

1 INLEIDING

Sinds eind 2022 zijn wij eigenaar geworden van het perceel aan Groene Woud 58 te Oudenbosch. Op dit moment bestaat het perceel uit een vervallen boerderij en een stuk agrarisch erf. Wij hebben deze locatie aangekocht met het voornemen om deze te ontwikkelen naar woningbouw. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarover willen wij u middels deze omgevingsdialoog verder over informeren.

In de afgelopen periode hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met verschillende afdelingen binnen de gemeente Halderberge. Op basis van deze gesprekken hebben wij samen met onze projectpartners een initiatiefplan uitgewerkt en bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Op 25 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principebesluit genomen.

2 PLANGEBIED

De locatie is gelegen aan het Groene Woud 58 en bevindt zich in een woongebied nabij het centrum van Oudenbosch. Het perceel heeft een omvang van ca. 6.800 m². Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich de woningen aan Groene Woud 53 t/m 71 en aan de oostzijde grenst het perceel aan de woning aan Groene Woud 60. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich de agrarische bedrijfswoning Groene Woud 56b. De zuidzijde van het plangebied wordt afgesloten door de spoorlijn Dordrecht-Roosendaal.

Het vigerend bestemmingsplan van het perceel is bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 juni 2013. In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel gedeeltelijk de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak voor één vrijstaande woning en gedeeltelijk de enkelbestemming 'Agrarisch'.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied

3 INITIATIEPLAN

Aan het Groene Woud worden 3 nieuwe levensloopbestendige bungalows toegevoegd met een beperkte bouwhoogte. De woningen hebben een volledig programma met wonen, koken, slapen en douchen op de begane grond en één verdieping waar nog twee extra slaapkamers gecreëerd kunnen worden. De huidige woning aan het Groene Woud 58 wordt gesloopt en hier wordt een nieuwe vrijstaande woning voor teruggebouwd.

Via de nieuwe ontsluitingsweg heeft men toegang tot het nieuwe woonhofje. Aan de spoorzijde van het plangebied is gekozen voor twee bouwblokken met in totaal 13 ééngezinswoningen in verschillende typologieën. Aan de overzijde van de nieuwe rijwoningen wordt het plangebied afgesloten met 3 levensloopbestendige bungalows.

Achter de rijwoningen wordt een groen talud aangelegd, wat samen met de woningen zelf zorgt voor een geluidsbuffer vanuit het spoor naar het nieuwe plangebied en tevens de bestaande woningen aan het Groene Woud. Het groene talud loopt over in de bestaande groenzone tussen het perceel van Groene Woud 56 en 58, waarbij getracht wordt zoveel mogelijk van de bestaande bomenrij te behouden.



Afbeelding 2 Situatietekening initiatieplan

4 PARTICIPATIE

Als ontwikkelaar willen wij graag in een vroeg stadium de omgeving betrekken bij onze plannen. Dit doen wij door middel van een digitaal informatieplatform in combinatie met een fysieke informatiebijeenkomst.

Het digitale informatieplatform is te vinden op projectwebsite www.GroeneWoud58.nl.

Omwonenden en geïnteresseerden kunnen via deze website onze plannen inzien op verschillende themapagina's (situatie, parkeren, groen en water, straatprofielen en schetsimpressies). Middels het reactieformulier kan men reageren op onderwerpen die voor hen van belang zijn of op zaken die ze graag aangepast willen hebben. Daarnaast hebben wij mensen gevraagd om mee te denken over de toekomstige groenzone centraal in het plangebied, zodat we deze samen met de omwonenden nader vorm kunnen geven.

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling 'Groene Woud 58' Oudenbosch
Datum: 04-07-2023



Op 23 juni 2023 heeft De Bunte de direct omwonenden, binnen 100 meter van het plangebied en/of met direct zicht op het plangebied, op onderstaande adressen per brief uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op woensdag 28 juni 2023 tussen 19:00 en 21:00 uur bij 'Brasserie Bij Wit', Jezuitenplein 1 te Oudenbosch. Een kopie van de uitnodigingsbrief is te vinden in **Bijlage 1** van dit verslag.

Groene Woud 37a	Groene Woud 51	Groene Woud 67	Oudlandweg 1
Groene Woud 37b	Groene Woud 53	Groene Woud 69	Groene Woud 77a
Groene Woud 37c	Groene Woud 57	Groene Woud 69a	Groene Woud 79
Groene Woud 39	Groene Woud 59	Groene Woud 71	Groene Woud 56
Groene Woud 43	Groene Woud 61	Groene Woud 73	Groene Woud 56a
Groene Woud 45	Groene Woud 63	Groene Woud 75	Groene Woud 56b
Groene Woud 49	Groene Woud 65	Groene Woud 77	Groene Woud 60



Afbeelding 3 Genodigden omgevingsdialoog (geel) t.o.v. plangebied (blauw)

Tijdens de informatiebijeenkomst werd dezelfde inhoud gepresenteerd als men op het informatieplatform kan terugvinden. Een overzicht van de presentatieborden is te vinden in Bijlage 2 van dit verslag. Daarnaast waren onderstaande betrokken partijen aanwezig om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden van de aanwezigen.

- Projectontwikkelaar: De Bunte Vastgoed Zuid
- Architect: Gewoon Architecten
- Adviseur ruimtelijke ordening: RHO Adviseurs

Conclusie van de informatiebijeenkomst is een breed gedragen plan onder de omwonenden. Men was enthousiast over het initiatiefplan en blij met het feit dat deze 'doorn in het oog' na vele jaren van overlast wordt aangepakt met een vriendelijk woningbouwplan onder rijke architectuur en een programma voor verschillende doelgroepen.

Project: Herontwikkeling 'Groene Woud 58' Oudenbosch
Datum: 04-07-2023

Een van de punten die door verschillende buurtbewoners onder de aandacht is gebracht, is het parkeren aan het Groene Woud. In de huidige situatie wordt er aan beide zijden van het straatprofiel, al dan niet in parkeervakken, langs geparkeerd. De parkeervakken aan de even zijde van het Groene Woud voldoen niet aan de afmetingen van de huidige norm voor langsparkeervakken en aan de oneven zijde wordt door bewoners en bezoekers op de rijbaan geparkeerd. Dit zorgt voor een slalom tussen geparkeerde auto's, waar met enige regelmaat ongelukken gebeuren.

In de nieuwe situatie hebben wij reeds getracht dit probleem op te lossen door het bestaande straatprofiel te verbreden en $4 + 10 + 4 = 18$ openbare haaksparkeervakken aan de even zijde van het Groene Woud te realiseren. Enkele bewoners pleiten voor een parkeerverbod aan de oneven zijde op de rijbaan, om zo een veiligere situatie te creëren. Ontwikkelaar heeft toegezegd dit samen met de verkeerskundige van de Gemeente Halderberge te onderzoeken.

Een ander punt dat door één van de aanwezigen onder de aandacht is gebracht, is het onderzoek naar akoestiek en trillingen vanuit het spoor. Deze onderzoeken zijn reeds uitgevoerd en/of in uitvoering. De resultaten van de onderzoeken zullen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben buurtbewoners positief gereageerd op het feit dat zij worden betrokken bij de nadere invulling van de groenzone centraal in het plangebied. Ontwikkelaar heeft toegezegd dat hierover in een latere fase, bij de civiele uitwerkingen van het plangebied, een dialoog gevoerd zal worden.

Tevens heeft ontwikkelaar met de eigenaren van de aangrenzende buurpercelen 'Groene Woud 60' en 'Groene Woud 56b' besproken om nadere afspraken te maken over de perceelsgrenzen en erfafscheidingen.

5 REACTIEFORMULIER

Het reactieformulier op het informatieplatform is op vrijdag 23 juni geopend en is op maandag 3 juli om 17:00 uur uitgeschakeld. In deze periode en/of tijdens de informatiebijeenkomst konden mensen reageren op onze plannen door het reactieformulier in te vullen en naar ons opsturen. De resultaten van de inzendingen zijn te vinden in Bijlage 3 van dit verslag. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn geen reactieformulieren ingevuld.

De algemene vragen zijn inclusief de beantwoording op de website gepubliceerd. Zo is voor eenieder inzichtelijk welke vragen andere belanghebbenden gesteld hebben en wat onze reactie daarop is. Wij hebben de reacties tevens per e-mail aan de inzenders toegezonden.

6 VERVOLGPROCEDURE

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit betreft een juridische/planologische procedure waarbij wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is.

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan, zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In de 6 weken dat de plannen ter inzage liggen, kunnen belanghebbenden een formele zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het plan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal bepaald worden of het plan op punten aangepast dient te worden.

De resultaten van de informatiebijeenkomst in combinatie met de ingezonden reacties via het reactieformulier op het informatieplatform zorgen niet voor nadere planaanpassingen. Dit betekent dat wij de gemeente Halderberge zullen verzoeken om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan. Indien de gemeente besluit medewerking te verlenen en het bestemmingsplan te wijzigen, start de volgende fase in de ruimtelijke procedure.

Project: Herontwikkeling 'Groene Woud 58' Oudenbosch
Datum: 04-07-2023

7 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omwonenden
- Bijlage 2: Presentatieborden informatiebijeenkomst
- Bijlage 3: Ingezonden reactieformulieren

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling 'Groene Woud 58' Oudenbosch
Datum: 04-07-2023



BIJLAGE 1: UITNODIGINGSBRIEF OMWONENDEN

Aan de omwonende(n) in de omgeving van
Groene Woud 58
4731 TN OUDENBOSCH

Datum
16-06-2023

Referentie
230616.ND

Betreft: Informatie omtrent de herontwikkeling van Groene Woud 58 te Oudenbosch

Geachte heer/mevrouw,

Sinds eind 2022 zijn wij eigenaar geworden van het perceel Groene Woud 58 te Oudenbosch. Op dit moment bestaat het perceel uit een vervallen boerderij en een stuk agrarisch erf. Wij hebben deze locatie aangekocht met het voornemen om deze te ontwikkelen naar woningbouw. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en daarover willen wij u middels deze omgevingsdialoog verder informeren.

In de afgelopen periode hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met verschillende afdelingen binnen de gemeente Halderberge. Op basis van deze gesprekken hebben wij samen met onze projectpartners een initiatiefplan uitgewerkt en bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Op 25 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principebesluit genomen.

U heeft van ons een brief ontvangen omdat wij u – als omwonende(n) – meer informatie willen geven over onze plannen en graag horen hoe u over ons initiatief denkt.

Wat hebben wij voor ogen?

Wij hebben voor de herontwikkeling van de woning met het bijbehorende erf een plan bedacht om de huidige bebouwing te slopen en op deze locatie een nieuw woonhofje te realiseren met in totaal 20 grondgebonden woningen in verschillende typologieën.

Informatieplatform

Om u verder te informeren en een eerste indruk van onze plannen te geven, hebben wij een digitaal informatieplatform ontwikkeld. Hierop vindt u alle beschikbare, relevante informatie over de nieuwe ontwikkeling.

Het informatieplatform kunt u vinden op de website: www.GroeneWoud58.nl

Op deze website vindt u onder andere meer informatie over de nieuwe situatie en de eerste schetsen van de nieuwbouw. Daarnaast biedt het platform u de mogelijkheid om middels het reactieformulier vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen over zaken die voor u van belang zijn.

Het reactieformulier zal gedurende 3 weken beschikbaar zijn op de website en wordt op **maandag 3 juli om 17:00 uur** uitgeschakeld. Indien u wilt reageren op onze plannen kunt u voor deze tijd het digitale reactieformulier via het informatieplatform invullen en naar ons versturen. Wij zullen alle binnengekomen vragen verzamelen en uiterlijk binnen 2 weken beantwoorden.

De algemene vragen zullen wij inclusief de beantwoording op de website publiceren onder het kopje 'Vragen en antwoorden'. Indien u uw e-mailadres invult, zullen wij de reactie ook per e-mail aan u toezenden.

Informatiebijeenkomst

Heeft u behoefte aan een contactmoment waar u persoonlijk vragen kunt stellen aan de betrokken partijen? Dan bent u van harte welkom bij de inloopavond, hiervoor kunt u zich aanmelden op de website.

Datum: **Woensdag 28 juni 2023**

Tijd: **19:00 – 21:00 uur** (vrije inloop)

Locatie: **Brasserie Bij Wit**

Jezuïetenplein 1, Oudenbosch

Tijdens deze inloopavond laten wij u met presentatieborden dezelfde informatie zien als u op de website kunt terugvinden. Daarnaast kunnen wij u te woord staan, uw vragen beantwoorden en kunt u vertellen wat u van onze plannen vindt. Er wordt geen presentatie gegeven. Meer informatie over onze plannen zoals geveltekeningen, plattegronden en verkoopprijzen zijn nog niet beschikbaar.

Vervolprocedure

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit betreft een juridische/planologische procedure waarbij wij als initiatiefnemer middels diverse onderzoeken moeten aantonen dat herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is.

Als de gemeente besluit medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan, zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In de zes weken dat de plannen ter inzage liggen, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen als zij het niet eens zijn met (onderdelen van) het plan. Na ontvangst van eventuele zienswijzen zal bepaald worden of het plan op punten gewijzigd/aangepast dient te worden.

Ons verzoek aan de gemeente om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan zal plaatsvinden nadat wij de omgeving hebben geïnformeerd en de belanghebbenden voldoende gelegenheid hebben gehad om te reageren op onze plannen.

Meer informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of na het zien van onze plannen nog vragen over het project? Dan kunt u uw vraag stellen via het reactieformulier op het informatieplatform.

Voor algemene informatie over ons bedrijf en onze projecten kunt u terecht op www.debunte.nl en kunt u ons bereiken op telefoonnummer 076 – 599 17 81

Wij hopen u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

De Bunte Vastgoed Zuid BV

ing. N.J.H. (Nick) Dankers

PARTICIPATIEVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Project: Herontwikkeling 'Groene Woud 58' Oudenbosch
Datum: 04-07-2023



BIJLAGE 2: PRESENTATIEBORDEN INFORMATIEBIJEENKOMST

PLANGEBIED



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

TOEKOMSTIGE SITUATIE



BETROKKEN PARTIJEN



RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUD 58" OUDENBOSCH

PARKEREN



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUD 58" OUDENBOSCH

GROEN EN WATER



BETROKKEN PARTIJEN



RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUD 58" OUDENBOSCH

STRAATPROFIELEN



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

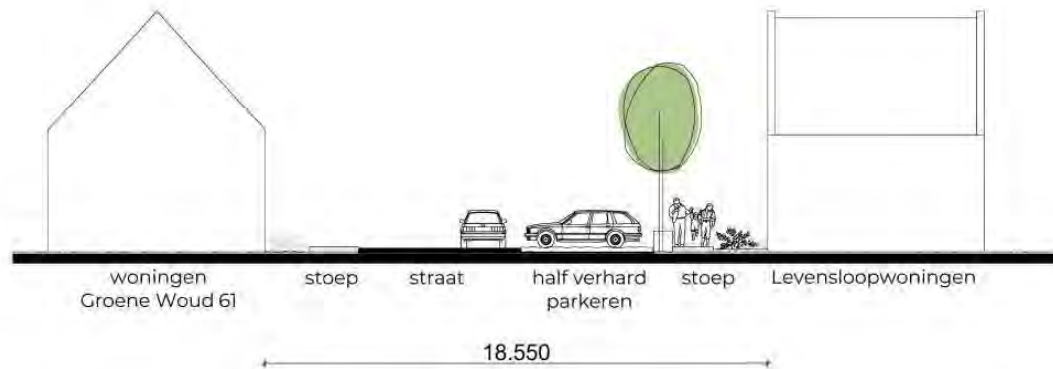
RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

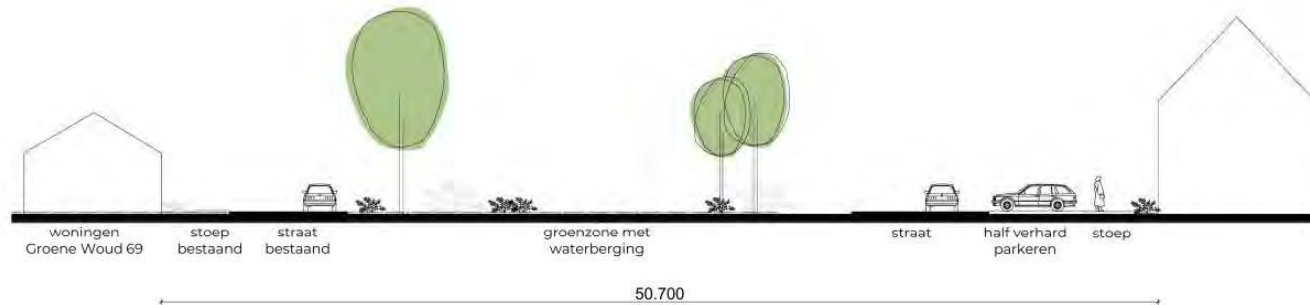
HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

STRAATPROFIELEN

A



B



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

SCHETSIMPRESSIES



BETROKKEN PARTIJEN

DE BUNTE
VASTGOED ZUID

geWOON
architecten

RHO ADVISEURS

OMGEVINGSDIALOGOOG

HERONTWIKKELING "GROENE WOUDE 58" OUDENBOSCH

BIJLAGE 3: INGEZONDEN REACTIEFORMULIEREN

Vragen en opmerkingen	Beantwoording
- Omdat er per gezin meerdere auto's hebben, is daar ook rekening mee gehouden, met de parkeerplaatsen? Ik wil graag mijn parkeerplekje behouden zo dicht mogelijk bij mijn huis.	De parkeerbalans ten aanzien van het initiatiefplan wordt bepaald aan de hand van de 'Kadernota Parkeren 2017-2021'. Met een parkeerbehoefte van 53,4 en een parkeeraanbod van 53,5, waarvan 43 openbare parkeerplaatsen, wordt voldaan aan de eisen uit de Kadernota.
- Hoe zit het met de overlast van de bouw, want er wonen in het Groene Woud meerdere mensen die nachtdiensten werken zoals ik.	Gedurende de bouwfase kan men overlast ondervinden van de werkzaamheden op het terrein. Als de ruimtelijke procedure geheel volgens planning verloopt, is de verwachting dat er eind 2024 gestart kan worden met de sloop- en bouwwerkzaamheden. Geschat wordt dat de werkzaamheden ca. 1 tot 1,5 jaar zullen duren.
- Worden de rijwoningen tegen het spoor sociale huur of koop woningen?	Alle woningen in het plan worden koopwoningen. Verkoopprijzen zijn nog niet bekend, een complete prijslijst zal t.z.t. bij de start verkoop verstrekt worden.
- Voor welke doelgroep worden de woningen	Het nieuwbouwplan is geschikt voor verschillende doelgroepen, eenieder kan zich t.z.t. inschrijven voor een nieuwbouwwoning.
- Ik wil graag op de hoogte blijven over de ontwikkelingen van het plan Groene Woud 58.	Belangstellenden kunnen zich op www.debunte.nl aanmelden voor de nieuwsbrief.