

Verslag omgevingsdialoog

Herontwikkeling locatie Bunthoef *Bloemenhof 2, Oosterhout*



Initiatiefnemers: *Thuisvester en gemeente Oosterhout*

Inhoudsopgave

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

1. Algemene informatie

Onderwerp	Locatie Bunthoef
Datum dialoog	3 juni 2021
Locatie dialoog	Online Webinar
Genodigden	De mensen die direct om het gebied wonen zijn op vrijdag 21 mei uitgenodigd door middel van een brief in de brievenbus. Dat zijn de mensen van de Bloemenhof en de Tulpenlaan, de eerste (de meest noordelijke) drie flats van de Patersef en de mensen die boven het winkelcentrum Zuiderhout wonen (in totaal rond de 200 uitnodigingen). Daarbij hebben mensen van Surplus en winkelcentrum Zuiderhout een uitnodiging ontvangen. Ook heeft er in week 21 een stuk in weekblad Oosterhout gestaan over dit webinar. Vanuit daar konden geïnteresseerden de bijeenkomst ook bijwonen.
Deelnemers	- 18 bewoners - Eigenaar van winkelcentrum én winkeliersvereniging Zuiderhout - De coördinator van de Bunthoef en een leidinggevende van Surplus.

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

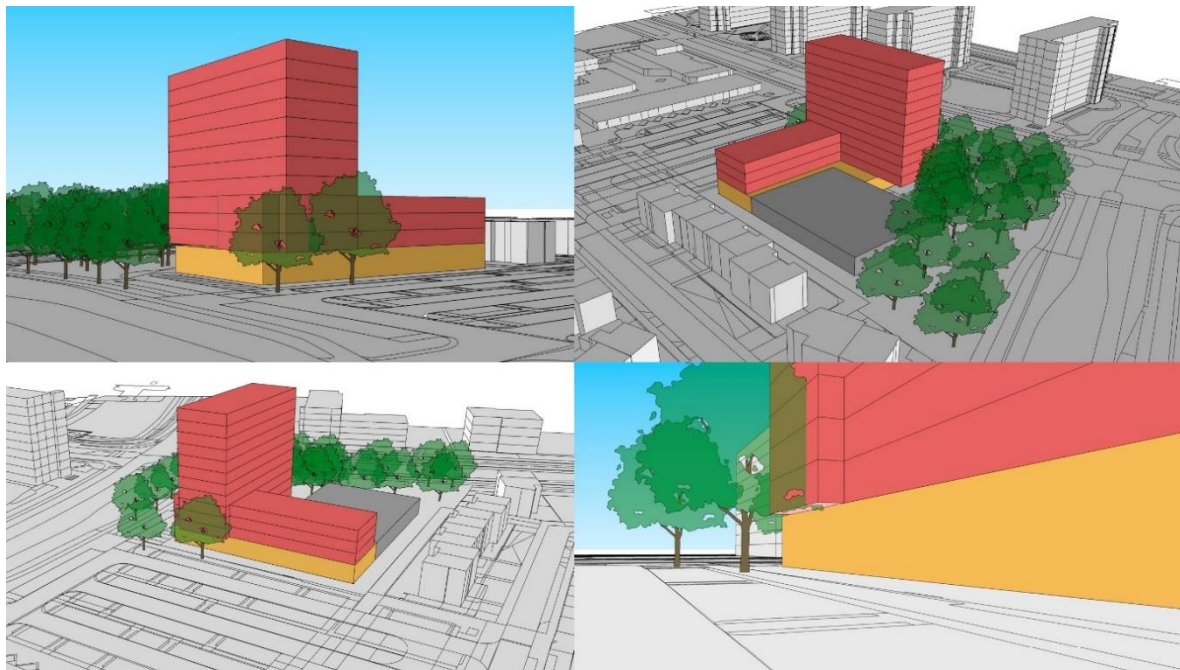
Thuisvester en gemeente hebben een plan ontwikkeld voor de locatie Bunthoef op de hoek van de Burgemeester Holtropaan en de Europaweg. Het voornemen is om het huidige gebouw van het activiteitscentrum Bunthoef te slopen en op deze locatie nieuwbouw te realiseren. In deze nieuwbouw wordt een nieuw activiteitscentrum en rond de 65 sociale huurwoningen gerealiseerd. Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan de ambities in Oosterhout 2030, aan de woningbouwopgave en aan de versterking en verbetering van de wijk Oosterheide.



Figuur 1: Huidige situatie



Figuur 2: Nieuwe situatie



Figuur 3: Sfeerbeelden nieuwe situatie

3. Omgevingsdialoog

Via een online webinar is er een presentatie gegeven door gemeente, woningcorporatie Thuisvester en stedenbouwkundig bureau LOS Stad om Land waarin de plannen werden toegelicht. In totaal waren er 18 deelnemers aanwezig. Deelnemers konden gedurende de presentatie vragen stellen die tijdens of na de presentatie door één van de afgevaardigden werd behandeld.

Twee bewoners uit de Tulpenlaan hebben enkele weken na de omgevingsdialoog contact opgenomen met de gemeente. Ze hadden de dialoog gemist en wilden wel graag hun mening en vragen inbrengen. Deze reacties zijn ook verwerkt in dit verslag.

Specifiek:

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
Wanneer start de bouw?	De planning is om in 2023 of 2024 met de bouw te starten. Of dat lukt is nog onzeker, dat is onder meer afhankelijk van het verloop van de bestemmingsplanprocedure.
Wat is bekend over de invulling/programma in de plint/onderkant?	Onder in het gebouw komt het nieuwe activiteitencentrum Bunthoef. Dat wordt ongeveer 1000 m2 en vult ook de hele onderkant.
Hoeveel verblijfsobjecten komen in het appartementencomplex?	Er wordt op dit moment uitgegaan van 65 tot 70 appartementen.
Hoe is gewaarborgd dat bezoekers van de nieuwe woningen gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen binnen de ontwikkeling en niet op de parkeerplek voor winkelcentrum Zuiderhout?	We kunnen mensen die een bezoek brengen aan één van de woningen niet verplichten om op de plaatsen die we aanleggen voor bezoekersparkeren te parkeren. Wel liggen deze parkeerplaatsen het dichtst bij de woningen, dus ligt het voor de hand dat ze daar ook hun auto gaan parkeren. Voor de nieuwe bewoners wordt een parkeervoorziening aangelegd. Die is alleen toegankelijk voor de bewoners. Zij kunnen hun auto daar veilig neerzetten en lopen dan zo door naar de lift om naar hun woning te gaan.
Is er in de ontwikkeling ruimte voor een binnentuin of een terras?	Er is in het plan ruimte om dit ergens te realiseren. Bij de volgende stap van het plan (waarin ook een architect wordt betrokken) wordt hier naar gekeken en het plan verder uitgewerkt.
Is er een mogelijkheid om boven op het parkeergebouw een dakterras te maken?	Er komt geen dakterras op het parkeergebouw om te verblijven. Bij het verdere ontwerp wordt wel bekeken hoe het parkeren op het dak zoveel mogelijk uit het zicht van de omgeving gehaald kan worden.
De entree van het activiteitencentrum moet uitnodigend zijn voor de bezoekers van het winkelcentrum en de weekmarkt. Is dat zo in het plan?	In deze fase van het plan bepalen we waar de bezoekers van het activiteitencentrum naar binnen moeten. In de volgende fase geven we opdracht aan een architect om de entree verder uit te werken, dan kunnen we ook eisen meegeven over waar de entree aan moet voldoen.

Wat voor activiteiten gaan er in de Bunthoef plaats vinden? Is dat heel anders dan nu? Krijgen we als omwonenden meer overlast van activiteiten voor jongeren?	In het activiteitencentrum zullen dezelfde activiteiten als nu plaats gaan vinden en vast ook nieuwe activiteiten. Buurtbewoners zijn van harte welkom om hierover mee te denken en hun ideeën aan te geven bij het activiteitencentrum. Vanaf maandag 7 juni kan men terecht bij Arno Talsma (coördinator Bunthoef).
Zijn er concrete gesprekken over het gerucht dat apotheek de vijfhoek zou willen verplaatsen naar de Bunthoef ontwikkeling?	Er is wel eens een vraag gesteld over de mogelijkheden voor het vestigen van een apotheek of een gezondheidscentrum. In het plan is geen ruimte om andere initiatieven (anders dan woningen en het activiteitencentrum) een plek te geven.
Kan je je inschrijven voor de woningen?	Voor een huurwoning bij Thuisvester kunt u zich inschrijven via www.klikvoorwonen.nl . Mocht u hierover aanvullende vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de klantenservice van Thuisvester.
Is het mogelijk dat er tijdens de bouw (tijdelijk) parkeerplaatsen komen te vervallen?	Op dit moment weten we dat nog niet. Het zou kunnen dat tijdens de bouw tijdelijk een aantal parkeerplaatsen nodig is om de bouw te kunnen faciliteren (denk aan het plaatsen van een bouwkeet of opslag van materiaal).
Waarom wordt het appartementencomplex zo hoog?	Voordat er is gestart met het kijken naar de locatie van de Bunthoef, is er gekeken naar de wijk. Het viel daarbij op dat de entree van de wijk niet heel erg markant is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt aangegeven dat een hoog gebouw op deze plek goed kan werken, als een entree of visitekaartje van de wijk. Ook is er een hele grote behoefte aan woningen in Oosterhout. Dus daar waar we kunnen, proberen we ook om bij te dragen aan het inhalen van de tekorten.
In de oude studies die eerder getoond werden was een 'rode loper' te zien die het winkelcentrum verbond met de Bunthoef.	Ruim tien jaar geleden zijn er wel eens plannen gemaakt maar die bleken toen niet haalbaar. Het is niet bekend of daar dat idee in heeft gezeten.
Wordt de verkeersveiligheid ook in het plan meegenomen? Met name de hogere drempels in de Tulpenlaan en de Dahliastraat?	In het plan wordt ook gekeken naar hoe mensen met auto, fiets, scootmobiel, lopend of met andere vervoermiddelen veilig naar en van hun woningen kunnen gaan en komen. De ontsluiting van het nieuwe gebouw komt aan de kant van de Holtropaan, dat is ook zo gedaan om te voorkomen dat mensen dwars over de parkeerplaats moeten. Er wordt vanuit dit project niet gekeken naar hogere drempels in andere straten.
Is er al bekend waar de tijdelijke Bunthoef komt tijdens de bouw?	Nee dat is nog niet bekend. De bedoeling is om alle activiteiten zoveel mogelijk door te laten gaan. De gemeente gaat samen met Surplus

	kijken naar de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.
Er komen ook nog nieuwe patiowoningen in de omgeving, is deze parkeerdruk meegenomen in het plan?	Ieder nieuwbouwplan in Oosterhout moet in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien. Dat geldt dus ook voor het plan van de nieuwe patiowoningen.

In de conclusie is antwoord gegeven op de vraag of er uiteindelijk iets met de ingekomen vragen en/of opmerkingen is gedaan.

4. Conclusie omgevingsdialoog

De deelnemers hebben uitgesproken dat ze het een goed plan vinden (in een peiling gaf 80% van de 18 aan dat ze het een goed plan vinden). De zorgen die men heeft gaan met name over parkeren en verkeersveiligheid. Omwonenden en betrokkenen bij het winkelcentrum ervaren nu al parkeerdruk en zijn bang dat de nieuwe bewoners of hun bezoekers elders in de wijk (bij hen voor de deur) gaan parkeren. Er is toegelicht dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers.

De vragen over verkeersveiligheid hadden met name betrekking op andere delen van de wijk. Vanuit het project worden deze niet opgepakt.

De conclusie is dat de aanwezigen enthousiast zijn over het plan en dat de omgevingsdialoog geen aanleiding geeft om concrete aanpassingen te doen. Wel zal tijdens de verdere uitwerking van het plan extra aandacht worden besteed aan ingekomen punten zoals de entree, de gewenste buitenruimte en het uiterlijk van het parkeerdek.

Er waren relatief weinig deelnemers (18 van de ruim 200 genodigden). Dat kan komen omdat er niet veel mensen direct aan het plangebied wonen maar ook om andere ons niet bekende redenen. Dit betekent dat we in de loop van het project voldoende aandacht moeten besteden aan het betrekken van de omgeving. Zo worden in het najaar bewoners betrokken bij de ideeën voor het nieuwe activiteitencentrum en zullen omwonende bij het ter inzage leggen van het bestemmingsplan ook weer actief geïnformeerd worden.

De twee bewoners die naderhand hebben gereageerd per mail en telefoon zijn negatief over de plannen omdat zij aantasting van hun rust en privacy vrezen.

5. Bijlagen

A. Uitnodiging aan direct omwonenden

B. Presentatie tijdens webinar