

Verslag omgevingsdialoog

Onderwerp : Omgevingsdialoog Bosstraat Moergestel

Status : Definitief

Datum : 10 april 2022

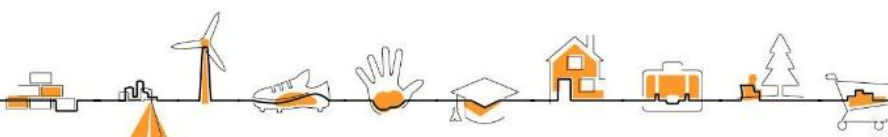
Inleiding

Aanleiding

Moeskops' Bouwbedrijf is voornemens om een voormalig schoolgebouw aan de Bosstraat in Moergestel te transformeren naar een woongebouw met zestien appartementen. Daarnaast worden er twee grondgebonden woningen gerealiseerd op het voormalige schoolplein. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor twee ruimtelijke procedures doorlopen dienen te worden. De herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw is mogelijk op grond van de kruimelgevallenregeling. De twee grondgebonden woningen worden mogelijk gemaakt middels een wijzigingsplan. Onderdeel van de genoemde ruimtelijke procedures is het vroegtijdig informeren en betrekken van buurtbewoners in een omgevingsdialoog.

Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Moergestel aan de Bosstraat 1. De locatie staat kadastraal bekend als MGT01, sectie A, nummer 6063 en 6064. Het perceel 6063 heeft een oppervlakte van 96 m² en perceel 6064 een oppervlakte van 3.155 m². In totaal bedraagt de oppervlakte van het totale plangebied 3.251 m². In figuur 1 wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. Nummer 1 geeft het gebied aan waar de twee kavels voor de grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Nummer 2 betreft het voormalige schoolgebouw dat in de toekomstige situatie zestien appartementen zal huisvesten.





Figuur 1: Begrenzing plangebied

Planvoornemen

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw en het schoolplein. In totaal worden binnen het plangebied achttien woningen gerealiseerd, waarvan zestien appartementen in het schoolgebouw en twee grondgebonden woningen op het naastgelegen schoolplein. Figuur 2 toont een mogelijke opzet van de ontwikkeling.

Appartementen

De zestien appartementen worden over de twee verdiepingen van het voormalige schoolgebouw gerealiseerd. Per verdieping worden acht appartementen gerealiseerd van circa 50 tot 85 m². De acht appartementen gelegen op de begane grond van het gebouw beschikken over een privé tuin.

Grondgebonden woningen

De twee grondgebonden woningen worden op het voormalige schoolplein gerealiseerd en zijn door middel van de bijbehorende garages aan elkaar geschakeld. De woningen krijgen twee lagen met een kap. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via een nieuw aan te leggen oprit aan de noordzijde van het plangebied.



Figuur 2: Impressie inrichting plangebied

Opzet omgevingsdialoog

In het kader van de ontwikkeling aan de Bosstraat is eind 2021 een omgevingsdialoog georganiseerd. Deze omgevingsdialoog is aan de hand van de handreiking 'Omgevingsdialoog voor ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving' van de gemeente Oisterwijk vorm gegeven. In deze handreiking wordt onder andere beschreven aan welke doelstellingen een omgevingsdialoog moet voldoen. Vervolgens is aan de hand van de 'menukaart omgevingsgesprek' invulling gegeven aan de omgevingsdialoog.

Inloopbijeenkomst

Middels een schriftelijke uitnodiging (bijlage 1) zijn de directe omwonenden (bijlage 2) van het plangebied uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst in het voormalige schoolgebouw. Deze bijeenkomst heeft als doel om omwonenden te informeren over onder andere de plannen, de procedures en de planning. Bij deze bijeenkomst zouden vertegenwoordigers van Moeskops' Bouwbedrijf, de gemeente Oisterwijk, architectenbureau Pauwert en Accent adviseurs aanwezig zijn om in gesprek te gaan met de omwonenden.

Alternatieve omgevingsdialoog

In het weekend voorafgaand aan de beoogde inloopbijeenkomst werden echter strengere coronamaatregelen getroffen waardoor het niet meer verantwoord was om een fysieke inloopbijeenkomst te organiseren. In overleg met de gemeente Oisterwijk is toen een alternatief bedacht. Middels een tweede brief (bijlage 3) werden de omwonenden op de hoogte gebracht van het annuleren van de inloopbijeenkomst en werden impressies van het planvoornemen gedeeld (bijlage 4). Daarnaast werd een mailadres aangemaakt om omwonenden de kans te geven om op de impressies te reageren indien er vragen, opmerkingen of suggesties zijn.

Samenvatting omgevingsdialoog

Op het verzoek om met vragen, opmerkingen en suggesties te komen, werd in totaal drie keer gereageerd. Hieronder volgt een samenvatting van de reacties met in cursief de daaropvolgende reactie van de initiatiefnemer.

Reactie 1

'Reactie 1' betreft een geïnteresseerde voor een appartement.

Als reactie heeft de initiatiefnemer een mailadres doorgegeven waarmee de betreffende persoon zich kan aanmelden voor de 'lijst met geïnteresseerden'.

Reactie 2

'Reactie 2' betreft een positieve reactie op het planvoornemen.

De initiatiefnemer heeft de betreffende persoon hiervoor bedankt.

Reactie 3

De derde reactie is namens een aantal bewoners van de Postelstraat geschreven. Zij schrijven verbaasd te zijn over de invulling van het voormalige schoolgebouw, aangezien ze niet op de hoogte waren van het beoogde aantal van 16 appartementen. Er wordt bezwaar gemaakt tegen dit aantal aangezien gevreesd wordt voor inbreuk van de privacy van de achterliggende woningen, gezien de beoogde appartementen slechts één uitzicht hebben. Vervolgens wordt een voorstel gedaan om de plannen te wijzigen: geen transformatie naar 16 appartementen, maar naar maximaal 8 appartementen aan de voorzijde en 4 woningen aan de achterzijde van het schoolgebouw.

De initiatiefnemer geeft als reactie hierop aan dat het voorlopige ontwerp past binnen de door de gemeente gestelde verkoopvoorwaarden en dat het tegemoet komt aan de breed gedragen wens: betaalbaar wonen voor jong én oud. Daarnaast worden de 'buitenruimten' zowel aan de voor- als de achterzijde inpandig ontworpen. Er worden dus geen balkons aan het gebouw gehangen waardoor de inkijk naar burens en achterliggende percelen minimaal is. Wanneer het aanplanten van extra groen bijdraagt aan de privacy van de achterburen wil de initiatiefnemer daar in meedenken en eventueel medewerking aan verlenen.

Verder wordt door de omwonenden aangegeven dat ze de locatie van de beoogde bergingen achter het voormalige schoolgebouw een onlogische plek vinden, aangezien op deze manier de toekomstige bewoners de grootst mogelijke afstand met hun containers moeten afleggen om hun afval aan te kunnen bieden. Er wordt vervolgens voorgesteld om de bergingen dicht bij de openbare weg te plaatsen.

De initiatiefnemer geeft aan dat in de verkoopvoorwaarden is opgenomen dat op de locatie van de te slopen achterzijde van het schoolgebouw enkel bergingen voorzien mogen worden. Daarnaast betreft het bergingenblok een bescheiden volume met een beperkte afstand tot de Bosstraat. De bergingen en/of containers elders op het perceel opstellen wordt daarom niet gezien als een reële optie. Wel geeft de initiatiefnemer aan dat momenteel wordt onderzocht wat de mogelijkheden voor ondergrondse afvalcontainers zijn. Deze zullen dan direct grenzend aan de Bosstraat geplaatst worden, maar e.e.a. is afhankelijk van de mogelijkheden binnen de gemeente Oisterwijk.

Daarnaast vragen de omwonenden zich af waarom de stenen muur ter afscheiding van het plangebied en de percelen aan de Postelstraat 19 t/m 19C, en de overkapping op perceel 19C op de impressies ontbreken. De bewoners gaan er van uit dat deze muur behouden blijft en dat bij de sloop van de achterzijde van de school rekening wordt gehouden met de overkapping.

De initiatiefnemer geeft aan dat de stenen muur behouden blijft. Daarnaast zal de initiatiefnemer in een latere fase in overleg gaan met de eigenaren van de aanliggende percelen over de instandhouding van de erfafscheidingen.

Ten slotte vragen de omwonenden zich af of perceel 6063 ook onderdeel is van het plangebied en of er afspraken over het behoud van de bestaande dubbele bomenrij gemaakt zijn.

De initiatiefnemer bevestigt dat perceel 6063 onderdeel uitmaakt van het plangebied, dus inclusief de dubbele bomenrij. Met betrekking tot het behoud van deze bomen zijn nog geen afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Uitgangspunt is het behouden van zo veel mogelijk groen, waarbij gezocht wordt naar een goede balans tussen wonen en groen.

Terugkoppeling omgevingsdialoog

Voorliggend verslag geeft aan wat er met de binnengekomen reacties door de initiatiefnemer wordt gedaan. Deze reactie is tevens voorgelegd aan de gemeente Oisterwijk en deze hebben bevestigd dat deze reactie volledig is, aangezien het planvoornemen recht doet aan de gestelde verkoopvoorwaarden.

Voorliggend verslag wordt in conceptversie verzonden naar de omwonenden die een reactie hebben gegeven. Zij krijgen vervolgens de mogelijkheid om hierop te reageren. Aan de hand daarvan worden eventueel aanpassingen gedaan. Vervolgens wordt een definitief verslag gemaakt en deze zal met alle omwonenden worden gedeeld. Tevens zal dit definitieve verslag als onderdeel worden toegevoegd aan de ruimtelijke procedures.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omgevingsdialoog

Bijlage 2: Aangeschreven adressen t.b.v. omgevingsdialoog

Bijlage 3: Uitnodigingsbrief alternatieve omgevingsdialoog

Bijlage 4: Impressies ontwikkeling Bosstraat 1

Bijlage 1

Uitnodigingsbrief omgevingsdialoog



Aan de bewoner(s)

Bosstraat 1
5066 EB MOERGESTEL

Onderwerp: Omgevingsdialoog ontwikkeling perceel Bosstraat 1

Datum: 15 december 2021

Ons kenmerk: 21079

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u wellicht heeft vernomen is Moeskops' Bouwbedrijf voornemens om het voormalige schoolgebouw aan de Bosstraat 1 te transformeren naar een woongebouw met appartementen. Daarnaast zullen op het voormalige schoolplein twee grondgebonden woningen gerealiseerd worden.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Accent adviseurs is hiervoor gevraagd om een wijzigingsplan op te stellen. Onderdeel van bijbehorend traject is het vroegtijdig informeren en betrekken van buurtbewoners in een omgevingsdialoog.

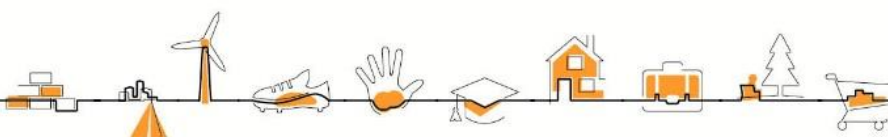
Uitnodiging omgevingsdialoog

Namens Moeskops' Bouwbedrijf nodigen wij u van harte uit voor een informatiemiddag. Op donderdag 23 december a.s. geven wij u in het voormalige schoolgebouw van de Bienenkebolders in Moergestel graag uitleg over de plannen voor het perceel, de procedures en de planning. Daarnaast is er voor u de mogelijkheid om vragen te stellen. Vanuit de gemeente Oisterwijk en het architectenbureau zullen tevens vertegenwoordigers aanwezig zijn.

Waar Voormalig schoolgebouw de Bienenkebolders, Bosstraat 1, 5066 EB Moergestel
Wanneer Donderdag 23 december
Tijd Inloop tussen 15:00 en 17:00 uur

ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl



KVK: 17175534 BTW: NL8141.43.076.B01
NEN-EN-ISO 9001:2015



Gezien de huidige coronamaatregelen willen wij u verzoeken om gespreid over de middag (tussen 15:00 en 17:00 uur) de locatie te bezoeken. Aanwezig zullen worden verzocht om een presentielijst te tekenen. Deze lijst zal samen met alle schriftelijk gestelde vragen, geanonimiseerd worden. Vervolgens worden deze gegevens verwerkt in verslag, waarvan u een kopie krijgt.

Aan- of afmelden voor de informatiemiddag is niet nodig. Bij vragen op voorhand kan per mail contact worden opgenomen via: [REDACTED].

Wij hopen u donderdag 23 december te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,
mede namens [REDACTED], Moeskops' Bouwbedrijf

[REDACTED]

Accent adviseurs

Bijlage 2

Aangeschreven adressen t.b.v. omgevingsdialoog

MEMO



Bergeijk: 8 december 2021
Behandeld door: XXXXXXXXXX
Onze referentie: 21.017 Bosstraat 1 Moergestel
Betreft: adressen omgevingsdialoog

Adressen t.b.v. de omgevingsdialoog inzake de herontwikkeling van de Bosstraat 1

- | | |
|---|--|
| ✓ Postelstraat 17 t/m 29 | 11 woningen (incl. 19a, 19b, 19c en 25a) |
| ✓ Postelstraat 16 t/m 30 | 8 woningen |
| ✓ Bosstraat 1a (scouting), 2, 3 & 3a | 4 woningen |
| ✓ Pastoor de Louwstraat 5 t/m 7 | 2 woningen |
| ✓ Pastoor de Louwstraat 4 t/m 20 | 10 woningen (incl. 4a) |
| ✓ Brieltje 1 t/m 3* <i>(drie adressen?)</i> | 3 woningen |

38 woningen in totaal



Bijlage 3

Uitnodigingsbrief alternatieve omgevingsdialoog



Aan de bewoner(s)

Onderwerp: Alternatieve omgevingsdialoog ontwikkeling perceel Bosstraat 1

Datum: 22 december 2021

Ons kenmerk: 21079

Geachte heer, mevrouw,

Vorige week nodigden wij u uit om, in het kader van een zorgvuldige omgevingsdialoog, aanstaande donderdag 23 december kennis te nemen van de ontwikkelingen rondom de voormalige basisschool. Als gevolg van de afgelopen weekend aangekondigde strengere corona maatregelen kan de geplande inloopmiddag inzake de transformatie van het voormalige schoolgebouw helaas geen doorgang vinden.

Omdat we niet kunnen inschatten hoelang deze situatie aanhoudt maar u toch graag willen informeren over de plannen, hebben we in overleg met de gemeente Oisterwijk een alternatief bedacht voor de 'analoge' omgevingsdialoog.

Bijgevoegd treft u de stukken aan zoals we deze hadden willen laten zien tijdens de informatiemiddag. Hierdoor krijgt u een goed beeld van de plannen zoals deze tot op heden zijn ontwikkeld.

Om toch de dialoog met u aan te kunnen gaan is het mailadres: bosstraat@moeskops.nl aangemaakt. Hierbij het verzoek om indien u vragen, opmerkingen of suggesties heeft, deze via bovenstaande mail te stellen uiterlijk **maandag 10 januari 2022**, dan zullen wij ze, samen met Moeskops, de architect en de gemeente Oisterwijk beantwoorden: alle vragen zullen verwerkt worden in een verslag waarvan u een kopie zult ontvangen.

ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl

KVK: 17175534 BTW: NL8141.43.076.B01
NEN-EN-ISO 9001:2015





We wensen u, ondanks de lockdown, goede kerstdagen en een voorspoedig 2022.

Met vriendelijke groet,
mede namens [REDACTED], Moeskops' Bouwbedrijf

[REDACTED]
Accent adviseurs

Bijlage 1: Impressies ontwikkeling Bosstraat 1

Bijlage 4

Impressies ontwikkeling Bosstraat

BIENEKEBOLDERS | MOERGESTEL



Situatie



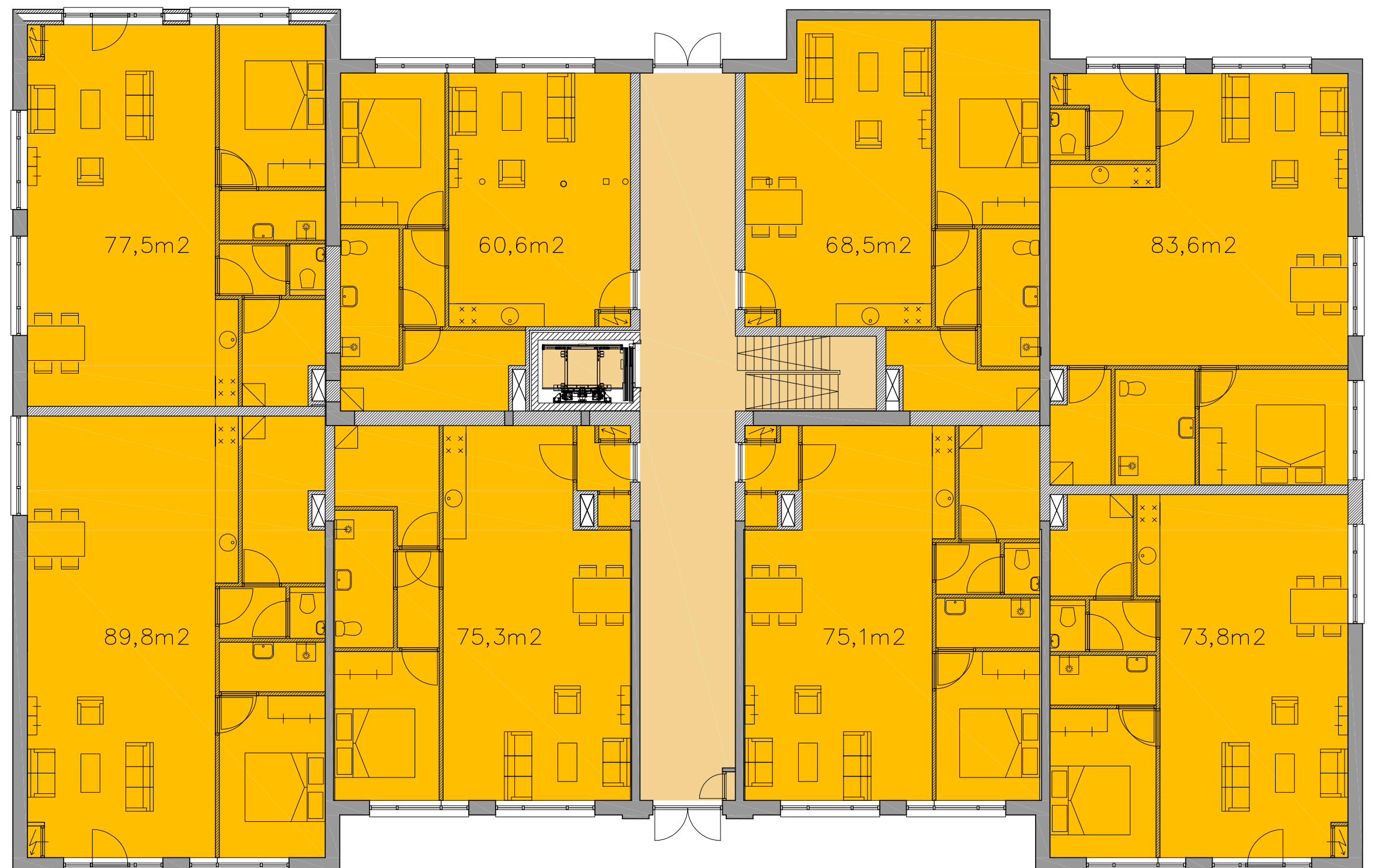
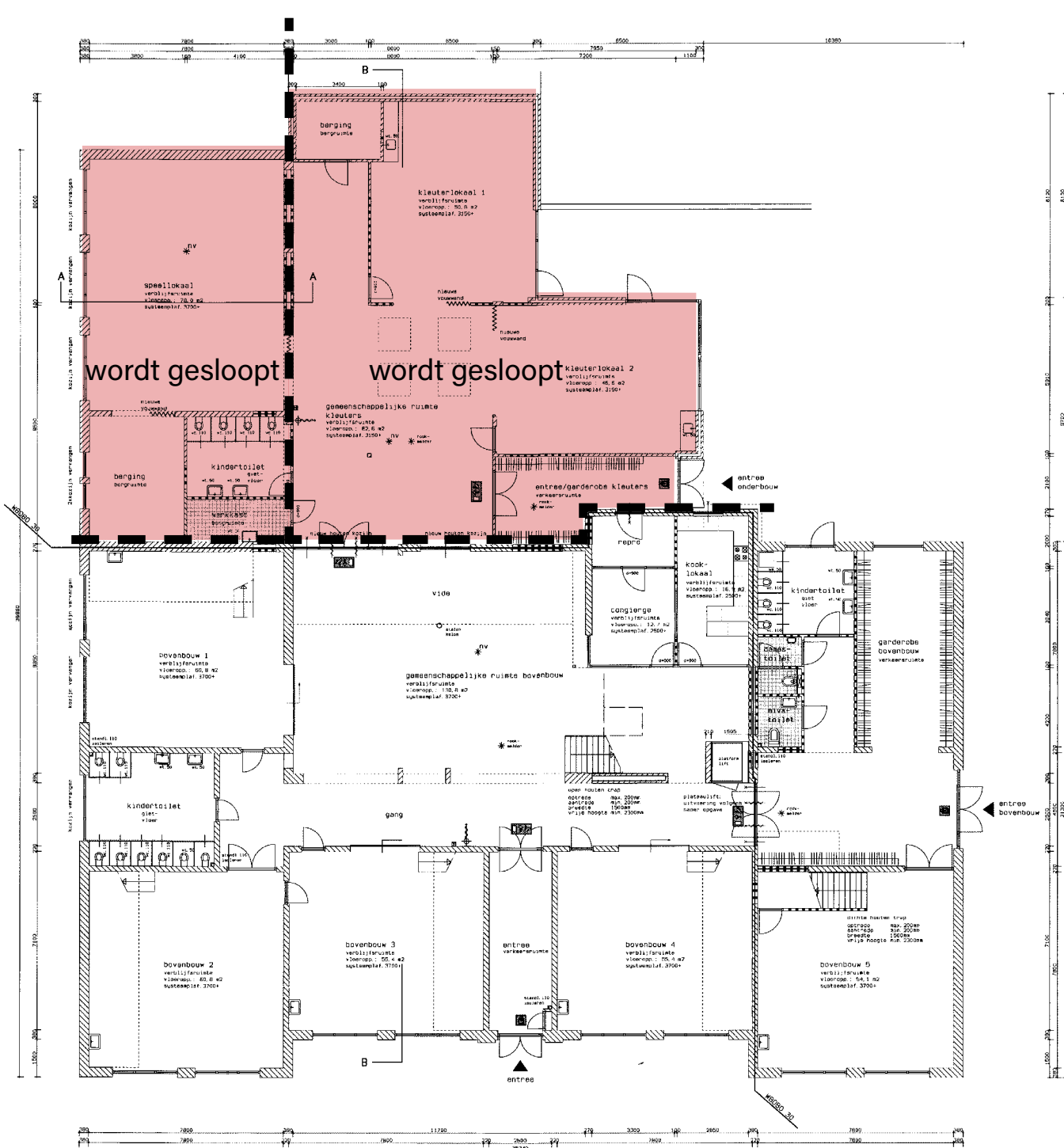
BIENEKEBOLDERS | MOERGESTEL



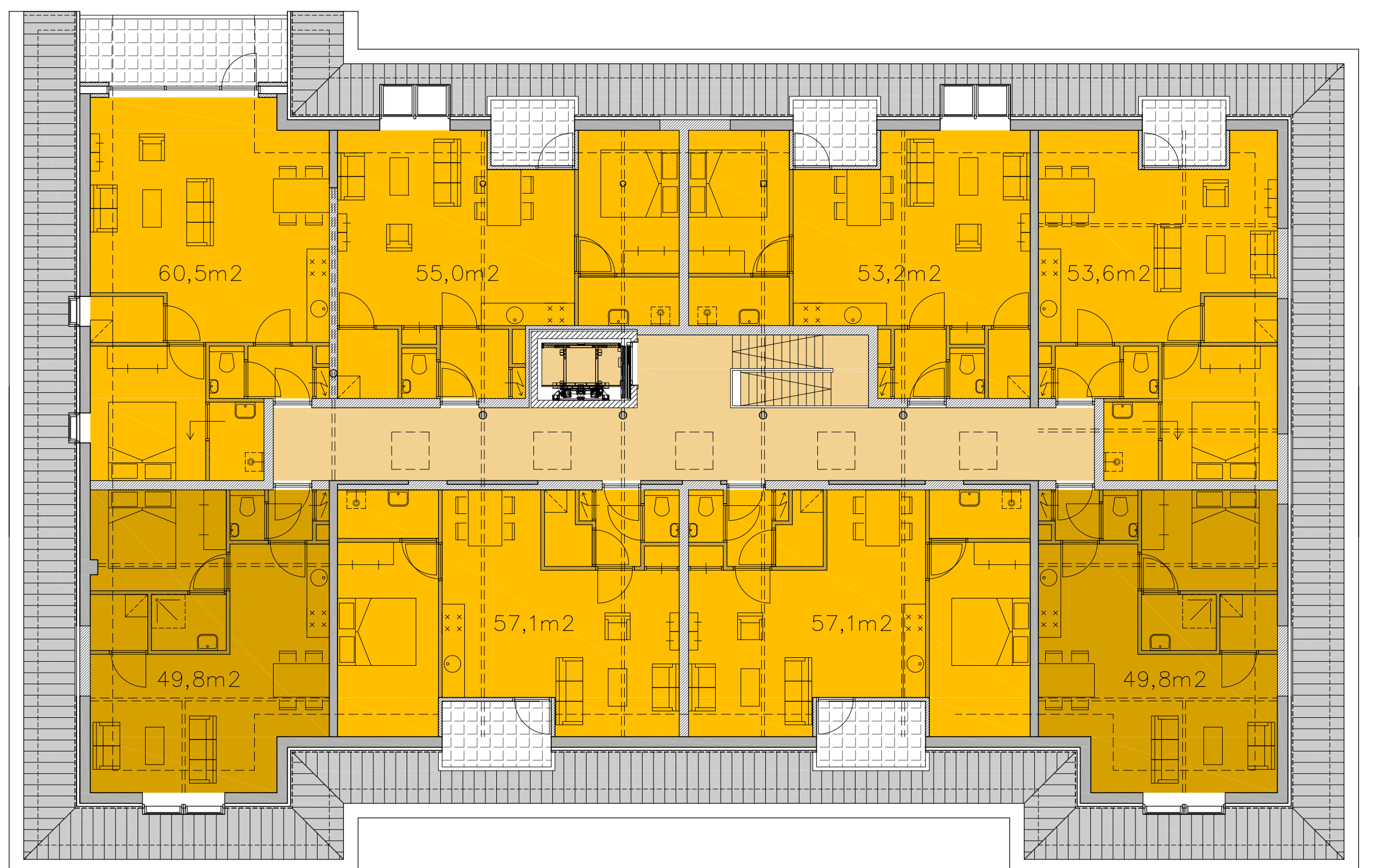
vogelvlucht op voorgevel



vogelvlucht op achtergevel



Indicatie nieuwe begane grond



Indicatie nieuwe verdieping



Mogelijke dakoplossingen om buitenruimte te creëren



Huidig gevelbeeld

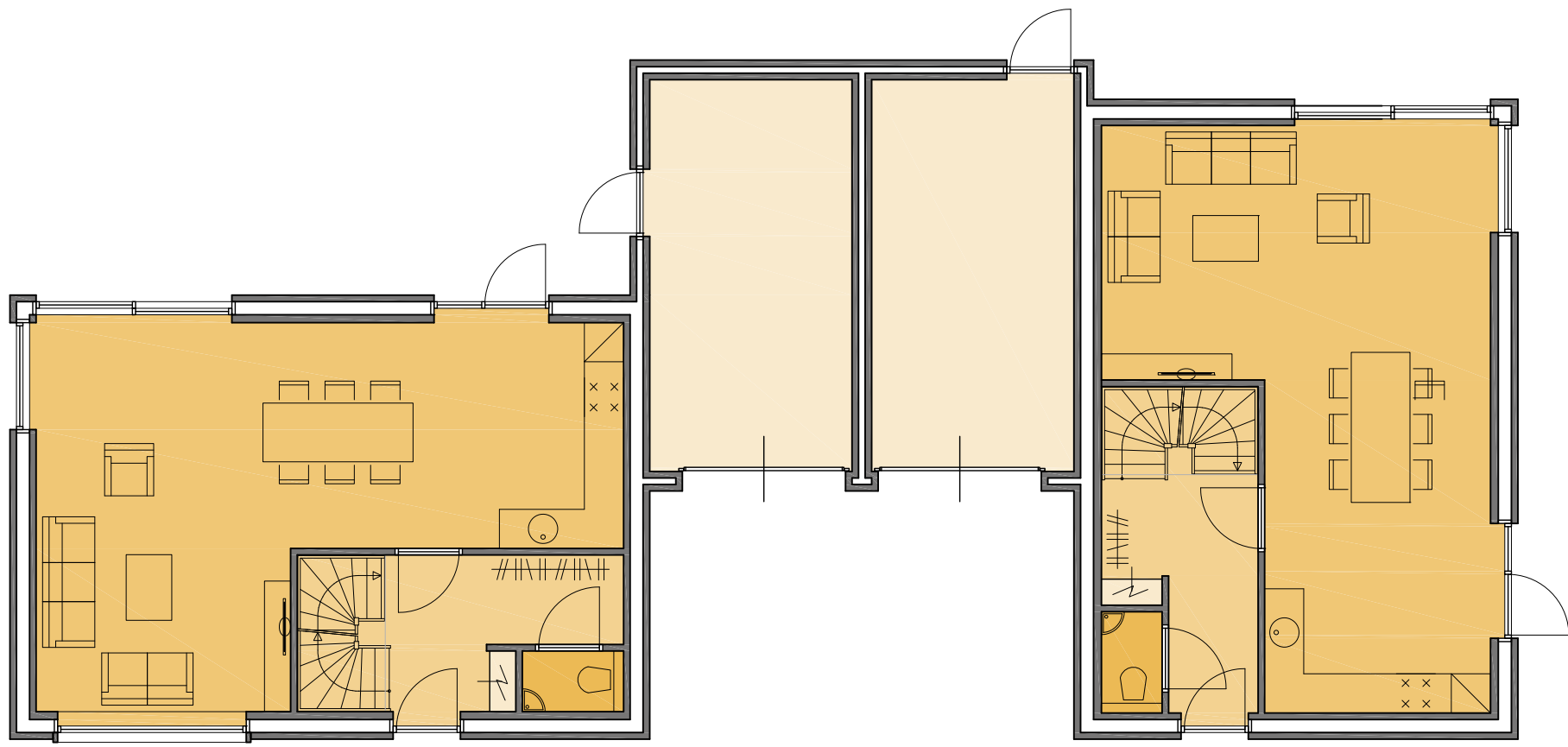


Impressie vanuit Bosstraat

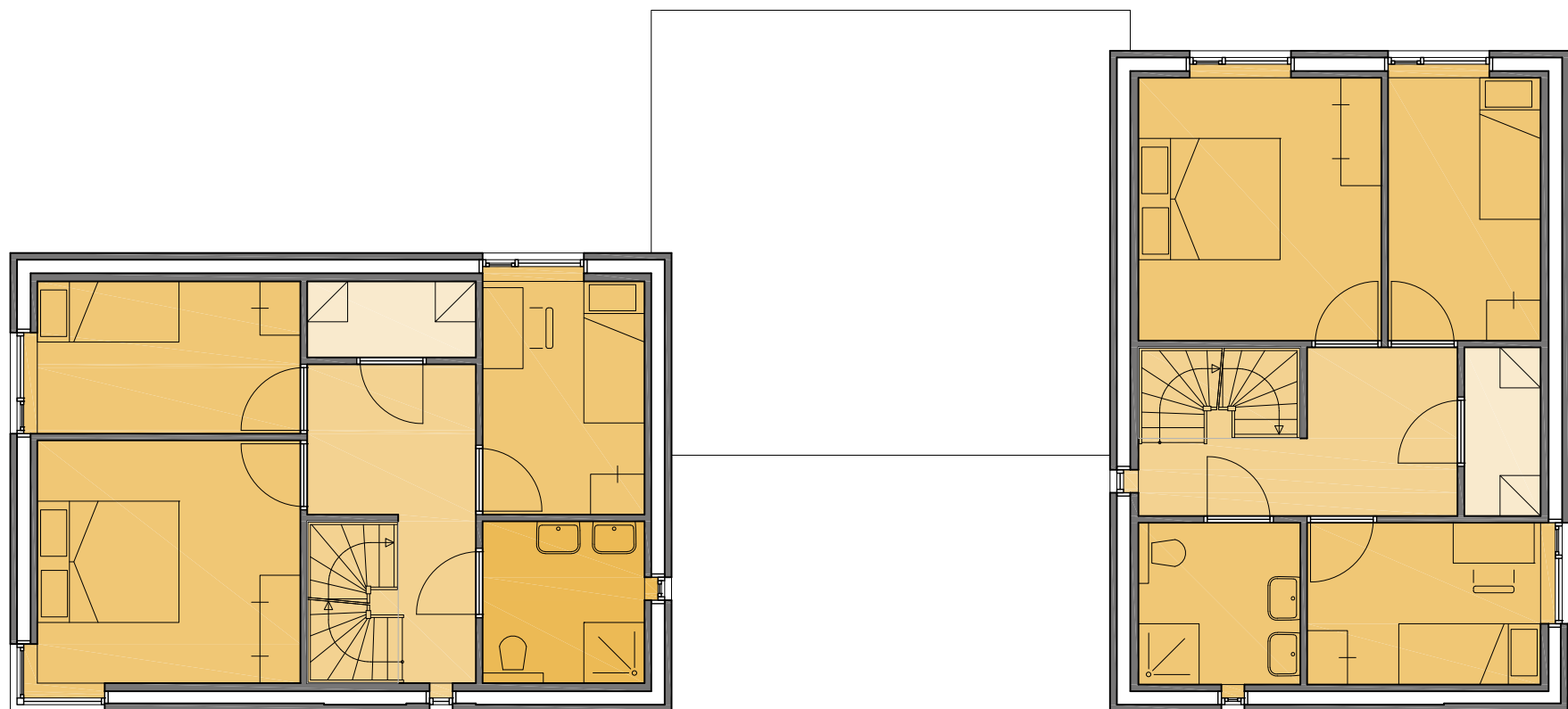


Impressie zicht op parkeerveld vanuit Bosstraat

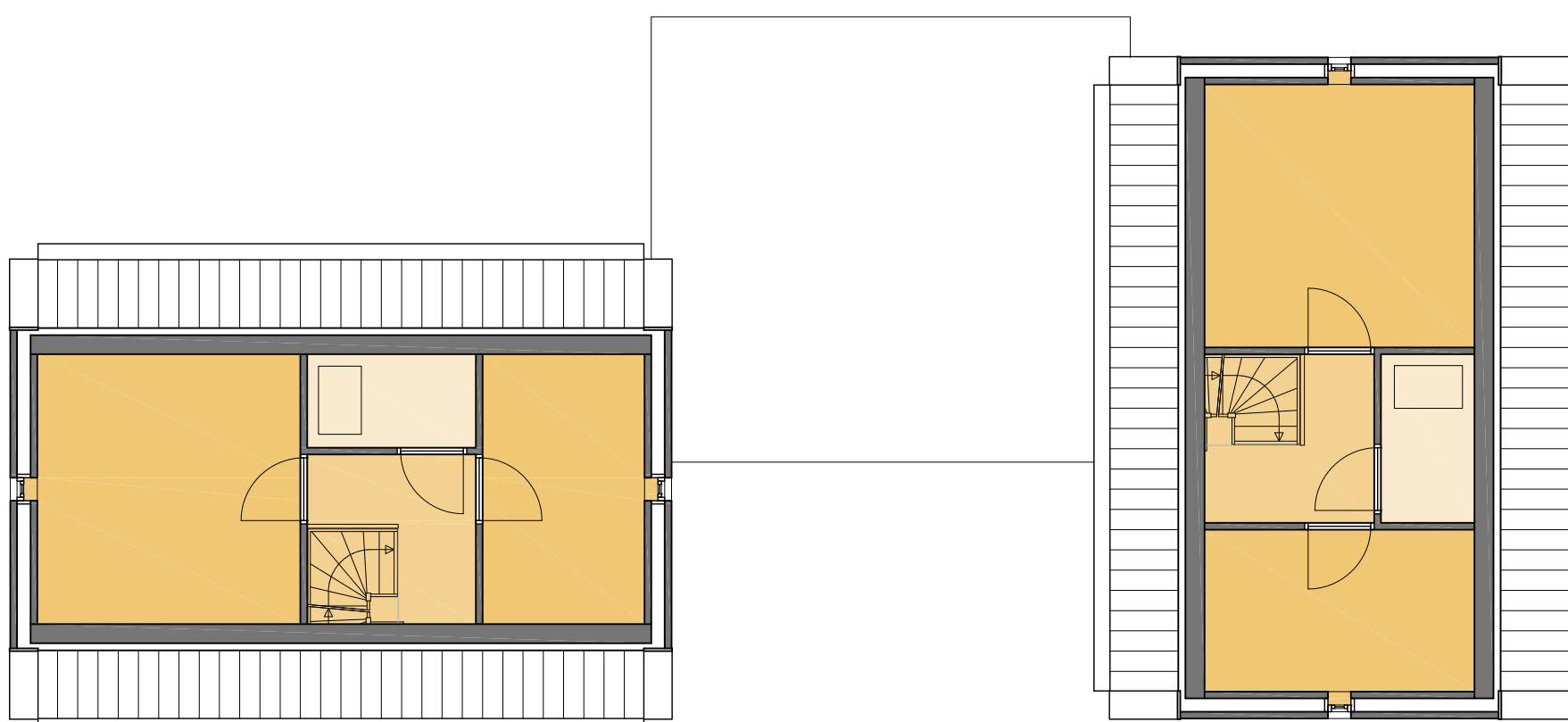
BIENEKEBOLDERS | MOERGESTEL



Indicatie begane grond



Indicatie verdieping



Indicatie zolder



Dit is slechts een referentiewoning, en is beoogd als een indicatie. De uiteindelijke vormgeving en plattegronden worden samen met de uiteindelijke bewoners verder afgestemd. Daarbij moet echter wel rekening gehouden worden met de uitralling van de beoogde nieuwe bebouwing op de hoek van de Postelstraat en de Bosstraat.



referentiebeelden beoogde architectuur



Impressie vrijstaande woningen



Impressie vrijstaande woningen