

VERSLAG OMGEVINGSDIALOG

Herontwikkeling locatie
De Burcht, Oosterhout

Naam: *Thuisvester*
Adres: *Mathildastraat 52*
Woonplaats: *Oosterhout*
E-mailadres: *nieuwbouw@thuisvester.nl*
Telefoonnummer: *085 – 2020 777*

** In verband met de privacy van persoonsgegevens zal de gemeente bij openbaarmaking van dit verslag, deze gegevens verwijderen.*

Inhoudsopgave

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

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling van het gebied gelegen op de hoek van de Keiweg, Ridderstraat en De Burcht te Oosterhout. Het huidige appartementencomplex, bestaand uit 60 woningen, en een eengezinswoning (Keiweg 69) worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw appartementencomplex met 61 appartementen in de sociale huur. De bestaande gebouwen zijn in eigendom van Thuisvester. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van Thuisvester en gemeente Oosterhout en de omliggende gronden zijn gemeente bezit.
Datum dialoog	26 februari 2026, 19.00 – 21.00 uur
Locatie dialoog	Zorglocatie De Doelen, aan de Keiweg 52 te Oosterhout.
Genodigden	<p>Er zijn ca. 300 adressen aangeschreven voor deelname aan de omgevingsdialoog. Voor het deelnamegebied omgevingsdialoog en bijbehorende adressenlijst zie bijlage 1 bij dit verslag.</p> <p>De uitnodigingen zijn op dinsdag 10 februari bezorgd bij de adressen binnen dit deelnamegebied.</p> <p>Naast het deelnamegebied dat per post is geïnformeerd, hebben diverse belanghebbenden per mail de uitnodiging ontvangen.</p>
Deelnemers	In bijlage 1 is de inschrijflijst met aanwezigen tijdens de inloopbijeenkomst opgenomen. (vanwege privacy persoonsgegevens geanonimiseerd)

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

Het appartementencomplex 'De Burcht' en naastgelegen woning aan de Keiweg 69 zullen worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw appartementencomplex met 61 sociale huurappartementen.

Thuisvester vindt het belangrijk dat omwonenden en belanghebbenden weten wat er in de buurt gebeurt en dat ze de mogelijkheid krijgen hierover mee te denken en te praten. Daarom zijn uitnodigingen verstuurd voor deze inloopbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst heeft de focus gelegen op het informeren over de nieuwbouwplannen in het algemeen met specifieke aandacht voor:

- het ontwerp en volume,
- verkeer en parkeren,
- leefbaarheid en veiligheid en
- planning en proces.

Het plan bestaat uit drie gebouwen. Deze gebouwen zijn met elkaar verbonden via een galerij aan de binnenzijde. Deze galerij gaat over in een corridor in het achterste gebouw. Het gebouw heeft een L-vorm en sluit aan op de rooilijnen van de bestaande bebouwing aan de Keiweg en Ridderstraat.

De vorm van het gebouw sluit geleidelijk aan op de omliggende gebouwen. In het midden van het plan ligt een stedelijk accent. Het gebouw loopt hier op tot maximaal vijf bouwlagen. In het gebouw komen 61 appartementen. Deze worden verdeeld over vier verschillende woningtypen. De woonoppervlakte ligt tussen ca. 45 m² en 75 m². Hierdoor is het gebouw geschikt voor verschillende doelgroepen. Op de begane grond in het gebouw komt een gezamenlijke fietsenberging.

Het nieuwe appartementengebouw is gericht naar meerdere kanten met open karakter naar de omgeving. De bestaande onderdoorgang komt in de nieuwe plannen te vervallen. De bestaande bomen op de hoek van de Keiweg/Ridderstraat worden zorgvuldig ingepast en blijven beeldbepalend in de hoofdgroenstructuur. Rondom het nieuwe appartementengebouw worden meerdere groene verblijfsruimte gemaakt, als overgang naar het omliggende woongebied en kwalitatieve impuls voor de openbare ruimte. Het bestaande parkeerterrein zal opnieuw worden ingericht met voldoende parkeerplaatsen en groen.

Het aantal appartementen in de nieuwbouw blijft gelijk aan de huidige situatie. Omdat de contouren van het gebouw wijzigen (situering en bouwhoogte) past het ontwerp niet binnen het omgevingsplan. Hiervoor zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. Bij dit plan wordt een zogenaamde Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (ook wel BOPA genoemd) toegepast. Deze procedure wordt binnenkort opgestart en zal tot medio 2027 duren. In de tussentijd zijn er momenten waarop omwonenden worden geïnformeerd en reactie kunnen geven (ook wel inspraakmogelijkheden genoemd).

3. Omgevingsdialoog

Algemeen:

De omgevingsdialoog bestond uit een inloopbijeenkomst waar genodigden zich konden laten informeren over de nieuwe plannen. Ook konden genodigden het gesprek aangaan met medewerkers, vragen stellen, aandachtspunten benoemen en een (schriftelijke) reactie achterlaten.

Vanuit Thuisvester waren een ontwikkelmanager, gebiedsmanager, wijkconsulent en projectleider aanwezig. Ter verdere ondersteuning waren de externe stedenbouwkundige en ruimtelijke adviseurs aanwezig. Vanuit gemeente Oosterhout waren een projectleider, projectmedewerker en stedenbouwkundige aanwezig.

Zowel op schildersezels als op lange tafels waren op A1-formaat informatiepanelen in te zien: 'stedenbouwkundige massa', 'woningtypen en plattegronden', 'conceptschets', 'parkeren en mobiliteit', 'plankaart' en 'planning en proces'.

In bijlage 2 zijn de informatiepanelen zoals deze zijn getoond tijdens de bijeenkomst weergegeven.

Specifiek:

Tijdens en na de avond zijn in totaal 6 reactieformulieren ingediend. Van deze 6 reacties, waren 2 reacties afkomstig vanuit hetzelfde huishouden. Deze reacties waren ook min of meer inhoudelijk gelijk aan elkaar. Feitelijk zijn er dus vanuit 4 omliggende huishoudens schriftelijke aanvullende reacties ingediend.

Nr	Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Reactie
1	Het is verstandig om de oude Burcht te slopen.	Bedankt voor deze bevestiging. Dat vinden wij ook en we werken met zijn allen hard aan de nieuwe plannen.
1	Graag samen met de bewoners te bepalen wat beter kan in het plan.	Daar is deze omgevingsdialoog voor bedoeld. Voor bewoners is dit de eerste gelegenheid om kennis te nemen van het plan en om aan te geven wat in hun ogen beter/anders zou kunnen. Na de omgevingsdialoog volgt t.z.t. een planologisch traject. Ook in dit traject kunnen bewoners hun mening over het plan nog kenbaar maken. Er is tevens een bewonersgroep met omwonenden die zich gemeld hebben. Er wordt een overleg met deze bewonersgroep ingepland.
1	Wens om bij realisatie straks niet te heien.	We zullen deze wens meenemen in verdere uitwerking en afstemmen met de nog te selecteren aannemer.
1	Let op verkeersafwikkeling en afvoer van afval.	Deze opmerkingen nemen wij mee in de verdere planuitwerking.
2	De hoogte van het nieuwe gebouw tegenover Ridderstraat 51 -57 is te hoog t.o.v. de huidige situatie. Er is daarmee inkijk in onze tuin en woning. De huidige situatie is 2 bouwlagen (incl. begane grond)	In het stedenbouwkundige ontwerp zijn de belangen vanuit meerdere invalshoeken zorgvuldig afgewogen. Daarbij is als hoofduitgangspunt overeengekomen dat met dit nieuwbouwplan geen onttrekking van aantallen woningen mag plaatsvinden. Het huidige

		<p>aantal appartementen moet dus terugkomen in het nieuwe gebouw.</p> <p>Tijdens de ontwerpfase is het nieuwe gebouw zorgvuldig in de bestaande omgeving ingepast. Daarbij komt de bebouwing verder van de Ridderstraat af te liggen dan nu het geval is. De vierde bouwlaag wordt een zogenaamde setback, met buitenruimten aan de andere zijde. Dat wil zeggen dat deze bebouwing verder terug ligt dan de onderliggende verdiepingen. Hierdoor ontstaat minder inkijk in de omgeving. Ook staan er bomen tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Ridderstraat, die de privacy zullen waarborgen.</p> <p>Bij de nadere uitwerking van het plan zal nog een privacy studie worden opgemaakt.</p>
2	De groenvoorziening en dat er vernieuwing komt is goed.	Bedankt voor deze bevestiging. Dat vinden wij ook en we werken met zijn allen hard aan de nieuwe plannen.
2	In een eerder stadium is afgesproken dat er geen eenrichtingsverkeer zou komen.	Dit onderdeel van het plan moet door Thuisvester en gemeente nog nader onderzocht worden. Op dit moment kan hier nog geen uitspraak over worden gedaan. De opmerking zal worden meegenomen in de verdere afweging en uitwerking van het nieuwbouwplan. Zodra meer bekend zullen omwonenden worden geïnformeerd.
2	Bij parkeren valt het op dat er minder plekken zijn t.o.v. de huidige situatie. En dat terwijl de kans op meer auto's aanwezig is i.v.m. 2 verdieners in de grotere appartementen.	Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie moet voldoen aan de geldende parkeernorm. Bij het berekenen van deze parkeernorm wordt conform gemeentelijk beleid uitgegaan van prijscategorieën van appartementen. Voor duurdere appartementen geldt dan een hogere parkeernorm. Verder in het proces zal een nadere uitwerking van de parkeerbalans volgen.
3	Het is een mooi plan op blok A1 na. Deze kijkt teveel naar de tuinen van de Ridderstraat, we houden zo geen privacy. Blok A2-A1 maar 2 hoog vanwege privacy in de Ridderstraat. Het gebouw staat al dichtbij en anders kunnen bewoners bij ons naar binnen kijken.	Zie reactie op de eerste vraag bij nummer 2.
3	Geen eenrichtingsverkeer in de Ridderstraat. Er is nu geen verkeer in de straat en huidige bewoners zouden moeten omrijden. De situatie wordt er niet beter op en straat is breed genoeg voor een eventuele tegenligger.	Zie reactie op derde vraag bij nummer 2.
4	Goed dat er eindelijk iets nieuws komt.	Bedankt voor deze bevestiging. Dat vinden wij ook en we werken met zijn allen hard aan de nieuwe plannen.

4	De hoogte tegenover de Ridderstraat 51-57 vind ik te hoog i.v.m. inkijk op onze terrassen en achtertuin. Hier ben ik niet blij mee. Huidige situatie is verder en maar 2 verdiepingen hoog.	Zie reactie op de eerste vraag bij nummer 2.
4	Eenrichtingsverkeer was niet afgesproken bij eerdere plannen. Dit graag aanpassen.	Zie reactie op derde vraag bij nummer 2.
4	Het aantal parkeerplaatsen is niet toegenomen, terwijl er meer bewoners komen.	Zie reactie op de laatste vraag bij nummer 2.
4	In het verleden was er een bewonersgroep. Deze graag weer actualiseren aub.	Er is vanuit de gemeente inmiddels contact gezocht met de bewonersgroep. Zij zullen in het verdere planproces worden betrokken.
5	Fijn dat er een prognose is wanneer het gesloopt gaat worden	Bedankt voor deze bevestiging. Dat vinden wij ook en we werken met zijn allen hard aan de nieuwe plannen.
5	De getoonde schetsen lieten zien dat het er erg mooi uit gaat zien.	Bedankt voor deze bevestiging. Dat vinden wij ook en we werken met zijn allen hard aan de nieuwe plannen.
5	Geen commentaar of verbeterpunten in het plan	Bedankt voor deze bevestiging.
5	Vanaf wanneer is het mogelijk om hierop in te schrijven?	In het nieuwe plan komen alleen huur en geen koopwoningen. Inschrijven op de huurwoningen gaat via "Klik voor Wonen". Je kunt je daar al inschrijven als woningzoekende. In een later stadium zullen woningzoekenden benaderd worden.
6	Bij de entree van het centrum het torentje met zijn markante uurwerk geeft het geheel een prachtige uitstraling.	Bedankt voor deze bevestiging.
6	Het geheel was goed verzorgd	Bedankt voor deze bevestiging.
6	Misschien naam "De Burcht" op het torentje onderzoeken of dit past bij naastgelegen nieuwbouw van Thuisvester. Of naast gelegen, reeds gerealiseerde, nieuwbouwplan van Thuisvester ook een naam geven om verwarring te voorkomen.	We richting ons nu op het nieuwbouwplan De Burcht. Het is nog niet zeker dat dit plan daadwerkelijk een naam op de gevel krijgt en of dit de oude of een nieuwe naam wordt. Het al opgeleverde naastgelegen gebouw valt buiten dit plan en zal daarom geen aanpassingen krijgen.
6	Het torentje is wel een eyecatcher. Misschien een zachte ledverlichting van de wijzerplaat?	Het torentje zien wij ook als accent op het gebouw. In de nadere uitwerking zal de invulling van dit accent meegenomen worden. De wijzerplaat in de schets is een idee, maar het is daarmee nog niet zeker dat dit de invulling van het accent gaat worden.

4. Conclusie omgevingsdialoog

De bijeenkomst is goed bezocht: 25 bezoekers hebben zich ingeschreven op de inschrijffijst. Daarnaast waren er nog een aantal bewoners vanuit zorgwoningen De Doelen aanwezig die zich niet hebben ingeschreven.

Tijdens deze omgevingsdialoog zijn aanwezigen nader geïnformeerd over de nieuwe plannen en zijn diverse aanvullende vragen beantwoord. Het was een goede, gemoedelijke en sfeervolle bijeenkomst.

In zijn algemeenheid werd het ontwerp voor het nieuwe appartementengebouw positief ontvangen. Wel zijn enkele opmerkingen gemaakt over de gekozen bouwhoogte, achter de bestaande woningen van de Ridderstraat. Verder zijn enkele opmerkingen gemaakt over het aantal parkeerplaatsen in het ontwerp. Op basis van de huidige parkeerdruk wordt hieraan getwijfeld. Ook is opgemerkt dat eenrichtingsverkeer ter plaatse van de bestaande drive-in woningen (Ridderstraat) niet gewenst is. Hierbij is aangegeven dat hier eerder afspraken over zijn gemaakt.

Op basis van deze bijeenkomst kan Thuisvester met vertrouwen verder met de uitwerking van de plannen. Daarin zal de input die is opgehaald worden meegenomen en afgewogen.

5. Bijlagen

Bijlage 1a – Uitnodiging omgevingsdialoog

Bijlage 1b.1 – Deelnamegebied omgevingsdialoog – voorstel TV

Bijlage 1b.2 – Adressenlijst Deelnamegebied

Bijlage 1c – Inschrijffijst aanwezigen (vanwege privacy persoonsgegevens geanonimiseerd)

Bijlage 2a – De Burcht borden 1 - 5

Bijlage 2b – De Burcht bord 6