

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Herontwikkeling locatie
Abdis van Thornstraat 68 – 70 Oosterhout

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie	2
2. Aanleiding	3
3. Verslag omgevingsdialoog.....	4
4. Conclusie omgevingsdialoog.....	10
5. Bijlagen	11

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling aan de Abdis van Thornstraat 68 – 70 te Oosterhout
Datum dialoog	Woensdag 20 juli 2022
Locatie dialoog	Locatie Dreamland, Abdis van Thornstraat 70 te Oosterhout
Bijlagen	Bijlage 1: Gebied waarbinnen uitnodigingen zijn verstuurd
	Bijlage 2: Uitnodiging omgevingsdialoog
	Bijlage 3: Getoonde panelen

2. Aanleiding

Krisma Vastgoed BV is voornemens aan de Abdis van Thornstraat 68 te Oosterhout ter plaatse van het Van Halderen Business centrum en Dreamland de bestaande opstallen te slopen en hier circa 64 woningen te realiseren. Door de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van woningbouw wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en wordt verdere verloedering van het achterterrein voorkomen.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum 2017' (vastgesteld op 6 januari 2017), waarbij de gronden bestemd zijn als 'Bedrijf'. Aanvullend is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Het beoogde woningbouwinitiatief is in strijd met de geldende bedrijfsbestemming. De gemeente Oosterhout staat echter positief tegenover de ontwikkeling en is bereid medewerking te verlenen. Hiervoor is via initiatiefnemer Krisma Vastgoed BV medio november 2021 een principeverzoek ingediend en loopt momenteel de voorbereidingsprocedure voor herziening van het bestemmingsplan.

In het kader van de planvorming heeft op de locatie van Dreamland (Abdis van Thornstraat 70 in Oosterhout) op woensdag 20 juli 2022 een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens de informatieavond werden belangstellenden, direct omwonenden, ondernemers en afgevaardigden, aan de hand van presentatieposters, geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over de beoogde ontwikkeling. De informatieavond was het eerste moment dat de omgeving kennis heeft kunnen maken met de beoogde plannen.

De genodigden hebben op vrijdag 8 juli 2022 per brief een uitnodiging voor de informatieavond ontvangen (bijlage 1). In bijlage 2 is het gebied aangeduid waarbinnen de uitnodigingen zijn verstuurd.

3. Verslag omgevingsdialoog

Tijdens de informatieavond werden de aanwezigen door initiatiefnemer, architect en planologisch adviseurs aan de hand van verschillende presentatiepanelen (bijlage 3) geïnformeerd over de plannen. De panelen bevatten de volgende themakaarten:

- Themakaart 'stedenbouwkundig plan en verkeer'
- Themakaart 'impressies'
- Themakaart 'groen'
- Themakaart 'planning'

De informatieavond is bezocht door circa 50 huishoudens (circa 80 personen). Tevens waren diverse afgevaardigden van de gemeente Oosterhout aanwezig. De sfeer tijdens de informatieavond was over het algemeen positief. Veel aanwezigen waren blij te horen dat een woningbouwontwikkeling beoogd is op de plaats van de bestaande verouderde bedrijfspanden. Men ziet over het algemeen in dat de kwaliteit van de bestaande bedrijfspanden niet meer voldoet aan het beleid wat gemeente Oosterhout wenst na te streven.

Nadat de informatieavond had plaatsgevonden is de website www.omgevingsdialoogoosterhout.nl geactiveerd om alle projectinfo te (blijven) delen.

Tijdens de informatieavond en in de weken nadat de informatieavond had plaatsgevonden konden omwonenden en geïnteresseerden mondeling, per e-mail of per brief reacties achterlaten (t/m 17 augustus 2022). Hierna zijn per thema (geanonimiseerd) de reacties weergegeven en waar mogelijk van beantwoording voorzien.

Algemeen

Samenvatting reactie

Daar waar veel mensen zich tijdens de informatieavond veelal positief uitlieten over de ontwikkeling, zijn in de schriftelijke reacties veelal minder positieve klanken en kritische aandachtspunten naar voren gekomen.

Wat betreft de opzet van de omgevingsdialoog geven diverse omwonenden aan teleurgesteld te zijn in de planning. Nu heeft de initiatiefnemer het zo ingestoken dat op 20 juli de informatieavond plaatsvond, de deadline om te reageren op het initiatief vastgelegd was op 17 augustus en de notulen ervan in september rondgestuurd zouden worden. Omwonenden geven aan dat in de vakantieperiode (juli en augustus) veel bewoners niet in de gelegenheid zijn om binnen de gestelde termijn een reactie kenbaar te maken. Ook het feit dat de plannen niet uitgebreid werden toegelicht, roept geen positief gevoel op.

Wat betreft het plan stellen omwonenden en geïnteresseerden dat met de herontwikkeling het straatbeeld aan de Catharinastraat / Abdis van Thornstraat op kan knappen ten opzichte van de bestaande bedrijfssituatie en dat dit een positief effect kan hebben op de leefbaarheid van de buurt. Het beoogde plan oogt aantrekkelijk en geeft een impuls aan het (stedenbouwkundig) karakter van het gebied. Bovendien speelt het initiatief in op de actuele woningbouwbehoefte op relatief korte afstand tot het centrum van Oosterhout.

Over het algemeen is het thema verkeer en parkeren met name voor bewoners van de Catharinastraat een belangrijk aandachtspunt. Een aantal omwonenden maakt zich tevens zorgen over het aspect privacy en de bijkomende bewegingen/activiteiten.

Reactie initiatiefnemer

Een betrokken omgevingsdialoog is ook juist voor de initiatiefnemer erg waardevol. Op basis van wensen en aandachtspunten vanuit de buurt kan een optimaal en gedragen plan tot stand komen. Initiatiefnemer hoopt dat met deze opzet van het participatietraject een transparant traject ingezet is waarin omwonenden en geïnteresseerden de ruimte hebben om reacties kenbaar te maken. Daarbij is via het paneel 'Planning' (bijlage 3) inzichtelijk gemaakt welke stappen in het kader van het gesprek met de buurt nog gezet worden en welke aanvullende mogelijkheden er zijn om reacties kenbaar te maken en met de initiatiefnemer in gesprek te gaan.

Wat betreft de opzet van deze eerste fase, waarbij omwonenden aangeven dat in de vakantieperiode (juli en augustus) veel bewoners niet in de gelegenheid zijn om binnen de gestelde termijn een reactie kenbaar te maken, is besloten om de (conform de in de participatieleidraad van de gemeente Oosterhout opgenomen reactietermijn van twee weken) te verlengen naar vier weken. Hiermee is geprobeerd iedereen de mogelijkheid te geven om zijn of haar reactie op het beoogde initiatief kenbaar te maken. Er is daarnaast juist gekozen voor een opzet van de avond waarbij iedereen zelf kon rondlopen en informeel vragen kon stellen. Het niet uitgebreid plenair toelichten heeft geen relatie met het niet willen delen van informatie.

Aandachtspunten ten aanzien van verkeer, parkeren en privacy komen bij het desbetreffend kopje in dit verslag aan bod.

Woningen

Samenvatting reactie

Vanuit de buurt is de vraag gesteld wat voor type woningen het worden, in welk segment en wat de bijbehorende koop- en huurprijzen zijn. Aanvullende vragen en opmerkingen binnen dit thema die in de reacties naar voren zijn gekomen zijn hierna puntsgewijs opgenomen.

- Wanneer komt de welstandscommissie in de planning voor? Gezien de leeftijd van de huizen in de omgeving wordt gedacht dat een andere bouwstijl beter zou passen.
- Een uitbreidingslocatie dient de potentie te hebben om in ruime mate tegemoet te komen aan de politieke wens tot grondgebonden woningen in een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Komen er zonnepanelen? Zijn alle woningen zonder gasaansluiting?
- Is er nagedacht over een andere invulling, mede omdat dit uitdrukkelijk wordt benoemd in de 'Routekaart woningbouwstrategie Oosterhout 2030'? Bijvoorbeeld energiezuinige, duurzame woningen, tiny houses, groepswonen voor ouderen ed.

Reactie initiatiefnemer

In afstemming met gemeente en diverse uitvoerende partijen ontwikkelt Krisma Vastgoed BV de woningen marktconform. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 64 woningen in de vorm van 22 grondgebonden woningen, 25 appartementen en 17 sociale huurappartementen. Mochten deze aantallen gedurende de verdere uitwerking van de plannen wijzigen, bijvoorbeeld in verband met haalbaarheid of behoefte, dient dit ten aanzien van de relevante aspecten nadrukkelijk onderbouwd te worden. Tevens dient dit met bevoegd gezag afgestemd en naar de omgeving gecommuniceerd te worden.

Voor wat betreft de 17 sociale huurappartementen zijn in de principeverzoekfase specifieke afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakt. Voor de overige woningen staat in deze fase nog niet vast of dit huur of koop wordt en wat de bijbehorende prijzen zijn. In een later stadium zal dit nader worden uitgewerkt.

Gemeente Oosterhout kent geen welstandscommissie. Het ontwerp wordt voorafgaand aan de vergunningverlening meerdere malen inhoudelijk besproken. Specifieke stedenbouwkundige en architectonische beoordeling maken daarvan deel uit.

Alle woningen zullen gasloos worden gerealiseerd. Voor wat betreft de daken wordt, afhankelijk van de eisen op het gebied van BENG, in het verdere ontwerptraject het aantal zonnepanelen bepaald.

De 'Routekaart woningbouwstrategie Oosterhout 2030' beschrijft de wijze waarop de woningbouwstrategie van de gemeente Oosterhout uitwerking krijgt in concrete planvorming. Per locatie wordt gekeken wat programmatisch en stedenbouwkundig passend is en aansluit bij het gewenste totale woningbouwprogramma van de gemeente. Voor deze locatie is samen met de gemeente besloten in te zetten op het toevoegen van appartementen (deels in de sociale verhuur) en grondgebonden woningen. Andere typen woonvormen zijn op deze locatie niet benodigd dan wel gewenst.

Verkeer en parkeren

Samenvatting reactie

Gevraagd wordt hoe er tot de berekening van het aantal parkeerplaatsen is gekomen. In welke klassen worden de woningen ingedeeld?

De omgeving wordt gekenmerkt door parkeerdruk en -overlast. Ervaring leert dat, mede vanwege de korte afstand tot het centrum van Oosterhout en de zone voor betaald parkeren daar, veel in de wijk geparkeerd wordt door anderen. Verzocht wordt in overweging te nemen een parkeergarage onder de appartementen te realiseren en rekening te houden met 2 tot 3 auto's per huishouden.

Daarnaast werd tijdens de informatieavond en in de reacties meerdere malen het aspect verkeersveiligheid aangesneden. Er zijn grote zorgen over de toegangsweg aan de Catharinastraat en het kruispunt Catharinastraat – Abdis van Thornstraat. Het is druk en er ontstaan onveilige situaties. Ook creëert het verkeer van en naar KBS de Touwbaan veel druk, met name in de spits. Gevraagd wordt hoe hiermee omgegaan wordt nu er nog meer verkeer bij komt. Is de plaatsing van stoplichten al eens overwogen?

Reactie initiatiefnemer

Wat betreft parkeren dient bij de (bestemmings)planuitwerking te worden voldaan aan de geldende gemeentelijke normen voor deze locatie en bijbehorende categorie voor het desbetreffende woonsegment. De totale parkeerbehoefte voor het initiatief komt op basis van de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2019' van de gemeente Oosterhout uit op afgerond 85 parkeerplaatsen. Hierbij is geen gebruik gemaakt van de toepassing van aanwezigheidspercentages. De behoefte is per woonsegment weergegeven in tabel 1. Daarbij geldt dat de locatie ligt in het gebied 'Centrum'.

Voor woningen in het dure segment (koop of huur) geldt een parkeernorm van 1,4 per woning. Voor goedkope woningen (koop of huur) geldt een parkeernorm van 1,1 per woning. Omdat buiten de sociale huurwoningen (17 stuks) voor de overige woningen in deze fase nog niet bekend is wat de bijbehorende prijzen zijn, is worst-case uitgegaan van de norm van duurdere woningen. De norm van deze duurdere woningen ligt namelijk hoger dan de norm voor middeldure woningen (koop of huur). Door worst-case uit te gaan van een hogere norm zal er voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein aanwezig zijn. Omdat er voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein is zal de parkeerdruk rondom de ontwikkeling niet toenemen.

Tabel 1 Normatieve parkeerbehoefte bewoners en bezoekers parkeernormen 2019

Functie	Type woning	Aantal	Norm bewoners	Norm bezoekers	Totaal
Koop/huur duur	Grondgebonden woning	22	1,2 per woning	0,2 per woning	30,8
Koop/huur duur	Appartement	25	1,2 per woning	0,2 per woning	35,0
Koop/huur goedkoop	Sociale huur	17	0,9 per woning	0,2 per woning	18,7
Totale parkeerbehoefte					84,5

In het plan zijn 85 parkeerplaatsen beschikbaar, waarmee de parkeerbehoefte kan worden opgevangen. Het realiseren van een parkeergarage onder de appartementen is niet noodzakelijk.

De gemeente Oosterhout is daarnaast bezig met een aanpassing van de parkeernormen. In de 'Nota Parkeernormen 2022' gelden andere normen. Als gekeken wordt naar hetzelfde programma onder de nieuwe normen, dan kan nog steeds voldaan worden. Ook hierbij is nog geen gebruik gemaakt van de toepassing van aanwezigheidspercentages.

Tabel 2 Normatieve parkeerbehoefte bewoners en bezoekers parkeernormen 2022

Functie	Type woning	Aantal	Norm bewoners	Norm bezoekers	Totaal
Grondgebonden koop/huur duur	Grondgebonden woning	22	1,8 per woning	0,1 per woning	41,8
Appartement, koop/huur duur	Appartement	25	1,2 per woning	0,1 per woning	32,5
Appartement sociale huur	Sociale huur	17	0,5 per woning	0,1 per woning	10,2
Totale parkeerbehoefte					84,5

Initiatiefnemer en gemeente zijn zich ervan bewust dat er in de omgeving parkeerdruk- en parkeeroverlast ervaren wordt. De gemelde problemen staan echter los van de voorliggende ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een verhoging van de parkeerdruk in de omliggende straten, door het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is het afwegingscriterium voor de gemeente om nieuwe ontwikkelingen doorgang te kunnen laten vinden.

In de bestaande situatie wordt er zowel ontsloten op de Catharinastraat en direct op de Abdis van Thornstraat. De beoogde ontwikkeling zal in de nieuwe situatie volledig ontsluiten op de Catharinastraat. De Catharinastraat betreft een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een erftoegangsweg kan normaal gesproken een verkeersintensiteit tussen de 4.000 en 6.000 mvt/etmaal verwerken. Volgens een verkeerstelling uit 2017 ligt de intensiteit op de Catharinastraat op 294 mvt/etmaal (gemiddelde weekdag). De verwachte verkeerstoename op de Catharinastraat leidt theoretisch niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling anders dan mogelijk al aanwezige knelpunten. De weg is relatief smal en kent geen aparte fiets- of fietssuggestiestrook. Dit kan nadelig werken op drukke tijdstippen zoals tijdens de spits of bij schoolgaande kinderen. De beoogde ontwikkeling zal mogelijke knelpunten niet verbeteren, maar ook niet verslechteren. Het aanvullend nemen van verkeerskundige maatregelen zoals het plaatsen van bebording of inzetten van voorrangsmarkeringen bij het verlaten van het plangebied via de Catharinastraat wordt met de

gemeente besproken. De plaatsing van verkeerslichten op de kruising Catharinastraat en Abdis van Thornstraat is niet noodzakelijk vanuit de beoogde ontwikkeling. Deze suggestie zal wel aan de gemeente meegegeven worden.

Stedenbouw

Tijdens de informatieavond en via de website www.omgevingsdialoogoosterhout.nl is in conceptvorm een denkbare stedenbouwkundige variant van de realisatie van de appartementen en grondgebonden woningen getoond. Hierbij is duidelijk gemaakt dat het gaat om een stedenbouwkundig voorstel in conceptvorm. Aan de hand van input vanuit diverse invalshoeken zal het plan in de toekomst nader worden uitgewerkt.

Samenvatting reactie

In reactie op de stedenbouwkundige invulling is vanuit de omgeving enkele keren een opmerking gemaakt dat met name de beoogde bebouwing aan de zuidoostzijde met drie lagen zonder kap vrij hoog en kolossaal oogt, waardoor het zicht vanuit de openbare weg en vanuit bestaande achtertuinen negatief wordt beïnvloed en dat toekomstige bewoners van het plan in de omliggende achtertuinen en/of woningen kunnen kijken. Ook gaven diverse bewoners aan geen voorstander te zijn van de vier bouwlagen op de hoek Catharinastraat – Abdis van Thornstraat, maar meer voordelen te zien in een gebouw van drie bouwlagen op deze plek.

Reactie initiatiefnemer

De voorgestelde stedenbouwkundige invulling en positionering is in afstemming tussen initiatiefnemer, architect en afdeling stedenbouw van de gemeente Oosterhout tot stand gekomen. Het is als passend bevonden om de bebouwing op de hoek Catharinastraat – Abdis van Thornstraat wat hoger te maken. Dit als markering van de hoek. Omdat er een ruime groenstrook omheen ligt, maakt dat het gebouw op afstand van de omliggende straten komt te staan en een bouwlaag extra ten opzichte van de omgeving (drie bouwlagen waarvan twee met een kap) akkoord is bevonden. Het gebouw richting het zuidoosten dient als begeleiding van de weg. Hierbij is bewust gekozen voor drie bouwlagen zonder kap, juist om deze begeleiding te creëren en om stedenbouwkundig aansluiting te zoeken met het plat afgedekte appartementengebouw. Het klopt dat een gebouw zonder kap massaler kan ogen. Het heeft echter geen andere effecten op privacy en zicht dan reguliere woningbouw van twee lagen en een kap.

Bomen

Samenvatting reactie

Vanuit verschillende omwonenden is de vraag gesteld of de kastanje op kadastraal perceel OTH01-R-9299 wel echt ziek is.

Reactie initiatiefnemer

In het kader van de planvorming is door bureau 'Bomenwacht Nederland' in de voorbereidende fase een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat deze boom op de stam en in de kroon ernstig is aangetast vanwege de kastanjabloedingsziekte.

Erfafscheidingen, groen, privacy en leefbaarheid

Samenvatting reactie

Het gros van de toekomstige grondgebonden woningen met daarachter de brandgang en aansluitend de parkeerplaatsen grenzen aan bestaande percelen aan de Sint Vincentiusstraat. In de reacties werd aangegeven dat omwonenden verwachten dat er gedurende de dag meer activiteiten en bewegingen plaatsvinden. Hierdoor kunnen omliggende percelen hinder ondervinden en is het verzoek gedaan om het door Van Halderen geplaatste hekwerk (open afrastering) te vervangen door een dichte afscheiding zoals een nette schutting / muur en de

verwilderde groenstrook te ruimen. Wanneer dit niet gebeurt is de verwachting dat deze groenstrook zal fungeren als uitlaatplaats of plaats waar veel zwerfvuil komt te liggen. Een dichte afscheiding zal minder direct lawaai, meer privacy en rust geven. Tevens wordt het verzoek gedaan tot het creëren van een poort naar de brandgang voor de percelen aan de Sint Vincentiusstraat. Mogelijk dat deze poort enkel toegankelijk kan worden gemaakt voor daadwerkelijk aangrenzende tuinen, waardoor het risico op inbraak wordt verkleind.

Ook voor wat betreft de aangrenzende woningen aan de Zandheuvel en de Abdis van Thornstraat wordt de opmerking gemaakt dat de huidige aanwezigheid van de bedrijfsgebouwen zorgt voor rust, privacy en geen inkijk. Bovendien bevindt zich in het zuidelijk gedeelte de damwand van het pand van Dreamland. Bewoners aan de Zandheuvel en de Abdis van Thornstraat zien de damwand graag vervangen worden door een muur met dezelfde hoogte.

Met name van bewoners van [REDACTED] kwam de wens om de doorgang bij de Zandheuvel voor autoverkeer (en een enkeling ook voor fietsers en voetgangers) dicht te houden zoals nu ook het geval is. Wanneer hier een voor autoverkeer open verbinding wordt gecreëerd bestaat de kans dat uitwisseling van parkeren ontstaat, wat mogelijk kan leiden tot meer parkeerdruk in het openbare gebied. Bovendien verhoogt dit het risico op vandalisme.

Tenslotte zijn specifiek vanuit de bewoners direct grenzend aan het plangebied de volgende vragen en opmerkingen kenbaar gemaakt:

1. Garage en dak van garage van het naastgelegen perceel zitten verankerd aan het pand van Dreamland. Graag wordt zo snel mogelijk in overleg getreden om af te stemmen hoe hier bij de planvorming mee omgegaan wordt.
2. Op de tekening van de herontwikkeling is te zien dat omwonenden eventueel poorten naar het plangebied zouden kunnen maken. Klopt dit?
3. In de aangrenzende nieuwbouwwoning zouden omwonenden graag geen ramen zien in de buitenmuur in verband met privacy.
4. Bij het herstructureren van de stoep graag in overweging nemen om omliggende opritten te verlagen.
5. Worden dakterrassen gerealiseerd?

Reactie initiatiefnemer

Initiatiefnemer streeft er naar om de openbare ruimte zo optimaal en aantrekkelijk mogelijk in te richten met oog voor privacy, groen, leefbaarheid en gewenste erfafscheidingen. Voor wat betreft de erfafscheiding en brandgang richting de Sint Vincentiusstraat zal de ontwikkelaar met de betreffende bewoners in gesprek gaan. Voor wat betreft de (dam)wand met Dreamland en het dak van de garage zal de ontwikkelaar ook met de betreffende bewoners in gesprek gaan.

De initiatiefnemer hanteert het uitgangspunt om de doorgang bij de Zandheuvel voor autoverkeer (en mogelijk ook voor fietsers en voetgangers) dicht te houden.

Voor een aantal bestaande woningen is het correct dat het mogelijk is om eventueel een achterom te realiseren.

Nieuwbouw zonder ramen kan en mag niet volgens het Bouwbesluit, maar wanneer het gaat om een zijgevel zorgt initiatiefnemer ervoor dat er geen ramen worden aangebracht van waaruit men in naastgelegen tuinen kan kijken. De stoep voor de Abdis van Thornstraat zal niet worden aangepakt in het kader van dit project.

Wat betreft dakterrassen kan gesteld worden dat deze naar verwachting niet gerealiseerd worden. Wanneer deze (in de toekomst) toch gewenst zijn zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met mogelijke inijk.

Inrichtingstekening

Samenvatting reactie

Ten aanzien van de inrichtingstekening wordt verzocht om een duidelijkere en meer gespecificeerde tekening met alle maatvoeringen. Aanvullende vragen die hieromtrent worden gesteld gaan over wat beukbergingen zijn en wat de toekomstpoort inhoudt.

Reactie initiatiefnemer

In deze fase kan gesteld worden dat het gaat om denkbare stedenbouwkundige varianten van de appartementen en de grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan vormt de juridische opmaat voor de mogelijkheden waarin initiatiefnemer een ontwikkeling kan realiseren. Op basis van het bestemmingsplan zal het ontwerp in de toekomst nader worden uitgewerkt. Gespecificeerde tekeningen met maatvoeringen worden onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Overige opmerkingen

Samenvatting reactie

Aanvullend wordt door omwonenden nog de vraag gesteld of er geheid wordt. In principe zijn omwonenden hier fel op tegen in verband met mogelijke gevolgschade. Omwonenden geven daarbij aan voor de percelen aan de Zandheuvel, Sint Vincentiusstraat en Abdis van Thornstraat graag vooraf en achteraf opnames / onderzoek te laten verrichten door een gecertificeerd bedrijf.

Reactie initiatiefnemer

Het is niet meer gebruikelijk om in gebouwde gebieden te heien. Het is gangbaar om palen ten behoeve van de fundering te schroeven, waardoor er minder overlast ontstaat. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal er bij de omliggende woningen een bouwkundige vooropname gemaakt worden.

4. Conclusie omgevingsdialoog

Daar waar veel mensen zich tijdens de informatieavond veelal positief hebben geuit over de beoogde ontwikkeling, zijn in de schriftelijke reacties veelal minder positieve en kritische aandachtspunten naar voren gekomen. De beschreven opmerkingen en aandachtspunten zijn in dit verslag beschreven en zullen worden geanalyseerd en worden meegenomen bij de nadere planuitwerking. Wanneer voldoende rekening gehouden wordt met een aantal beschreven aandachtspunten op het gebied van onder meer privacy, erfafscheidingen en verkeer zullen wensen vanuit de buurt meer in de planvorming geïntegreerd kunnen worden. Initiatiefnemer zal met omwonenden in gesprek blijven en in een latere fase mogelijk een nieuwe informatieavond organiseren, waarbij een heldere terugkoppeling wordt gegeven over de opmerkingen en aandachtspunten vanuit de buurt. Mochten belangstellenden tussentijds vragen hebben over het plan dan kunnen zij contact opnemen met Krisma Vastgoed BV.

Krisma Vastgoed BV
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert
info@maasjacobs.nl

5. Bijlagen

Bijlage 1	Gebied waarbinnen uitnodigingen zijn verstuurd
Bijlage 2	Uitnodiging omgevingsdialoog
Bijlage 3	Getoonde panelen

Bijlage 1 Gebied waarbinnen uitnodigingen zijn verstuurd



Bijlage 2 Uitnodiging omgevingsdialoog



Aan de bewoner(s) van dit adres



maas-jacobs

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog herontwikkeling
locatie Abdis van Thornstraat 68 e.o.

Datum: 08 juli 2022

Beste buurtbewoner,

Graag willen wij, Maas-Jacobs, u informeren over onze voorgenomen plannen.

Plannen

Op de locatie aan de Abdis van Thornstraat 68 ter plaatse van de Banden Centrale Oosterhout en Dreamland is Maas- Jacobs voornemens de percelen panden te slopen en woningbouw te realiseren. In de afgelopen maanden is door Quadrant Architecten een stedenbouwkundig plan opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 42 appartementen en 22 grondgebonden woningen.

Omgevingsdialoog

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging benodigd. Wij gaan een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen bij de gemeente Oosterhout. In het kader van de "omgevingsdialoog" nodigen wij u graag uit voor een bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst lichten wij onze plannen toe en is er de gelegenheid om vragen te stellen en met ons mee te denken over onze plannen.

De bijeenkomst wordt gehouden op woensdag 20 juli van 17.00 uur tot 19.00 uur op de locatie van Dreamland aan de Abdis van Thornstraat 70. U bent van harte welkom.

Verslaglegging

Van deze bijeenkomst maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan wie zijn uitgenodigd, wie deel hebben genomen aan de dialoog, welke vragen er zijn gesteld en geven we de antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, 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 4 weken de gelegenheid krijgen 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 de 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 procedure worden gevolgd die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kunt u nogmaals uw mening geven over de plannen. Alleen richt u zich dan wel tot de gemeente en krijgt u van haar een reactie.

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

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: info@maasjacobs.nl.

Schriftelijke reactie

Kunt of wilt u niet aanwezig zijn bij de bijeenkomst, maar heeft u wel een vraag, wens of suggestie? Dan kunt u ons dat tot uiterlijk 4 weken na de bijeenkomst, 17 augustus 2022, laten weten via bijgaand reactieformulier. De gepresenteerde plannen zullen per 21 juli op de website www.omgevingsdialoogoosterhout.nl beschikbaar en in te zien zijn. Ook indien u wel aanwezig bent geweest bij de bijeenkomst, kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot een schriftelijke reactie tot 4 weken na de bijeenkomst.

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 omgevings-dialoog, 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 wat 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 is er een kans aanwezig dat het initiatief wat 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 een proces wat een initiatief doorloopt en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgevingsdialoog.

Met vriendelijke groet,

Maas-Jacobs
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert

Bijlage: Reactieformulier herontwikkeling locatie Abdis van Thornstraat 68



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

Bijlage 3 Getoonde panelen

PLAN & VERKEER

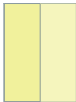
ABDIS VAN THORNSTRAAT 68

RHO ADVISEURS

maas-jacobs
Bouwbedrijf Kunststof Kasijnen Vastgoed

QUADRANT
architecten bna



	3 bouwlagen, plat dak		2 bouwlagen met kap
	4 bouwlagen, plat dak		

IMPRESSIES

ABDIS VAN THORNSTRAAT 68

RHO ADVISEURS



QUADRANT
architecten bna

1 WONINGEN CATHARINASTRAAT



2 APPARTEMENTEN CATHARINASTRAAT / ABDIS VAN THORNSTRAAT



3 WONINGEN ABDIS VAN THORNSTRAAT



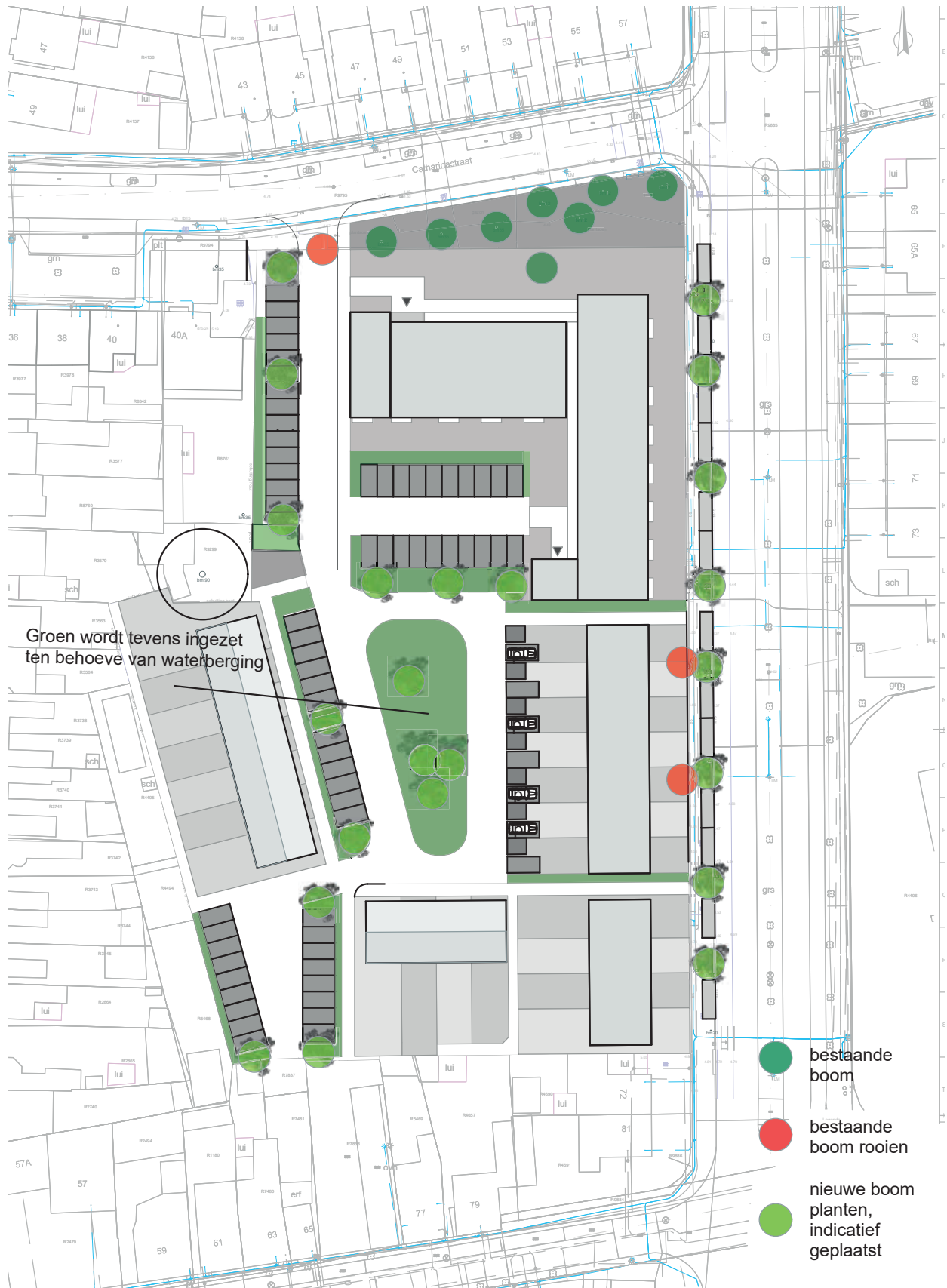
GROEN

ABDIS VAN THORNSTRAAT 68

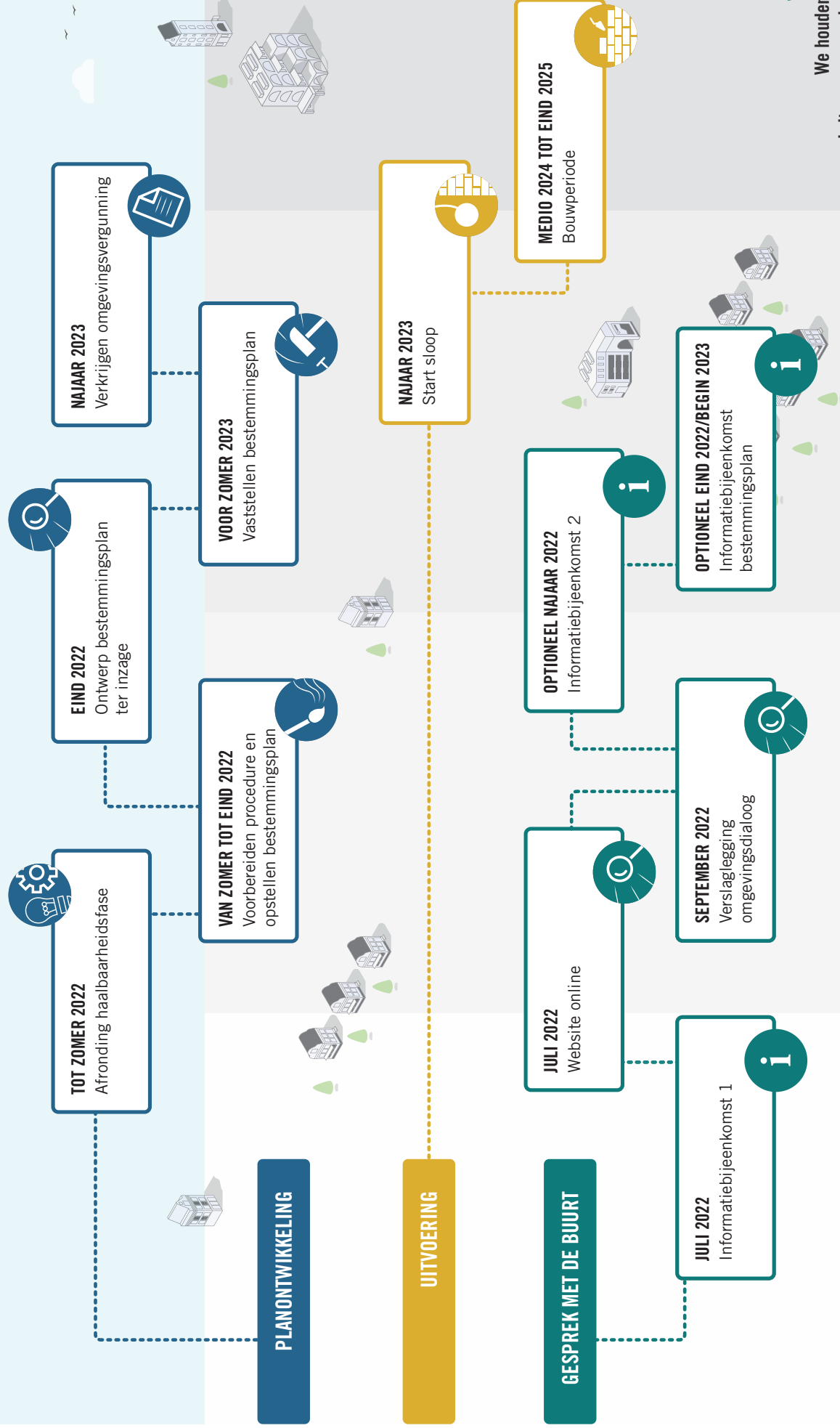
RHO ADVISEURS

maas-jacobs
Bouwbedrijf Kunststof Kaslijnen Vastgoed

QUADRANT
architecten bna



ABDIS VAN THORNSTRAAT 68 - PLANNING



WILT U MEER WETEN?

We houden u op de hoogte via de website www.omgevingsdialoogosterhout.nl