

VERSLAG OMGEVINGSDIALOG

Herontwikkeling locatie Lanspunt Contreie



Naam: Gemeente Oosterhout in samenwerking met VABO Ontwikkeling
Adres: Slotjesveld 1
Woonplaats: Oosterhout
E-mailadres: h.van.houwelingen@oosterhout.nl (projectmanager de Contreie)
Telefoonnummer: 140162

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie.....	2
2. Aanleiding Omgevingsdialoog	3
3. Omgevingsdialoog	4
4. Conclusie omgevingsdialoog.....	7
5. Bijlagen	7

1. Algemene informatie

Onderwerp	Ontwikkeling noordzijde Landspunt, bouw 11 woningen Onderdeel van nieuwbouwwijk de Contreie
Datum dialoog	Maandag 18 juli 2022
Locatie dialoog	Gemeentehuis Oosterhout
Aantal genodigden	42 adressen direct grenzend aan of met uitzicht op de ontwikkeling
Wijze van uitnodigen	Via het rondbrengen van een brief op 01-07-2022
Deelnemers	<ul style="list-style-type: none">• 21 aanwezigen bij de fysieke bijeenkomst• 2 schriftelijke reacties

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

De gemeente Oosterhout is van plan mee te werken aan de bouw van 11 woningen ten noorden van de Lanspunt, in de Contreie. Op dit moment is dit een braakliggend terrein. De gemeente is verantwoordelijk voor de planologische procedure om de bouw van de woningen mogelijk te maken. VABO Ontwikkeling is verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van de woningen.

Bestemmingsplan - wijzigingsbevoegdheid

Het gebied heeft grotendeels de bestemming "Gemengd-1" (roze). Deze bestemming maakt de bouw van maximaal 15 woningen planologisch meteen mogelijk.

Al vanaf de start van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Contreie (2008) was bebouwing op de locatie Lanspunt voorzien. Omdat niet alle gronden van de gemeente en/of ontwikkelaar waren, heeft een deel van de locatie niet direct een bestemming tot wonen gekregen. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Gemengd-1" opgenomen, om de ontwikkeling van woningbouw in de toekomst mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Contreie mee ingestemd en heeft de verdere uitwerking en besluitvorming neergelegd bij het college van burgemeester en wethouders. Inmiddels is er een overeenkomst gesloten tussen VABO Ontwikkeling en de eigenaar van de particuliere grond om deze grond aan te kopen, zodat deze deel uit kan maken van de planontwikkeling. De wijzigingsprocedure kan daarmee worden opgestart.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Contreie 2017

Ter voorbereiding op de wijzigingsprocedure zijn de aangrenzende bewoners uit de Steentijd, Lanspunt, Bronstijd, Hamerbijl en Vrachelsestraat uitgenodigd om op maandag 18 juli, om 20.00 uur in het gemeentehuis te Oosterhout de plannen te bespreken en hierin mee te denken (omgevingsdialoog). In totaal zijn er 42 adressen uitgenodigd via een brief die op 1 juli 2022 verstuurd is (zie bijlage 1).

3. Omgevingsdialoog

Algemeen

De omgevingsdialoog over de ontwikkeling aan de Lanspunt in Oosterhout is door 21 bewoners bezocht. Tijdens deze bijeenkomst heeft de gemeente een presentatie gegeven om het stedenbouwkundig plan voor de locatie toe te lichten. De presentatie is na afloop van de dialoog ook op de gemeentelijke website geplaatst:

<https://www.oosterhout.nl/inwoners/ruimtelijke-ontwikkeling/projecten-en-woningbouwprojecten/contreie-de>

Ook VABO Ontwikkeling was aanwezig tijdens de bijeenkomst. Met artist impressions heeft de ontwikkelaar een toelichting gegeven op hoe de woningen eruit zullen gaan zien. De presentatie van gemeente en ontwikkelaar is bijgevoegd als bijlage 2.

Verslag van de avond – gestelde vragen

In dit verslag zijn de onderwerpen die zijn besproken weergegeven, samen met het antwoord vanuit de gemeente en/of ontwikkelaar.

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
Blijven de bomen ten zuiden aan de Lanspunt (straat) staan?	Deze bomen met bijbehorende onderbeplanting blijven staan. Dit gedeelte heeft in het bestemmingsplan de Contreie de bestemming "Groen".
Blijven de bomen bij de voormalige schapenweide staan (westen plangebied)?	Ter hoogte van de bestemming "Gemengd-1" zullen de bomen worden gekapt om plaats te maken voor de woningen. Het achterliggende groengebied "De Weide" wordt doorgetrokken richting de Bronstijd. De exacte invulling hiervan is nog niet bekend, mogelijk blijft een deel van de bomen hier wel staan. Dit wordt nog verder onderzocht en uitgewerkt, rekening houdend met de wensen van omwonenden om waar mogelijk groen te behouden.
Er komen weer meer auto's bij door deze nieuwe ontwikkeling, plus straks het Vrachelsplein? Er zijn zorgen om verkeersveiligheid en drukte.	In het geldende bestemmingsplan is de bouw van maximaal 15 woningen meegenomen in de doorrekening van de verkeersbewegingen. De ontsluitingsweg (Bronstijd) is hierop berekend. De zorgen over de ontsluiting van de Contreie en de inrichting van de Bronstijd staan los van de ontwikkeling Lanspunt en worden daarom niet inhoudelijk besproken tijdens deze omgevingsdialoog.
Er wordt een opmerking gemaakt over evt. geluidsoverlast van de transformatorhuisje (meest westelijk gelegen kavel).	Dit wordt door de ontwikkelaar als punt van aandacht meegenomen in het ontwerp van de woningen.
Hoe gaat de bouwweg lopen?	Hoe de bouwweg gaat lopen, is nog niet bekend, dit volgt bij de verdere uitwerking. De Bronstijd wordt zoveel mogelijk ontzien.

<p>Nu zijn alleen de mensen uitgenodigd die direct omwonenden zijn.</p>	<p>De omgevingsdialog zoals deze heeft plaatsgevonden, is bedoeld voor direct belanghebbenden. De andere bewoners uit de wijk kunnen later, als zij dat willen, een reactie geven op het ontwerpwijzigingsplan. Dit kunnen zij doen wanneer het plan ter inzage wordt gelegd. Omdat er al vanaf het stedenbouwkundig plan uit 2008 sprake is van bebouwing ter plekke zijn nu enkel de direct omwonenden benaderd.</p>
<p>Bewoners geven aan bezorgd te zijn over sluipteg/olifantenpaadjes die zullen ontstaan.</p>	<p>Er worden geen doorgangen door de Houtwal aangelegd.</p>
<p>Kan er meer uitleg komen op de uitbreiding en uitwerking van de Weide?</p>	<p>Na de zomer volgt een inhoudelijke uitwerking van de Weide (uitbreiding in oostelijke richting). De gemeente zal een deel van de groenstrook (Schapenweide) overnemen van de ontwikkelaar om deze als openbaar gebied in te richten, als onderdeel van de Weide.</p>
<p>Hoe zit de planologische procedure van een wijzigingsplan in elkaar?</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan. Als aan de gestelde voorwaarden in artikel 7.5 Wijzigingsbevoegdheid (bepaald door gemeenteraad) wordt voldaan, mag het college een besluit nemen om de bestemming te wijzigen.</p> <p>Het concept-ontwerp wijzigingsplan wordt aangeboden aan het college. Na instemming wordt vervolgens het ontwerp wijzigingsplan gepubliceerd. Gedurende de 6 daaropvolgende weken kunnen er zienswijzen worden ingediend. Het college besluit uiteindelijk om het ontwerpwijzigingsplan wel of niet vast te stellen. Hierbij wordt ook gekeken naar de ingebrachte zienswijzen. Als het wijzigingsplan wordt vastgesteld, kan op basis daarvan een bouwvergunning (omgevingsvergunning) worden verleend. Hierop kan bezwaar ingediend worden.</p>
<p>Wordt er naar mogelijkheden gekeken om bijv. enkele woningen te laten vervallen zodat de bomenrij in het westen behouden zou kunnen blijven?</p>	<p>We onderzoeken of en zo ja hoe de westelijke bomenrij onderdeel kan uitmaken van de definitieve inrichting van de Weide (het achterliggende natuurpark).</p>
<p>Hoe komt de ontwikkelaar in algemene zin aan zijn grondpositie?</p>	<p>Een aantal ontwikkelaars had daar in het verleden al een grondpositie en er is van daaruit onderhandeld.</p>

Verslag van de schriftelijke reacties

Naast het bezoeken van de fysieke bijeenkomst was het mogelijk om tot 1 augustus 2022 schriftelijk een reactie in te dienen. Er zijn 2 schriftelijke reacties ingediend.

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
De indruk bestaat dat er al is besloten dat woningbouw op de locatie gaat plaatsvinden. Wat is het nut van de omgevingsdialoog en waarom is niet de hele buurt hierin meegenomen?	<p>Al vanaf de start van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Contreie (2010) was bebouwing op de locatie voorzien. Dit is ook terug te zien in de bestemming “Gemengd-1” die op een groot deel van de locatie rust. Deze bestemming maakt woningbouw meteen mogelijk.</p> <p>Omdat een deel van de locatie eerder in particulier bezit was, heeft dit deel van de locatie de bestemming “Groen” met een wijzigingsbevoegdheid naar “Gemengd-1”. De gemeenteraad heeft hier tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Contreie mee ingestemd en heeft de verdere uitwerking en besluitvorming neergelegd bij het college van burgemeester en wethouders. Woningbouw op de locatie is hiermee voorzienbaar.</p> <p>De omgevingsdialoog is bedoeld voor direct belanghebbenden, die bijvoorbeeld uitkijken op het plangebied. De omgevingsdialoog is bedoeld om eventuele wensen en ideeën voor de inrichting en uitwerking van het plangebied te bespreken. Andere bewoners uit de wijk kunnen later, als zij dat willen, een reactie geven wanneer het ontwerpwijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.</p>
Het moment van de omgevingsdialoog en reactietermijn was – gezien vakantieperiode – niet handig gekozen.	De avond vond plaats op 18 juli 2022. De schoolvakantie regio Zuid is van 23 juli tot en met 4 september. Genodigden hebben tijdig een uitnodiging ontvangen.
Waarom wordt een groene bestemming omgezet naar een woonbestemming?	Zie bovenstaand antwoord. Woningbouw op de locatie is altijd voorzien geweest. Omdat een deel van de grond in particulier bezit was, kon de ontwikkeling niet eerder worden gestart.
Door het plan verdwijnt de bomenrij bij de Lanspunt.	<p>De bomenrij met bijbehorende onderbeplanting langs de Lanspunt ten zuiden van het plangebied blijft. Dit gedeelte heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming “Groen”.</p> <p>De bomen langs de Schapenweide (westelijk deel) worden als het kan ingepast in het nog aan te leggen deel van park de Weide.</p>

Er worden uitsluitend duurdere koopwoningen gebouwd.	Het type woningen dat gebouwd wordt, is ontstaan uit afspraken die in het verleden tussen gemeente en ontwikkelaar zijn vastgelegd.
Voor de omgevingsdialoog is maar een beperkt gezelschap uitgenodigd. Daarbij is de reactietermijn erg kort.	De omgevingsdialoog is bedoeld voor direct belanghebbenden. Andere bewoners uit de wijk kunnen later, als zij dat willen, een reactie geven wanneer het ontwerpwijzigingsplan ter inzage wordt gelegd. Omdat er al vanaf het eerste plan Contreie sprake was van bebouwing ter plekke, zijn nu enkel de direct omwonenden benaderd. Dit is volgens de gemeentelijke richtlijn voor het voeren van een omgevingsdialoog.

4. Conclusie omgevingsdialoog

Omwonenden maken zich vooral zorgen om het verdwijnen van groen en de toename van verkeer. Doordat het gebied al lange tijd braak ligt en het omliggende gebied al lange tijd wordt bewoond, hebben niet alle omwonenden duidelijk dat het hier altijd al het plan was om woningen te bouwen.

De gemeente gaat samen met de ontwikkelende partij het plan verder uitwerken, waarbij er in de verdere uitwerking van de Weide aandacht zal zijn voor het (voor zover mogelijk) behouden van groen.

Er worden zorgen uitgesproken over de verkeerstoename door de toevoeging van 11 woningen. In de verkeersmodellen die voor de gehele Contreie zijn aangehouden, is met het maximumaantal te bouwen woningen op de Lanspunt rekening gehouden (15 woningen). Dit maximum wordt ook met dit aantal woningen niet overschreden. De discussie over de inrichting van de Bronstijd staat los van de ontwikkeling van de Lanspunt. Voor de inrichting van de Bronstijd wordt in het derde kwartaal 2022 een bewonersavond georganiseerd voor de aanwonenden. Het aangepaste ontwerp wordt dan voorgelegd.

Vervolgproces

Met de opgehaalde informatie uit de omgevingsdialoog gaan gemeente en VABO Ontwikkeling met elkaar in overleg om te kijken of het plan op bepaalde punten verbeterd kan worden. Hierbij zal in ieder geval aandacht zijn voor groen en een verdere uitwerking van de Weide.

Het stedenbouwkundig plan wordt vertaald naar een concept ontwerp wijzigingsplan. Dit plan wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Hierbij wordt geadviseerd om met dit plan de procedure op te starten. Vervolgens zal het wijzigingsplan ter inzage worden gelegd. Hierop kunnen, gedurende een periode van 6 weken, zienswijzen worden ingediend. Het voornemen van het college en de termijn van terinzagelegging worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het weekblad Oosterhout.

5. Bijlagen

- Bijlage 1: Verstuurd uitnodiging + verzendgebied
 Bijlage 2: Presentatie stedenbouwkundig plan en artist impressions