

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Herontwikkeling locatie
Willem Dreeslaan 3 Oosterhout
'De Rietgors'

d.d 21-12-2022

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie	2
2. Aanleiding Omgevingsdialoog	3
3. Omgevingsdialoog	4
4. Conclusie omgevingsdialoog	6
5. Bijlagen	6

1. Algemene informatie

Onderwerp	Thuisvester heeft de intentie om op deze locatie, in samenspraak met de gemeente, 16 appartementen te realiseren verdeeld over 2 kleinschalige gebouwen met 2 woonlagen. Hiermee wordt aangesloten bij de omgeving waarbij de buitenruimte rondom de gebouwen een natuurlijke inrichting en uitstraling zal krijgen.
Datum dialoog	Donderdag 1 december 2022
Locatie dialoog	Basisschool De Duizendpoot, Willem Dreeslaan 1 te Oosterhout
Genodigden	<p>Per brief zijn de volgende adressen op de hoogte gebracht van de omgevingsdialoog/inloopavond.</p> <p>Willem Dreeslaan 2 t/m 44, 1, 7 t/m 41,</p> <p>Herendam 117 t/m 157</p> <p>Teldershof 2</p> <p>Per email en tijdens eerder fysiek overleg zijn de directrice van De Duizendpoot en een medewerker van Stichting Delta Onderwijs uitgenodigd.</p>
Deelnemers	<p>Ca. 30 deelnemers</p> <p>Zie bijlage 1 (vanwege privacy persoonsgegevens vertrouwelijk)</p>

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

Met de uitbreiding van de klaslokalen van de school de Duizendpoot waren de klaslokalen van de voormalige Rietgors op het naastgelegen perceel niet meer nodig. In 2020 heeft daarom de gemeente Oosterhout besloten de school te slopen. De locatie is momenteel braakliggend.

Thuisvester en de Gemeente Oosterhout hebben de afgelopen periode met elkaar gesproken over de mogelijkheden op deze locatie. Hierbij is gekomen tot een plan, voor deze locatie met een kleinschalige ruim opgezette woonvorm, waarin 16 appartementen verdeeld over 2 gebouwen gerealiseerd kunnen worden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. In het kader van deze procedure is deze inloopavond/omgevingsdialoog gehouden/gevoerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plaatjes zoals in Bijlage 2 afgebeeld getoond en indien nodig toegelicht. Deze toelichting is verwerkt onder punt 3. van dit verslag.

3. Omgevingsdialoog

Algemeen: Er is in het kader van de omgevingsdialoog een inloopavond georganiseerd, waarbij aanwezigen op laagdrempelige manier geïnformeerd zijn, door het tonen van de plaatjes zoals in bijlage 2 opgenomen en een mondelinge toelichting hierop. De direct omwonenden hebben een schriftelijke uitnodiging ontvangen om hierbij aanwezig te zijn ontvangen. Daarnaast heeft er een uitnodiging gestaan in het Wijkblad Oosterhout.

Specifiek:

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
<p>Er zijn slechts 5 parkeerplaatsen voorzien op het terrein, is dat niet wat weinig?</p> <p>Er is een parkeerprobleem in de buurt, hoe wordt hiermee om gegaan?</p> <p>Kunnen er nog een aantal parkeerplaatsen op het terrein worden toegevoegd?</p>	<p>De parkeerproblematiek is vooral aanwezig aan het begin en einde van de schooldag, wanneer ouders de kinderen komen halen. Van een gebrek aan parkeerplaatsen is verder zeker geen sprake.</p> <p>Er heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden in de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie. Hieruit kwam als conclusie dat op de nieuwbouwlocatie geen parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden, aangezien er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.</p> <p>Thuisvester heeft in de huidige stedenbouwkundige opzet 5 extra parkeerplaatsen opgenomen. Meer is niet wenselijk om de groene invulling van het terrein optimaal te kunnen borgen.</p>
<p>Worden er tijdens de bouw palen geheid of geboord?</p>	<p>Het is nog niet bekend of er geheid of geboord moet worden. Dit zal pas in een later stadium uitgezocht worden.</p>
<p>Is Thuisvester verzekerd voor schade die kan ontstaan bij deze werkzaamheden?</p>	<p>Indien er schade ontstaat als gevolg van deze werkzaamheden die door Thuisvester in opdracht zijn gegeven dan is Thuisvester of de uitvoerende partij daarvoor verzekerd.</p>
<p>Een uitrit op de hoek van de T-splitsing Willem Dreeslaan (NoordOost hoek perceel) is niet wenselijk.</p>	<p>De geplande ontsluiting bevindt zich niet op deze plek maar in de Willem Dreeslaan.</p>
<p>Wat zal er gedaan worden aan duurzame bouw maatregelen aan de bebouwing?</p>	<p>Thuisvester zal de bebouwing volgens de dan geldende bouw- en regelgeving realiseren. Daarnaast</p>

	<p>zal Thuisvester (financieel) afwegen of er nog andere aanvullende duurzame bouw maatregelen genomen zullen worden (voorbeeld hiervan is een groen dak).</p> <p>Doelstelling is om samen met de Gemeente het perceel zo groen mogelijk in te richten.</p>
Hoe zit het met geluid als er warmtepompen op het dak komen te staan?	De geluidsproductie van de toekomstige installatie, zal binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving vallen.
Wat is de planning voor het vervolg?	Op zijn vroegst en afhankelijk van de ruimtelijke procedure zal er in het eerste half jaar van 2024 begonnen kunnen worden met de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden.
Worden het koop of huurappartementen?	Het worden allemaal sociale huurappartementen die onder de liberalisatiegrens verhuurd zullen worden door Thuisvester.
Wat voor doelgroepen wil Thuisvester hier huisvesten?	Insteek vanuit Thuisvester is om op de begane grond ouderen te huisvesten en op de verdieping jongeren. Thuisvester gaat speciale aandacht geven aan de toewijzing van de toekomstige bewoners. Hoe Thuisvester dit gaat doet zal in een later stadium worden bepaald.
Wordt er voorzien in seniorenwoningen of levensloopbestendige woningen?	Op de begane grond zullen appartementen worden voorzien gericht op ouderen .
Hoe weten belanghebbenden wanneer er een vergunning wordt aangevraagd?	De formele aanvraag van de omgevingsvergunning/ bestemmingsplanwijziging zal volgens standaard procedure worden gepubliceerd in het Weekblad Oosterhout en de gemeentelijke website.
Aanwezig op het schoolplein van de Duizendpoot buiten schooltijden geven overlast.	Thuisvester heeft geen rol in het oplossen van de huidige problematiek. Thuisvester en Gemeente hebben bij het positioneren van de nieuwbouw rekening gehouden met het creëren van zichtlijnen om de sociale veiligheid van deze plek te vergroten.
De situering van het losstaande bergingenblok.	Thuisvester gaat in gezamenlijkheid met de Gemeente heroverwegen of de locatie van het bergingenblok de meest wenselijke is.

4. Conclusie omgevingsdialoog

Het plan wordt positief ontvangen door de aanwezigen en belangstellenden. Het is fijn dat het braakliggende terrein bebouwd gaat worden, de ruime opzet(beperkte bebouwing) en de slechts 2 bouwlagen worden als positief ervaren.

Thuisvester gaat samen met de gemeente de positie van het bergingenblok heroverwegen.

5. Bijlagen

Bijlage 1 Deelnemers (**vanwege privacy persoonsgegevens vertrouwelijk**)

Bijlage 2 tekeningen zoals getoond tijdens de omgevingsdialoog 20221201.

Bijlage 2



CONCEPT

project: herontwikkeling locatie Rietgors Oosterhout
opdrachtgever: Thuisvester
werknummer: 2022003
blad: VO-02
formaat: A3
schaal: 1:500/200/100
datum: 06-10-2022

CIER ARCHITECTEN



SITUATIE 1:500



VIEW VOGELVLUCHT

CIER ARCHITECTEN



VIEW VOGELVLUCHT

CIER ARCHITECTEN