

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Herontwikkeling locatie
Bouwlingstraat 83 Oosterhout

Naam: Krisma Vastgoed B.V.
Adres: De Ambachten 31
Woonplaats: 4881 XZ Zundert
E-mailadres: info@maasjacobs.nl
Telefoonnummer: 076 – 597 52 00

Inhoudsopgave

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

1. Algemene informatie

Onderwerp	Nieuwbouwplan Bouwlingstraat 83 te Oosterhout
Datum dialoog	15 december 2022 en 10 januari 2023
Locatie dialoog	Hertogenlaan 108 en 210 te Oosterhout
Genodigden	Zie bijlage 1
Deelnemers	Zie bijlage 1 - VvE Gebouw Hertogenlaan 2 t/m 144 te Oosterhout Donderdag 15 december 2022 Contactpersoon mevr. Schenk, Hertogenlaan 108 Oosterhout - VvE Gebouw Hertogenlaan 146 t/m 216 te Oosterhout Dinsdag 10 januari 2023 Contactpersoon Dhr de Rooij, Hertogenlaan 210 te Oosterhout

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

Krisma Vastgoed B.V. is eigenaar van de locatie Bouwlingstraat 83 te Oosterhout en voornemens de bestaande woning te slopen en hier 18 nieuwbouwappartementen met stallingsgarage te ontwikkelen. De verkenning heeft tot een voorkeursvariant geleid, waarbij toekomstige bebouwing een alzijdig gebouw betreft ingepast in de groene omgeving van het Lukwelpark.

De bestaande vrijstaande woning met praktijkruimte is oorspronkelijk gebouwd in 1965, inmiddels sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen van duurzaamheid. De locatie wordt omsloten door de Bouwlingstraat en het Lukwelpark en licht dichtbij het Wilhelminakanaal. In de directe omgeving bevinden zich het Hanze College en het Mgr. Frencken College (ca. 92 en 270 m¹ afstand) en de appartementen aan de Hertogenlaan (ca. 80 m¹).

Het plan bestaat uit een alzijdig appartementencomplex met stallingsgarage verdeeld over 5 bouwlagen (4 verdiepingen). Er worden 18 appartementen (vrije sector) van verschillende formaten gerealiseerd, welke allemaal beschikken over een eigen parkeerplaats en berging in de stallingsgarage.

In afstemming met de gemeente Oosterhout is er via de VVE beheerder contact gezocht met het bestuur van 3 appartementenblokken aan de Hertogenlaan. Met een afgevaardigde van het bestuur hebben er 15 december 2022 en 10 januari 2023 afspraken plaatsgevonden om de voorgenomen plannen toe te lichten. Daarnaast wordt er gewerkt aan een website waar omwonenden meer informatie over de voorgenomen plannen terug kunnen vinden.

3. Omgevingsdialoog

Er is via de VVE, met toestemming van de betreffende leden/ eigenaren, door Krisma Vastgoed B.V. contact opgenomen met deze leden van het bestuur. Er hebben 2 keukentafelgesprekken plaatsgevonden;

- VvE Gebouw Hertogenlaan 2 t/m 144 te Oosterhout
Donderdag 15 december 2022
Contactpersoon mevr. Schenk, Hertogenlaan 108 Oosterhout
- VvE Gebouw Hertogenlaan 146 t/m 216 te Oosterhout
Dinsdag 10 januari 2023
Contactpersoon Dhr de Rooij, Hertogenlaan 210 te Oosterhout

Tijdens de keukentafelgesprekken werd het bestuur door initiatiefnemer aan de hand van de (toekomstige) situatie, tekeningen en gevelbeelden geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld direct vragen te stellen.

Al gedurende de gesprekken was er erg veel interesse in de voorgenomen plannen en was men o.a. benieuwd naar het aantal appartementen, volume, bouwhoogte en parkeren. Er werd zelfs al gevraagd naar de toekomstige prijzen en planning vanuit eigen behoefte.

Er werd positief gereageerd op de alzijdige vormgeving van het gebouw en de totale bouwhoogte van 4 verdiepingen. Dit komt overeen met de hoogte van de appartementencomplexen aan de Hertogenlaan. Door de situering van de appartementen aan de Hertogenlaan, de afstand en de groene buffer die het Lukwelpark vormt, zien ze geen nadelige gevolgen in het kader van privacy. Daarnaast werd positief gereageerd op de parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers op eigen terrein, want de bewoners van de Hertogenlaan ervaren veel overlast van parkeren (medewerkers Hanze College).

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
1. Hoeveel appartementen worden er gerealiseerd?	Er worden in totaal 18 appartementen gerealiseerd, verdeeld over 4 verdiepingen.
2. Waar gaan de toekomstige bewoners parkeren? We ervaren nu veel overlast van medewerkers van het Hanze College.	De toekomstige bewoners krijgen allen 1 parkeerplaats in de stallingsgarage en er worden buiten nog een aantal extra parkeerplaatsen voor o.a. bezoekers gerealiseerd.
3. Hoe groot worden de appartementen?	De appartementen variëren in grootte tussen de 98 m² en 136 m².
4. Hoe hoog wordt het gebouw?	Het gebouw wordt 16 meter hoog vanaf maaiveld / Bouwlingstraat. Door het hoogteverschil in het perceel lijkt het optisch (vanaf de Hertogenlaan en Lukwelpark) minder hoog.
5. Aan welke prijzen moeten we denken?	Deze zijn nog niet bekend.
6. Wat betekent een alzijdig gebouw?	Dit betekent dat het gebouw geen achter/ gesloten zijde heeft, maar vanuit alle zijde een open en transparant karakter heeft met ramen en balkons.

7. Hoe gaat het vervolgproces?	Toegelicht dat we nu een initiatiefplan in gaan dienen bij de gemeente en bij een positief besluit daarna de bestemming gewijzigd dient te worden.
8. Hoe worden we verder op de hoogte gehouden?	Gegevens initiatiefnemer worden gedeeld met bewoners van de betreffende appartementencomplexen en er wordt een website online gezet waar omwonenden informatie kunnen inzien.

4. Conclusie omgevingsdialoog

Er is tijdens beide gesprekken enkel positief gereageerd op het voorgenomen initiatief en de toegelichte informatie. De parkeeroverlast die zij ervaren wordt door het voorgenomen initiatief niet erger en ook de privacy blijft door de voorgenomen bouwhoogte, afstand en groene buffer die het Lukwelpark vormt geborgd. Mochten bewoners tussentijds vragen hebben over het plan, dan kunnen zij contact opnemen via onderstaande gegevens:

Krisma Vastgoed B.V.
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert
info@maasjacobs.nl

Deze gegevens zijn door de vertegenwoordiging van het bestuur gedeeld met de bewoners/ leden van de VvE.

5. Bijlagen

Bijlage 1: gebied genodigden
Bijlage 2: getoonde beelden.
Bijlage 3: brief bewoners

Bijlage 1: Gebied genodigden



Bijlage 2: Getoonde beelden

Bijlage 3: Brief bewoners