

Verslag omgevingsdialoog

Herontwikkeling locatie
Praxis-Braat
Esdoornlaan 24

Naam: *Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. & Thuisvester*
Adres: *Burgemeester van der Zandestraat 21 / Mathildastraat 52*
Stad: *Varsseveld (vestiging Helmond) / Oosterhout*
E-mailadres: [REDACTED]
Telefoonnummer: *088 848 4200*

Inhoudsopgave

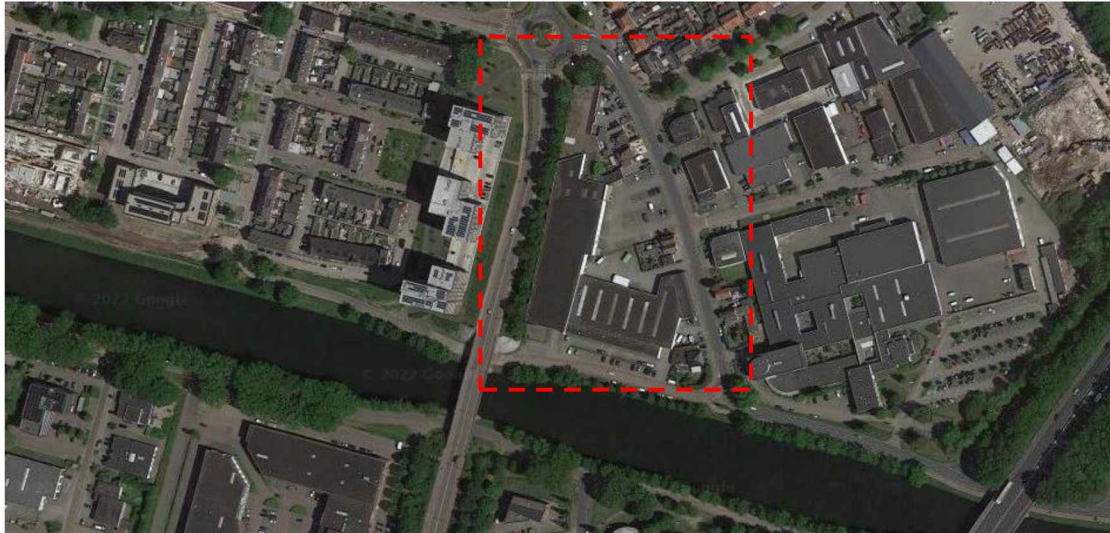
1. Algemene informatie	2
2. Aanleiding Omgevingsdialoog	3
3. Omgevingsdialoog	5
4. Conclusie omgevingsdialoog.....	9
5. Bijlagen	10

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling Praxis-Braat locatie Oosterhout
Datum dialoog	13 oktober 2022
Locatie dialoog	Wilhelminakanaal Noord 6 te Oosterhout (locatie Stroom van Liefde)
Genodigden	Op d.d. 30-09-2022 is er een uitnodigingsbrief voor de omgevingsdialoog, namens Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en Thuisvester, verstrekt aan de directe omwonenden, belanghebbenden, omliggende ondernemers en de wijkverenigingen. Voor de uitnodigingsbrief zie Bijlage 1. Voor het overzicht van adressen/locaties zie Bijlage 2.
Deelnemers	circa 50 mensen (waarvan circa 27 adressen)

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

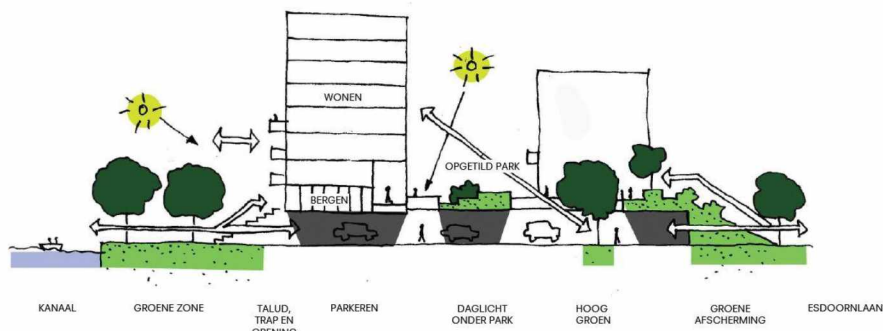
De locatie is gelegen aan de zuidzijde van Oosterhout en is omsloten door de Esdoornlaan, de Tilburgseweg en het Wilhelminakanaal Noord. De locatie is momenteel in gebruik en de functionaliteit is gemengd, hoofdzakelijk (verouderde) bedrijfsgebouwen met daartussen enkele grondgebonden woningen. De locatie vormt de overgang van een bedrijventerrein naar woongebied. Ten Brinke Vastgoedwikkeling heeft samen met Thuisvester het initiatief genomen om te starten met de herontwikkeling van de locatie.



Figuur 1 Huidige locatie

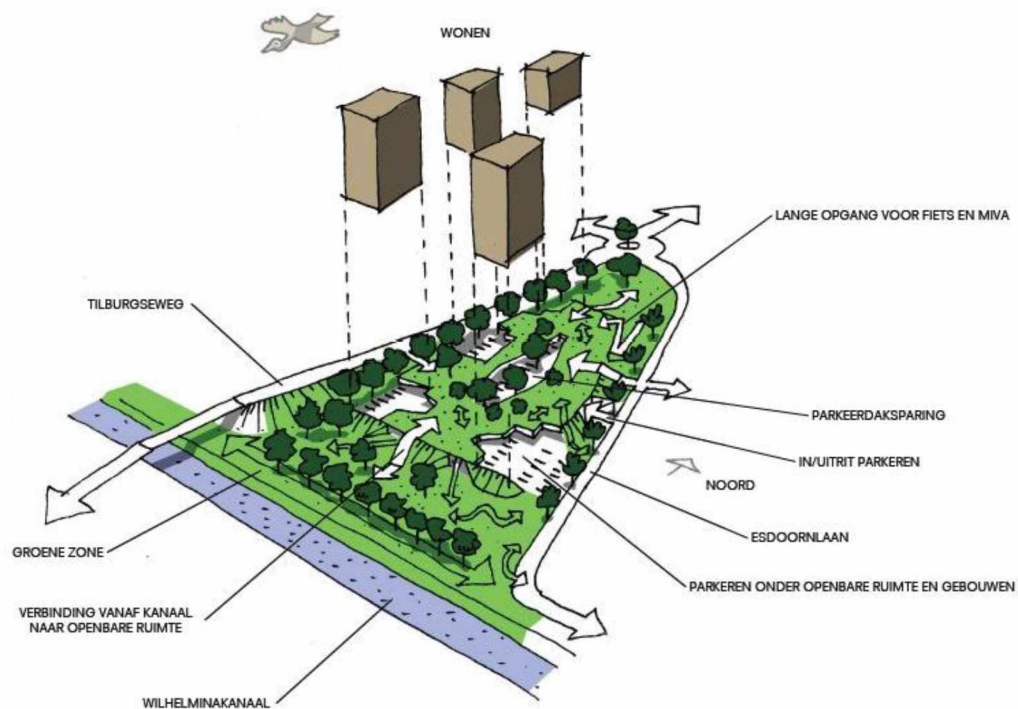
Vanuit het initiatief is gestart met een visievorming en een stedenbouwkundige analyse waaruit randvoorwaarden zijn geformuleerd, o.a.: (i) inpassen bepalende markeringspunten, (ii) aansluiting zoeken bij het continueren van de korrelgrootte van de bebouwing aan de kanaalzijde en (iii) het versterken van de relatie tussen het binnengebied en de kanaalzijde door het groen te verweven binnen het plangebied.

Na sloop van de bestaande bebouwing, zijn er vier woongebouwen met verschillende hoogten gepland. Elk woongebouw heeft een eigen oriëntatie.



Figuur 2 Schets doorsnede

De gebouwen worden met elkaar verbonden door een collectieve semi-openbare ruimte in de vorm van een dek met tuinvulling over de parkeerplaatsen. Bovenop het dek start het woonprogramma. De programmatische invulling wordt zeer gevarieerd: van sociale huur tot en met dure huur/ en of koop.



Figuur 3 Schets stedenbouwkundige randvoorwaarden

Parkeren vindt plaats geheel op eigen terrein, enerzijds op straatniveau onder het gemeenschappelijk dek en anderzijds is het streven om het bezoekersparkeren te situeren parallel aan de Esdoornlaan. De afgesloten stallingsgarage is bereikbaar via één directe toegang vanuit de Esdoornlaan. Het dek is geheel autoluw en voor bewoners, bezoekers en omwonenden vanuit bereikbaar via diverse toegangen (o.a. stijgpunten vanuit de openbare ruimte).

3. Omgevingsdialoog

Algemeen:

De aankomende periode gaat Ten Brinke Vastgoedontwikkeling samen met Thuisvester in nauw overleg met de gemeente Oosterhout verkennen wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van het huidige stedenbouwkundig ontwerp.

Inloopavond:

Een substantieel onderdeel binnen de visievorming is het tijdig informeren van de directe omwonenden, belanghebbenden en de omliggende ondernemers. In het kader van een 'omgevingsdialoog' is een inloopavond georganiseerd. Deze vond plaats op donderdag 13 oktober van 18.00 - 20.00 uur. Gedurende de bijeenkomst is door de initiatiefnemers en de architect het plan toegelicht middels 8 A0 informatie borden (Bijlage 3), die verspreid op de locatie stonden opgesteld.



Foto Informatieavond 13 oktober 2022

De volgende onderwerpen zijn gepresenteerd op de informatieborden:

- Welkom;
- Situatietekening met herkenbare relaties naar de omgeving;
- Concept plan met belangrijkste kenmerken;
- Globaal programma;
- Doorsneden met verticale programmering en bouwhoogtes;
- Beeldkwaliteit referentiebeelden;
- Bezoning huidig-nieuw;
- Kernwaarden & (indicatieve) proces planning.

Reactieformulier:

De bijeenkomst is door circa 50 mensen bezocht (waarvan circa 27 adressen). Gedurende de inloopavond was er voor de geïnteresseerden de gelegenheid om vragen te stellen en om eventuele op- en/of aanmerkingen op de plannen kenbaar te maken. Bij de uitnodigingsbrief was een reactieformulier gevoegd die de genodigden

konden gebruiken om een terugkoppeling te geven. Genodigden hadden de mogelijkheid tot 27 oktober om het reactieformulier aan te leveren. Dit is door 8 mensen gedaan.

Indien genodigden niet in de gelegenheid waren om aanwezig te zijn bij de inloopavond dan was er de mogelijkheid om de informatieborden digitaal op te vragen bij Thuisvester.

Het overzicht van de reactieformulieren met bijbehorende vragen en/of opmerkingen/suggesties is weergegeven in Bijlage 4.

Specifiek:

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
(Reactieformulier A) Bouwvolumes - Woongebouwen met minder tussenruimtes / dichtere bebouwing tegen kanaalzijde. Lagere bouwblokken bij rotonde (woningen 19 t/m 23 verwachten de meeste hinder van hogere bouwvolumes te ervaren).	<i>Niet verwerkt, wel in overweging. De compositie van gebouwen is voortgekomen uit gedegen stedenbouwkundig onderzoek. Er zijn minimale aantallen benodigd om een goede invulling te kunnen geven aan het woonprogramma zodat er een fijne woon- en leefomgeving ontstaat. In de verdere uitwerking wordt nadere studie verricht naar de bouwhoogte in relatie tot de omgeving.</i>
(Reactieformulier B) Verkeersintensiteit / Inrichting openbare ruimte - Hoe wordt de verkeersintensiteit gewaardborgd met de toename van 300 wooneenheden en derhalve een toename in verkeersbewegingen? Suggestie: aanpassen openbare ruimte door extra rotonde of voorrang van rechts ter plekke van de Vuurdoornlaan.	<i>Niet van toepassing. De mogelijke aanpassingen van de openbare ruimte valt buiten het plangebied. De gemeente Oosterhout heeft onderzoek verricht naar de (mogelijke) veranderingen aan verkeersbewegingen door de beoogde woningbouwplannen. Hieruit is naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overbelasting van de Esdoornlaan en aangrenzende rotonde. De nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt in de volgende fase.</i>
(Reactieformulier B) Privacy - Krijgen we van woongebouw A veel inkijk in de achtertuin?	<i>Niet verwerkt, wel in overweging. De woongebouwen in het plangebied hebben eenzijdige oriëntatie. In de verdere planuitwerking wordt er zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de omliggende bebouwing.</i> <i>De dichtst bijgelegen hoek van woongebouw A ligt op circa 47 meter van de achtertuin van desbetreffende woning.</i> <i>De hoogste 3 bouwlagen van woongebouw A hebben over de nok van aangrenzende bebouwing zicht op slechts een gedeelte van de achtertuin van de desbetreffende woning.</i>
(Reactieformulier C) Verkeersintensiteit / Inrichting openbare ruimte - In de Mienushal (Vuurdoornlaan 1) worden diverse camavalswagens gebouwd. Graag hiermee rekening houden met de inrichting van de openbare ruimte (breedte weg) zodat	<i>Niet van toepassing. De mogelijke aanpassingen van de openbare ruimte valt buiten het plangebied.</i>

carnavalswagens hier geen hinder van ondervinden.	
(Reactieformulier D) Bouwvolumes - Graag verneem ik de hoogte van woongebouw A?	<i>Wel verwerkt. De (indicatieve) hoogte van woongebouw A betreft +/- 29 m ten opzichte van maaiveld (hoogte tov van het dek).</i>
(Reactieformulier D) Privacy - Is sprake van inkijk in mijn tuin vanuit woongebouw A?	<i>Niet verwerkt, wel in overweging. De woongebouwen in het plangebied hebben eenzijdige oriëntatie. In de verdere planuitwerking wordt er zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de omliggende bebouwing.</i> <i>De dichtst bijgelegen hoek van woongebouw A ligt op circa 47 meter van de achtertuin van desbetreffende woning.</i> <i>De hoogste 3 bouwlagen van woongebouw A hebben over de nok van aangrenzende bebouwing zicht op slechts een gedeelte van de achtertuin van de desbetreffende woning.</i>
(Reactieformulier D) Bezinning - Is er sprake van schaduwval in de periode juli/augustus (zomer)? Graag het verzoek om dit (mogelijk) 3D in beeld te brengen.	<i>Wel verwerkt. Hiervoor zijn aanvullende bezonningsdiagrammen opgesteld (zie Bijlage 5). In de periode juli/augustus valt er geen schaduw van woontoren A in de desbetreffende tuin.</i>
(Reactieformulier E) Privacy - Wat is de afstand van de hoogste woontoren tot ons huis in relatie tot privacy?	<i>Wel verwerkt. De platte uitbouw van de desbetreffende woning ligt op circa 4 meter uit de gevel van woontoren D.</i> <i>Het woningdeel met dakkap ligt op circa 12 meter uit de gevel van woontoren D.</i>
(Reactieformulier E) Bezinning - Wat is de afstand van het hoogste woontoren tot ons huis in relatie tot bezinning?	<i>Wel verwerkt. De platte uitbouw van de desbetreffende woning ligt op circa 4 meter uit de gevel van woontoren D.</i> <i>Het woningdeel met dakkap ligt op circa 12 meter uit de gevel van woontoren D.</i>
(Reactieformulier F) Bouwvolumes - Te hoge bebouwing. Voorkeur naar lage bebouwing of 1 flat minder.	<i>Niet verwerkt, wel in overweging. De compositie van gebouwen is voortgekomen uit gedegen stedenbouwkundig onderzoek. Er zijn minimale aantallen benodigd om een goede invulling te kunnen geven aan het woonprogramma zodat er een fijne woon- en leefomgeving ontstaat. In de verdere uitwerking wordt nadere studie verricht naar de bouwhoogte in relatie tot de omgeving.</i>
(Reactieformulier F) Bestemming - Bij aankoop van huis was er geen sprake van woonbestemming maar van bedrijven. Bestemmingsplan wijziging is mogelijk maar dan enkel laagbouw (geen 300 app).	<i>Niet verwerkt. De compositie van gebouwen is voortgekomen uit gedegen stedenbouwkundig onderzoek. Er zijn minimale aantallen benodigd om een goede invulling te kunnen geven aan het woonprogramma zodat er een fijne woon- en leefomgeving ontstaat.</i>

(Reactieformulier G) Verkeersintensiteit / Inrichting openbare ruimte - Verkeersdruk neemt toe.	Niet van toepassing. De mogelijke aanpassingen van de openbare ruimte valt buiten het plangebied. De gemeente Oosterhout heeft onderzoek verricht naar de (mogelijke) veranderingen aan verkeersbewegingen door de beoogde woningbouwplannen. Hieruit is naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overbelasting van de Esdoornlaan en aangrenzende rotonde. De nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt in de volgende fase.
(Reactieformulier G) Privacy - Ontneemt uitzicht (1 van de redenen van de keuze van onze huidige appartement) / er wordt naar bij ons naar binnen gekeken (ontneemt woonplezier).	Niet verwerkt, wel in overweging. Tussen de bebouwing van de Tilburgseweg en het plangebied liggen meerdere verkeerswegen, fietspaden en diverse groenstroken. Naar benadering is de afstand tussen de huidige bebouwing en het plangebied minimaal 46 m. Hierdoor wordt mogelijke inkijk beperkt tot het minimum. Eén woontoren, de hoogste, bevindt zich op circa 110 meter van de desbetreffende bebouwing. Tussen verschillende de woontorens is er vrij uitzicht. In de verdere planuitwerking wordt er zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de omliggende bebouwing.
(Reactieformulier G) Bezonning - Geen zon meer in het voor- en najaar	Wel verwerkt. Hiervoor zijn er aanvullende bezonningsdiagrammen opgesteld (zie Bijlage 5). De bezonningsdiagrammen tonen de schaduwwerking op de verschillende tijdstippen. Voor 21 maart 10.00 uur kan gesteld worden dat alleen de plint van het gebouw aan het Ruys de Beerenbrouckplein in de schaduw valt. Op dit tijdstip liggen de woonverdiepingen in de zon.
(Reactieformulier G) Verhuizen/ huurverlaging - Reden om te verhuizen of om huurverlaging te verwachten	Niet van toepassing.
(Reactieformulier H) Overlast - Vervuilende overlast door Bakkerij Memba	Niet van toepassing.

4. Conclusie omgevingsdialoog

De informatieavond is bezocht door een aanzienlijk deel van de directe omwonenden en de naast gelegen bedrijven (cq. ondernemers). De stemming was overwegend positief. Veel omwonenden hebben de beoogde plannen met enthousiasme ontvangen en beschouwen de planvorming als een directe verbetering. De gepresenteerde ambities voor het vergroten van de openbare ruimte, de aansluiting met het Wilhelminakanaal en het publieke (dak)park vormen een positieve verbetering ten opzichte van de huidige bebouwing en het gebruik. Daarnaast zijn de volgende aandachtspunten aangedragen: (i) hoogte bebouwing, (ii) bezonning/privacy, (iii) uitzicht en (iv) (mogelijke) toename verkeersdruk. De compositie van gebouwen, de verschillende hoogten en het gevarieerd woonprogramma zijn enerzijds voortgekomen uit gedegen stedenbouwkundig onderzoek en is anderzijds benodigd voor het creëren van een groen, fijn gedifferentieerde woon- en leefomgeving.

In de huidige planvorming zijn er een aantal markante uitgangspunten geformuleerd vanuit o.a. de omliggende bebouwing. Dit is vertaald naar een schetsontwerp waarin met precisie en uiterste aandacht voor de omliggende bebouwing de posities van de diverse woongebouwen zijn bepaald. Aan de hand van diverse (aanvullende) bezonningsdiagrammen is inzichtelijk gemaakt dat de zorgvuldige positie van de verschillende woongebouwen niet of nauwelijks invloed op de bezonning van de omliggende bebouwing.

Voor het bespreekbaar maken van de opgestelde bezonningsdiagrammen zullen wij gezamenlijk met de architect in gesprek treden met enkele direct omwonenden. Het voornaamste doel hierbij is de omwonenden te voorzien van extra toelichting wat af te lezen is uit het opgestelde aanvullend beeldmateriaal.

De naastgelegen openbare ruimte (rondom en buiten het plangebied) betreft de verantwoordelijkheid van de gemeente Oosterhout.

5. Bijlagen

Bijlage 1 Uitnodigingsbrief informatiebijeenkomst – Hertontwikkeling Esdoornlaan;
Bijlage 2 Overzichtstekening adressen uitnodigingen;
Bijlage 3 Informatieborden inloopavond 13 oktober 2022 (digitaal);
Bijlage 4 Overzicht reactieformulieren met vragen en/of opmerkingen/suggesties;
Bijlage 5 Aanvullende bezonningsdiagrammen;

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V., Europaweg 146, 5707 CL Helmond

Aan de bewoners van dit adres

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V.

Burgemeester van der Zandestraat 21

7051 CS Varsseveld

infotbvo@tenbrinke.com

www.tenbrinke.com

K.v.K. Arnhem 65674278

Vestiging Helmond

Europaweg 146

5707 CL Helmond

Tel. +31 88 8484200

tenbrinkezuid@tenbrinke.com

Datum

30-09-2022

Onderwerp

Omgevingsdialoog Esdoornlaan te Oosterhout

Uitnodiging informatiebijeenkomst – Herontwikkeling Esdoornlaan

Beste buurtbewoner,

Hierbij nodigen wij u uit voor de inloopavond op 13 oktober. Graag willen wij, Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en Thuisvester, u informeren over onze plannen. In deze brief leest u hier meer over.

Plannen

De locatie gelegen aan de Esdoornlaan / Wilhelminakanaal-Noord, zogeheten Praxis-locatie, is op dit moment door verschillende bedrijven in gebruik als bedrijventerrein. De afgelopen jaren zijn er verschillende initiatieven geweest om het terrein een andere bestemming te geven. Inmiddels heeft Ten Brinke samen met Thuisvester het initiatief genomen om te starten met de herontwikkeling van de locatie waarvoor een inloopavond is gepland wat onderdeel uitmaakt van de 'omgevingsdialoog'.

Het initiatief bestaat, na sloop van alle aanwezige bedrijfsgebouwen, uit het realiseren van 4 woongebouwen van verschillende hoogten met een gevarieerd woonprogramma, op een 'groen dek' waaronder geparkeerd wordt.

Omgevingsdialoog

De komende maanden gaan Ten Brinke en Thuisvester in overleg met de gemeente verkennen wat de mogelijkheden van de door ons gemaakte stedenbouwkundige opzet zijn.

In het kader van de 'omgevingsdialoog' nodigen wij u als omwonende graag uit voor een bijeenkomst in de vorm van een inloopavond.

Tijdens deze bijeenkomst worden door middel van impressies en plattegronden de plannen toegelicht en is er de gelegenheid om vragen te stellen en uw op- en/of aanmerkingen op de plannen aan ons kenbaar te maken.

De bijeenkomst wordt gehouden op **donderdag 13 oktober 2022 van 18.00 tot 20.00 uur**.

Locatie: **Wilhelminakanaal Noord 6 in Oosterhout**, dit is de ruimte van de Christelijke gemeente "Stroom van Liefde" op de projectlocatie.

Verslaglegging

Van deze bijeenkomst maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan welke adressen zijn uitgenodigd, welke adressen deel hebben genomen aan de dialoog, welke vragen er zijn gesteld en geven we een reactie op de gestelde vragen.

Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties op en geven we aan in hoeverre wij die suggesties zullen gaan verwerken in het plan.

Indien we een suggestie 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 2 weken de gelegenheid krijgen te reageren op dit verslag.

Schriftelijke reactie

Kunt of wilt u niet aanwezig zijn bij de bijeenkomst, maar heeft u wel een vraag of suggestie? Dan kunt u ons dat tot **uiterlijk 27 oktober 2022** laten weten via bijgaand reactieformulier. Ook indien u wel aanwezig bent geweest bij de bijeenkomst, kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot een schriftelijke reactie tot 2 weken na de bijeenkomst.

Omgevingsdialoog; start van een proces

Een omgevingsdialoog is een eerste stap die een initiatiefnemer zet om te komen tot een uitvoerbaar plan. 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 van de gemeente, besluiten van het college van B&W en / of de gemeenteraad.

Heeft u vragen?

Indien u vragen heeft over deze brief dan kunt u contact opnemen met ondergetekenden via projecten@thuisvester.nl of via het algemene nummer van Thuisvester 085-2020777.

De presentatie van de inloopavond kunt u, na 13 oktober, opvragen via projecten@thuisvester.nl, dan wordt u deze per mail toegezonden.

Bent u niet in de gelegenheid om de inloopavond bij te wonen en heeft u toch vragen of suggesties over het bouwplan, dan kunt u gebruik maken van bijgevoegd reactieformulier.

Vragen en suggesties dient u dan via het reactieformulier voor 27 oktober kenbaar te maken. Het reactieformulier kunt u dan in de brievenbus van Thuisvester (Mathildastraat 52 in Oosterhout) stoppen of per e-mail verzenden naar projecten@thuisvester.nl

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V.

en

5.1,2,e

Thuisvester

Bijlage:

- Reactieformulier herontwikkeling locatie Esdoornlaan / Wilhelminakanaal-Noord

**Reactieformulier herontwikkeling Esdoornlaan / Wilhelminakanaal-Noord
te Oosterhout**

Via dit reactieformulier kunt u, tijdens de inloopavond of tot 2 weken na de inloopavond, dus tot 27 oktober 2022, een reactie aan ons doorgeven. Dit kan per post of per e-mail.

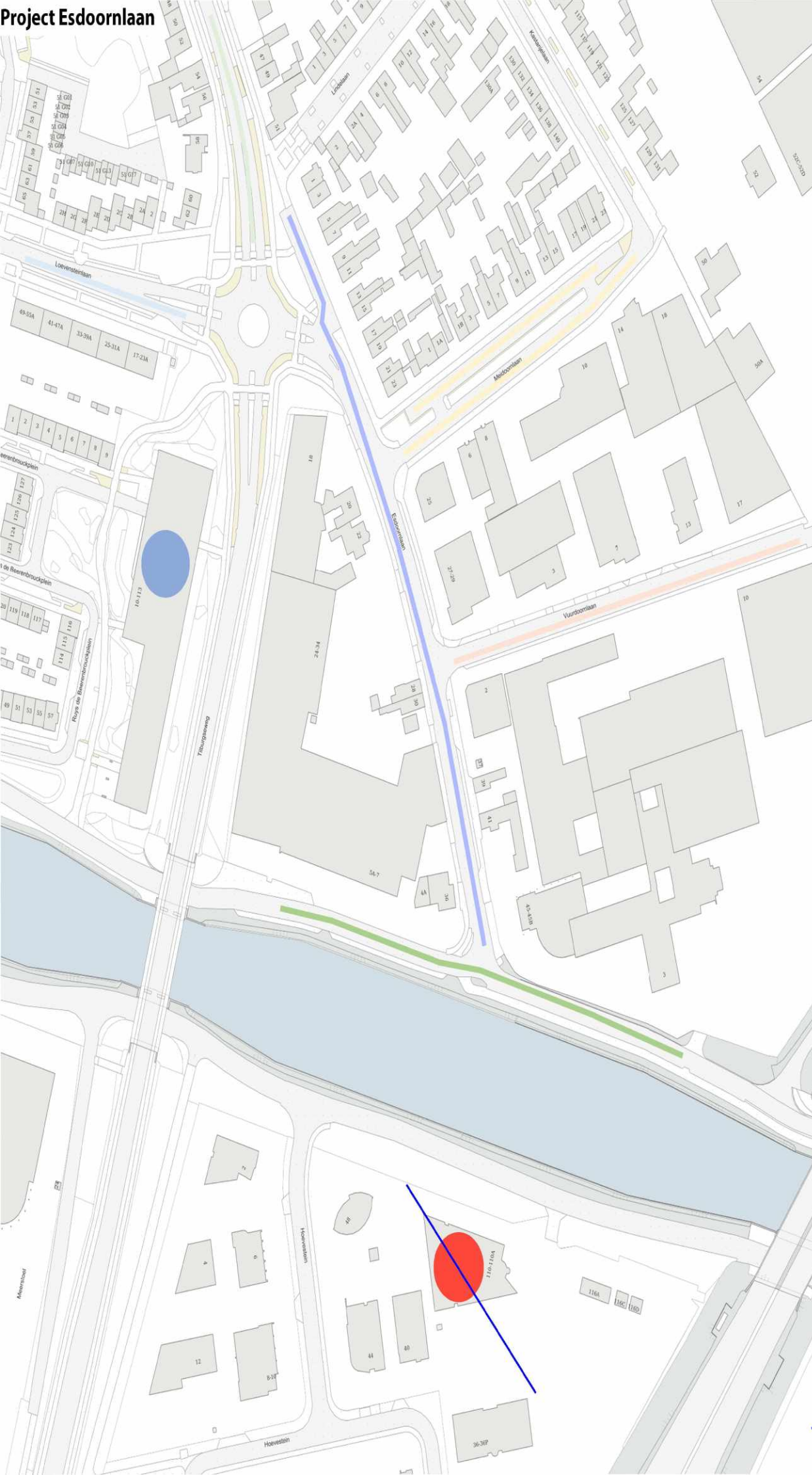
Zie de begeleidende brief voor de correspondentiegegevens.

Naam	
Adres en huisnummer	
Postcode en woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

Vraag of suggestie

--

Project Esdoornlaan



Straatnaam		#	Postcode	Type
Tilburgseweg		47	4902 TM	Woning
		49	4902 TM	Woning
		51	4902 TM	Woning
		54	4902 TM	Woning
		56	4902 TM	Woning
		58	4902 TM	Woning
		60	4902 TM	Woning
Loevensteinlaan		62	4902 TM	Woning
		2	4902 WV	Woning
		2A	4902 WV	Woning
		2B	4902 WV	Woning
		2C	4902 WV	Woning
		2D	4902 WV	Woning
		2E	4902 WV	Woning
		2F	4902 WV	Woning
		2G	4902 WV	Woning
		2H	4902 WV	Woning
		17	4902 WL	Woning
		19	4902 WL	Woning
Meidoornlaan		21	4902 WL	Woning
		23	4902 WL	Woning
		23A	4902 WL	Woning
		1	4902 SC	Woning
		1A	4902 SC	Woning
		1B	4902 SC	Woning
		3	4902 SC	Woning
		5	4902 SC	Woning
		6	4902 SC	Bedrijfspand
		7	4902 SC	Woning
		8	4902 SC	Bedrijfspand
Vuurdoornlaan		9	4902 SC	Woning
		10	4902 SC	Bedrijfspand
		11	4902 SC	Woning
		13	4902 SC	Woning
		14	4902 SC	Bedrijfspand
		15	4902 SC	Woning
		17	4902 SC	Woning
		18	4902 SC	Bedrijfspand
		19	4902 SC	Woning
		21	4902 SC	Woning
		23	4902 SC	Woning
Esdoornlaan		2	4902 SE	Bedrijfspand
		3	4902 SE	Bedrijfspand
		7	4902 SE	Bedrijfspand
		10	4902 SE	Bedrijfspand
		13	4902 SE	Bedrijfspand
Esdoornlaan		17	4902 SE	Bedrijfspand
		1	4902 TN	Woning
		3	4902 TN	Woning
		5	4902 TN	Woning
		7	4902 TN	Woning
		9	4902 TN	Woning
		11	4902 TN	Woning
		13	4902 TN	Woning
		15	4902 TN	Woning
		17	4902 TN	Woning
		18	4902 TP	Bedrijfspand
		19	4902 TP	Woning
		20	4902 TP	Woning
		21	4902 TN	Woning
		22	4902 TP	Woning
		23	4902 TN	Woning
		24	4902 TP	Bedrijfspand
		25	4902 TN	Bedrijfspand
		27	4902 TN	Bedrijfspand
		28	4902 TP	Woning
		29	4902 TN	Bedrijfspand
		30	4902 TP	Woning
		32	4902 TP	Bedrijfspand
		32A	4902 TP	Bedrijfspand
		34	4902 TP	Bedrijfspand
Wilhelminakanaal Noord		36	4902 TP	Woning
		37	4902 TN	Nutsvoorziening
		39	4902 TN	Woning
		41	4902 TN	Woning
		45	4902 TN	Bedrijfspand
		45A	4902 TN	Bedrijfspand
		45B	4902 TN	Bedrijfspand
		3	4902 VR	Bedrijfspand
		4A	4902 VR	Bedrijfspand
		5A	4902 VR	Bedrijfspand
Wilhelminakanaal Zuid		6	4902 VR	Bedrijfspand
		6A	4902 VR	Bedrijfspand
Ruyt de Beerenbrouckplein		7	4902 VR	Bedrijfspand
		110	4903 RA	Bedrijfspand
Ruyt de Beerenbrouckplein		110A	4903 RA	Bedrijfspand
		10-11	4902 VL	Woning

HERONTWIKKELING PRAXIS-BRAAT LOCATIE OOSTERHOUT

Van een oud bedrijventerrein naar een nieuw woongebied

Informatieborden



Thuisvester



HERONTWIKKELING PRAXIS-BRAAT LOCATIE OOSTERHOUT

Van een oud bedrijventerrein naar een nieuw woongebied

Graag horen wij uw mening!



Domen Architecten



TEN
BRINKE.

Thuisvester

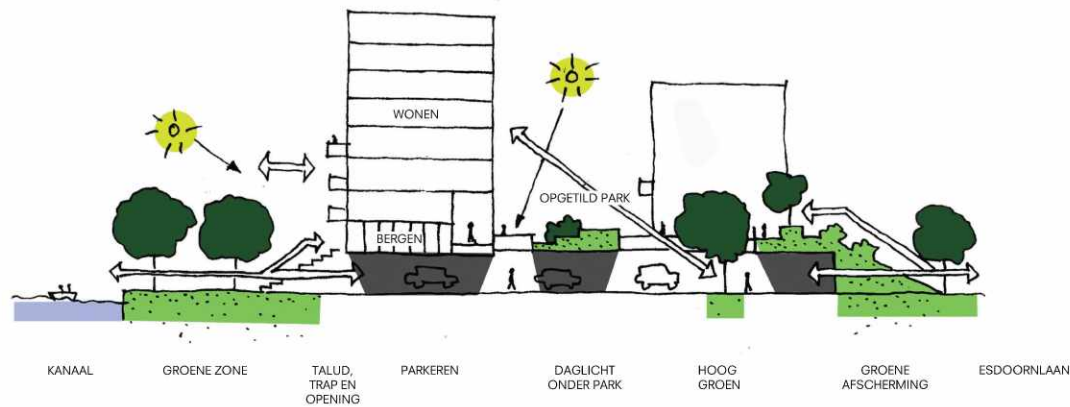


gemeente Oosterhout



concept

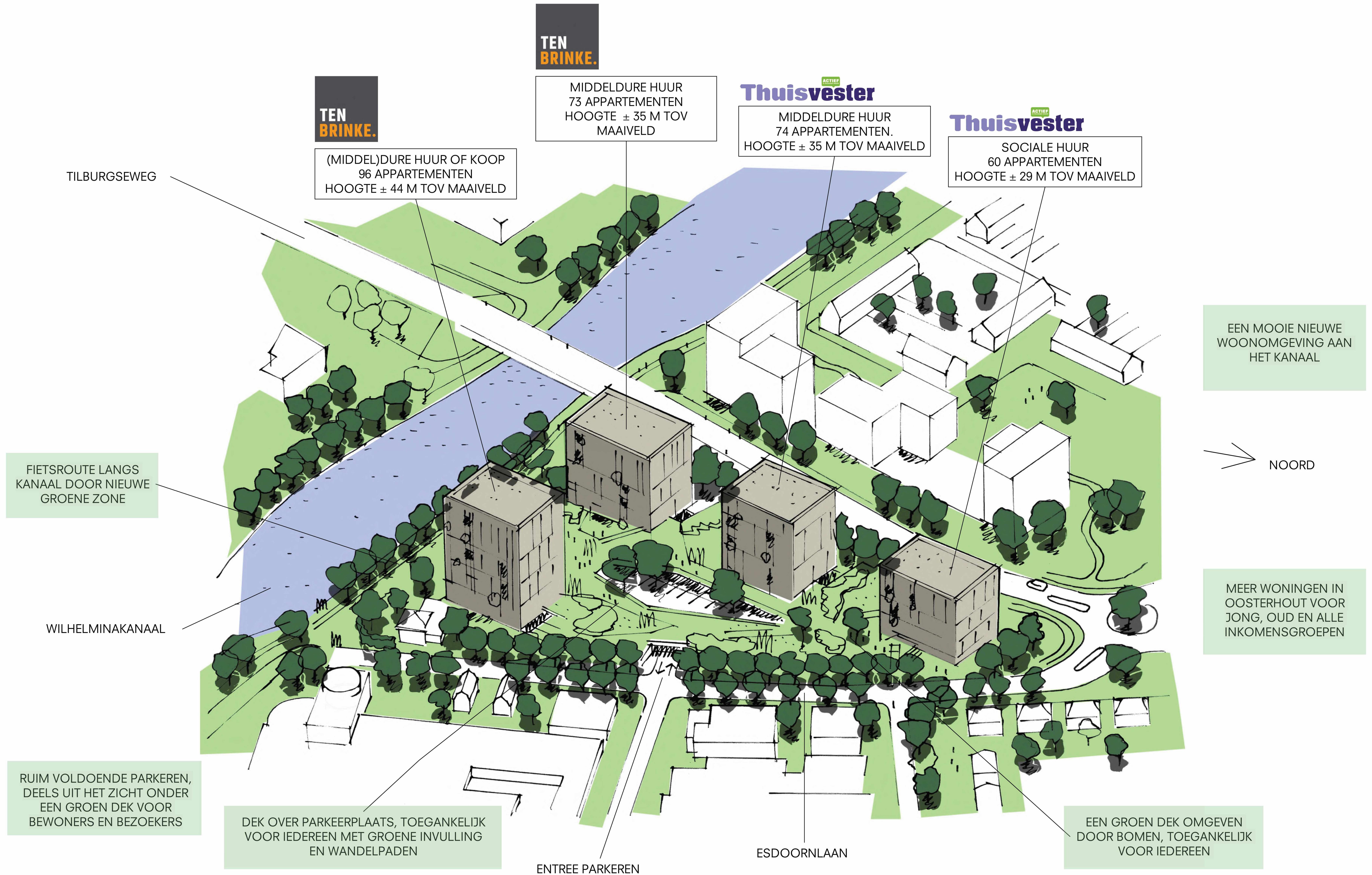
- Vier woongebouwen
- Ieder gebouw met eigen orientatie/uitzicht
- Programmamix van ca. 300 app in diverse groottes
- Mix aan doelgroepen
- Verschillende prijsklassen, huur en/of koop
- Vrije plaatsing bouwblokken creëert intieme ruimte
- Openbare daktuin stimuleert ontmoeting
- Zone aan het kanaal wordt getransformeerd tot een park



doorsnede



Oomen Architecten

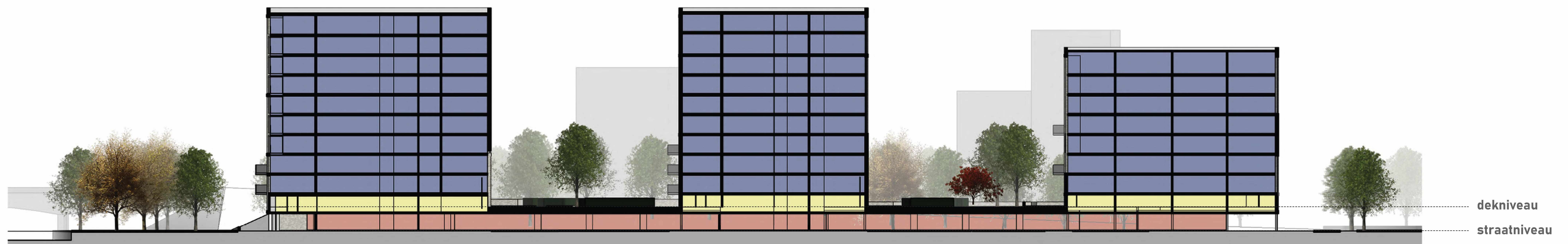


“Ruimte om te wonen, te begroeten en te ontmoeten. Samen wonen als goede burenen”





Dwarsdoorsnede

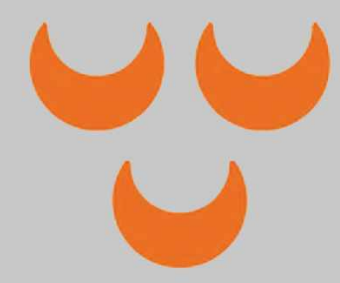


Langsdoorsnede





Thuisvester



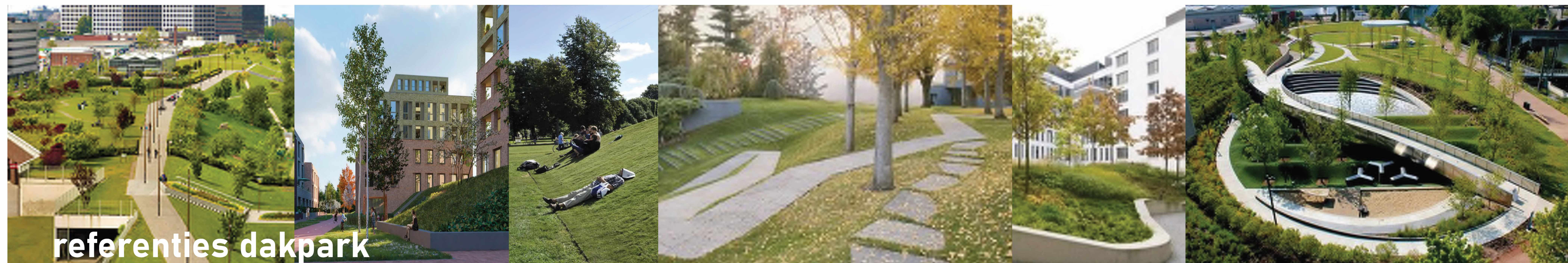
gemeente Oosterhout



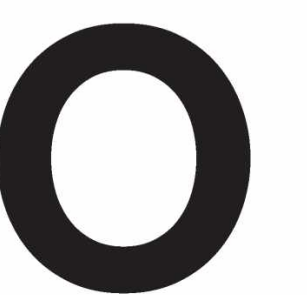
referenties kanaalzone



referenties architectuur



referenties dakpark



Oomen Architecten

BEZONNING

ESDOORNLAAN inloopavond 13 oktober 2022



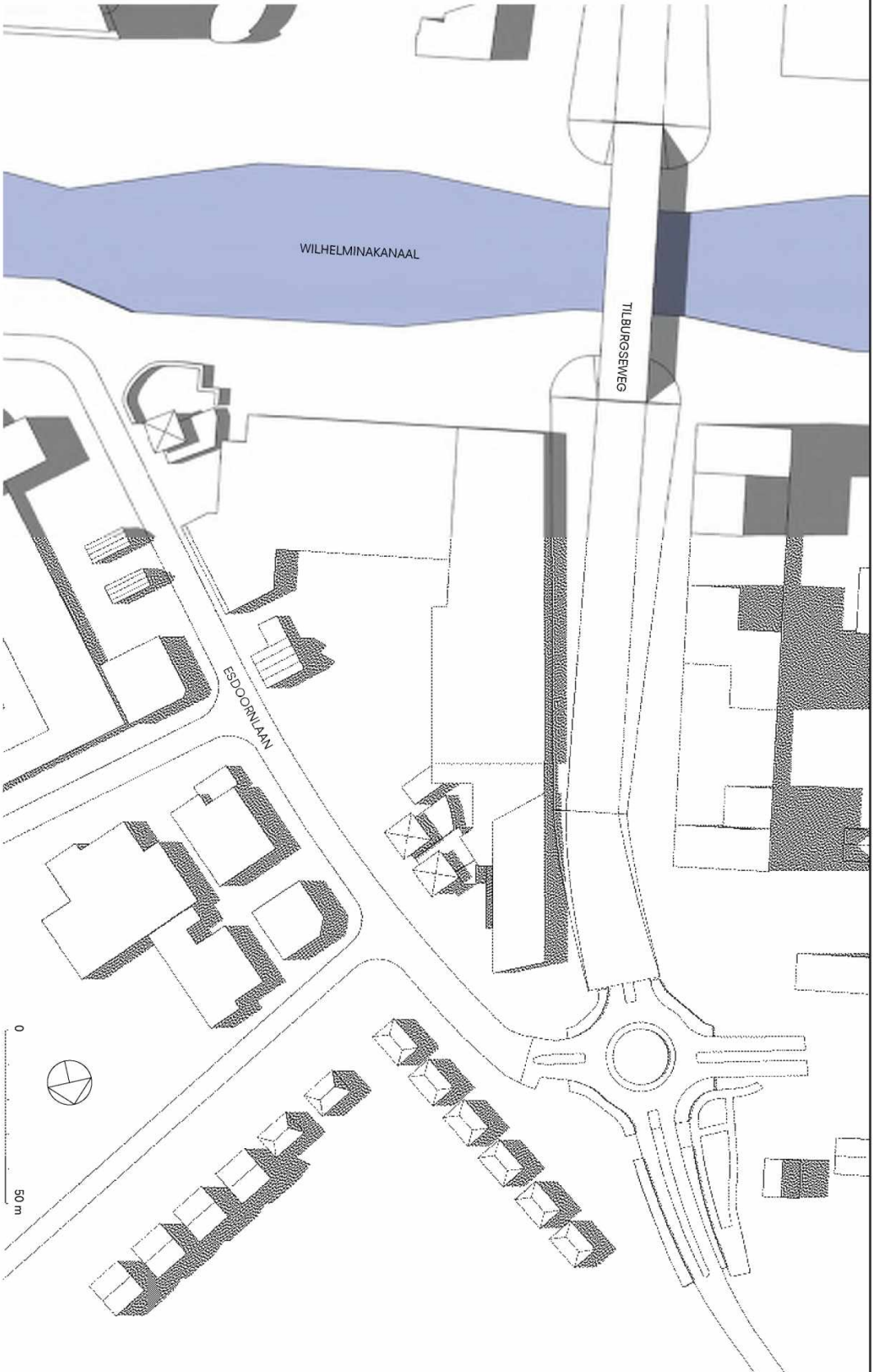
Thuisvester ACTIEF



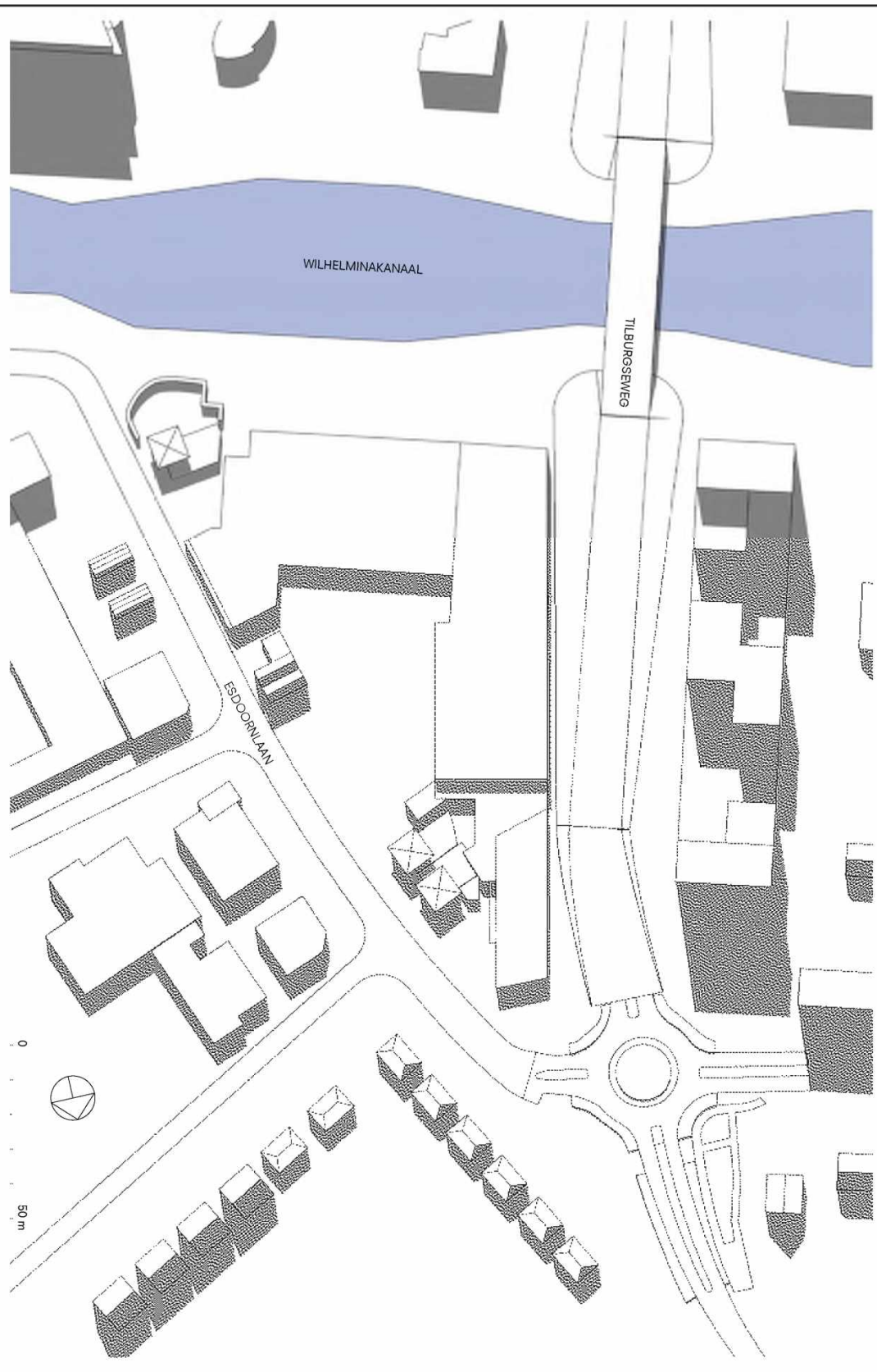
gemeente
Oosterhout



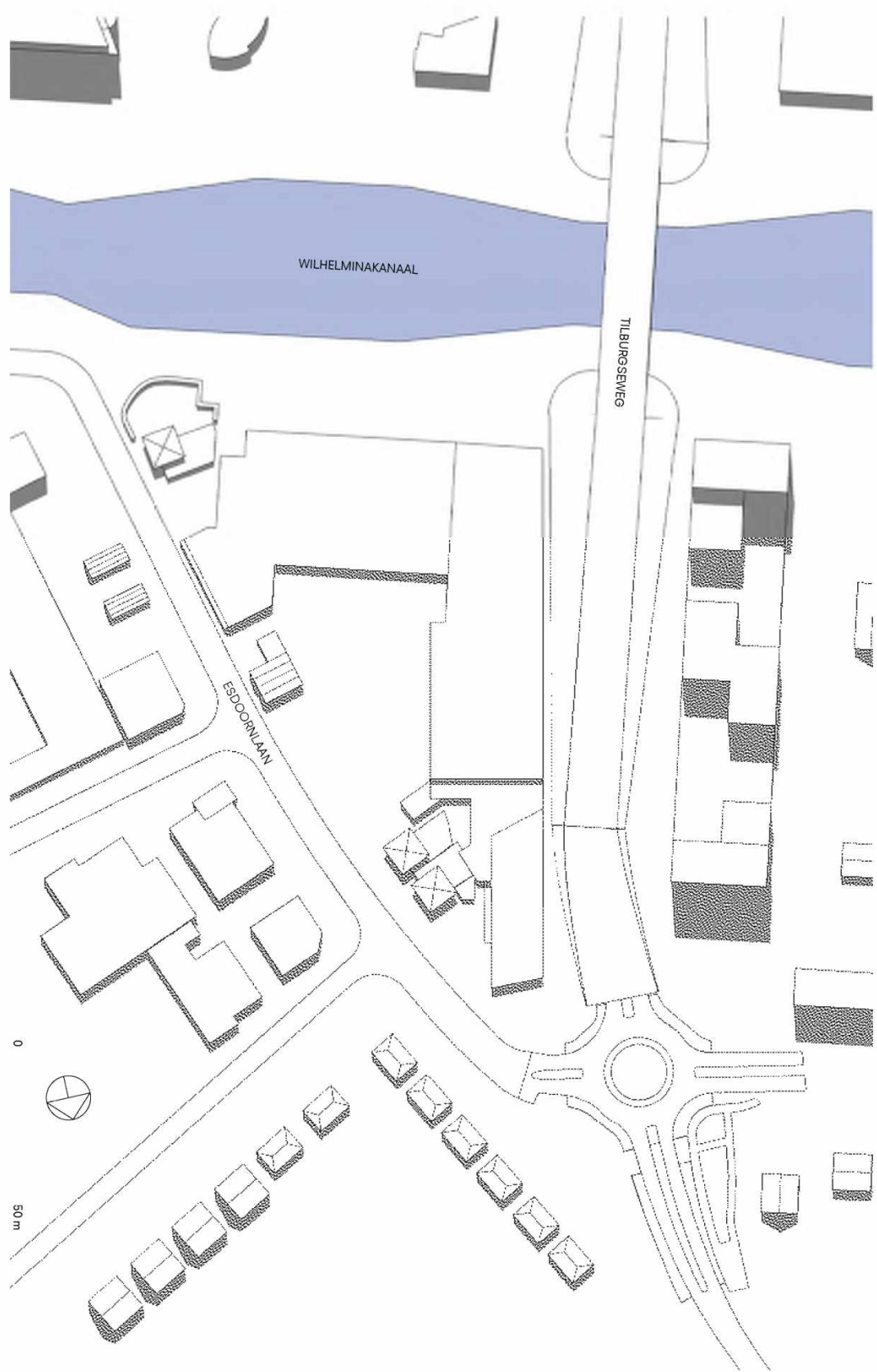
21 maart 10.00uur



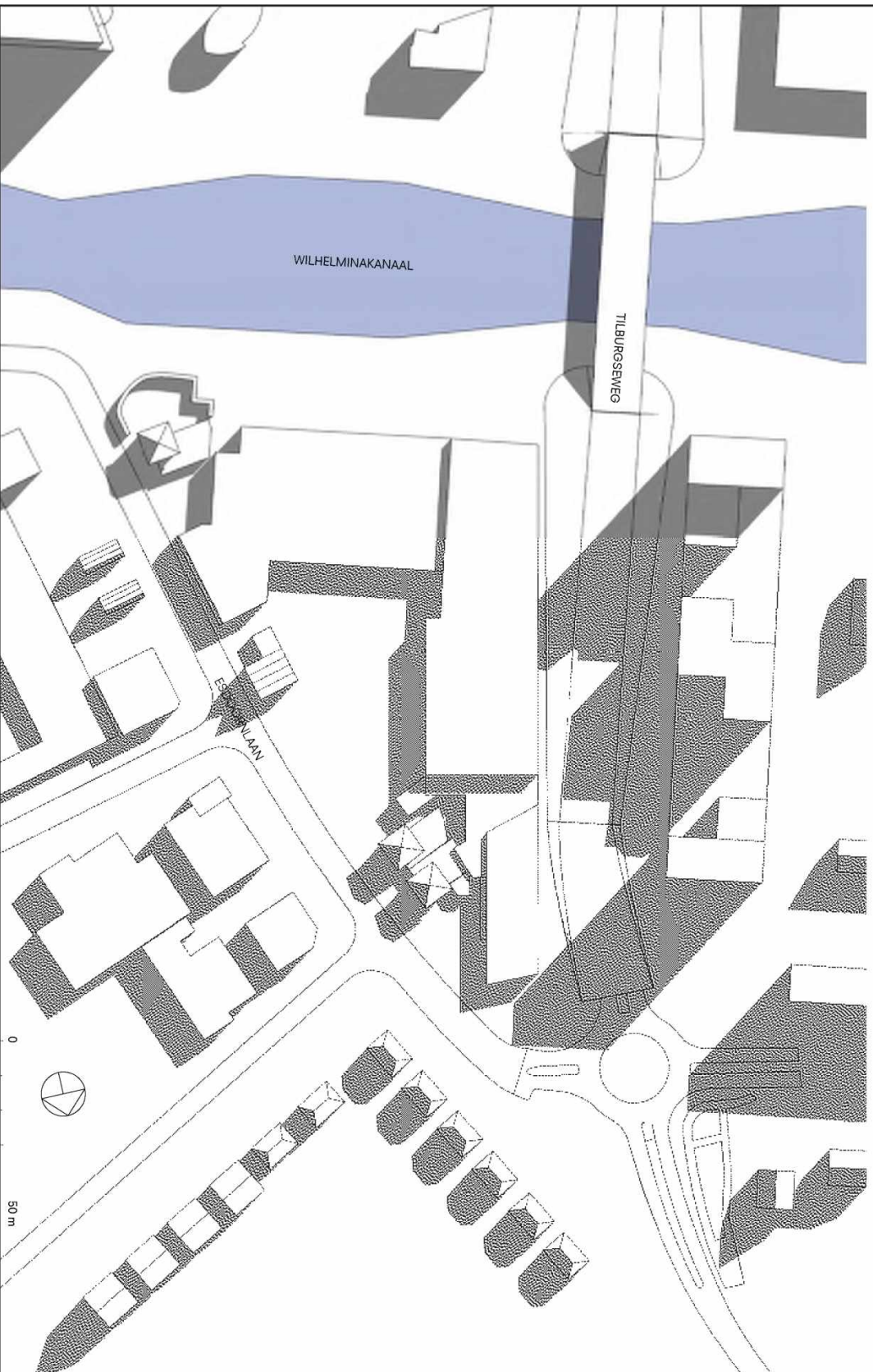
21 juni 10.00uur



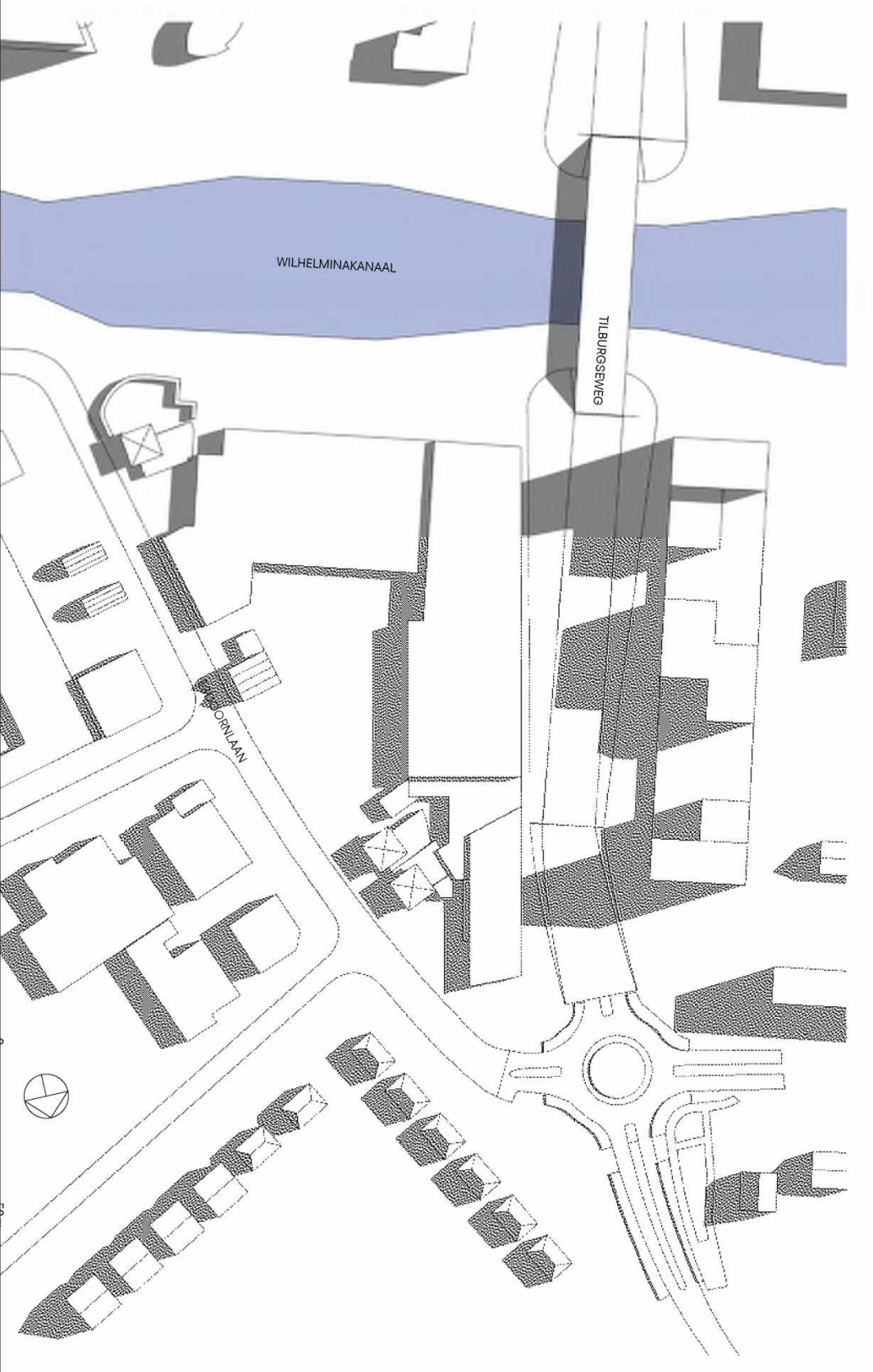
21 maart 13.00uur



21 juni 13.00uur

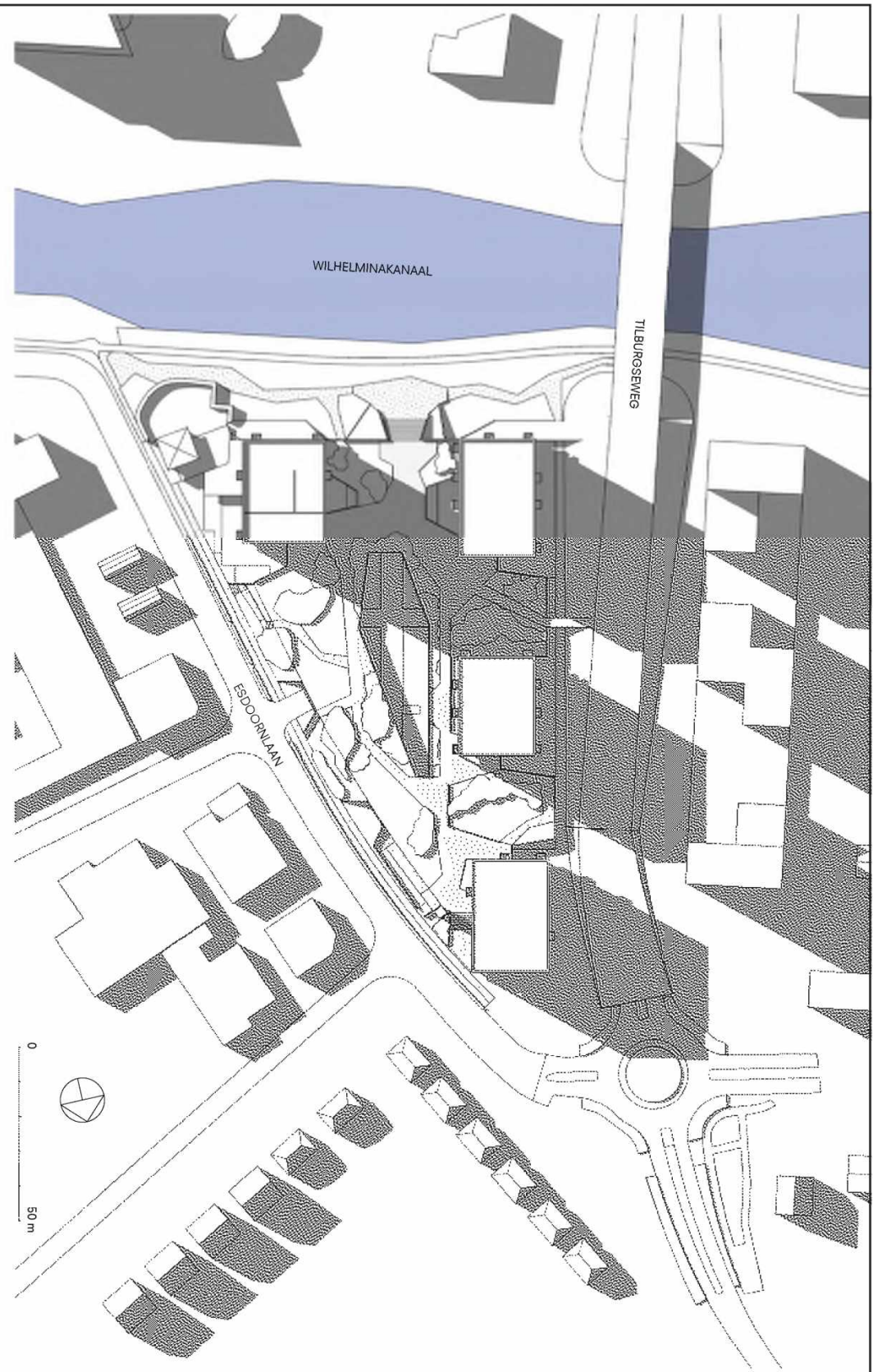


21 maart 17.00uur

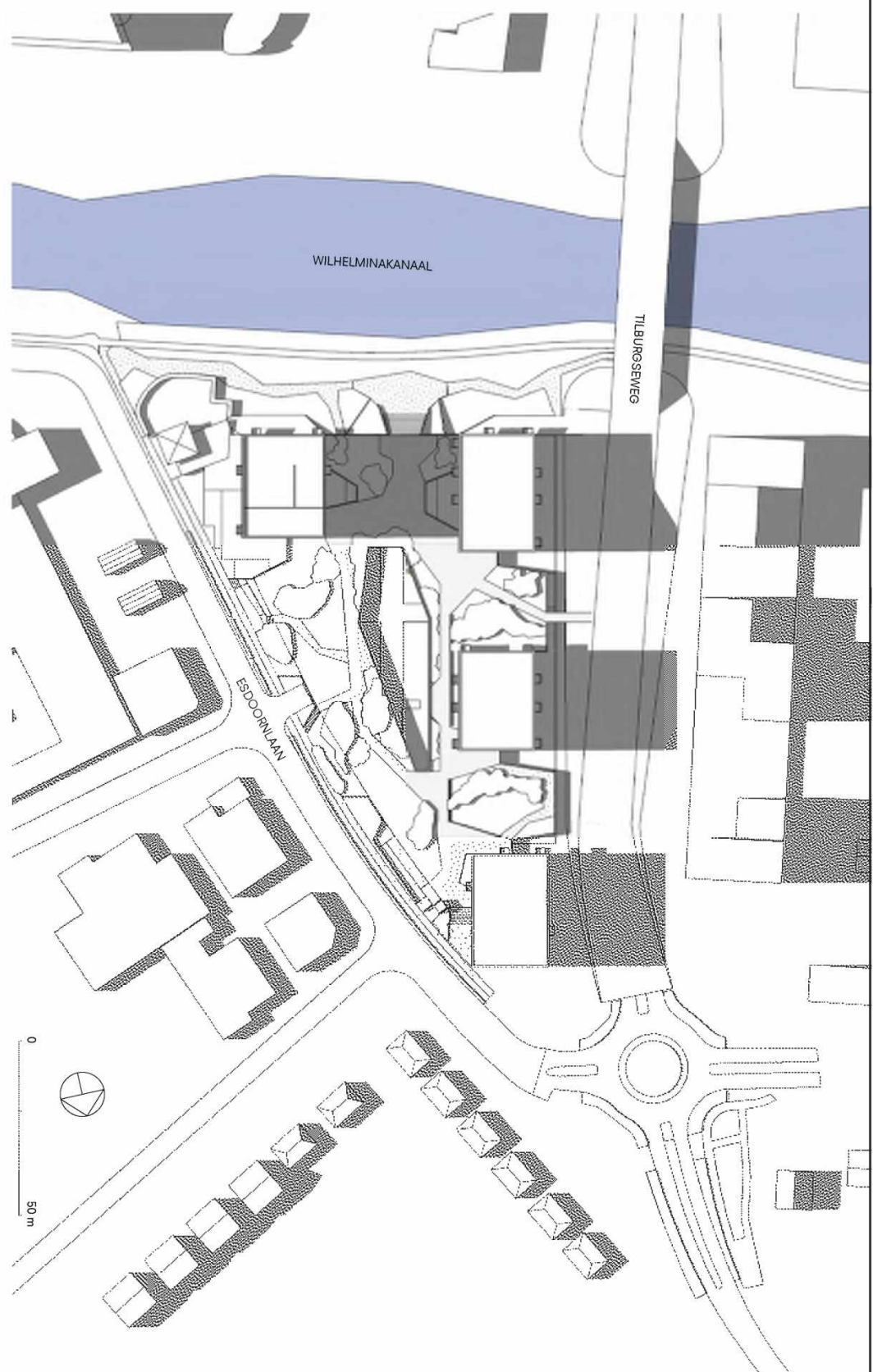


21 juni 17.00uur

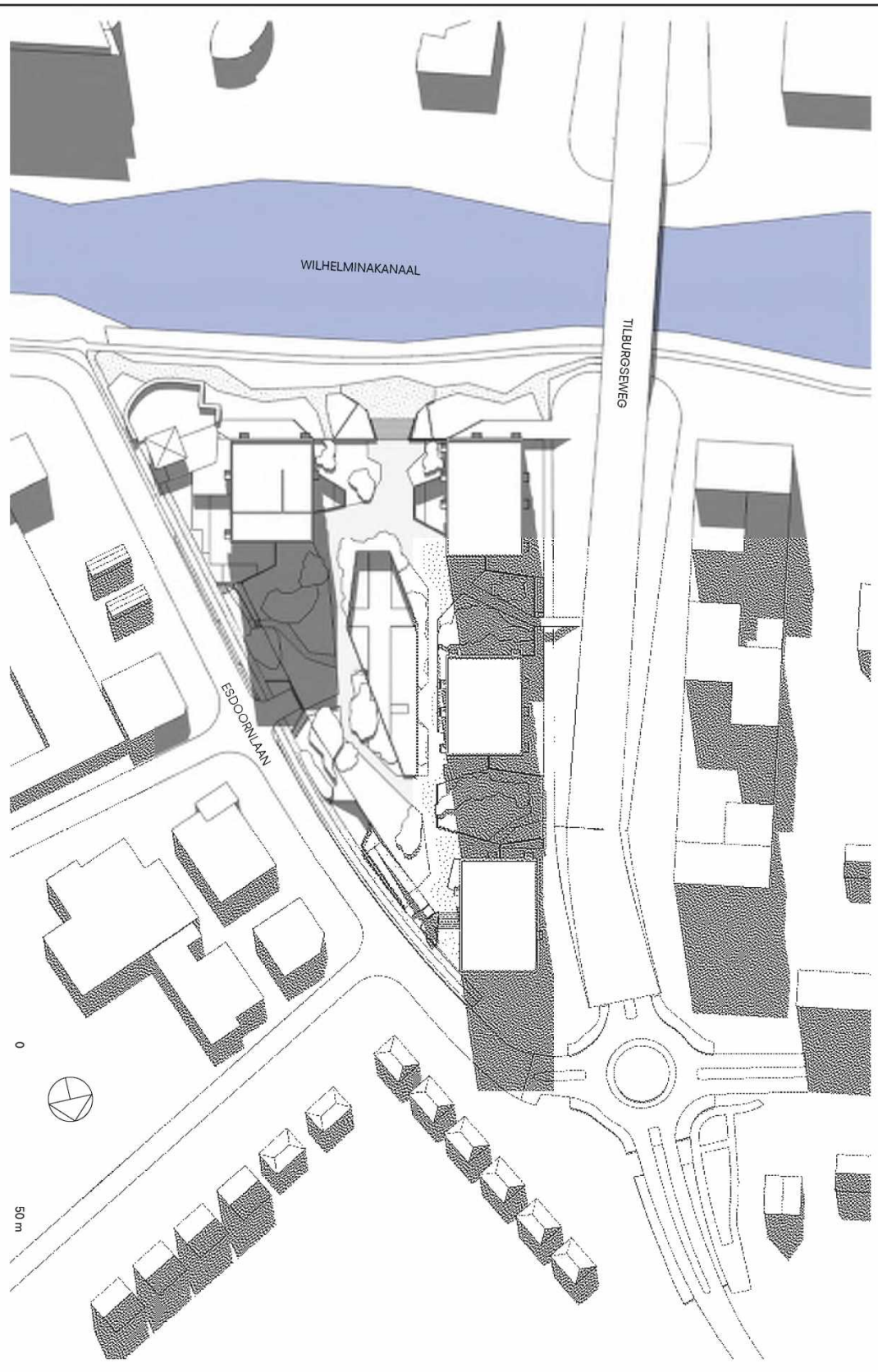
bestaande situatie



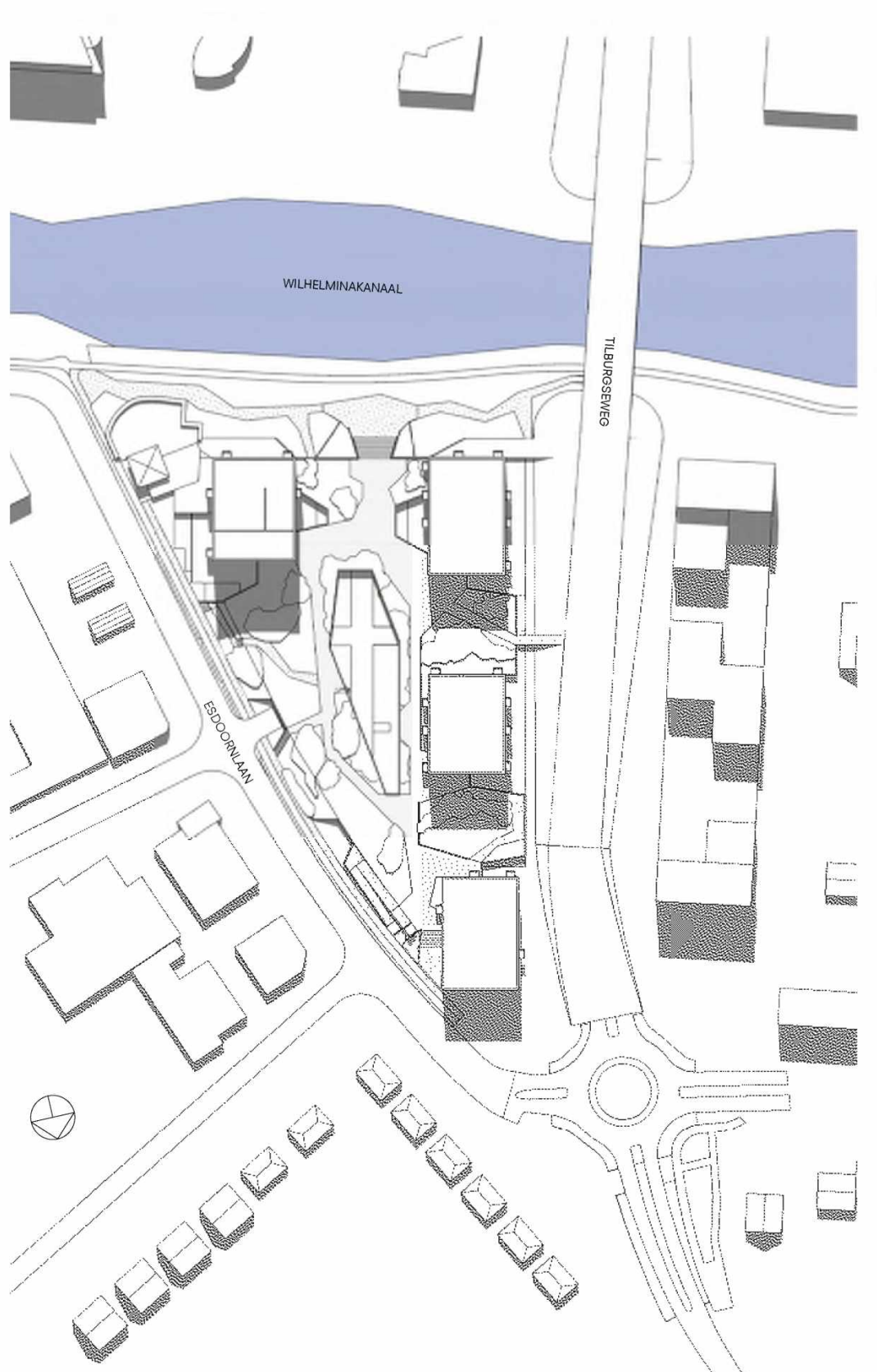
21 maart 10.00uur



21 juni 10.00uur



21 maart 13.00uur



21 juni 13.00uur

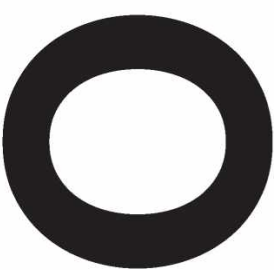


21 maart 17.00uur



21 juni 17.00uur

nieuwe situatie



Oomen Architecten

TEN
BRINKE.

Thuisvester


gemeente Oosterhout



Ontmoeten



Samen leven



Biodiversiteit



Genieten



Vrij uitzicht



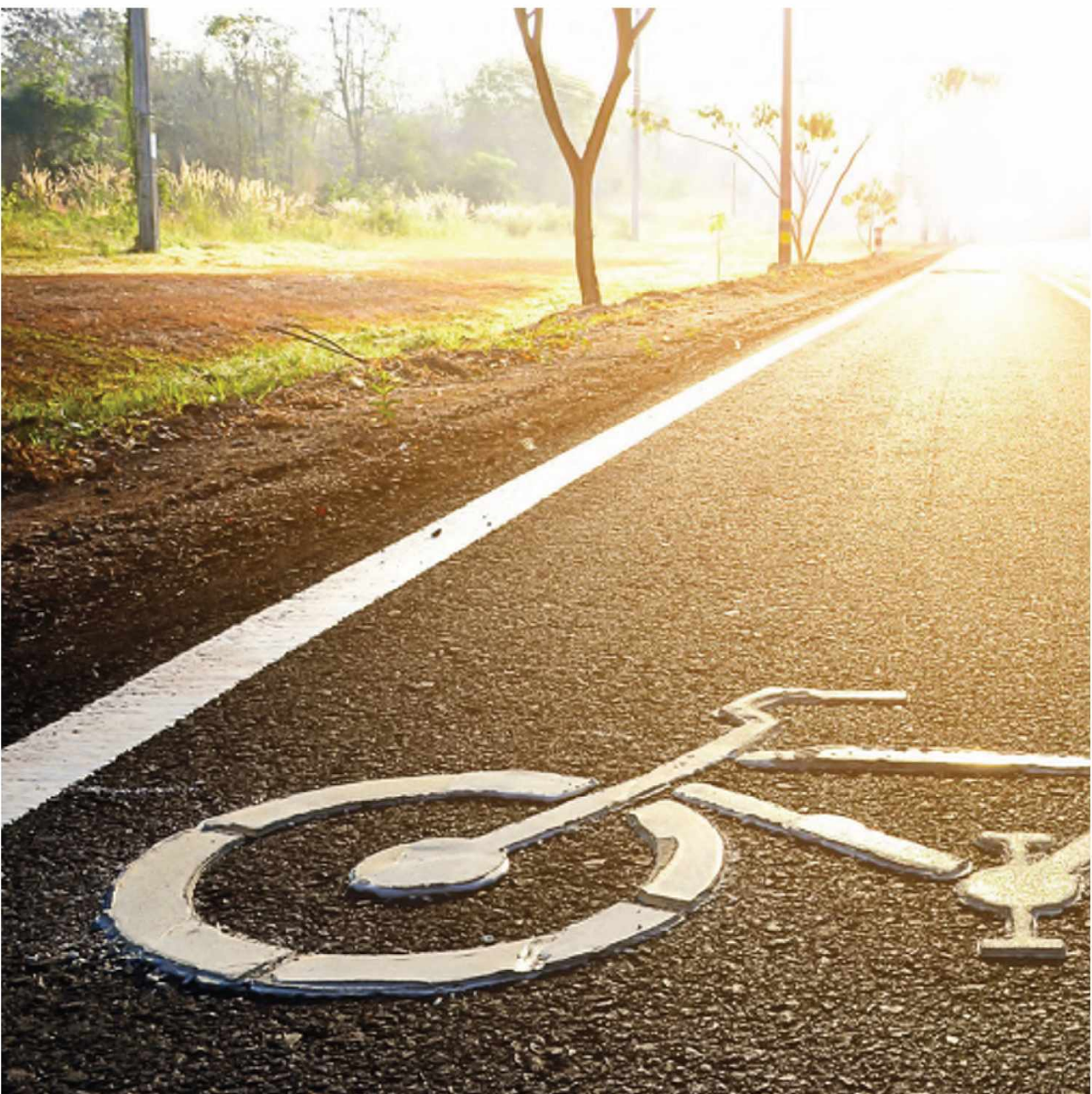
Verblijven



Ontdekken



Samen zijn

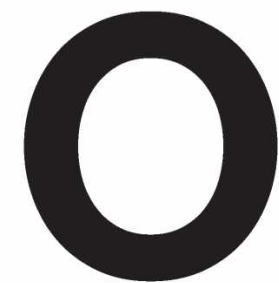
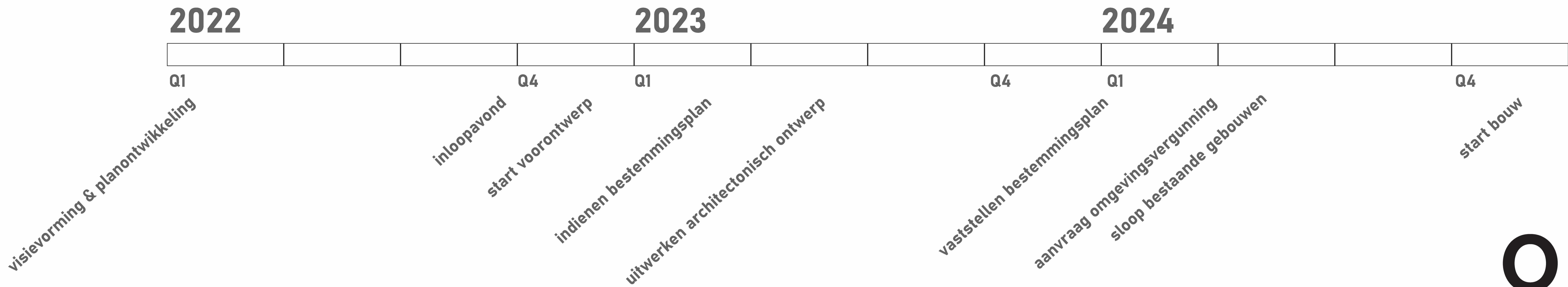


Auto is te gast



Tijd met elkaar

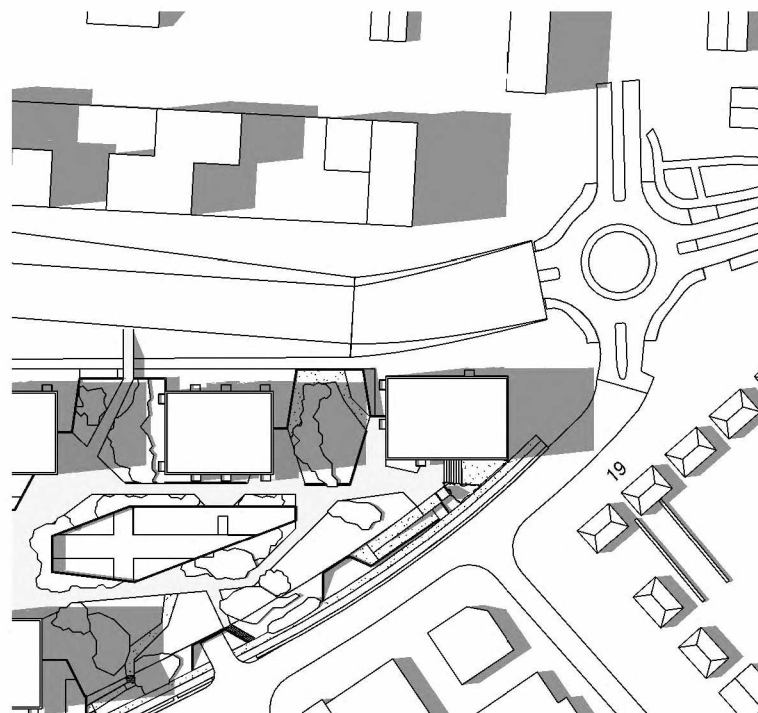
Indicatieve planning



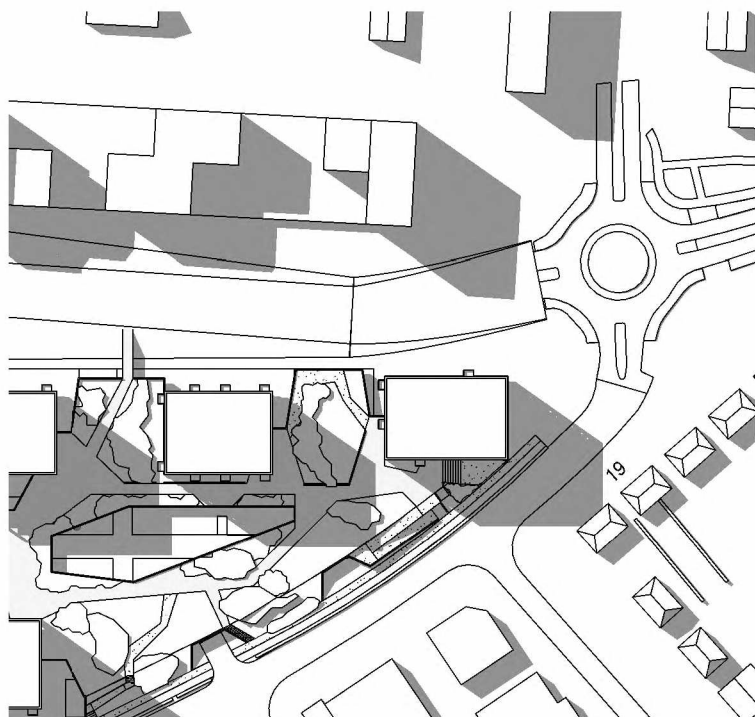
HERONTWIKKELING PRAXIS-BRAAT LOCATIE OOSTERHOUT

Van een oud bedrijventerrein naar een nieuw woongebied

ID	Vragen	Opmerkingen en/of Suggesties
A		(i) Woongebouwen met minder tussen ruimtes / dichtere bebouwing tegen kanaalzijde. (ii) Lagere bouwblokken bij rotonde (woningen 19 t/m 23 ervaren meeste hinder van hogere bouwvolumes)
B	(i) Hoe wordt de verkeersintensiteit gewaardborgd met de toename van 300 wooneenheden en derhalve een toename in verkeersbewegingen? Suggestie: aanpassen openbare ruimte door extra rotonde of voorrang van rechts (ii) Krijgen we van woongebouw A veel inkijk in de achtertuin?	
C		In de Mienushal (Vuurdoorlaan 1) worden diverse carnavalswagens gebouwd. Graag hiermee rekening houden met de inrichting van de openbare ruimte (breedte weg) zodat carnavalswagens hier geen hinder van ondervinden
D	(i) Graag verneem ik de hoogte van woongebouw A? (ii) Is sprake van inkijk in mijn tuin vanuit woongebouw A? (iii) Is er sprake van schaduwval in de periode juli/augustus (zomer)? Graag het verzoek om dit (mogelijk) 3D in beeld te brengen.	In de ochtend en einde middag is er sprake van een hoge piek qua verkeersdruk (filevorming). Met de toename van het woonprogramma (300 woningen) is de verkeerssituatie/ problemen niet te overzien
E	(i) Wat is de afstand van het hoogste woontoren tot ons huis in relatie tot privacy? (ii) Wat is de afstand van het hoogste woontoren tot ons huis in relatie tot bezonning?	
F		(i) Te hoge bebouwing. Voorkeur naar lage bebouwing of 1 flat minder (ii) Te veel verkeer (iii) Bij aankoop van huis was er geen sprake van woonbestemming maar van bedrijven. Bestemmingsplan wijziging is mogelijk maar dan enkel laagbouw (geen 300 app)
G		(i) Verkeersdruk neemt toe (ii) Ontneemt uitzicht (1 van de redenen van de keuze van onze huidige appartement) / er wordt naar bij ons naar binnen gekeken (ontneemt woonplezier) (iii) Geen zon meer in het voor- en najaar (iv) Reden om te verhuizen of om huurverlaging te verwachten
H		Vervuilende overlast door Bakkerij Memba



21 augustus 13.00 uur



21 augustus 15.00 uur



21 augustus 17.00 uur