

Verslag Participatieproces belanghebbende

Project:

Transformatie en nieuwbouw Sint Anna klooster Oudenbosch

d.d. 6 september 2022

1. De locatie en aanleiding herontwikkeling

Ligging

De planlocatie van Sint Anna bestaat uit het gebied dat begrensd wordt aan de zuidzijde door de Markt, westzijde de Basiliek, noordzijde Doelpad en oostzijde Sint Annastraat.

Randvoorwaarden planvorming 2020

In de randvoorwaarden voor de herbestemming van Sint Anna, gekoppeld aan de besluitvorming rondom het religieus erfgoed door de gemeente Halderberge, wordt grote waarde toegekend aan de nog bestaande historische gebouwen zoals de voorbouw Pensionaat Sint Anna, het eerste deel van de (Elemans) vleugel langs de Sint Annastraat, verbindingsgalerij en de vroegere noordvleugel (muziekschool). De kapel wordt door de gemeente herontwikkeld tot maatschappelijk vastgoed en valt buiten de ontwikkelingsopgave van Aannemersbedrijf van Agtmaal.

Door het erfgoed in zijn cultuurhistorische basis als uitgangspunt te nemen is hier sprake van een uniek en aansprekend geheel. Daarbij is gepaste nieuwbouw denkbaar in het gebied mits eerder gerealiseerde kwaliteiten zoals openheid en voldoende parkeervoorzieningen niet in de knel komen.

Bij verbouwing of toevoeging van gebouwen is de beeldkwaliteit van groot belang vanwege de prominente ligging in het centrum van Oudenbosch. Hierbij is het van belang om rekening te houden met de aanhechting aan de omliggende straten enerzijds en de behouden gebouwen van het complex Sint Anna anderzijds. Hierbij ontstaat ook de mogelijkheid om de noordvleugel weer nadrukkelijker te verbinden met het complex. Voorkomen moet worden dat het gebied te dicht wordt bebouwd gelet op de kwaliteit van het woonklimaat dat hier gewenst is. Met name aan de zijde van de Basiliek moet openheid worden nagestreefd zodat de groene parkachtige structuur hier als het ware tot in het complex Sint Anna wordt doorgetrokken. De bestaande historische binnentuin en het hof van het Pensionaat wat kan ontstaan binnen deze contouren dienen een eigen karakter te hebben. De forse hoogteverschillen in het gebied mogen niet als een belemmering worden ervaren maar eerder als een bijzondere ontwerputdaging.

Het bouwprogramma

In de periode 2020 t/m juli 2021 is het volgende bouwprogramma voor de locatie vastgesteld:

- 14 eengezinswoningen (nieuwbouw);
- 1 pastorie (nieuwbouw), eventueel in de toekomst om te zetten in een eengezinswoning;
- 2 eengezinswoningen (transformatie);
- 13 meergezinswoningen (nieuwbouw);
- 22 meergezinswoningen (transformatie).

De gemeente legt het openbare gebied rondom de woningen aan inclusief de hiervoor benodigde parkeerplaatsen.

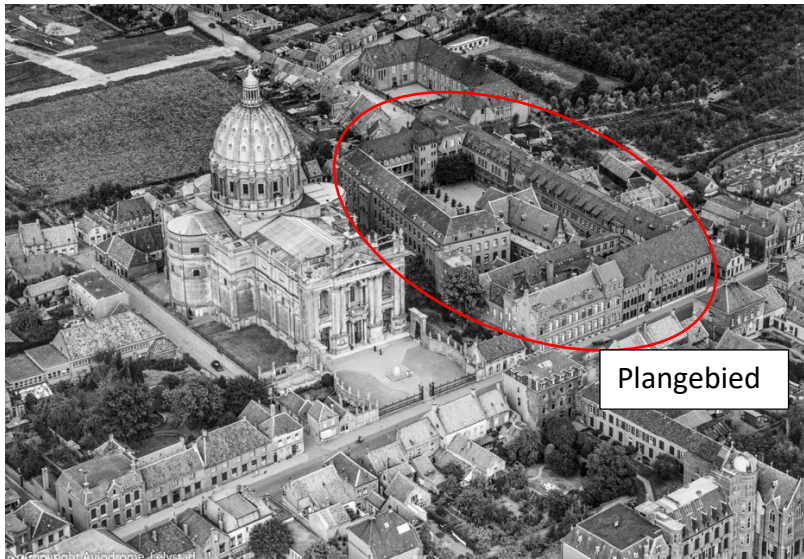
Om dit bouwprogramma te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Historie en aanleiding herontwikkeling

De locatie kenmerkt zich vanuit de historie als een dichtbebouwd centrumgebied.



Afbeelding uit ca. 1892



Afbeelding uit ca. 1947

In de loop der jaren zijn er gebouwen op de planlocatie gesloopt en deels herbouwd. Hierdoor heeft de locatie in de loop der jaren een meer open stedenbouwkundige structuur gekregen.



Afbeelding ca. 1988, sloop groot deel klooster

In ca. 1995 is het gemeentehuis gevestigd in een tweetal nieuwbouwwleugels en het restant van het Sint Anna Klooster.



Afbeelding 2022, zicht vanaf de Markt



Afbeelding 2022, zicht vanuit het Piushof op het Sint Annaplein, Basiliek en de kapel



Afbeelding 2022, zicht vanuit het Piushof op de voormalige muziekschool en naastgelegen appartementen.



Afbeelding 2022, zicht vanuit het Doelpad op de voormalige muziekschool en de inrit naar het sint Annaplein.

Het voormalige gemeentehuis, klooster en aanbouwen uit jaren '90, staan al meer dan 10 jaar leeg. De muziekschool staat ook al meerdere jaren leeg. Hierdoor raken deze gebouwen en de omliggende openbare ruimte steeds verder in verval. Dit heeft een negatief effect op het centrumgebied en de sociale veiligheid. Dit is voor de gemeente en de belangengroep Hart van Oudenbosch, mede aanleiding geweest om deze locatie aan te wijzen voor herontwikkeling.

Het beoogde bouwplan zorgt voor verdichting van de locatie en heeft effect op de beleving en gebruik van het gebied voor omwonenden. Met het plan wordt er minder verdicht dan wat er oorspronkelijk aan bebouwing heeft gestaan. Hierdoor wordt er rekening gehouden met de gewenste open structuur voor dit gebied, ten gunste van de huidige en toekomstige bewoners.

2. Participatie

In een vroegtijdig stadium heeft de gemeente omwonenden betrokken bij de planvorming en besluitvorming. Hier volgt een opsomming van de genomen activiteiten.

De basis voor het huidige plan is gelegd door een burgercollectief (Hart van Oudenbosch) die de gemeente voorzien heeft van handvatten t.a.v. de (her)ontwikkeling van Sint Anna. Deze zijn door de gemeente omarmt en met randvoorwaarden opgelegd aan ZAB B.V., waarvan de initiatiefnemer van het plan, Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V., deel uitmaakte.

Periode 2020

In 2020 heeft de gemeente Halderberge de burgerparticipatie opgestart voor dit plan. De volgende activiteiten hebben plaatsgevonden:

- Belangengroep Hart van Oudenbosch is benaderd en het digitaal burgerpanel is ingeschakeld.

- Door Hart van Oudenbosch is een petitie (op basis van 1300 handtekeningen van belanghebbenden) opgesteld waarbij als uitgangspunt is gesteld dat de historische onderdelen van Sint Anna behoud en respectvolle herbestemming behoeven vanwege de cultuurhistorische waarde en daarmee bijdragen aan de leefbaarheid in het Hart van Oudenbosch.
- Op basis van meerder studies en schetsplannen die in de afgelopen jaren gemaakt zijn werd een plan vastgesteld met maximaal 86 woningen. Ten gevolge van de voornoemde petitie is het plan daarna aangepast en zijn het aantal woningen teruggebracht tot 51. En de kapel, pensionaat (Sint Anna klooster) en de voormalige muziekschool blijven behouden.
- De huidige pastorie, die voor de basiliek staat naast het plangebied, wordt gesloopt en er wordt een nieuwe pastorie teruggebouwd in het plangebied.
- Vanuit Hart van Oudenbosch zijn aangepaste randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Sint Anna aangeboden aan het gemeentebestuur. Hierop is gevraagd om een aanvulling daarop als het gaat over onder andere nieuwbouw in het gebied. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de 51 woningen en de pastorie.
- De vragenlijst heeft van 27 november tot en met 6 december 2020 online gestaan. De leden van het digitaal burgerpanel (ruim 600 mensen) zijn per mail uitgenodigd om deze lijst in te vullen. Via overige kanalen zijn alle inwoners opgeroepen de vragenlijst in te vullen.
- Verder is op 25 november en op 2 december 2020 een artikel geplaatst op de gemeentelijke informatiepagina in de Halderbergse Bode (krant).
- In de tijd dat de lijst open stond, is er 6x een bericht over geplaatst, via de gemeentelijke Twitter- en Facebookpagina, om mensen op te roepen de lijst in te vullen.
- Gedurende de hele looptijd van november tot december 2020 heeft de lijst op de gemeentelijke website gestaan bij nieuws.

Periode 2021

- De uitkomsten van de gesprekken en de ingevulde vragenlijst zijn meegenomen in het raadsbesluit van 14 januari 2021 over de randvoorwaarden.
- Hierop heeft de raad op 15 april 2021 besloten om geen bezwaar in te dienen tegen het plan.

In 2021 zijn de overeenkomsten tussen de gemeente, het Bisdom, de parochie, ZAB B.V. en Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. tot stand gekomen, waarna de planvorming is opgestart door de gemeente en Van Agtmaal.

Periode 2022

Aangezien het participatieproces al door de gemeente in 2020 is gestart en er enerzijds via de belangengroep Hart van Oudenbosch, anderzijds via het Digi-panel inspraak heeft plaatsgevonden is er voor de gebouwen binnen het plangebied Sint Anna over situering en uitvoering geen co-creatie met omwonenden meer mogelijk, dit is conform het raadsbesluit van 15 april 2021.

Er zal wel door de gemeente Halderberge een participatietraject starten medio 2022 over de inrichting van de openbare ruimte rond de kapel en het religieus erfgoed in het geheel.

Communicatie

Om de communicatie tussen omwonenden en de initiatiefnemer Aannemersbedrijf Van Agtmaal mogelijk te maken is de projectwebsite www.sintanna-oudenbosch.nl online gezet en is het mailadres info@sintanna-oudenbosch.nl geactiveerd. Omwonenden en geïnteresseerden kunnen zich via de website aanmelden voor een nieuwsbrief en vragen stellen via het mailadres.

Informatieavond 17 mei 2022

Op 19 april 2022 heeft Van Agtmaal per brief de omwonenden op onderstaande adressen uitgenodigd voor de inloop informatieavond op 17 mei 2022.

Adressenlijst genodigden:

Jan Gielenplein 6 t/m 24
Pastoor Hellemonsstraat 2 en 4
Pastoor Hellemonsstraat 1 t/m 13
Polderstraat 22 t/m 26
Doelpad 1 t/m 35
Churchillstraat 1 t/m 5
Churchillstraat 2 t/m 6
Sint Annaplein 11 t/m 43
Sint Annastraat 1 t/m 21
Sint Annastraat 2 t/m 34
Piushof 1 t/m 19
Piushof 2 t/m 20
Sint Bernaerstsstraat 1 t/m 13
Sint Bernaesstraat 2 t/m 10
Markt 32 t/m 86
Markt 27 t/m 59A

Ook is de informatieavond gecommuniceerd via:
Weekblad Halderbergse Bode op de gemeentelijke informatiepagina.
Website gemeente Halderberge.
Facebook pagina gemeente Halderberge.

Informatieavond 17 mei 2022

Tijdens deze avond zijn de eerste schetsen van het Voorlopig Ontwerp door de architecten en projectontwikkelaars getoond aan de bezoekers en is uitleg gegeven over de stand van zaken van het project en de planning. De getoonde afbeeldingen en planning zijn opgenomen als **bijlage 1** bij dit verslag. Deze informatie is ook op de projectwebsite geplaatst na de informatieavond.

Tijdens deze informatieavond hebben 25 bezoekers het reactieformulier ingevuld. Een geanonimiseerd overzicht van deze reacties is als **bijlage 2** bijgevoegd bij dit verslag.

Alle reacties zijn beoordeeld door het ontwerpteam van Van Agtmaal. De reacties variëren van aandachtspunten tot uiterst kritische bezwaren tegen het plan.

De grote gemene deler van de reacties is hoe het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied/centrum gebied. De gemeente legt het openbare gebied aan inclusief de voor het plan benodigde parkeerplaatsen. Het ontwerp hiervoor en het parkeeronderzoek is hiervan gaande.

Tussentijdse planaanpassingen

Enkele reacties, die met name gericht zijn op de schending van privacy door inkijk vanuit het plan in de omliggende woningen, hebben al geleid tot de volgende planaanpassingen in het Voorlopig Ontwerp, dat na de informatieavond van 17 mei 2022 verder is uitgewerkt:

1. Geen dakramen in het oostelijk dakvlak van het klooster, zijde Sint Annastraat.
2. Verkleining glasoppervlak van de Stadswoning en de dakkapel Muziekschool, zijde Doelpad.

In de jaren '90 zijn door de gemeente afspraken vastgelegd met een familie die in de Sint Annastraat woont. Zij hadden destijds bezwaren tegen de vestiging van het gemeentehuis in het klooster en aanbouw. Deze afspraken zijn door de gemeente overgedragen aan Van Agtmaal.

Deze afspraken hebben de volgende planaanpassingen in het Voorlopig Ontwerp tot gevolg gehad:

1. De onderbreking van tegenover geplande rij woningen, door een breed voetpad te situeren tegenover de betreffende woning.
2. Geen toepassing van dakramen en dakkapellen in de nieuwbouwwoningen tegenover de betreffende woning.
3. De plattegronden van de tegenover geplande nieuwbouwwoningen zijn gespiegeld waardoor de ramen in de gevels op een grotere afstand komen te zitten t.o.v. de betreffende woning, met minder inkijk tot gevolg.

Persoonlijke gesprekken met omwonenden

De projectontwikkelaar van Van Agtmaal heeft de enkele omwonenden, die de kritische bezwaren hebben aangedragen, benaderd voor een gesprek. Zij wonen direct naast de planlocatie aan de Markt, Doelpad en de Sint Annastraat.

In juli, augustus en september 2022 vinden deze gesprekken plaats. Verslagen van de overleggen die al hebben plaatsgevonden liggen voor akkoord bij de betreffende bewoners.

Tijdens de gesprekken met de betreffende bewoners van het Doelpad, is het Voorlopig Ontwerp van de plannen toegelicht en verduidelijkt op basis van plattegronden, geveltekeningen en de situatietekening en zijn gebouwhoogtes en posities besproken. Ook zijn bezonningsstudies gepresenteerd aangezien een enkele bewoner zich zorgen maakt om schaduw op zijn zonnepanelen t.g.v. de nieuwe dakkapel op de muziekschool. Van Agtmaal heeft aangeboden om te onderzoeken of de nieuwe dakkapel op de muziekschool aangepast kan worden om de schaduwval op de tegenovergelegen woning iets terug te dringen. Deze gesprekken hebben al wat zorgen weggenomen en worden door de bewoners als positief ervaren. Enkele bewoners hebben foto's gemaakt van de getoonde documenten.

Tijdens de gesprekken zijn er door enkele bewoners voorstellen gedaan tot ingrijpende planaanpassingen.

Op twee plekken is verzocht om de tegenover geplande bebouwing wat te verschuiven, ten gunste van zichtlijnen, privacy borging en meer licht in de woningen van de betreffende bewoners. Van Agtmaal kan niet eenzijdig het plan hierop aanpassen. Tijdens de gesprekken is aan de bewoners verteld dat deze voorstellen o.a. een ambtelijke beoordeling vergen.

Deze voorstellen zijn door Van Agtmaal voorgelegd aan de projectgroep van de gemeente Halderberge. En zullen integraal ambtelijk beoordeeld moeten worden.

Aspecten die hierbij onder andere van belang zijn:

- Stedenbouwkundige inpassing van de gebouwen;
- Historische context posities gebouwen;
- Raakvlak met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte;
- Posities van nieuwe parkeerplaatsen;
- Verkeersveiligheid;
- Sociale veiligheid.

Aan de betreffende bewoners is daarom gevraagd om hun voorstellen formeel als zienswijze in te dienen als reactie op het ontwerpbestemmingsplan. In september 2022 wordt dit hoogstwaarschijnlijk in procedure gebracht en komt dan ter inzage te liggen bij de gemeente Halderberge.

Tijdens de 6 weken periode, waarin het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt, worden wederom de omwonenden en de overige personen die zich voor de nieuwsbrief hebben ingeschreven, uitgenodigd door Van Agtmaal en de gemeente Halderberge voor een tweede inloopavond.

Tijdens deze avond wordt het ontwerpbestemmingsplan getoond en hierover uitleg gegeven. De gemeente zal tevens op deze avond het eerste concept van het inrichtingsplan openbare ruimte en de parkeerinrichting presenteren.

3. Vervolgplanning participatie

In het kader van het goed informeren van de omwonenden en andere belanghebbenden gaan de volgende acties ondernomen worden tot het eind van 2022 en 2023:

1. September 2022: Organiseren informatieavond ontwerpbestemmingsplan en presentatie inrichting openbaar gebied en parkeerinrichting;
2. Oktober/november 2022, beoordeling zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan;
3. December 2022, aanpassing of vaststelling ontwerpbestemmingsplan;
4. Q1 2023, ter visielegging bestemmingsplan door gemeente;
5. Q1 2023, aanvraag en ter visielegging omgevingsvergunning;
6. 2023 start bouw.

Deze planning is onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

4. Bijlagen bij verslag

Bijlage 1: afbeeldingen en planning getoond tijdens informatieavond 17 mei 2022.

Bijlage 2: geanonimiseerd overzicht reacties belanghebbenden, ingevuld op de informatieavond 17 mei 2022.



Sint Anna Oudenbosch

Informatie & Planning SINT ANNA Oudenbosch

Informatiebijeenkomst woningbouwplan 17 mei 2022

1. EERDERE PARTICIPATIE EN BESLUITVORMING (DOOR GEMEENTE)

- Belangengroep Hart van Oudenbosch en het inschakelen van het digitaal burgerpanel, oktober – december 2020.
- De uitkomsten van de gesprekken en de vragenlijst zijn meegenomen in het raadsbesluit van 14 januari 2021 over de randvoorwaarden.
- De raad nam op 14 januari 2021 het volgende besluit: Gewijzigde randvoorwaarden vast te stellen voor het projectdeel St. Anna (bijlage 1a criteria).
- Hierop heeft de raad 15 april 2021 besloten om geen bezwaar in te dienen.
- De raad nam op 15 april 2021 het volgende besluit (o.b.v. grondaanbieding d.d. 30 maart 2021 inclusief schetsontwerp): Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen verkoop van een deel van het complex St. Anna aan ZAB B.V. overeenkomstig de gepresenteerde grondaanbieding d.d. 30 maart 2021 en mits deze plaatsvindt overeenkomstig de op 14 januari 2021 vastgestelde randvoorwaarden.

2. BOUWPROGRAMMA

- 22 appartementen en 2 stadswoningen in pensionaat & muziekschool Sint Anna.
- 10 grondgebonden nieuwbouwwoningen, Sint Annastraat.
- 4 grondgebonden nieuwbouwwoningen en parochiaal centrum, Doelpad en Sint Anna-plein.
- 13 nieuwbouwappartementen Markt.

3. PLANNING

Bestemmingsplanwijziging:

- Bestemmingsplan in voorbereiding **Q3 2022**
- Publicatie bestemmingsplan **Q3 2022**
- Vaststelling bestemmingsplan B&W en gemeenteraad **Q4 2022/Q1 2023**

Omgevingsvergunning:

- Ontwerpfase **Q2 & Q3 2022**
- Aanvraag omgevingsvergunning **Q4 2022**
- Afgifte omgevingsvergunning **Q4 2022/Q1 2023**

Verkoop en realisatie

- Start verkoop **Q4 2022**
- Start realisatie **Q2 2023**

Overig

- Onderzoeken en meten locatie **Q2 t/m Q4**
- Technische opname omliggende bebouwing voorafgaand aan sloop. **2022**

4. WAT DOET DE GEMEENTE HALDERBERGE

- Ontwerp en realisatie inrichting openbaar gebied (inclusief parkeerplaatsen).
- Organiseren aparte informatiebijeenkomst inrichting openbare gebied, Q2 2022.
- Ontwerp en realisatie transformeren kapel tot multifunctioneel centrum.
- Bouwrijp maken plangebied, slopen Elemansvleugel, pastorie en deel Pensionaat Sint Annastraat.

(Deze informatie en planning is onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden).

VOORLOPIG ONTWERP

SITUATIE



VOORLOPIG ONTWERP

AFBEELDING 1



AFBEELDING 2



VOORLOPIG ONTWERP

AFBEELDING 3



AFBEELDING 4



VOORLOPIG ONTWERP

AFBEELDING 5



AFBEELDING 6



[illegible]