

## **Verslag omgevingsdialoog herontwikkeling Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode**

---

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging voor herontwikkeling van de locatie Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Dit verslag betreft een samenvatting van de omgevingsdialoog.

### **1. Het planvoornemen**

Op de locatie Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode (plangebied) vindt een herontwikkeling plaats. Het verloederde en vervallen gebouw zal worden gesloopt en plaats maken voor een woonzorgcomplex bestemd voor zorgconcepten die mensen met een lichte tot en met zware zorgbehoefte huisvesten. Met een zware zorgbehoefte wordt zorg bedoeld die valt onder de Wet langdurige zorg. Als onderdeel van het woonzorgconcept is in het gebouw ook dagbesteding toegestaan, bestemd voor de bewoners. Onderdeel van de ontwikkeling is tevens de realisatie van de daarbij behorende landschappelijke inpassing, waterberging en parkeervoorzieningen.

### **2. Doel omgevingsdialoog**

Doel van deze omgevingsdialoog is om omwonenden te informeren over het voornemen tot herontwikkeling van het plangebied. Het doel van de omgevingsdialoog is niet om vanuit alle betrokken partijen een akkoord op het planvoornemen te verkrijgen. Het initiatief dat voorligt, de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en beleidsdocumenten waar aan voldaan moet worden zijn vaste uitgangspunten bij het voeren van de dialoog. Binnen dat kader wordt gezien of aan wensen en/of meningen van omwonenden tegemoet gekomen kan worden. De omwonenden waar in het kader van de omgevingsdialoog mee is gesproken zijn de omwonenden die grofweg aan de overzijde van de projectlocatie woonachtig zijn.

### **3. De omgevingsdialoog**

Hieronder is een korte samenvatting opgenomen per gesprek en de informatieavond. Daarna wordt nader ingegaan op de vragen en opmerkingen.

#### **3.1 Omgevingsdialoog**

##### Individuele gesprekken

In december 2021 zijn individuele gesprekken gevoerd met de omwonenden aan de hand van een presentatie. Deze presentatie is in bijlage 1 opgenomen. De reacties die omwonenden tijdens deze gesprekken kenbaar hebben gemaakt komen op hoofdlijnen overeen en zijn daarom hierna samengevat:

- Voorkeur voor woonvormen met lichte zorg en geen verslavingszorg;
- Bebouwing in twee lagen te hoog, voorkeur voor een gebouw met schuine kap;
- Landschappelijke inrichting en beeldkwaliteit op hoofdlijnen akkoord mits deze kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.
- Fijn dat het gebouw, t.o.v. huidige bebouwing, verder naar achteren wordt gepositioneerd;
- De hoofdontsluiting van het terrein via de Houtsestraat geniet de voorkeur;
- Waterberging niet in de vorm van grote poelen in verband met de komst van vogels in relatie tot het risico van vogelgriep voor pluimveebedrijf omgeving;
- Ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van mogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven;

- Aandacht voor snelle voortgang proces zodat het project spoedig gerealiseerd kan worden;
- Huidige situatie bebouwing is zorgelijk, sloop zeer wenselijk.

#### Informatieavond

In november 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden, met als leidraad de presentatie zoals opgenomen in bijlage 2. Tijdens deze avond is het resultaat van het traject van de afgelopen jaren, waarbij het plan mede in samenspraak met de gemeente verder is uitgewerkt, gepresenteerd. Ten opzichte van december 2021 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Het bouwvlak is ca. 10 meter richting de Nijnselseweg verplaatst als gevolg van regelgeving rondom de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' die oostelijk en zuidelijk op het perceel is gelegen;
- Het maximale bruto vloeroppervlak van het woonzorgcomplex is gewijzigd van 2.900 m<sup>2</sup> naar 3.400 m<sup>2</sup>;
- In het gebouwwontwerp dient, als gevolg van de stedenbouwkundige studie vanuit de gemeente, een gelaagdheid in hoogten te worden aangebracht met als gevolg dat het gebouw wordt opgeknipt in één, twee en drie bouwlagen hoog;
- De ondersteunende horeca en mogelijkheden voor het huisvesten van zorgdiensten zoals een huisarts of fysiotherapeut behoort niet meer tot de gebruiksmogelijkheden voor deze locatie.

Navolgend is een samenvatting opgenomen met daarin de strekking van de reacties van omwonenden op de informatieavond.

Omwonenden zijn niet te spreken over het planvoornemen en hebben duidelijk uitgesproken tegen te zijn en bezwaar te zullen gaan maken. De omvang en hoogte van de beoogde bebouwing achten ze veel te groot, evenals het aantal van 40 zorgwoningen. Daarbij vinden ze dat het gebouw te ver naar de straatzijde wordt gepositioneerd. Ze hebben het gevoel dat er een flatgebouw tegenover hun komt. En vermoeden tevens dat bij de omgevingsvergunning gebruik gemaakt zal worden van de 10% afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan waardoor het gebouw nog hoger zal worden. Wat de omwonenden betreft blijft het huidige gebouw uitgangspunt voor de maximale maatvoering. Ze hebben een voorkeur voor ouderenzorg, zien liever geen gehandicaptenzorg, GGZ-zorg en zeker geen verslavingszorg. Omwonenden spreken daarnaast uit op dit moment weinig vertrouwen in de eigenaar/initiatiefnemer en gedelegeerd ontwikkelaar te hebben. Voornaamste reden daartoe is de huidige situatie van het gebouw waar al vele jaren niets aan gebeurd is en al gesloopt had moeten worden. Veiligheid, aanzicht van Sint-Oedenrode en vanuit hun woning en de reputatie van eigenaar/initiatiefnemer en gedelegeerd ontwikkelaar komen daarbij ter sprake. Het pand is in de afgelopen jaren tevens meer in het zicht komen te staan doordat veel groen is gerooid. Ook daar had naar het idee van omwonenden al een nieuwe aanplant kunnen plaatsvinden. Verder verbaast het omwonenden dat de wensen die in 2021 zijn aangegeven niet zijn verwerkt in de plannen. De aanpak van deze ontwikkeling is niet goed geweest volgens de omwonenden. Omwonenden doen een oproep het plan terug te trekken om te laten zien dat zij serieus genomen worden.

#### Antwoord op reacties omwonenden

Het is duidelijk dat de omwonenden waarmee is gesproken tegen het planvoornemen zijn. Navolgend zijn antwoorden geformuleerd op de reacties van omwonenden, waarbij is getracht om daar waar redelijkerwijs mogelijk aan hen tegemoet te komen.

De ontwikkeling aan de Nijnselseweg 24a kent een lange geschiedenis. Initiatiefnemer had uiteraard veel eerder aan de slag gewild op deze locatie. Het lange proces komt grofweg door veranderingen in zorgwet- en regelgeving, de fusie tot gemeente Meierijstad, politieke en ambtelijke wisselingen, alsmede de uitdagingen die de locatie met zich mee brengt en het in de tijd veranderende beleid. Behalve de tijd heeft dit er ook voor gezorgd dat er wijzigingen in het planvoornemen zijn doorgevoerd. Binnen de maatschappelijke bestemming en het zorgwonen is er bewust voor gekozen om niet één zorgdoelgroep vast te leggen maar hier flexibiliteit in te houden zodat afhankelijk van de vraag in de toekomst hier meerdere concepten gehuisvest kunnen worden. Verslavingszorg wordt wel opgenomen in de planregels als zijnde strijdig gebruik op deze locatie. Conform het vigerende bestemmingsplan is een bebouwd oppervlak van 650 m<sup>2</sup> toegestaan, en een gebouw met een goot op 4,5 meter en een nok op 9 meter. Dat het huidige gebouw lager is doet daar niets aan af. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn niet voldoende om het beoogde concept te realiseren. De omvang en hoogte van het beoogde woonzorggebouw zijn het gevolg van een stedenbouwkundige studie tezamen met het programma van eisen dat nodig is om een haalbaar concept te realiseren. Met de reacties van omwonenden is hier nog eens kritisch naar gekeken en is besloten om het bebouwingspercentage terug te brengen naar 80% (i.p.v. 90%) en het bruto vloeroppervlak naar 2.900 m<sup>2</sup> (zoals het uitgangspunt in 2021). Wat betreft de landschappelijke inpassing is van het begin af aan altijd de bedoeling geweest om het gebouw te verweven in het groen en het Diependaal-bos als het ware op de locatie uit te breiden. Een groene zone aan de voorzijde dient ervoor te zorgen dat het zicht op het gebouw beperkt wordt. Daarmee ontstaat een beschutte, geborgen plek in het groen, die tevens dient als bufferzone voor omwonenden. De locatie is onderdeel geweest van het Subsidietraject Landschappen van Allure, dat afliep in 2020. Als onderdeel van deze subsidie is het terrein opgeschoond (waaronder het rooien van niet inheemse soorten), is een wandelpad gerealiseerd en zijn informatieborden geplaatst. De verdere beoogde landschappelijke inpassing kon nog niet plaatsvinden omdat eerst de nieuwbouw gerealiseerd moet worden. Overeenkomstig de wens van omwonenden komt de hoofdontsluiting van het terrein aan de Houtsestraat. De ontsluiting aan de Nijnselseweg dient enkel voor calamiteiten. Wat betreft de huidige situatie geldt dat eigenaar/initiatiefnemer altijd helder is geweest dat eerst de procedure van het bestemmingsplan formeel moet lopen alvorens overgegaan wordt tot sloop van de bestaande bebouwing. Dit omdat een bestemmingsplan een belangrijke stap is in het daadwerkelijk mogelijk kunnen maken van het planvoornemen. Ervan uitgaande dat het bestemmingsplan eind 2023 ter inzage wordt gelegd, en met een slopmelding, zal in het eerste kwartaal van 2024 het pand tot aan de begane grond vloer met uitzondering van enkele lage muurtjes gesloopt worden. Achteraf gezien geeft initiatiefnemer toe dat hij dit standpunt had moeten herzien gezien de termijn, de staat van het gebouw en de zorgen hieromtrent. Datzelfde geldt voor de landschappelijke inpassing. Idealiter wordt dit na de realisatie van het beoogde gebouw in één keer aangelegd en aangeplant. Temeer om een goede bouwplaats in te kunnen richten en de kans op het verloren gaan van groen te voorkomen. Mits het bestemmingsplan eind 2023 ter inzage gaat zal, op verzoek van omwonenden, een gedeelte van de landschappelijke inpassing in het eerste kwartaal van 2024 wel al gerealiseerd worden. Dit betreft de groene bufferzone aan de straatzijde. Beoogd wordt daarmee het zicht op de huidige situatie alsmede t.z.t. de (realisatie van) de nieuwbouw al

zoveel als mogelijk te beperken. De benodigde waterberging wordt gerealiseerd op meerdere plekken op het terrein in de vorm van rabatten en wadi's, in plaats van één grote poel. Tot slot. In het bestemmingplan wordt voor alle van toepassing zijnde ruimtelijke- en milieuaspecten zorgvuldig onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel daarvan is dat het planvoornemen de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven in de omgeving niet schaadt.

#### **4. Conclusie**

Het is onmogelijk om een plan te ontwikkelen waar eenieder 100% achter staat en waarin alle belangen bediend worden. Initiatiefnemer hoopt ten eerste dat de omgevingsdialoog en de planaanpassingen die daaruit voort gekomen zijn hebben geleid tot een plan dat acceptabel is/kan zijn voor omwonenden.

#### **5. Bijlagen**

1. Presentatie december 2021
2. Presentatie november 2023

OKKO

PROJECTONTWIKKELING  
EN -MANAGEMENT



# Herontwikkeling Nijnselseweg 24a Woonzorgcomplex

## Informatieavond omwonenden

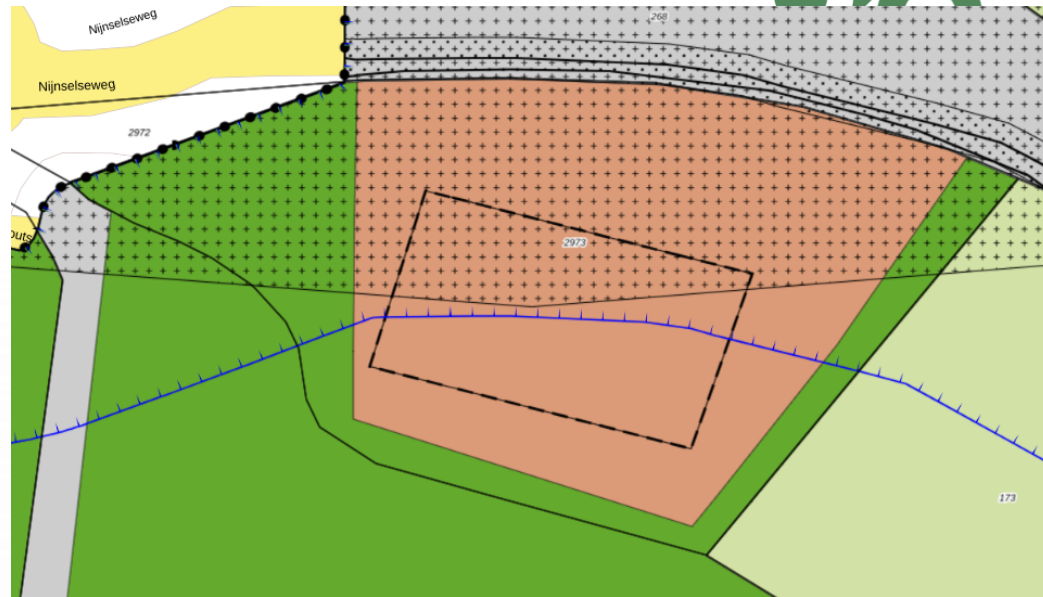
Initiatiefnemer / eigenaar  
Gedelegeerd ontwikkelaar

Brinvast B.V.  
Okko Projectmanagement B.V.



# Huidige situatie

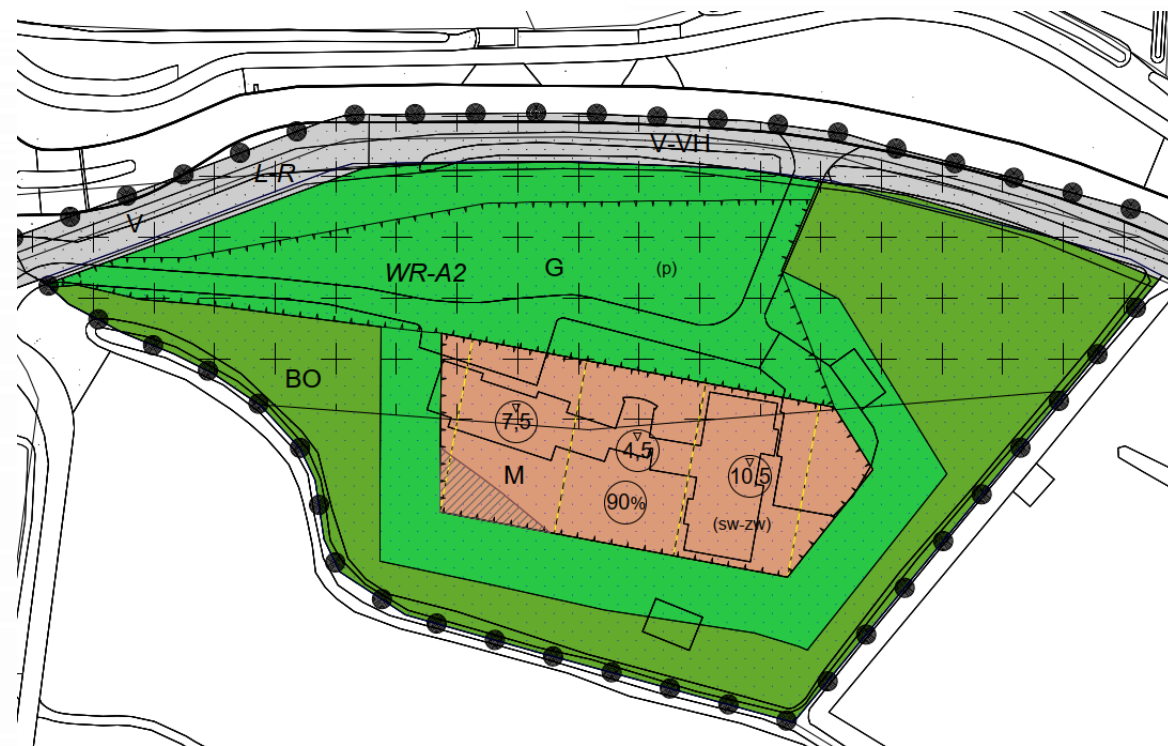
- Maatschappelijke bestemming
- Max. 650 m<sup>2</sup> grondoppervlak
- Goothoogte: max. 4,5 meter
- Nokhoogte: max. 9 meter
- Voormalige religieuze instelling, leegstand, brand





# Beoogde situatie

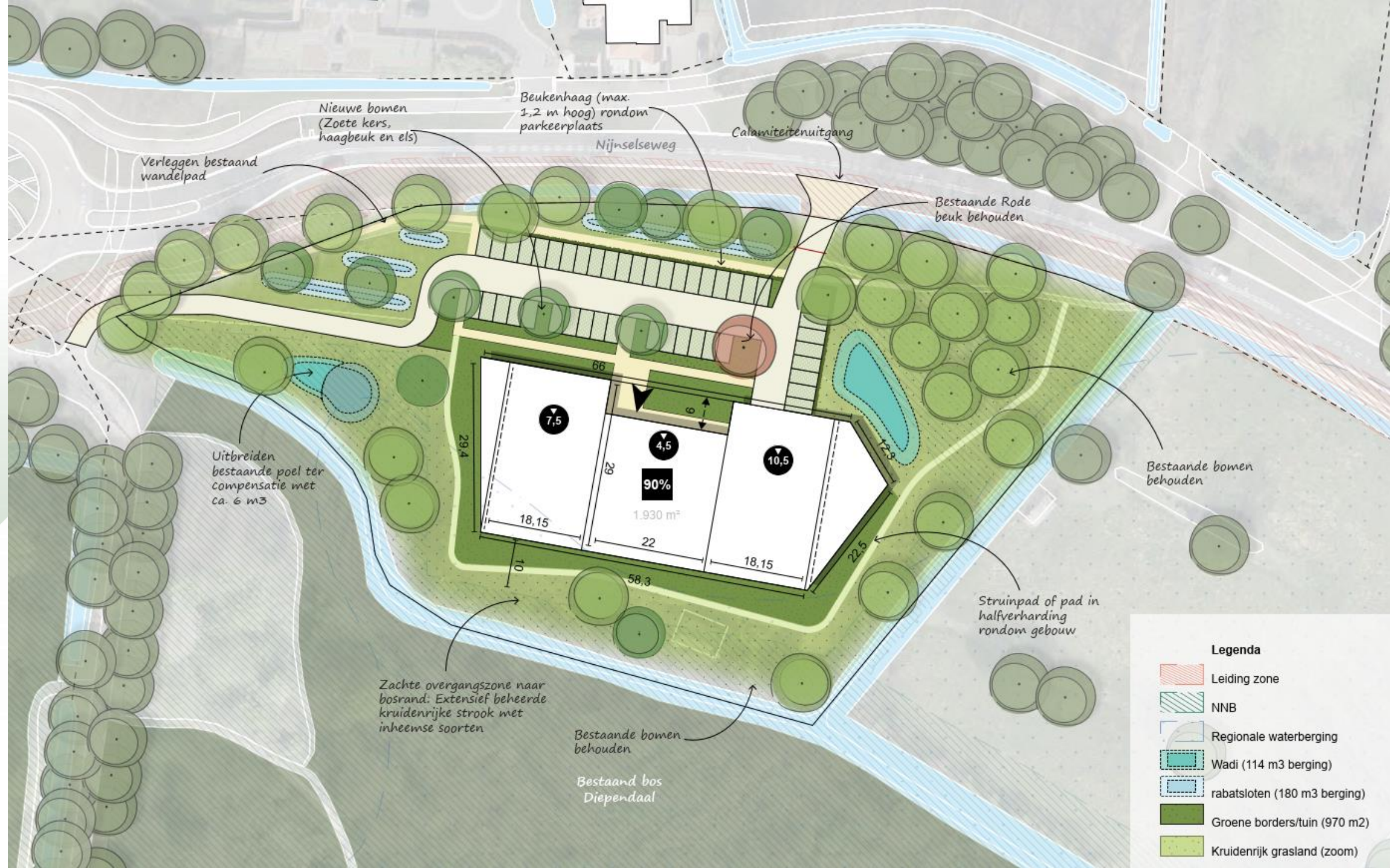
- Maatschappelijke bestemming
- Woonzorgcomplex
- Maximaal 40 zorgwoningen
- Dagbesteding
- Max. 1.737 m<sup>2</sup> grondoppervlak
- Max. 3.400 m<sup>2</sup> BVO totaal
- Nokhoogte: variërend 4,5 tot 10,5 meter

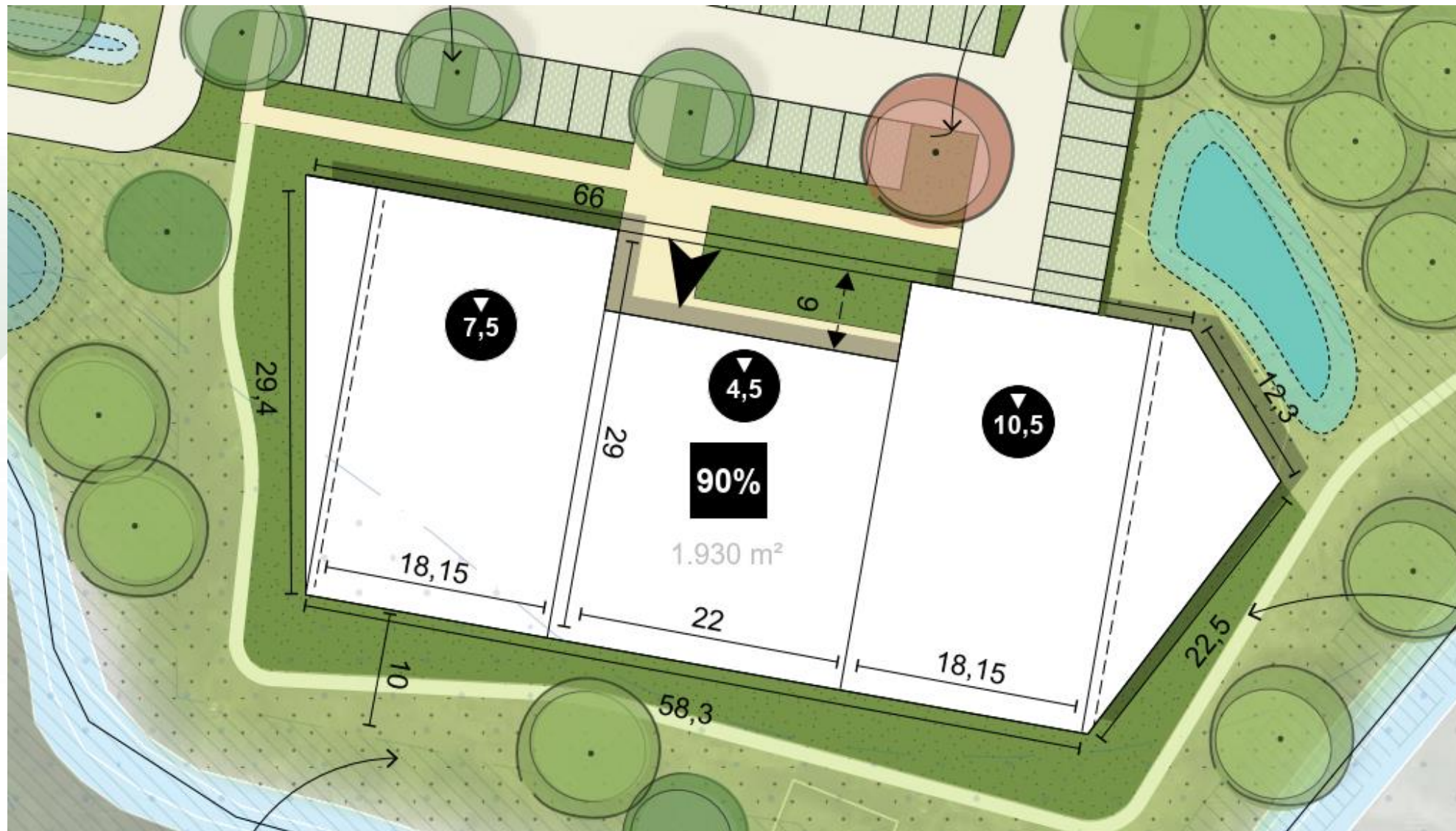




# Woonzorgconcept

- Wonen met zorg voor mensen met een lichte tot zware zorgbehoefte. Dit kan zelfstandig of onzelfstandig wonen zijn, altijd met zorg in nabijheid.
- Voorbeelden doelgroepen: senioren, mensen met een fysieke of verstandelijke beperking,
- Dagbesteding
- In tegenstelling tot wat eerder beoogd werd: géén zorgdiensten zoals huisarts of fysiotherapie en géén ondersteunende horeca

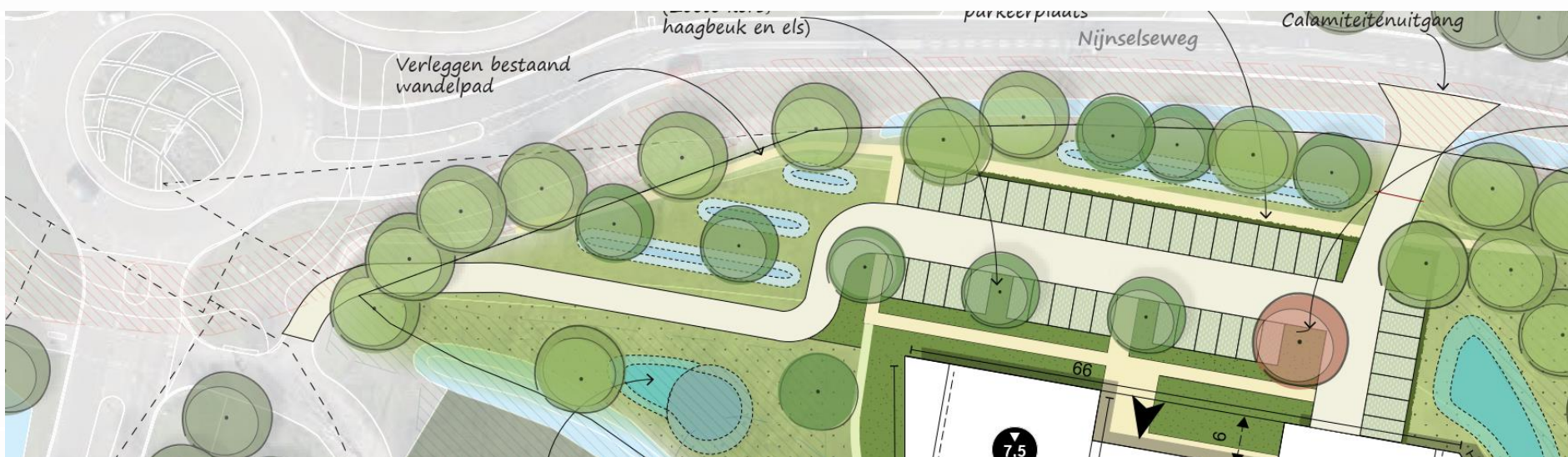






# Verkeer en parkeren

- Hoofdontsluiting via Houtsestraat
- Extra vluchtroute via Nijnselseweg
- Parkeerplaatsen: maximaal 41 parkeerplaatsen, afhankelijk van het woonzorgconcept



# Landschappelijke inpassing

- Gebouw en parkeren 'inpakken' met groen
- Bosachtige uitstraling Diependaal uitbreiden binnen plangebied
- Zicht vanaf Nijnselseweg beperken
- Waterberging
- Parkeren in halfverharding



# Referentiekader en beeldkwaliteit





# Planning

- December 2023      Ontwerpbestemmingsplan in procedure, periode van 6 weken
- Q1 2024      Saneren asbest, sloop tot fundering/deel muren
- Q1 2024      Vastgesteld bestemmingsplan in procedure, periode van 6 weken
- Q2 2024 – Q2 2025      Ontwerptraject + omgevingsvergunning
- Q3 2025      Start bouw



okko  
project

*ontwikkeling  
wordt een begrip*

# Zorgwooncomplex Sint-Oedenrode

Presentatie omgevingsdialoog

November 2021

- Initiatiefnemer / eigenaar
- Gedelegeerd ontwikkelaar
- Locatie
- Planvoornemen
- Huidige situatie

Brinvast B.V.

Okko Projectmanagement B.V.

Nijnselseweg 24a, Sint-Oedenrode

Zorgwooncomplex in het groen

Voormalig religieuze instelling



De realisatie van een zorg(woon)complex in het groen met een flexibele, toekomstbestendige maatschappelijke zorgbestemming:

- Zorgwonen voor mensen met een lichte tot zware zorgbehoefte:
  - Bewoners hebben tenminste een minimale zorgbehoefte nodig om hier te mogen wonen, maar er hoeft geen sprake te zijn van een Wlz-indicatie (24/7 zorgbehoefte). Indien de zorgbehoefte toeneemt kan deze altijd verleend worden. Uiteraard is het ook mogelijk dat de zorginstelling die het gebouw gaat exploiteren wel enkel zorg verleend aan bewoners met een Wlz-indicatie.
- Aanvullend en ondergeschikt aan het zorgwonen:
  - Zorgdiensten (zoals een huisarts of fysiotherapie)
  - Ondersteunende horeca
- Omvang:
  - Ca. 1 hectare terrein
  - 1.500 m2 grondoppervlak gebouw
  - 2.900 m2 bruto vloeroppervlak

# Terreininrichting vlekkenplan



- |          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebouw   |  |
| Parkeren |  |
| Groen    |  |



Disclaimer: mogelijk wijzigt dit ontwerp nog, maar altijd met het vlekkenplan als uitgangspunt.

# Beeldkwaliteit zorgwooncomplex

okko  
project



- Doel is de locatie een beschutte, bosachtige uitstraling te geven ter verlenging van het Diependaal bos; groen bevordert het fysieke en mentale welzijn.
- De locatie was onderdeel van het subsidietraject Landschappen van Allure. In dit kader is gerealiseerd:
  1. Het terrein is opgeschoond en wordt vergroend;
  2. Herstel en vergroting waterpoel;
  3. Openbaar wandelpad verbinding bebouwde kom en Diependaal bos;
  4. Informatieborden.
- Verdere landschappelijke inpassing vindt plaats na realisatie gebouw



# Beeldkwaliteit landschap



- Q4 2021 Omgevingsdialoog
- Q1 2022 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage
- Q2 2022 Vaststelling bestemmingsplan
- Q4 2022 Aanvraag omgevingsvergunning
- Q2 2023 Sloop bestaand gebouw
- Q3 2023 Start bouw zorgwooncomplex