

Verslag omgevingsdialoog

Herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout



Naam: Van Stiphout Projectontwikkeling BV
Adres: Jan Tinbergenstraat 2
Woonplaats: Sint-Oedenrode
E-mailadres: communicatie@van-stiphout.nl
Telefoonnummer: 0413-473488

1. Algemeen

Onderwerp	Herontwikkeling Sweelinckstraat 10 te Oosterhout naar 30 appartementen
Datum uitnodigingsbrief	28 juni 2023
Datum omgevingsdialoog	12 juli 2023 19.00-21.00u
Locatie omgevingsdialoog	Sweelinckstraat 10 te Oosterhout
Aantal genodigden	142 adressen in directe omgeving in overleg met de wijkmakelaar, bewonersgroep en gemeente Oosterhout
Wijze uitnodigen	142 adressen per uitnodigingsbrief via postNL Wijkmakelaar, bewonersgroep en gemeente Oosterhout per uitnodigingsbrief via e-mail
Deelnemers omgevingsdialoog	28 deelnemers en gemeente Oosterhout als toehoorder

2. Aanleiding omgevingsdialoog

Van Stiphout Projectontwikkeling is de ontwikkelaar van het terrein van de voormalige Basisschool Menorah en de ambulante zorg van de GGz Breburg aan de Sweelinckstraat 10 te Oosterhout.

Het plan is om op deze locatie dertig appartementen te bouwen voor starters en doorstromers, die aansluit op de grote behoefte aan woningen en het woonbeleid van de gemeente Oosterhout. Het plan is in nauwe samenwerking met de gemeente Oosterhout tot stand gekomen, waar dit plan met enthousiasme is ontvangen.

De gemeente Oosterhout heeft ingestemd met het organiseren van de omgevingsdialoog om vervolgens de bestemmingsplanprocedure in gang te zetten. De huidige bestemming “maatschappelijk” wordt gewijzigd in “wonen”.

Omdat de omgevingsdialoog een proces is van ons als initiatiefnemer, zal de gemeente niet (inhoudelijk) reageren op de gemaakte opmerkingen.

Mocht de gemeente een positief besluit nemen, dan zal op een later moment de wettelijke bestemmingsplanprocedure worden gevolgd die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kan er naar de gemeente worden gereageerd op het plan.

3. Omgevingsdialoog

Op 28 juni 2023 is per post een uitnodigingsbrief voor de inloopavond op 12 juli 2023 naar 142 huisadressen verstuurd (zie bijlage 1 en 2).

De inloopavond is op 12 juli 2023 van 19.00 tot 21.00u gehouden in het schoolgebouw aan de Sweelinckstraat 10 te Oosterhout. Tijdens deze omgevingsdialoog konden de genodigden/bezoekers de schetstekeningen en artist impressions bekijken en waren vertegenwoordigers van Van Stiphout Projectontwikkeling en de architect aanwezig om het plan persoonlijk toe te lichten (zie bijlage 3).

Het plan is ook geplaatst op de website van de gemeente Oosterhout (<https://www.oosterhout.nl/inwoners/ruimtelijke-ontwikkeling/projecten-en-woningbouwprojecten/sweelinckstraat-10>) en de website van de Van Stiphout Projectontwikkeling (<https://www.van-stiphout.nl/projecten/oosterhout-sweelinckstraat/>).

Tot en met 17 juli 2023 was het mogelijk schriftelijk reageren op het getoonde plan.

Op 27 jul 2023 wordt een brief naar alle 142 huisadressen van de omgevingsdialoog verstuurd, waarin Van Stiphout Projectontwikkeling reageert op de ingekomen 11 ontvangen reacties (zie bijlage 4). Er kon tot en met maandag 28 augustus 2023 schriftelijk op dit verslag worden gereageerd via ons mailadres: communicatie@van-stiphout.nl. De 3 reacties op deze brief met het verslag van 27 juli 2023 zijn in bijlage 5 opgenomen.

In de brief van 27 juli 2023 is de reactie van Van Stiphout Projectontwikkeling hieronder opgenomen.

Vraag/ wens/suggestie	Reactie
Minder privacy achtertuin Sweelinckstraat 6 en 8 vanwege de 3 bouwlagen.	Er is 1 appartement op de 2 ^e verdieping dat eventueel inkijk heeft in de achtertuinen. Het betreft echter de slaapkamer en de zijramen van de woonkamer, die echter met het dakterras volledig op het zuiden is gericht. Het dakterras ligt bovendien aan de “binnenzijde” van het project om de privacy van bewoners aan de Bizetlaan en de Bachstraat te waarborgen.
Waarom wordt er niet op dezelfde plek als het schoolgebouw een appartementencomplex gebouwd?	Dit heeft te maken met de stedenbouwkundige opbouw van de directe omgeving, waarbij de groenstructuur vanuit de Wagenaarstraat en de nieuwe speeltuin in relatie tot de appartementen een logische beëindiging krijgen.
Waarom geen reguliere woningen?	Er is invulling gegeven aan het woonbeleid van de gemeente waarbij de nadruk op starters is komen te liggen hetgeen heeft geleid tot appartementen.
Komt er voldoende groen terug in het nieuwe plan?	Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie is besloten het huidige groen nagenoeg geheel te vervangen door nieuwe en passende aanplant.

Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen en leidt het nieuwe plan niet tot overlast in de buurt?	Het plan voldoet aan de parkeernota van de gemeente Oosterhout. Op dit moment zijn er geen parkeerplaatsen op het terrein en zal het parkeren van de huidige gebruikers komen te vervallen. In het nieuwe plan worden 30 privé-parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd en zijn er meer dan voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
Wat gaan de appartementen kosten? Wordt het huur en/of koop?	De 19 startersappartementen zullen niet duurder zijn dan 250.000 Euro (prijsspeil 2023). De overige appartementen worden duurder dan 355.000 Euro (categorie duur). Het is de bedoeling dat alle appartementen in de verkoop gaan.
Is het bestemmingsplan in te zien?	Zodra het bestemmingsplan is uitgewerkt en is goedgekeurd door het college.
Hoe lang gaan de bouwwerkzaamheden duren?	Deze zullen naar inschatting circa 1,5 tot 2 jaar gaan duren.
Hoe “groen” wordt er gebouwd?	De appartementen voldoen aan de wettelijke eisen.
Wat wordt gedaan om de bouwoverlast te beperken?	Ter voorbereiding op de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt een uitvoeringsplanning gemaakt, waarbij ook de routing en inrichting van de bouwplaats wordt bepaald. Zodra dit bekend is, wordt dit gecommuniceerd met de buurt en wordt ook de contactpersoon bekendgemaakt waarmee u contact kunt opnemen. Ook de gemeente houdt toezicht op het verloop van de bouwwerkzaamheden.
Wie is verantwoordelijk voor het huidige onderhoud van het groen en het gebouw?	Dit is Van Stiphout Projectontwikkeling; de speeltuin wordt bijgehouden door de gemeente.
Wat is totale oppervlakte van het te bebouwen terrein en wat is de oppervlakte van de appartementen?	Het terrein is 3.318 m ² en de appartementen hebben een oppervlakte van circa 1.980 m ² .
Wij willen geen balkons tegenover onze woning en wij willen ook geen dakterras tegenover onze woning, omdat wij denken dat onze woning daardoor minder waard wordt.	Op basis van de nieuwe situatie kan een onafhankelijk planschade-onderzoek worden gedaan en kan de (eventuele) planschade worden berekend.
Waarom wordt er geen ondergrondse parkeergarage gemaakt?	Op basis van het programma waarin starters zijn opgenomen is een ondergrondse parkeergarage financieel niet haalbaar en ook niet nodig omdat het parkeren in het plangebied wordt opgelost.
Waarom worden de balkons op de eerste verdieping aan de Bizetlaan niet aan de andere zijde van het gebouw gelegd?	Vanuit stedenbouwkundig opzicht is bewust gekozen de mooie zijde van het gebouw aan de straatzijde te leggen.
Wij zien heel graag dat de speeltuin zo kort mogelijk buiten gebruik.	Wij zullen bekijken in hoeverre we aan dit verzoek kunnen voldoen, hetgeen mede te

	maken heeft met de bouwplaatsinrichting die nog niet bekend is.
Wij zien graag een zoninvalstekening van onze woning aan de Bachstraat.	Een bezonningsstudie kan, mits van toepassing, worden gemaakt door Van Stiphout Projectontwikkeling.
We wonen aan de Bachstraat en krijgen nu meer inkijk van meerdere woonlagen en zijn hierdoor meer vrijheid kwijt.	Er komt voor ongeveer de helft minder gebouw voor de woningen aan de Bachstraat 1 tot en met 7. Deze woningen aan de Bachstraat hebben zicht op kopgevels van 6 appartementen waarvan de balkons op het zuiden of het noorden zij gericht. In de huidige situatie is vanuit de klaslokalen over de volledige breedte zicht op de woningen aan de Bachstraat. In de huidige situatie is er meer inkijk dan in de nieuwe situatie.
Verdwijnt de speeltuin?	In de planvorming is een speeltuin opgenomen, zoals aangegeven op de tekeningen die zijn gepresenteerd tijdens de inloopavond.
Zal er worden geheid?	Dit is nog niet bekend. Veelal wordt dit in een bebouwde omgeving niet gedaan in verband met de overlast en de kans op schade. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt hoogstwaarschijnlijk een inventarisatie van de huizen gedaan.
Wordt de grondwaterstand voor of tijdens de bouw verlaagd?	Dit is nog niet bekend, omdat we nog niet begonnen zijn de voorbereidingen van de uitvoering.
Is de capaciteit van het huidige rioolnet voldoende voor een sterk vergrote afvoer na de bouw?	In de verdere uitwerking van het plan zal hier aandacht aan worden besteed.
Komt er een doorlopend trottoir rondom de appartementen?	In de verdere uitwerking van het plan zal hier aandacht aan worden besteed.
Maakt de bouwer tijdens de werkzaamheden ook gebruik van het terrein in rondom het huidige terrein?	Dit zal nader uitgewerkt moeten worden. Er wordt naar gestreefd de bouwplaats te beperken tot het eigen terrein en eventueel het gebruik van de speeltuin te handhaven.
Wat wordt de route van de aan- en afvoer van bouw materiaal? Waar plaatsen de onderaannemers hun busjes? Welke maatregelen worden tijdens de sloop genomen ter voorkoming van schade?	Dit dient nog te worden bepaald door de aannemer, die met de voorbereiding van de uitvoering begint zodra er voldoende appartementen zijn verkocht.
Krijgen oudere bewoners uit de wijk voorrang bij de toewijzing van de appartementen?	Hierover is nog niets van bekend. Ontwikkelaar is vrij om de woningen aan geschikte kandidaten toe te wijzen.
Wie is verantwoordelijk voor eventuele schade aan de omgeving tijdens de bouw?	Dit is afhankelijk van diegene die de schade veroorzaakt. Dit kan de hoofdaannemer zijn, maar ook een onderaannemer.

Een geslaagde invulling, maar wat is de bouwstrook van 1 bouwlaag langs de Schubertlaan?	Dit is een overdekte fietsenstalling.
Worden er groene sedumdaken toegepast?	Deze worden niet toegepast.
Wordt er open verharding voor de parkeerplaatsen toegepast?	Het civiel ontwerp moet worden uitgewerkt en het is mogelijk dat er open bestrating wordt toegepast.
Hoe wordt omgegaan met de waterberging?	Er wordt een watertoets gemaakt en vervolgens wordt bekeken hoe er met onder andere de piekopvang van het hemelwater wordt omgegaan.

4. Conclusie omgevingsdialoog

De redelijk druk bezochte inloopavond is positief verlopen. De indruk is dat de aanwezigen voldoende gelegenheid hadden om het plan te bekijken en zich hierover te laten informeren. Een half uur voor het einde van de inloopavond waren er geen belangstellenden meer aanwezig. Er zijn zowel positieve als negatieve reacties. De negatieve reacties zijn afkomstig de bewoners op de hoek van Bizetlaan en de Sweelinckstraat. De positieve reacties zijn afkomstig van omwonenden die blij zijn dat er appartementen komen die voorzien in de behoefte van ouderen in deze jaren zestig en zeventig buurt.

Naar aanleiding van de gehouden omgevingsdialoog en de schriftelijke gestuurde reacties gaan wij de volgende zaken meenemen:

- Wij zullen zorgvuldig omgaan met het groen, waarbij wij gehouden zijn aan de Blauw-Groenstructuurvisie en de nieuwe bomencompensatierichtlijn (2023). In het inrichtingsplan zullen wij in overleg met de gemeente onder andere het groen, bestrating en de speeltuin verder uitwerken.
- Om inzicht te verkrijgen in het aantal verkeersbewegingen en het parkeren wordt een onderzoek gedaan. Dit onderzoek en de conclusies worden als bijlage aan het op te stellen ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.
- Om inzicht te verkrijgen in de schaduwwerking van het nieuwe gebouw wordt er een bezonningsstudie gemaakt. Deze studie en de conclusies worden als bijlage aan het op te stellen ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.
- Wij delen de zorg over het sloop- en bouwproces en de hierbij behorende mogelijke overlast. Wij willen dit proces in goede banen leiden, zodat de overlast zo veel mogelijk wordt beperkt. Wij zullen dit afstemmen met de gemeente en hierover afspraken vastleggen. Het gaat hierbij onder andere om de route naar de bouw en het schoonhouden van de weg. Er zal een contactpersoon op de bouw zij waarmee contact opgenomen kan worden.
- Om eventuele gevolgschade van de bouwwerkzaamheden te kunnen vaststellen zal door een onafhankelijk expertise bureau een opname van de aangrenzende woningen worden gedaan. Deze opname wordt vastgelegd in een verslag. Nadat de bouw is afgerond wordt de eventuele schade door de verzekering van de aannemer vergoed.
- Om te bepalen of aangrenzende woningen, zoals de woningen tegenover de appartementen aan de Bizetlaan, minder waard worden, kan er een onafhankelijk planschade-onderzoek worden uitgevoerd.

- Om de speeltuin zo kort mogelijk buiten gebruik te laten zijn zal hier bij de bouwplaatsinrichting zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Dit betekent dat de speeltuin (deels) open blijft gedurende (een deel van de) sloop- en bouwactiviteiten.
- De huidige speeltuin wordt gehandhaafd en maakt in een gewijzigde vorm onderdeel uit van het te realiseren plan met het hierbij behorende inrichtingsplan.
- Of oudere bewoners voorrang krijgen bij de verkoop van de appartementen wordt onderzocht en hierover kan nog geen uitsluitsel gegeven worden.
- De verharding van de 30 parkeerplaatsen wordt uitgevoerd als open bestrating.
- Er wordt een zogenaamde watertoets gemaakt waarin wordt aangegeven hoe er wordt omgegaan met de waterberging. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

Afgezien van de zorgvuldige uitwerking zoals onder andere hierboven aangegeven zien wij geen aanleiding het huidige plan te wijzigen. Het plan bevindt zich op een locatie met daarop het gedateerde (leegstaande) pand, dat wordt gesloopt. Het plan is op een zorgvuldige en met onderzoeken onderbouwde wijze tot stand gekomen en zal zorgen voor een verbetering van het huidige woon- en leefklimaat.



Aan de bewoner(s) van
«Straatnaam_huisnummer»
«Postcode» «Plaatsnaam»

Sint-Oedenrode, 28 juni 2023

Betreft: uitnodiging omgevingsdialoog herontwikkeling basisschoolterrein, Sweelinckstraat 10

Beste buurtbewoner(s),

Graag stellen wij ons aan u voor. Onze organisatie bestaat uit Van Stiphout Projectontwikkeling en Bouwbedrijf van Stiphout. Wij zijn de ontwikkelaar en bouwer van de herontwikkeling op het terrein van de voormalige Basisschool Menorah en de ambulante zorg van de GGz Breburg.

Het plan

Achter de schermen zijn we al langere tijd bezig met de herontwikkeling van het basisschoolterrein op de hoek van de Sweelinckstraat, Bizetlaan en Schubertlaan te Oosterhout. Het plan is om op deze locatie in totaal dertig appartementen te bouwen voor starters en doorstromers, aansluitend op de bestaande omgeving en de lokale behoefte. De Gemeente Oosterhout heeft dit plan met enthousiasme ontvangen. Vanzelfsprekend zijn wij ook zeer benieuwd naar uw reactie op het plan en informeren we u graag.



Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog nodigen wij u van harte uit voor het inloopmoment op **woensdag 12 juli van 19.00 tot 21.00 uur** in de het schoolgebouw aan de Sweelinckstraat 10. U bent vrij om gedurende de inloopturen binnen te lopen wanneer het u schikt. Tijdens dit inloopmoment kunt u de schetstekeningen van het project bekijken en zijn vertegenwoordigers van Van Stiphout Projectontwikkeling en de architect aanwezig om het plan persoonlijk toe te lichten. Om er zeker van te zijn dat wij uw vragen, wensen en suggesties op de juiste wijze behandelen kunt u alleen middels bijgevoegd reactieformulier schriftelijk reageren, zodat wij ook u hierop een schriftelijke reactie kunnen geven. Dit reactieformulier is ook tijdens de inloopavond aanwezig. U kunt dit reactieformulier tijdens de avond invullen of uiterlijk tot en met maandag 17 juli a.s. mailen naar communicatie@van-stiphout.nl.

Aanmelden

Het bijwonen van deze avond is geheel vrijblijvend. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal aanwezigen vragen wij u zich aan- of af te melden door een e-mail te sturen naar:

communicatie@van-stiphout.nl.

Verslaglegging

Van deze bijeenkomst maken wij een verslag. In dit verslag geven we inzicht in de genodigden en de ontvangen reactieformulieren. In het verslag zullen wij tevens antwoord geven op de vragen. Wij gaan in het verslag ook in op de gedane suggesties en wensen en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Indien we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag met daarbij een motivatie waarom we dat niet hebben gedaan.

Dit verslag sturen wij op naar alle genodigden, die vervolgens twee weken de gelegenheid krijgen via ons mailadres: communicatie@van-stiphout.nl te reageren op dit verslag. Vervolgens zal het verslag met (eventuele) reacties daarop, worden gedeeld met de gemeente. De gemeente leest het verslag, voordat zij besluit wel of geen medewerking te verlenen aan onze plannen. Let wel: de gemeente zal altijd zelfstandig onderzoek doen naar de belangen in de omgeving en zal niet zich uitsluitend baseren op de resultaten van de omgevingsdialoog.

Omdat de omgevingsdialoog een proces is van ons als initiatiefnemer, zal de gemeente niet richting u (inhoudelijk) reageren op de door u gemaakte opmerkingen. Mocht de gemeente een positief besluit nemen, dan zal op een later moment de wettelijke bestemmingsplanprocedure worden gevolgd die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kunt u nogmaals uw mening geven op het plan. Alleen richt u zich dan wel tot de gemeente en krijgt u van haar een reactie.

In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen alleen richting de gemeente de persoonsgegevens inzichtelijk worden gemaakt en zal deze informatie niet met anderen worden gedeeld.

Status omgevingsdialoog

Burgemeester en wethouders maken hun eigen afweging en doen daartoe zelfstandig onderzoek naar de belangen in de omgeving, los en aanvullend op de resultaten van de omgevingsdialoog. Dit heeft tot gevolg dat als omwonenden tegen zijn, dat niet wil zeggen dat het initiatief per definitie niet door kan gaan. En als de omwonenden allemaal voor zijn, wil dat niet zeggen dat het initiatief per definitie wel door kan gaan.

De omgevingsdialoog verandert ook niets aan de wettelijke mogelijkheden van de deelnemers aan de omgevingsdialoog voor het indienen van een zienswijze in een bestemmingsplanprocedure of het bezwaar maken tegen een verleende omgevingsvergunning. Of een belanghebbende nu wel of niet heeft deelgenomen aan een omgevingsdialoog, heeft geen gevolgen voor zijn/ haar rechtspositie in de juridische vervolprocedure. En als een belanghebbende wel deelneemt aan een omgevingsdialoog, heeft datgene wat door die persoon is ingebracht tijdens de omgevingsdialoog, geen gevolgen voor hetgeen deze persoon in de juridische vervolprocedure als zienswijze of bezwaar kan indienen bij de gemeente.

Omgevingsdialoog; start van een proces

Een omgevingsdialoog is een eerste stap die een initiatiefnemer zet om te komen tot een plan dat kan worden uitgevoerd. Gaandeweg kan het initiatief dan ook veranderen. Dit kan zijn naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog, eisen vanuit de gemeente, wettelijke eisen, een formeel inspraakmoment, besluiten van het college en/ of de raad. Daarmee bestaat een kans dat

het initiatief dat thans aan u wordt voorgelegd, afwijkt van datgene wat later formeel ter inzage wordt gelegd of door college/ raad wordt vastgesteld. Een dergelijke situatie is geheel inherent aan het proces dat een initiatief doorloopt en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgevingsdialoog.

Achtergrond Van Stiphout

Van Stiphout is een betrokken familiebedrijf met hart voor de zaak, gevestigd in het Brabantse Sint-Oedenrode. Als ontwikkelaar brengen we al ruim een kwart eeuw grond, middelen en gebruiker bij elkaar om projecten op te leveren, die bijdragen aan maatschappelijke uitdagingen op de woningmarkt. Onze projectmatige woningen onderscheiden zich door een optimaal ontwerp voor de specifieke locatie.

Ons bouwbedrijf bestaat ruim 50 jaar en is gespecialiseerd in projectmatige woningbouw en utiliteitsbouw. Voor onze projecten werken we nauw samen met onder meer gemeenten, stedenbouwkundigen, architecten en de buurt. Samen gaan we voor het beste, duurzame eindresultaat voor de omgeving én voor onze toekomstige gebruikers en bewoners. Want sámen kom je verder.

Planschetsen online

Bent u niet in de gelegenheid om langs te komen of wilt u het plan liever online bekijken? Na dit inloopmoment staan de schetsen ook online op de projectpagina www.van-stiphout.nl/projecten/oosterhout-sweelinckstraat. Via deze pagina kunt u zich bovendien aanmelden voor de projectnieuwsbrief, zodat u op de hoogte blijft van de ontwikkelingen. Voor eventuele vragen kunt u telefonisch contact met ons opnemen via 0413-473 488.

Met vriendelijke groet,

Arno Schrameijer
Projectontwikkelaar Van Stiphout Projectontwikkeling

Bijlage:

- Reactieformulier herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout

Reactieformulier herontwikkeling locatie *Sweelinckstraat 10 te Oosterhout*

U kunt dit reactieformulier tijdens de avond invullen of uiterlijk tot en met maandag 17 juli a.s. mailen naar communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
E-mailadres*	
Vraag, wens of suggestie	

** In verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.*

Bijlage 2: huisadressen van de uitnodigingsbrief, d.d. 28 juni 2023



Bijlage 3: Plan omgevingsdialog, d.d. 12 juli 2023



SITUATIE NIEUW



SITUATIE LUCHTFOTO



SITUATIE BESTAAND

INLOOPAVOND HERONTWIKKELING 12 JULI 2023

SWEELINCKSTRAAT 10, OOSTERHOUT



BEGANE GROND schaal 1:100



1e VERDIEPING schaal 1:100



IMPRESSIE - ingekleurd vanuit Oostersloot



IMPRESSIE - ingekleurd vanuit Oostersloot

afgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2023, 17:15 uur

PLANNING

Q3 2023: inloopavond

Q2 2024: start verkoop

Q4 2023: start bestemmingsplanprocedure

Q1 2025: start sloop en bouw



2e VERDIEPING schaal 1:100



IMPRESSIE - van Oostersloot naar binnen



IMPRESSIE - van Oostersloot naar binnen



IMPRESSIE - vanuit Oostersloot



IMPRESSIE - vanuit Oostersloot

afgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2023, 17:15 uur

Bijlage 4: brief met reacties omwonenden en verslag van Van Stiphout, d.d. 27 juli 2023



Projectontwikkeling
VAN STIPHOUT

Aan de bewoner(s) van

Sint-Oedenrode, 27 juli 2023

Betreft: verslag omgevingsdialoog

Beste buurtbewoners,

Hierbij ontvangt u het verslag van de omgevingsdialoog die op 12 juli jl. heeft plaats gevonden. U kunt tot en met 28 augustus a.s. schriftelijk reageren op dit verslag via post (adres onderstaand) of e-mail aan communicatie@van-stiphout.nl. Wij vertrouwen erop uw vragen, suggesties en opmerkingen op een juiste wijze te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Verslag omgevingsdialoog, d.d. 27 juli 2023

Herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout



Naam: Van Stiphout Projectontwikkeling BV
Adres: Jan Tinbergenstraat 2
Woonplaats: Sint-Oedenrode
E-mailadres: communicatie@van-stiphout.nl
Telefoonnummer: 0413-473488

1. Algemeen

Onderwerp	Herontwikkeling Sweelinckstraat 10 te Oosterhout naar 30 appartementen
Datum omgevingsdialoog	Woensdag 12 juli 2023 19.00-21.00u
Locatie omgevingsdialoog	Sweelinckstraat 10 te Oosterhout
Aantal genodigden	142 adressen in directe omgeving in overleg met de wijkmakelaar, bewonersgroep en gemeente Oosterhout
Wijze uitnodigen en genodigden	142 adressen per uitnodigingsbrief via postNL Wijkmakelaar, bewonersgroep en gemeente Oosterhout per uitnodigingsbrief via e-mail
Deelnemers omgevingsdialoog	28 deelnemers en gemeente Oosterhout als toehoorder 11 reactieformulieren ontvangen tot en met 18 juli 2023
Verslag omgevingsdialoog	Verslag met reactie op de vragen/ wensen/ suggesties in de 11 reactieformulieren wordt toegestuurd naar alle genodigden. In de uitnodigingsbrief is een reactietijd van 2 weken op dit verslag opgenomen. In verband met de vakantieperiode is deze periode verlengd. Er kan tot en met maandag 28 augustus a.s. schriftelijk op dit verslag worden gereageerd via ons mailadres: communicatie@van-stiphout.nl.

2. Aanleiding omgevingsdialoog

Van Stiphout Projectontwikkeling is de ontwikkelaar van het terrein van de voormalige Basisschool Menorah en de ambulante zorg van de GGz Breburg aan de Sweelinckstraat 10 te Oosterhout.

Het plan is om op deze locatie dertig appartementen te bouwen voor starters en doorstromers, die aansluit op de grote behoefte aan woningen en het woonbeleid van de gemeente Oosterhout. Het plan is in nauwe samenwerking met de gemeente Oosterhout tot stand gekomen, waar dit plan met enthousiasme is ontvangen.

De gemeente Oosterhout heeft ingestemd met het organiseren van de omgevingsdialoog om vervolgens de bestemmingsplanprocedure in gang te zetten. De huidige bestemming “maatschappelijk” wordt gewijzigd in “wonen”.

Omdat de omgevingsdialoog een proces is van ons als initiatiefnemer, zal de gemeente niet richting u (inhoudelijk) reageren op de door u gemaakte opmerkingen.

Mocht de gemeente een positief besluit nemen, dan zal op een later moment de wettelijke bestemmingsplanprocedure worden gevolgd die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kunt u nogmaals uw mening geven op het plan. Alleen richt u zich dan wel tot de gemeente en krijgt u van haar een reactie.

3. Omgevingsdialoog

Algemeen:

De omgevingsdialoog is op 12 juli 2023 van 19.00 tot 21.00u gehouden in het schoolgebouw aan de Sweelinckstraat 10 te Oosterhout. Tijdens deze inloopavond konden de genodigden/ bezoekers de schetstekeningen en artist impressions bekijken en waren vertegenwoordigers van Van Stiphout Projectontwikkeling en de architect aanwezig om het plan persoonlijk toe te lichten.

Het plan is ook geplaatst op de website van de gemeente Oosterhout (<https://www.oosterhout.nl/inwoners/ruimtelijke-ontwikkeling/projecten-en-woningbouwprojecten/sweelinckstraat-10>) en de website van de Van Stiphout Projectontwikkeling (<https://www.van-stiphout.nl/projecten/oosterhout-sweelinckstraat/>).

Voorafgaand aan de omgevingsdialoog is aan 142 huisadressen een uitnodigingsbrief verstuurd met een toelichting over de omgevingsdialoog. Omdat wellicht niet iedereen bij de inloopavond aanwezig kon zijn is ervoor gekozen dit verslag naar de 142 huisadressen te sturen, die vervolgens tot en met maandag 28 augustus a.s. een schriftelijke reactie kunnen geven.

Reacties:

Hieronder worden de vragen/ wensen/ suggesties van de 11 ontvangen reactieformulieren en de reactie vanuit de ontwikkelaar weergegeven:

Vraag/ wens/suggestie	Reactie
Minder privacy achtertuin Sweelinckstraat 6 en 8 vanwege de 3 bouwlagen.	Er is 1 appartement op de 2 ^e verdieping dat eventueel inkijk heeft in de achtertuinen. Het betreft echter de slaapkamer en de zijramen van de woonkamer, die echter met het dakterras volledig op het zuiden is gericht. Het dakterras ligt bovendien aan de “binnenzijde” van het project om de privacy van bewoners aan de Bizetlaan en de Bachstraat te waarborgen.
Waarom wordt er niet op dezelfde plek als het schoolgebouw een appartementencomplex gebouwd?	Dit heeft te maken met de stedenbouwkundige opbouw van de directe omgeving, waarbij de groenstructuur vanuit de Wagenaarstraat en de nieuwe speeltuin in relatie tot de appartementen een logische beëindiging krijgen.
Waarom geen reguliere woningen?	Er is invulling gegeven aan het woonbeleid van de gemeente waarbij de nadruk op starters is komen te liggen hetgeen heeft geleid tot appartementen.
Komt er voldoende groen terug in het nieuwe plan?	Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie is besloten het huidige groen

	nagenoeg geheel te vervangen door nieuwe en passende aanplant.
Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen en leidt het nieuwe plan niet tot overlast in de buurt?	Het plan voldoet aan de parkeernota van de gemeente Oosterhout. Op dit moment zijn er geen parkeerplaatsen op het terrein en zal het parkeren van de huidige gebruikers komen te vervallen. In het nieuwe plan worden 30 privé-parkeerplaatsen op het eigen terrein aangelegd en zijn er meer dan voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
Wat gaan de appartementen kosten? Wordt het huur en/of koop?	De 19 startersappartementen zullen niet duurder zijn dan 250.000 Euro (prijspeil 2023). De overige appartementen worden duurder dan 355.000 Euro (categorie duur). Het is de bedoeling dat alle appartementen in de verkoop gaan.
Is het bestemmingsplan in te zien?	Zodra het bestemmingsplan is uitgewerkt en is goedgekeurd door het college.
Hoe lang gaan de bouwwerkzaamheden duren?	Deze zullen naar inschatting circa 1,5 tot 2 jaar gaan duren.
Hoe “groen” wordt er gebouwd?	De appartementen voldoen aan de wettelijke eisen.
Wat wordt gedaan om de bouwoverlast te beperken?	Ter voorbereiding op de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt een uitvoeringsplanning gemaakt, waarbij ook de routing en inrichting van de bouwplaats wordt bepaald. Zodra dit bekend is, wordt dit gecommuniceerd met de buurt en wordt ook de contactpersoon bekendgemaakt waarmee u contact kunt opnemen. Ook de gemeente houdt toezicht op het verloop van de bouwwerkzaamheden.
Wie is verantwoordelijk voor het huidige onderhoud van het groen en het gebouw?	Dit is Van Stiphout Projectontwikkeling; de speeltuin wordt bijgehouden door de gemeente.
Wat is totale oppervlakte van het te bebouwen terrein en wat is de oppervlakte van de appartementen?	Het terrein is 3.318 m ² en de appartementen hebben een oppervlakte van circa 1.980 m ² .
Wij willen geen balkons tegenover onze woning en wij willen ook geen dakterras tegenover onze woning, omdat wij denken dat onze woning daardoor minder waard wordt.	Op basis van de nieuwe situatie kan een onafhankelijk planschade-onderzoek worden gedaan en kan de (eventuele) planschade worden berekend.
Waarom wordt er geen ondergrondse parkeergarage gemaakt?	Op basis van het programma waarin starters zijn opgenomen is een ondergrondse parkeergarage financieel niet haalbaar en ook niet nodig omdat het parkeren in het plangebied wordt opgelost.
Waarom worden de balkons op de eerste verdieping aan de Bizetlaan niet aan de andere zijde van het gebouw gelegd?	Vanuit stedenbouwkundig opzicht is bewust gekozen de mooie zijde van het gebouw aan de straatzijde te leggen.

Wij zien heel graag dat de speeltuin zo kort mogelijk buiten gebruik.	Wij zullen bekijken in hoeverre we aan dit verzoek kunnen voldoen, hetgeen mede te maken heeft met de bouwplaatsinrichting die nog niet bekend is.
Wij zien graag een zoninvalstekening van onze woning aan de Bachstraat.	Een bezonningsstudie kan, mits van toepassing, worden gemaakt door Van Stiphout Projectontwikkeling.
We wonen aan de Bachstraat en krijgen nu meer inkijk van meerdere woonlagen en zijn hierdoor meer vrijheid kwijt.	Er komt voor ongeveer de helft minder gebouw voor de woningen aan de Bachstraat 1 tot en met 7. Deze woningen aan de Bachstraat hebben zicht op kopgevels van 6 appartementen waarvan de balkons op het zuiden of het noorden zij gericht. In de huidige situatie is vanuit de klaslokalen over de volledige breedte zicht op de woningen aan de Bachstraat. In de huidige situatie is er meer inkijk dan in de nieuwe situatie.
Verdwijnt de speeltuin?	In de planvorming is een speeltuin opgenomen, zoals aangegeven op de tekeningen die zijn gepresenteerd tijdens de inloopavond.
Zal er worden geheid?	Dit is nog niet bekend. Veelal wordt dit in een bebouwde omgeving niet gedaan in verband met de overlast en de kans op schade. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt hoogstwaarschijnlijk een inventarisatie van de huizen gedaan.
Wordt de grondwaterstand voor of tijdens de bouw verlaagd?	Dit is nog niet bekend, omdat we nog niet begonnen zijn de voorbereidingen van de uitvoering.
Is de capaciteit van het huidige rioolnet voldoende voor een sterk vergrote afvoer na de bouw?	In de verdere uitwerking van het plan zal hier aandacht aan worden besteed.
Komt er een doorlopend trottoir rondom de appartementen?	In de verdere uitwerking van het plan zal hier aandacht aan worden besteed.
Maakt de bouwer tijdens de werkzaamheden ook gebruik van het terrein in rondom het huidige terrein?	Dit zal nader uitgewerkt moeten worden. Er wordt naar gestreefd de bouwplaats te beperken tot het eigen terrein en eventueel het gebruik van de speeltuin te handhaven.
Wat wordt de route van de aan- en afvoer van bouw materiaal? Waar plaatsen de onderaannemers hun busjes? Welke maatregelen worden tijdens de sloop genomen ter voorkoming van schade?	Dit dient nog te worden bepaald door de aannemer, die met de voorbereiding van de uitvoering begint zodra er voldoende appartementen zijn verkocht.
Krijgen oudere bewoners uit de wijk voorrang bij de toewijzing van de appartementen?	Hierover is nog niets van bekend. Ontwikkelaar is vrij om de woningen aan geschikte kandidaten toe te wijzen.

Wie is verantwoordelijk voor eventuele schade aan de omgeving tijdens de bouw?	Dit is afhankelijk van diegene die de schade veroorzaakt. Dit kan de hoofdaannemer zijn, maar ook een onderaannemer.
Een geslaagde invulling, maar wat is de bouwstrook van 1 bouwlaag langs de Schubertlaan?	Dit is een overdekte fietsenstalling.
Worden er groene sedumdaken toegepast?	Deze worden niet toegepast.
Wordt er open verharding voor de parkeerplaatsen toegepast?	Het civiel ontwerp moet worden uitgewerkt en het is mogelijk dat er open bestrating wordt toegepast.
Hoe wordt omgegaan met de waterberging?	Er wordt een watertoets gemaakt en vervolgens wordt bekeken hoe er met onder andere de piekopvang van het hemelwater wordt omgegaan.

4. Bijlage

bijlage 1: 11 reactieformulieren op omgevingsdialoog van 12 juli 2023

Reactieformulier 1:



Reactieformulier herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout

U kunt dit reactieformulier tijdens de avond invullen of uiterlijk tot en met maandag 17 juli a.s. mailen naar communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*
Adres en huisnummer*
Postcode en woonplaats*
Telefoonnummer*
E-mailadres*

Vraag, wens of suggestie

- Blijven de bomen aan de Bisschoplaan staan?
Dit is wel onze wens.
- Wordt er rekening gehouden met de
Richting waarop de balkons komen?
We wensen geen inkyk in onze achter-
tuin.
- voldoende parkeer gelegenheid.
- geen hoogbouw, max 2 à 3 woonlagen

* In verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.

Reactieformulier 2

Reactieformulier herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout

Opmerkingen:

- niet tegen herontwikkeling kavel;
- afgesproken schetsen staan helaas nog niet online, waardoor er geen goed beeld is van plannen en informatie om suggesties te doen;
- een zeer korte reactietermijn van minder dan een week. Woensdagavond 12 juli na 21.00 uur inloopavond en tot en met maandag 17 juli 2023 om te reageren.

Vragen:

- is het bestemmingsplan in te zien?
- de appartementen zijn bedoeld voor starters en doorstromers: penthouse is niet echt voor deze doelgroep. Wat is precies de doelgroep?
- wat gaan de appartementen kosten en is het huur en/of koop?
- wat wordt de precieze hoogte van de appartementen (hoger gedeelte en het gedeelte met dakterras).
- hoe lang gaan de bouwwerkzaamheden duren?
- hoe "groen" wordt er gebouwd?
- wat wordt er gedaan om de bouwvoorlast in de wijk te beperken?
wie houdt vanaf nu het onderhoud bij van de huidige beplanting? Nu al overhangende takken boven de parkeerplaatsen o.a. aan de Bizetlaan.
- wat is de totale oppervlakte van het te bebouwen terrein en wat is de totale oppervlakte van de huidige ingetekende appartementen?

Wensen:

- groen en privacy behouden. Geen balkons/dakterras recht voor ons huis/onze ramen;
- meer parkeerplaatsen of parkeerplaatsen ondergronds, wegens, al spelend, tekort aan parkeerplaatsen voor bewoners en bedrijven met hun werknemers en klanten (o.a. huisarts, tandarts, Surplus, kinderdagverblijf).
- herindelen locatie appartementen; huizen die nu vrij uitzicht hebben, krijgen balkons en bebouwing recht voor hun huis. Huizen die nu al tegen de achterkant van de oude school aankijken krijgen nu vrijer uitzicht. We vrezen voor waardevermindering van onze woning.

Suggesties:

- parkeerplaats ondergronds en ingang aan de Sweelinckstraat om verkeersoverlast verder de wijk in te ontlasten.
- bebouwing aan de kant van de Bizetlaan meer naar achter op het kavel en het groen aan de buitenkant van het terrein behouden. Dan komt de privacy niet in het geding,
- balkons situeren aan de binnenzijde, met zicht op bijvoorbeeld een binnentuin/parkeerplaats.
- balustrade/voordeuren aan de buitenzijde plaatsen.



Reactieformulier herontwikkeling locatie *Sweelinckstraat 10 te Oosterhout*

thm maandag 17

Via dit formulier kunt u ~~tot woensdag 26~~ *tot vrijdag 26* juli 2023 een reactie aan ons doorgeven. Dit kan per post (zie adres onderaan) of per e-mail naar: communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*
Adres en huisnummer*
Postcode en woonplaats*
Telefoonnummer*
E-mailadres*

Vraag, wens of suggestie

- *wij zien heel graag dat de speeltuin zo kort mogelijk buiten gebruik is.
- *vraag: we horen graag hoe de fasering is mbt bouw overlast en speelvoorziening.
- *wat doet deze verandering met de waarde van onze woning?
- *ik zie graag een zoninvals tekening aangezien het gebouw ± 2 meter hoger wordt.
- *we willen ^{graag} inspraak bij de aanleg v/d speeltuin
- *we zien graag een inzicht tekening mbt inzicht in ons huis.

* In verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.



Reactieformulier herontwikkeling locatie *Sweelinckstraat 10 te Oosterhout*

thm maandag 17

Via dit formulier kunt u ~~tot woensdag 25~~ juli 2023 een reactie aan ons doorgeven. Dit kan per post (zie adres onderaan) of per e-mail naar: communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*
Adres en huisnummer*
Postcode en woonplaats*
Telefoonnummer*
E-mailadres*

- * We krijgen nu meer inzicht van meerdere woonlagen en zijn hierdoor ook meer veiligheid kwijt
- * de speeltuin zo kort mogelijk buiten gebruik en inspraak van de kinderen uit de buurt.
- * gaat de bouw waarde vermindering zorgen

* in verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.

Reactieformulier 5



Reactieformulier herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout

U kunt dit reactieformulier tijdens de avond invullen of uiterlijk tot en met maandag 17 juli a.s. mailen naar communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*
Adres en huisnummer*
Postcode en woonplaats*
Telefoonnummer*
E-mailadres*

Vraag, wens of suggestie

Geachte projectontwikkelaar van Stiphout

Onze dringend verzoek is om dit plan op de door u voorgestelde manier niet te ontwikkelen.

Wij zien nu al het extra verkeer in de Bizetlaan na de opening van de kinderopvang recht tegenover de door u voorgestelde

locatie. Dit zal door het door u voorgestelde aantal appartementen van 30 met de daarbij horende extra hoeveelheid auto's

alleen maar toenemen. Er is ook veel fietsverkeer van basisschool leerlingen van de Basisschool de Beiaard en Menorah,

gelegen aan de Krijtenberg, door de Bizetlaan.

Meer autoverkeer in de Bizetlaan betekent ook meer gevaar voor deze kinderen.

Mocht het plan zo gewijzigd worden dat er een aantal twee onder

een kap woningen worden gerealiseerd,

dat zou onze bezwaren deels wegnemen.

* In verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.

Reactieformulier herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout

U kunt dit reactieformulier tijdens de avond invullen of uiterlijk tot en met maandag 17 juli a.s. mailen naar communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*
Adres en huisnummer*
Postcode en woonplaats*
Telefoonnummer*
E-mailadres*

Vraag, wens of suggestie

- * Wordt de bestaande bebouwing gesloopt?
- * Verdwijnt de speeltuin?
- * Ik gok dat er 40-60 auto's bijkomen. komt er ondergrondse parkeerplaats? zo nee, waar blijven die auto's dan?

* In verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.

Reactieformulier 7

Verzonden: zondag 16 jun 2024 09:38

Aan: Communicatie | Bouwbedrijf Van Stiphout <communicatie@van-stiphout.nl>

Onderwerp: Re: Sweelinckstraat 10

> Geachte meneer, mevrouw,

> Hieronder enkele vragen betreffende bovenstaand project, waar we graag antwoord op zouden krijgen. Wij zijn aanwezig geweest op de informatie-bijeenkomst, maar daar kon men onze vragen niet allemaal beantwoorden.

> 1. Zal er geruid worden; en zo ja, worden de omliggende woningen dan vooraf gescreend op schuren/verzakkingen?

> 2. Wordt de grondwaterstand voor of tijdens de bouw verlaagd?

> 3. Is de capaciteit van het huidige riool het voldoende voor een sterk vergrote afvoer na de bouw? Momenteel is er relatief veel groen; straks is het grotendeels betegeld en zal het regenwater via het riool afgevoerd worden. Nu al hebben we overlast bij intense regenbuien.

> 4. Op de tekeningen die we hebben gezien, is er geen doorlopend trottoir rondom het huizenblok. Waarom niet? In de huidige situatie is dat ook niet zo, en het lovert rare oversteken op voor voetgangers.

> 5. Zullen de huidige trottoirs en naastgelegen parkeerplaatsen vrij blijven tijdens de werkzaamheden, of wordt dat straks allemaal omheind door hekken? Onze ervaringen daarmee zijn nogal negatief.

> 6. Wat wordt de aan- en afvoerroute van bouw materiaal?

> 7. Worden aannemers en andere betrokkenen bij de werkzaamheden verplicht hun auto's en busjes op het bouwterrein te parkeren? Of gaan ze alle beschikbare plaatsen in de omgeving innemen? Het gezondheidscentrum in de buurt heeft inmiddels ook al parkeerproblemen.

> 8. Welke maatregelen worden er genomen tijdens de sloopwerkzaamheden om beschadigingen van auto's (door verstuivend steenstof) en/of woningen (door trillingen) te voorkomen?

9. Is er een mogelijkheid voor oudere wijkbewoners om met voorrang in aanmerking te komen voor één van de appartementen? Hierdoor zouden de eengezinswoningen die zij nu bewonen, vrijkomen voor gezinnen.

10. Wie heeft de juridische eindverantwoordelijkheid inb.t. eventuele schade aan woningen en wegen als gevolg van de sloop-en/of bouwwerkzaamheden? En binnen welke termijn zal dat hersteld worden?

> In de hoop dat u het merendeel van onze vragen kunt beantwoorden, wacht ik uw reactie af.

> Hartelijke groet

> Verstuurd vanaf mijn iPad

Reactieformulier 8

Van,

Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 16:31

Aan: Communicatie | Bouwbedrijf Van Stiphout <communicatie@van-stiphout.nl>

Onderwerp: Reactie herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout

L.S.,

Een logische en geslaagde invulling van dit voormalig school- en GGZ terrein.

De parkeernorm, 1pp./app. lijkt mij aan de lage kant maar ik verwacht geen extra parkeerdruk in de Schubertlaan en Bizetlaan omdat in de Sweelinckstraat voldoende parkeerplaatsen zijn tegenover de SKO.

De bouwstrook van 1 bouwlaag langs de Schubertlaan, zijn dat bergingen?

Leuk plan, succes gewenst.

Verzonden vanaf Samsung tablet.

Reactieformulier herontwikkeling locatie *Sweelinckstraat 10 te Oosterhout*

U kunt dit reactieformulier tijdens de avond invullen of uiterlijk tot en met maandag 17 juli a.s. mailen naar communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*

Adres en huisnummer*

Postcode en woonplaats*

Telefoonnummer*

E-mailadres*

- Vraag, vertel, suggestie
- * Denk aan groene sedumdalen.
 - * open een handig speelplaats.
 - * Hoe gaat men om met waterberging?
eis 60mm?
 - * Hoe om te gaan met de speelplaats
tijdens de bouw.
 - * Hoe om te gaan met bouwen leren tijdens
de bouw?
 - * groen en bouwen compenseren!

* In verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.

Reactieformulier herontwikkeling locatie *Sweelinckstraat 10 te Oosterhout*

U kunt dit reactieformulier tijdens de avond invullen of uiterlijk tot en met maandag 17 juli a.s. mailen naar communicatie@van-stiphout.nl.

Naam*
Adres en huisnummer*
Postcode en woonplaats*
Telefoonnummer*
E-mailadres*

Vraag, wens of suggestie

- * Waar gaan al deze nieuwe (30) appartement-bewoners parkeren? Het is al krap qua parkeer-gelegenheid dus hopelijk is hier al rekening mee gehouden?
- * Geen 30 appartementen vol Polen oud, de buurt gaat er al op achteruit door de verhuur + verkoop aan veel Poolse arbeiders.
- * Blijft de speeltuin wel? In gehele wijk zijn er maar 2, waarvan die aan de Beethovenlaan niet voor kleine kinderen (0-5 jaar) geschikt is. (te hoge glijbaan, te moeilijk klimrek).
- * Hoe hoog wordt het gebouw? Behouden woningen erachter/eromheen wel hun privacy, niet dat iedereen in hun tuin kijkt.
- * Speeltuin tijdens sloop+ bouw zo kort mogelijk buiten gebouw houden + inspraak met buurt-bewoners over nieuwe inrichting speeltuin tzt

✶

* In verband met de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij deze gegevens bij opmaken van het verslag.

Reactieformulier 11

Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 14:06

Aan: Communicatie | Bouwbedrijf Van Stiphout <communicatie@van-stiphout.nl>

Onderwerp: Reactie op project Swedlinckstraat Oosterhout

Beste Van Stiphout,

Via deze weg een inhoudelijke reactie op de voorgestelde plannen van project Swedlinckstraat in Oosterhout.

Vragen/opmerkingen/wensen:

Bouw:

- Er wordt gekozen voor hoogbouw/3 verdiepingen. Dit zorgt voor directe inkijk in de tuinen van Swedlinckstraat 6 en 8 en bewoners van de Bizetlaan en is niet wenselijk/verminderde privacy.
- Er wordt gekozen om aan de andere kant te bouwen dan de huidige bebouwing, waarom?
- Waarom wordt er niet gekozen voor reguliere woningen? Dit zou beter passen in het straatbeeld.
Er komt een dakterras, ook hier voorzien we overlast en verminderde privacy voor de bewoners van de Bizetlaan
- Een bebouwing in het midden van het perceel met eronder en eromheen parkeergelegenheid zou beter passen in de wijk

Bomen:

Er gaat behoorlijk wat groen verdwijnen en komt in de plannen niet terug dit zou met een andere lay-out (b.v. gespiegeld en op de huidige bebouwing) niet nodig zijn.

Parkeergelegenheid:

- 30 parkeerplaatsen voor 30 appartementen is te weinig, dit gaat tot overlast zorgen in de buurt

In afwachting van verdere communicatie.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 5: 3 reacties op verslag in brief van 27 juli 2023:

Reactie 1:

**FLIPSE
IZEBOUD ADVOCATEN**

Flipse Izeboud Advocaten B.V.
Baronelaan 65, 4816 PC Breda
KvK-nummer 77796551

Telefoon 078 578 88 78
Fax 078 571 48 27
E-mail info@flipse-izeboud.nl
Website www.flipse-izeboud.nl

PER E-MAIL: communicatie@van-stiphout.nl

Van Stiphout Projectontwikkeling B.V.

Jan Tinbergenstraat 2
5491 DC Sint-Oedenrode

Breda, 28 augustus 2023

Inzake : Van Driel o.c. / Gemeente Oosterhout
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : D61239
Behandeld door : r
Betreft : reactie inzake omgevingsdialoog herontwikkeling Sweelinckstraat 10 Oosterhout

Geachte

Tot mij wendden zich de volgende cliënten met het verzoek hen bij te staan en als hun gemachtigde op te treden in bovengenoemde zaak:

1. Inleiding

Clënten hebben mij verzocht om namens hen te reageren op het door u gepresenteerde plan 'herontwikkeling locatie Sweelinckstraat 10 te Oosterhout' (hierna te noemen 'het bouwplan'). Daarbij merk ik namens cliënten allereerst op dat niet alle cliënten bij de door u in dat kader georganiseerde bijeenkomst op 12 juli 2023 aanwezig konden zijn, deels omdat zij verhinderd waren en deels omdat hen de uitnodiging daarvoor niet had bereikt. Derhalve kunt u deze reactie beschouwen als een aanvulling op de opmerkingen van omwonenden zoals die door u in het verslag zijn opgenomen.

2. Bestaande feitelijke situatie

In de op dit moment bestaande situatie zijn cliënten woonachtig tegenover een perceel waarop een schoolgebouw is gelegen dat aan de zijde waar zij wonen (Bizetlaan en hoek Bizetlaan/Sweelinckstraat) ver van de openbare weg verwijderd is. Er staat op een wat kortere afstand van de Bizetlaan (circa 5 meter gerekend vanaf het trottoir) uitsluitend een eenlaags gebouwtje dat overigens goeddeels aan het zicht onttrokken is door groen. Voorts is het perceel waarop het schoolgebouw is gelegen aan het zicht onttrokken door een brede groenstrook die naast de openbare weg (Bizetlaan) is gelegen. Cliënten beschikken derhalve over een woonsituatie die hen veel privacy biedt. Daarnaast beschikken zij thans over een fraai uitzicht vanuit hun woning en tuin op een groenstrook zoals gelegen tussen de school en de openbare weg.

3. Bestaande planologische situatie

De bestaande planologische situatie is voorts als volgt. Conform het vigerende bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017 (vastgesteld op 16 mei 2017) rust op het perceel waarop u het bouwplan wilt realiseren de enkelbestemming 'maatschappelijk'. Conform artikel 11 van de voorschriften zijn de voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor 'maatschappelijke voorzieningen' en 'gastouderschap' met bijbehorende tuinen, verharding, parkeren en groenvoorziening e.d. Voor wat betreft de bouwvoorschriften gelden voor deze locatie de volgende relevante bepalingen:

- Maximaal bebouwingspercentage 25%
- Maximale goothoogte 6 meter
- Maximale bouwhoogte 6 meter
- Bebouwing mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gesitueerd.

4. Bezwaren tegen het bouwplan (herontwikkeling)

Clënten hebben ingrijpende bezwaren tegen het bouwplan zoals dat door u is gepresenteerd. Zij wijzen op het navolgende.

Wijziging bestemming

Allereerst stellen cliënten vast dat er in het bouwplan wordt voorzien in een nieuwe bestemming, namelijk 'wonen' in plaats van de bestaande bestemming 'maatschappelijk'. Nu derhalve middels deze bestemmingswijziging er sprake zal zijn van een permanent verblijf van personen in de nieuw te bouwen appartementen luistert het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat (waaronder het respecteren van de privacy van cliënten) eens te meer nauw. Binnen de bestaande bestemming 'maatschappelijk' is immers veelal slechts sprake van activiteiten en aanwezigheid van mensen overdag en door de week. In de praktijk ondervinden cliënten van het gebruik conform de huidige bestemming ook geen enkele overlast. Zoals aangegeven is bovendien nauwelijks sprake van bebouwing aan de zijde van de Bizetlaan (afgezien van een eenlaags gebouwtje op circa 5 meter vanaf het trottoir). Daar komt dan nog eens bij dat het zicht op het perceel waarop het schoolgebouw zich bevindt is afgeschermd door een brede strook groen die het perceel vrijwel volledig aan het zicht onttrekt. En bovendien is in de avonden en weekenden er vrijwel niemand aanwezig.

Het voorliggende plan voorziet in een wijziging van de bestemming 'maatschappelijk' naar de bestemming 'wonen', waarbij personen wel permanent aanwezig zullen zijn. De situering, omvang en hoogte van eventuele nieuw te realiseren woonbebouwing dient met de belangen van cliënten derhalve nadrukkelijk rekening te houden. Een goed woon- en leefklimaat voor cliënten dient immers verzekerd te blijven. Dat is in het voorliggende bouwplan naar het oordeel van cliënten niet het geval, hetgeen cliënten in het navolgende nader zullen toelichten.

Bebouwingspercentage

Zoals hiervoor is aangegeven is in het vigerende bestemmingsplan het bebouwingspercentage begrensd op 25% van het perceel. In het voorliggende bouwplan zal het perceel tot een aanzienlijk hoger percentage worden bebouwd. Enige toelichting op deze keuze ontbreekt. Cliënten achten het in het bouwplan opgenomen bebouwde oppervlak te groot en te massief in relatie tot de omliggende woonbebouwing. Dit bezwaar van cliënten wordt versterkt door de bezwaren die zij hebben tegen de situering van de bebouwing en de hoogte daarvan. Daarover merken zij het volgende op.

Situering bebouwing

Bij de situering van de bebouwing in het bouwplan is met de privacybelangen van cliënten volstrekt onvoldoende rekening gehouden. Vanuit de te realiseren appartementen zal onbelemmerd en direct zicht op en in de woningen aan de Bizetlaan en de woning Sweelinckstraat 8 ontstaan. Tevens zal dan ook onbelemmerd zicht ontstaan in onder meer

de tuin van de woningen Sweelinckstraat 8 en 6. De bebouwing aan de Bizetlaan waarin het bouwplan voorziet is veel te dicht aan de straat gesitueerd. De afstand van de geprojecteerde (meerlaagse) bebouwing tot de Bizetlaan bedraagt blijkens de tekeningen slechts 4 meter en op de hoek Bizetlaan/Sweelinckstraat is deze afstand zelfs nog aanzienlijk kleiner dan 4 meter. Daar komt bij dat de balkons op een nog kortere afstand van de straat zijn gesitueerd (waarover hierna meer). Bij deze situering is aldus onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënten.

Bouwhoogte

Het voorgenoemde klemmt nog meer vanwege de voorgenomen *bouwhoogte*. De geplande bebouwing is aan de zijde van de Bizetlaan deels drielaags en deels tweelaags. Blijkens de tekeningen is de bebouwingshoogte derhalve deels 9,5 meter en deels 6,5 meter. Voor cliënten is deze bouwhoogte onaanvaardbaar. Zeker vanaf de hoger gelegen verdiepingen bestaat onbelemmerd uitzicht op en in de woningen en (deels) ook in de tuinen van cliënten. Dat levert een onaanvaardbare schending van de privacy op. Tevens zal deze bouwhoogte tot schaduwwerking in de woningen en tuinen van cliënten leiden.

Cliënten wijzen er voorts op dat deze bouwhoogte ook ruimschoots de in het vigerende bestemmingsplan bepaalde bouwhoogte overschrijdt. Daarin is immers de bouwhoogte gemaximeerd op 6 meter. De ingetekende bebouwing overschrijdt deze maximering met 0,5 tot 3,5 meter. Deze overschrijding achten cliënten onaanvaardbaar.

Balkons

Samenhangend met het voorgenoemde hebben cliënten tevens bezwaren tegen de aan de voorzijde van de appartementen gesitueerde balkons. Het hiervoor genoemde bezwaar van onbelemmerd zicht op en in de woningen en tuinen van cliënten geldt eens te meer voor het zicht vanaf de balkons. Alle aan de zijde van de Bizetlaan gesitueerde balkons bevinden zich immers pal tegenover de direct aan de overzijde van de straat gelegen woningen. Bovendien zijn deze balkons nog dichterbij de straat gelegen dan het appartementengebouw zelf. Uitgaande van de tekeningen bedraagt de afstand van de randen van de balkons tot aan de straatzijde slechts circa 1,5 meter. Ook dat is voor cliënten – in samenhang met de hiervoor genoemde punten – niet aanvaardbaar.

Cliënten wijzen er in dat verband tevens op dat de situering van de bebouwing met de daarbij ingetekende balkons tevens buiten het bouwvlak zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan vallen, hetgeen de bezwaren van cliënten nog eens onderstreept.

Ontbreken groene afscherming/groenstrook

De in de tekeningen aangehouden situering van de bebouwing en de balkons maken het voorts onmogelijk om een groene afscherming tussen de te realiseren bebouwing en de woningen van cliënten te realiseren. Cliënten wijzen in dat verband op de op dit moment aanwezige groene afscherming van het (ook veel verder naar achteren gelegen) schoolgebouw. Dat schoolgebouw zal conform het bouwplan volledig verdwijnen en plaats zal maken voor een hoog opgetrokken bouwmassa die vrijwel direct aan de Bizetlaan zal grenzen. Een groene afscherming zoals die thans aanwezig is, zal in die situatie onmogelijk. Ook om die reden achten cliënten de situering van de bebouwing (met balkons) vrijwel pal aan de Bizetlaan onaanvaardbaar.

Alle voorgenoemde aspecten van het bouwplan leveren voor cliënten een onaanvaardbare aantasting van de privacy op.

Parkeren/Verkeersbewegingen

Cliënten constateren voorts dat er in het bouwplan is voorzien in 30 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de 30 geplande appartementen. Cliënten constateren dat een onderbouwde berekening van de parkeerbehoefte ontbreekt. De bij de tekeningen aanwezige heel beknopte berekening lijkt uit te gaan van een parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen. Dit aantal is evenwel niet ingetekend op eigen terrein, zulks los van het feit dat een uitvoerige berekening en onderbouwing van de daadwerkelijke parkeerbehoefte, mede rekening houdend met de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Oosterhout, ontbreekt. Cliënten vrezen uitgaande van de voorgenomen plannen een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk.

Daarnaast ontbreekt voor cliënten ieder zicht op de verkeersbewegingen ten gevolge van de realisering van 30 nieuwe woningen. De wijk waarin cliënten wonen betreft een rustige woonwijk. Door toevoeging van het grote aantal appartementen zullen de verkeersbewegingen zeer aanzienlijk toenemen. Cliënten achten ook om die reden het bouwplan in zijn huidige vorm – ook qua aantal te realiseren appartementen - onaanvaardbaar.

Conclusie

Cliënten constateren dan ook dat in het voorliggende bouwplan onvoldoende met de belangen van cliënten rekening is gehouden. Het bouwplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van cliënten. Tevens wordt het (uit)zicht van cliënten door de dicht aan de straat gestueerde hoge bebouwing belemmerd. En ten slotte levert deze hoge bebouwing tevens schaduwwerking op de woningen en (deels) in de tuinen op. Daarnaast is

de omvang van het bouwplan (30 appartementen) naar het oordeel van cliënten veel te fors, hetgeen tevens zal leiden tot toename van de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen in deze rustige woonwijk. Gezien het voorgenoemde heeft het voorliggende bouwplan een zeer negatief effect op het woon- en leefklimaat voor cliënten en achten zij de realisering daarvan zijn de huidige vorm onaanvaardbaar.

Mocht ondanks al het voorgenoemde het bouwplan in zijn huidige vorm toch worden doorgezet, dan zullen cliënten zich in de daarvoor te doorlopen planologische procedure nadrukkelijk tegen het bouwplan verzetten. Uiteraard behouden zij zich het recht voor om in dat kader de hiervoor beknopt aangegeven bezwaren verder uit te breiden en nog nader te onderbouwen.

Namens cliënten merk ik ten slotte op dat zij bereid zijn tot nader overleg over al het voorgenoemde.

Een kopie van deze brief zond ik tevens aan de gemeente Oosterhout.

Ten slotte verzoek ik u mij de ontvangst in goede orde van dit schrijven te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'J. J. J. J.', written in a cursive style.

Ontvangstbevestiging reactie 1:

Van:

Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 15:23

Aan:

Onderwerp: gemeente Oosterhout reactie inzake herontwikkeling Sweelinckstraat 10 Oosterhout [D61239_I43959286]

Geachte,

Dank voor uw bericht. We hebben dit in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,
Van Stiphout Projectontwikkeling

Jan Tinbergenstraat 2
5491 DC Sint-Oedenrode

W: www.van-stiphout.nl

Volg ons op social media



De inhoud van dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke of persoonlijke informatie bevatten. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te verspreiden. Aan dit bericht inclusief de bijlagen kunnen geen rechten ontleend worden, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen. Aannemingsbedrijf Gebr. van Stiphout B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade en/of kosten die voortvloeien uit onvolledige en/of foutieve informatie in e-mailberichten.

Reactie 2:

Van:

Verzonden: zaterdag 26 augustus 2023 18:48

Aan: Communicatie | Bouwbedrijf Van Stiphout <communicatie@van-stiphout.nl>

Onderwerp: Fwd: Welkom bij ons project in Oosterhout

Geachte heer, mevrouw,

bedankt voor het verslag van de omgevingsdialoog d.d. 27-7-2023.

Na het doorlezen van het verslag zijn er drie punten die meerdere malen naar voren komen in het verslag. Te weten: parkeergelegenheid, privacywaarborging en het behoud van de speeltuin.

Wat betreft uw opmerking dat er voldoende parkeergelegenheid is omdat u 30 parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein en het parkeren van de huidige gebruikers komt te vervallen merk ik op dat dit geen reële vergelijking is omdat het bestemmingsplan wordt gewijzigd van werk- naar woonbestemming. Daar er nu geparkeerd wordt door werknemers en patiënten van het gebouw tussen 8.00 en 18.00 uur en dit vervangen gaat worden door bewoners die 24/7 gebruik moeten kunnen maken van de parkeerplaatsen, visite krijgen en omdat gemiddeld 1,4 auto per huishouden de norm is. Dan is 1 parkeerplaats per appartement echt te weinig.

Verder komt de parkeerproblematiek nog verder onder druk te staan omdat de apotheek van heel Oosterheide verhuist naar het Zorggebouw aan de Marinus de Jongstraat wat de druk op tekort aan parkeerplaatsen doet oplopen.

Op een aantal vragen hebben wij nog wat aanvullende opmerkingen:

- wij vragen: wie houdt vanaf nu het onderhoud bij van het groen omdat er nu al overlast is van overhangende takken op trottoirs en parkeerplaatsen.

Uw antwoord: Van Stiphout is verantwoordelijk voor het groenonderhoud. Er is alleen nog steeds niets gedaan met het onderhoud van overhangende takken en snoei van het groen. Er werd frequent onderhoud gepleegd maar nu loopt het onderhoud al achter.

- Op onze vraag waarom de balkons niet aan de binnenzijde komen antwoordt u dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de mooie zijde van het gebouw aan de buitenzijde komt. Wat de mooie zijde van een gebouw is, daar valt over te twisten. Vanuit privacy overwegingen van bestaande bewoners maar zeker ook van de nieuwe bewoners is het voor ons niet wenselijk om direct bij elkaar binnen te kijken.

- wij vragen wat de precieze hoogte wordt van de appartementen en het dakterras: deze vraag wordt niet beantwoord.

- wij vragen waarom wordt er niet op dezelfde plek als het schoolgebouw een appartementencomplex gebouwd; uw antwoord dat dit te maken heeft met de stedenbouwkundige opbouw van de directe omgeving. Deze stedenbouwkundige opbouw geldt toch zeker ook voor de bestaande situatie of is die ineens veranderd? Kunt u uitleggen wat u precies bedoelt met "waarbij de groenstructuur vanuit de Wagenaarstraat en de nieuwe speeltuin in relatie tot de appartementen een logische beëindiging krijgen". Ik maak hieruit op dat het belang van groen en speeltuin boven het belang van privacy en woongenot van de bestaande bewoners gaat.

- met de opbouw van deze entree aan de Schubertstraat komt het verkeer ook verder de wijk in gereden terwijl dit met een logischere indeling en entree aan de kant van de Sweelinckstraat een veel minder belastende situatie zal zijn. Dus de bebouwing spiegelen zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

- u geeft aan dat het dakterras aan de binnenzijde komt maar dit is op de tekeningen anders te zien. Daar grenst het dakterras aan de straatkant van de Bizetlaan.

Verder nog de vraag of er nog iets gedaan wordt met de suggesties van bewoners die gegeven zijn?

Helaas kunnen momenteel uw antwoorden op onze vragen, onze zorgen over ons woongenot niet wegnemen en is er nog veel onduidelijkheid over de impact van dit project.

Er zijn na de inloopavond alleen nog maar vragen bij gekomen. Dus misschien is het geen verkeerde zaak om hier nog een inspraakavond voor te houden waarbij wij onze zorgen en ideeën met u kunnen delen.

Met vriendelijke groet,

Reactie 3:

Betreft: reactie Verslag omgevingsdialoog.

Op de volgende punten, willen wij graag bezwaar maken:

-Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen en leidt het nieuwe plan niet tot overlast in de buurt?

Uw geeft aan met uw antwoord dat het plan voldoet aan de parkeernota van de gemeente Oosterhout. Er staat dat er rekening wordt gehouden met 30 parkeerplaatsen maar dat is berekend op één auto per woning en dat lijkt me aan de krappe kant. Daarbij is er geen rekening gehouden met bezoekers. Ook geeft u aan dat er voldoende openbare parkeerplaatsen zijn in het gebied. Als u gaat kijken naar de haal en brengtijden van het kdv rondom de parkeergelegenheid dan zult u zeker ook opmerken dat de parkeergelegenheid al zeer beperkt is. Trek daar de openbare parkeerplaats voor de elektrische auto af, daar mag namelijk ook niet geparkeerd worden.

-Hoelang gaan de bouwwerkzaamheden duren? U geeft aan dat dit 1,5 tot 2 jaar gaat duren?

Wij gaan hier veel hinder van ondervinden; denk aan geluidsoverlast, bouwverkeer. Hoe gaat u ons hierin tegemoetkomen?

-Wij willen geen balkons tegenover onze woning en willen ook geen dakterras tegenover onze woning, omdat wij denken dat onze woning daardoor minder waard wordt.

Uw geeft aan dat er op basis van de nieuw situatie een onafhankelijk planschade-onderzoek kan worden berekend. Is dit ook van toepassing voor de mensen van de Bachstraat die straks tegen een muur aan gaan kijken? Er is totaal geen leven meer voor onze woningen en het zonlicht wordt ook veel minder. Het appartementencomplex zal hoger worden dan de oorspronkelijke bouw.

Graag zouden wij ook gebruik maken van uw aanbod voor het bezonningsonderzoek en planschade-onderzoek om de waardeverandering ten gevolge van de realisatie van het nieuwe appartementencomplex te bepalen.

-We wonen aan de Bachstraat en krijgen nu meer inkijk van meerdere woonlagen en zijn hierdoor meer vrijheid kwijt. Hierop is uw antwoord: dat er in de huidige situatie meer inkijk is dan in de nieuwe situatie.

U bent zich bewust dat het gaat om een schoolgebouw? Waarin kinderen in de klas zitten? Zij hebben nog nooit bewust naar onze huizen staan kijken, daarvoor zijn zij te druk. Er is nu dus geen enkele inkijk, daarbij is het in de weekenden altijd stil en zijn de mensen door de weeks maximaal tot 18:00u aanwezig, hier wordt nu geen onderscheid in gemaakt.

-Zal er worden geheid? Dit is nog niet bekend.

Kan er schriftelijk vast gelegd worden dat er vooraf een onafhankelijk inventarisatieonderzoek gedaan wordt indien er tijdens de bouw toch besloten wordt te gaan heien? Graag worden wij hier vooraf van op de hoogte gesteld, wij willen zeker gebruik maken van het onderzoek ivm kans op schade aan onze huizen. Ook gaan onze huisdieren hier veel stress van ervaren en willen wij hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld.

-Maakt de bouwer tijdens de werkzaamheden ook gebruik van het terrein in en rondom het huidige terrein? U geeft aan dat dit verder uitgewerkt moet worden.

Wij willen veilige aan en afvoer routes ivm kinderen in de buurt. In hoeverre gaat u ervoor zorgen dat dit gewaarborgd wordt?

-Wij zien heel graag dat de speeltuin zo kort mogelijk buiten gebruik is.

U geeft aan dat u gaat bekijken in hoeverre jullie aan dat verzoek kunnen voldoen.

Wij willen hier graag van op de hoogte gehouden worden en in overleg hierover gaan met u. Een jaar of langer geen speeltuin is voor ons echt een flink bezwaarpunt. Voor sommige van ons is de speeltuin echt een reden geweest om hier te gaan wonen.

Getekend,

Ontvangstbevestiging reactie 3:

Van: Communicatie | Bouwbedrijf Van Stiphout

Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 15:24

Aan:

Onderwerp: RE: Appartementen aan de Bachstraat/Sweelinckstraat

Geachte,

Dank voor uw bericht. We hebben dit in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,
Van Stiphout Projectontwikkeling

Jan Tinbergenstraat 2
5491 DC Sint-Oedenrode

W: www.van-stiphout.nl

Volg ons op social media



De inhoud van dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke of persoonlijke informatie bevatten. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden. Aan dit bericht inclusief de bijlagen kunnen geen rechten ontleend worden, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen. Aannemingsbedrijf Gebr. van Stiphout B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade en/of kosten die voortvloeien uit onvolledige en/of foutieve informatie in e-mailberichten.