ontwerpbestemmingsplan op korte termijn in procedure te brengen.

Aangezien het plangebied in uw directe omgeving ligt, vinden wij het belangrijk om u in deze fase al te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling. Daarom nodigen wij u graag uit voor een inloopbijeenkomst op dinsdag 19 juli van 19.00 – 20.30 uur bij restaurant Speijck. Tijdens deze bijeenkomst zullen wij het plan aan u toelichten en is er ruimte voor evt. vragen en/of opmerkingen.

Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan de inloopbijeenkomst? Meld u dan uiterlijk vrijdag 15 juli aan via [info@mintvastgoed.nl](mailto:info@mintvastgoed.nl). Mocht u onverhoopt niet in de gelegenheid zijn om de bijeenkomst bij te wonen, laat het ons dan weten via bovengenoemd e-mailadres. Dan gaan we samen met u op zoek naar een passend alternatief.

Wij kijken er naar uit om u te verwelkomen op dinsdag 19 juli!

Met vriendelijke groet,

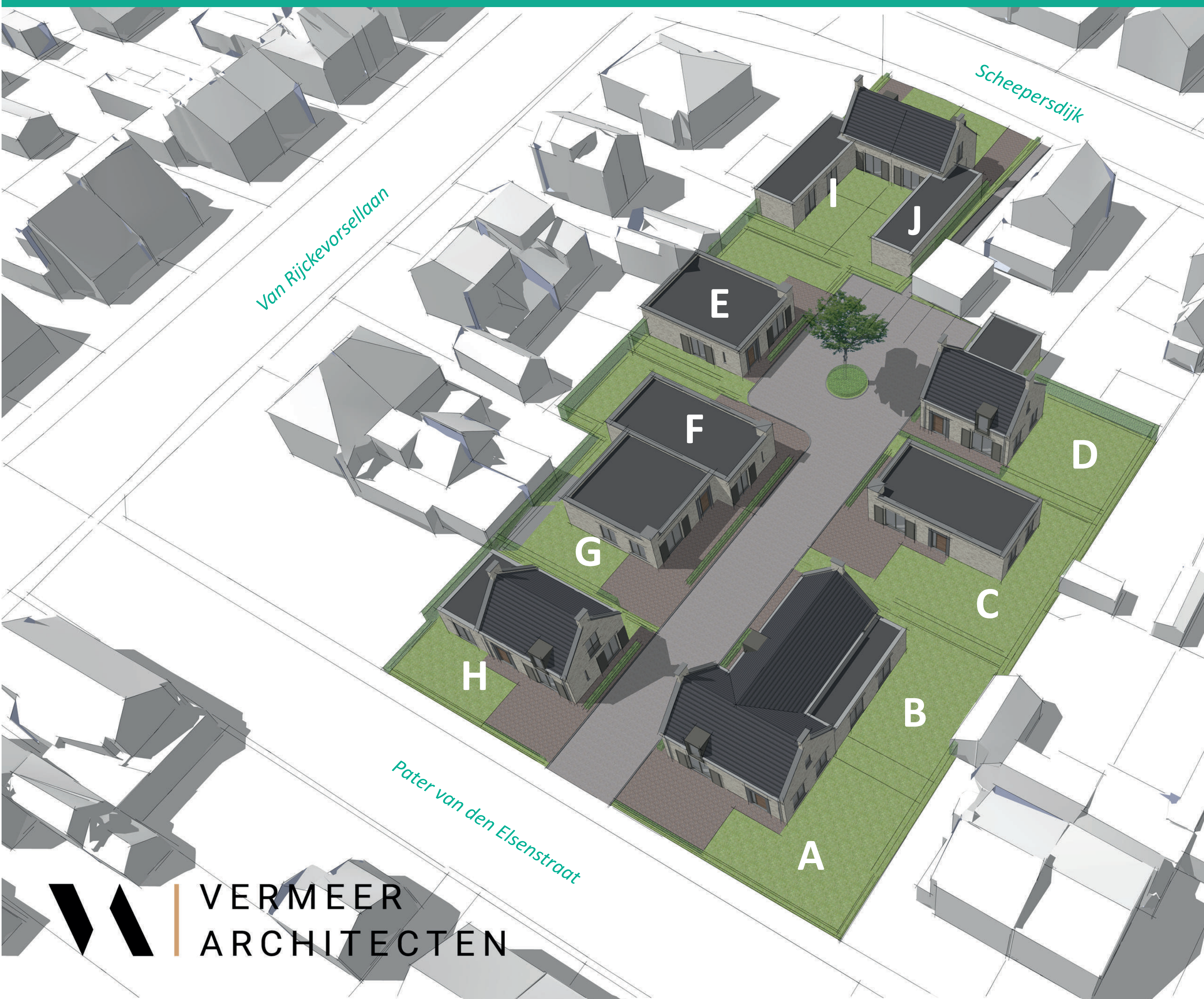
Namens MINT Vastgoed B.V.



Chris Huisman

## **Bijlage 2 Informatiepanelen**

# INDICATIEF VERKAVELINGSPLAN



kavelnummers A t/m J

## UITGANGSPUNTEN

ensemble (uniformiteit  
m.b.t. architectuur)

bouwlagen: 1 of 1,5\*

verplichting kap  
kavel A, H, I en J

twee parkeerplaatsen  
op eigen terrein

uitstraling openbaar  
gebied (groene hagen)

een straatprofiel van minimaal 9  
meter van gevel tot gevel

maximale goothoogte 4,5 meter  
maximale nokhoogte 7,5 meter

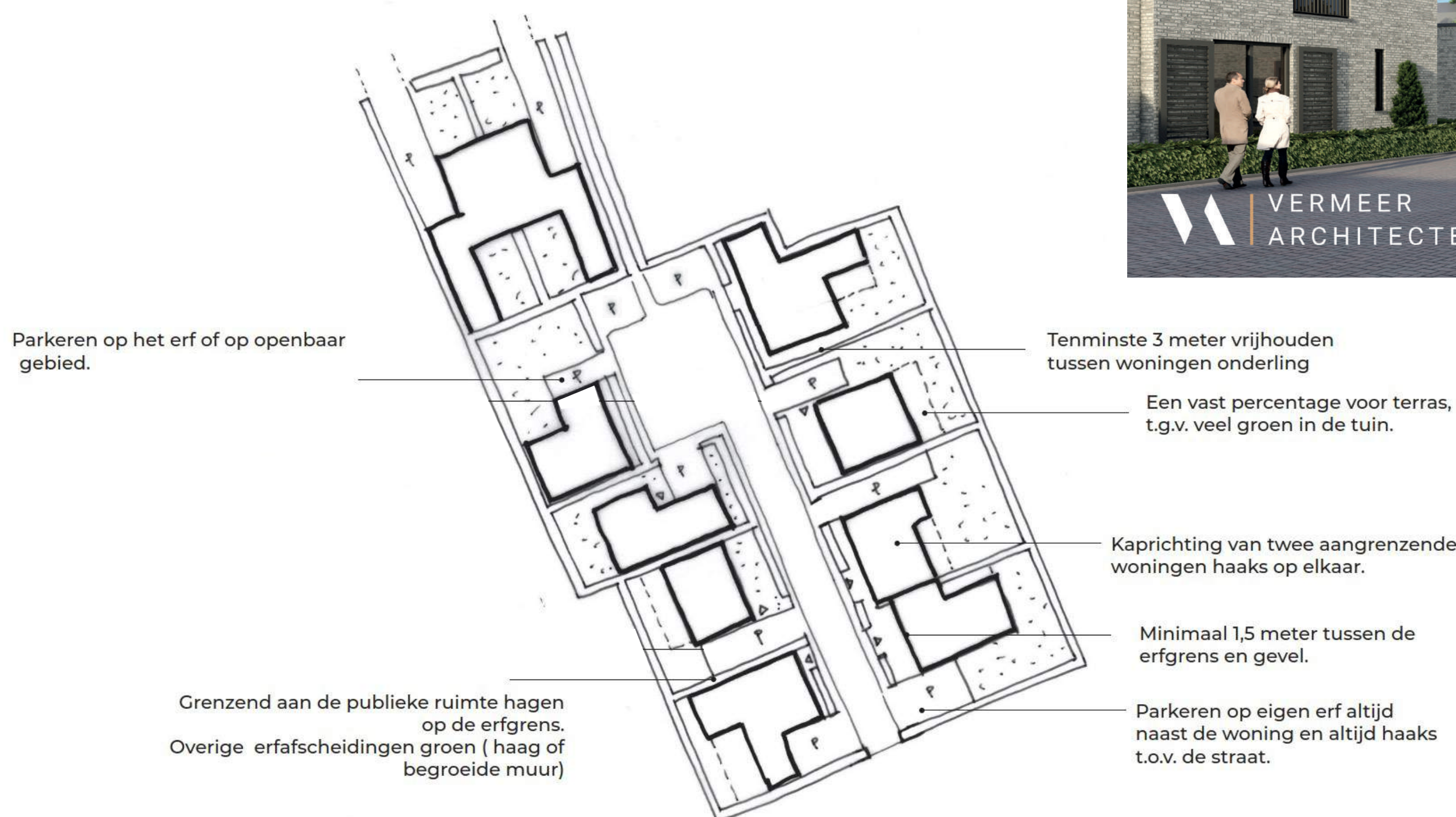
afstand achtergevel hoofdgebouw  
tot achterste perceelgrens  
minimaal 4 meter

maximaal bebouwingsoppervlak  
is 50% van het kavel

*\* twee woonlagen waarbij de  
goothoogte is gelegen halverwege  
de tweede woonlaag*

## STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

*9 levensloopbestendige woningen*



Parkeren op het erf of op openbaar  
gebied.

Tenminste 3 meter vrijhouden  
tussen woningen onderling

Een vast percentage voor terras,  
t.g.v. veel groen in de tuin.

Kaprichting van twee aangrenzende  
woningen haaks op elkaar.

Minimaal 1,5 meter tussen de  
erfgrens en gevel.

Parkeren op eigen erf altijd  
naast de woning en altijd haaks  
t.o.v. de straat.

Grenzend aan de publieke ruimte hagen  
op de erfgrens.  
Overige erfafscheidingen groen ( haag of  
begroeiende muur)



# BEELDKWALITEIT



referenties beeldkwaliteit



referenties architectuur



referenties openbaar gebied

## KERNBEGRIPPEN

collectief | geborgen | gezond  
tijdloos modern | ambachtelijk

## WONINGEN

eenheid in architectuur

een herkenbaar palet aan  
materialen en kleuren

binnen een geheel van  
samenhang ook kleine  
subtiële verschillen

inspiratie uit voormalige  
timmerfabriek (ambacht) in  
materiaalgebruik

## OPENBAAR GEBIED

eenduidigheid in het  
straatbeeld

parkeren naast de woning

ruimte voor ontmoeting



# IMPRESSIES



*aanzicht vanuit Pater  
van den Elsenstraat*

levensloopbestendige  
woningen

een volwaardig adres, een  
plek om aan te wonen

de straat als erf  
(auto ondergeschikt)

een geborgen hofje

samen wonen met je buren

groene, gezonde  
woonomgeving

een centrale plek  
voor ontmoeting

een mooie woonomgeving

zorg willen dragen  
voor je omgeving

*aanzicht vanuit kavel D*



*aanzicht vanuit Scheepersdijk*

*aanzicht vanuit Pater van den Elsenstraat richting kavel A + B*



# LOCATIE & PLANNING

## PLANNING

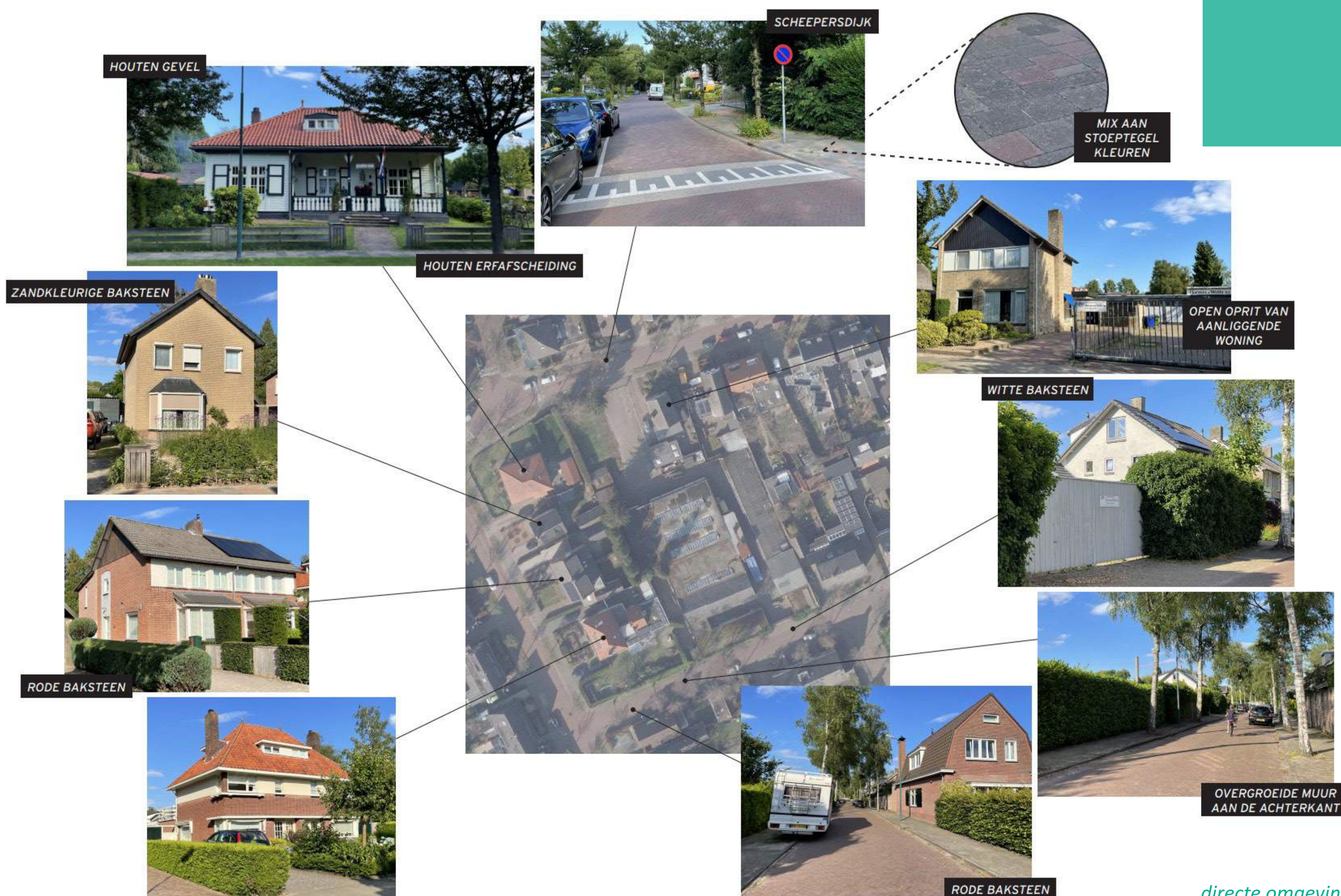
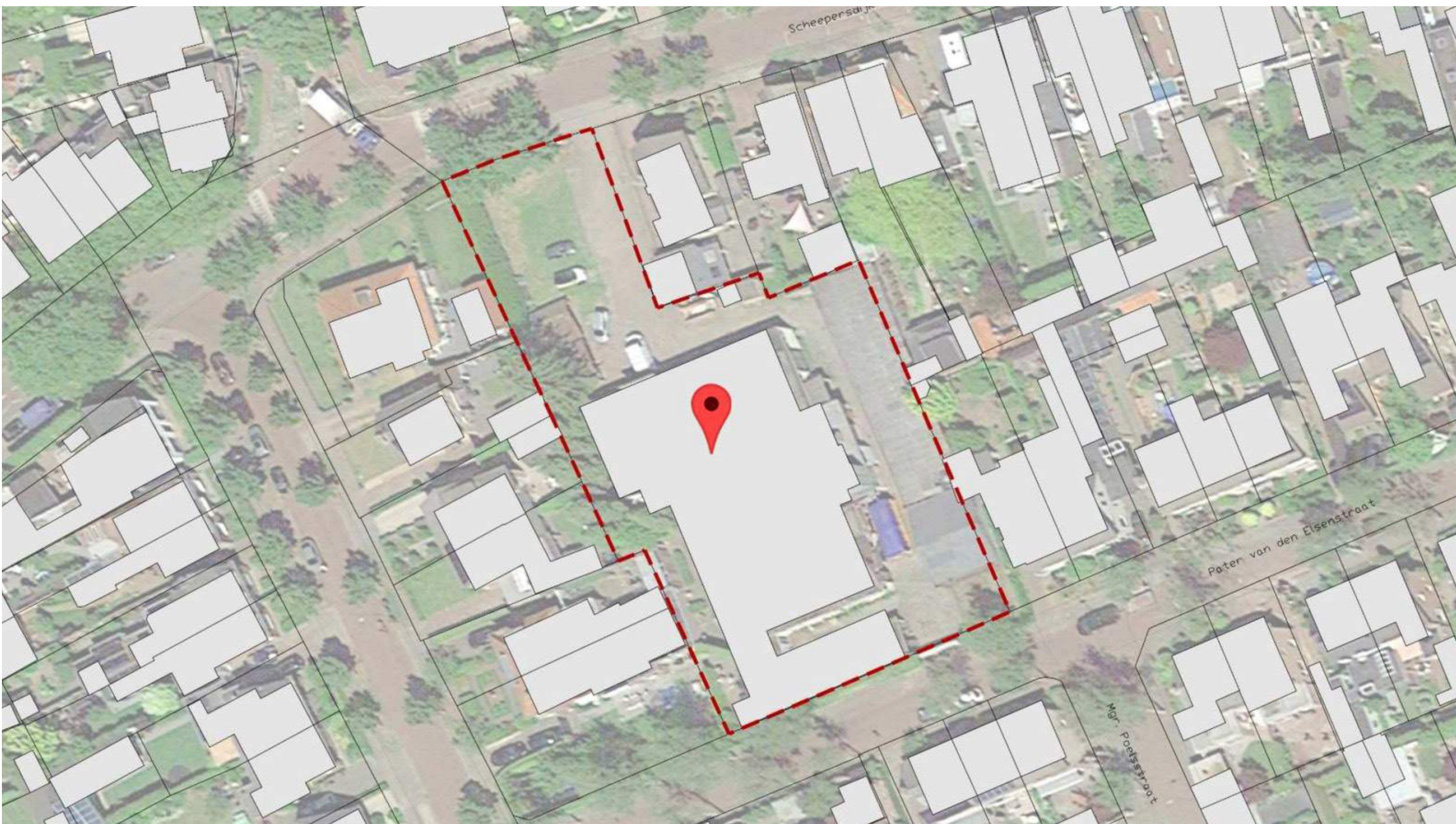
start procedure  
bestemmingsplan  
Q3 2022

bestemmingsplan  
onherroepelijk  
Q1 2023

sloop en  
bouwrijp maken  
Q2 2023

start bouw  
Q3 2023

oplevering  
Q3 2024



directe omgeving van de timmerfabriek

## **Bijlage 3   Reacties inloopbijeenkomst**

## REACTIEFORMULIER INLOOPBIJENKOMST CPO SCHEEPERSDIJK

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Opmerking:

I.v.m. bouwen aan de grens aan  
achtergevel van onze woning waar  
een aanbouw gecreeëd wordt komt  
wel ver boven de bestaande afscheiding.

## REACTIEFORMULIER INLOOPBIJENKOMST CPO SCHEEPERSDIJK

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Opmerking: Graag nog een dialoog / inpassing  
moment alvorens de Ket  
bestemmingsplan wordt ingediend  
t.w. waar kunnen we terecht met  
vraag de komende periode?

## REACTIEFORMULIER INLOOPBIJEENKOMST CPO SCHEEPERSDIJK

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Opmerking:

Zijn alle huizen al toegevoegd?  
Het gaat 't met de wachttijd  
procedure?  
Graag op de hoogte te houden.

## REACTIEFORMULIER INLOOPBIJEENKOMST CPO SCHEEPERSDIJK

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Opmerking:

Dat is mooi plan!  
De constructie grond +  
samen bouwen spreekt ons  
erg aan.  
Mochten wij niet aan de beurt  
komen, dan zijn we in voor 'n  
ander plan in overleg.

**REACTIEFORMULIER INLOOPBIJEENKOMST CPO SCHEEPERSDIJK**

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Opmerking:

GRAAG ZOUDEWIJ OVERLEGGEN OVER DE  
MUUR DIE ONS HUIS VAN KAVEL A/B SKEIFT.

**REACTIEFORMULIER INLOOPBIJEENKOMST CPO SCHEEPERSDIJK**

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Opmerking:

Graag bij het vaststellen van  
het definitieve plan rekening  
houden met de privacy van de  
omliggende percelen.

## REACTIEFORMULIER INLOOPBIJEENKOMST CPO SCHEEPERSDIJK

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Opmerking:

Ben zeer geïnteresseerd in  
kaveloppervlachten en  
prijzen en de verdere  
ontwikkeling!  
Tot nu toe: zeer positief beeld!