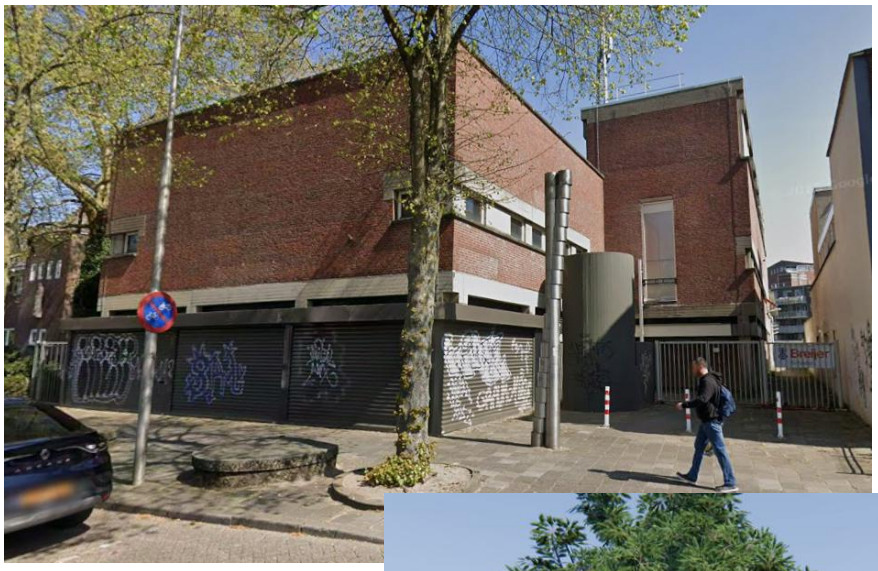
Miba bouwmanagement B.V.
Wilhelminastraat 13, 5721KG Asten
postbus 171, 5720AD Asten
+31 (0)493 69 01 84
info@miba-asten.nl
miba-asten.nl
KvK 17129799
BTW NL8162.05.747.B01
IBAN NL 81 RABO 0103 6902 39

Herontwikkeling KPN-gebouw, Molenstraat 32-34, Oss

Verslag Omgevingsdialoog 25 november 2025 met antwoorden op de vragen van betrokkenen





Rechtuit.
Richting.
Resultaat.

Inhoud

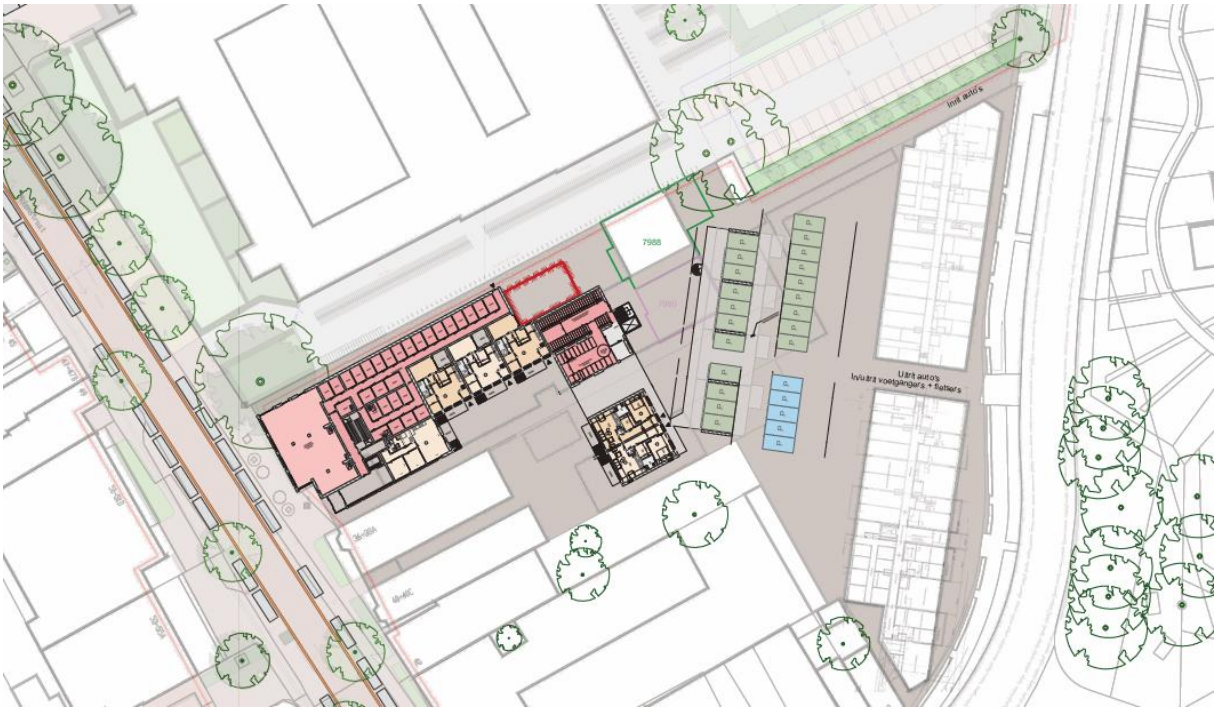
1. De ontwikkeling 2
2. Doel omgevingsdialoog 4
3. Participatie 5
4. Reactie betrokkenen 6
   4.1. Omgevingsdialoog 25 november 2025 6
5. Conclusie 8
6. Bijlagen 8

1. De ontwikkeling

Duo Pertinax BV heeft het voormalige KPN-gebouw gelegen aan de Molenstraat 32-34 aangekocht. Deze aankoop is bedoeld voor de herontwikkeling van het terrein naar het plan genaamd Salve waarbij er 71 appartementen worden gerealiseerd. Op termijn zal de huidige bebouwing nagenoeg helemaal gesloopt worden.

De percelen worden momenteel gebruikt voor verzamelpunt van datakabels van KPN, leegstaande winkelruimte, een zorgcomplex en parkeergelegenheid.

Op 25 november 2025 heeft Duo Pertinax BV en Miba Bouwmanagement tijdens een omgevingsdialoog de buurtbewoners geïnformeerd over de geplande ontwikkeling.



Toekomstige situatie project Salve. (Plattegrond – Molenstraat 32-34)









Sfeerimpressies van het project Salve. (Impressies – Molenstraat 32-34)

MBA
OPMERKELIJK IN VASTGOED

2. Doel omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog maakt deel uit van het participatieplan voor de herontwikkeling.

Het doel van deze participatie is om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling en draagvlak te creëren voor de plannen op deze locatie. De participatie is gestart nadat de gemeente in principe haar medewerking aan de voorgestelde plannen heeft toegezegd.

3. Participatie

Miba Bouwmanagement heeft de belanghebbende omgeving schriftelijk uitgenodigd voor de omgevingsdialoog middels een brief, **bijlage 1**.

De bijeenkomst vond plaats op 25 november 2025 in het Museum Jan Cunen aan de Molenstraat 65 in Oss. De bijeenkomst had een vrije inloop tussen 19:00 en 21:00 uur.

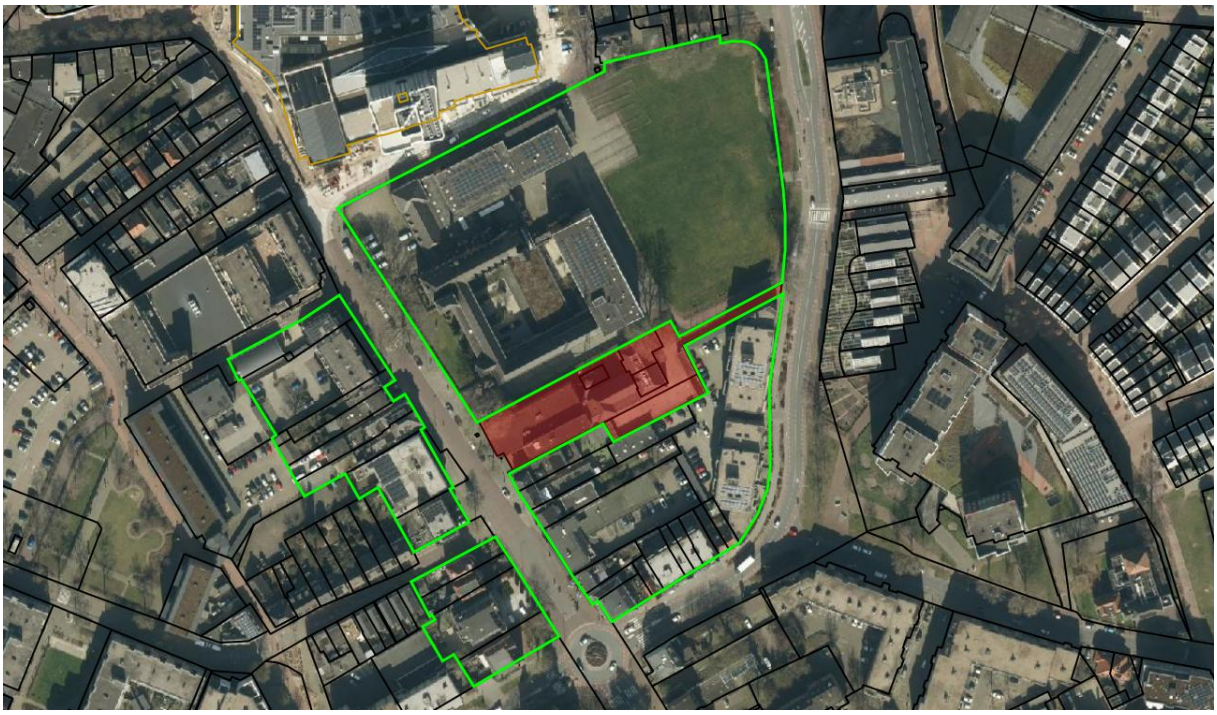
Tijdens de bijeenkomst konden de aanwezigen de plannen nader bekijken via presentatieborden en vragen stellen. Vertegenwoordiger van Molenaars & Co architecten (1 persoon), Miba Bouwmanagement (2 personen) en Duo Pertinax BV (1 persoon) waren aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden. De gebruikte presentatiematerialen zijn toegevoegd als **bijlage 2**.

De adressen die betrokken worden bij de participatie van de plannen zijn in het groen weergegeven, terwijl de projectlocatie in het rood is gemarkeerd. Deze adressen bevinden zich in de naburige straten rondom het plangebied, en worden als belanghebbenden betrokken bij de participatie. Het betreft de volgende adressen:

- Molenstraat 30;
- Molenstraat 35 – 55A;
- Molenstraat 57, 59, 61, 63;
- Oostwal 4 t/m 4B, 6 t/m 6B, 8A t/m 8D, 10 t/m 10C, 12A t/m 12C, 16, 18;
- Oostwal 30 t/m 142.

Voor de omgevingsdialoog van 25 november 2025 hebben van de 141 genodigden zich 15 aangemeld. Uiteindelijk hebben 17 geïnteresseerden de inloopavond bezocht.

Er was veel persoonlijke aandacht voor de aanwezigen om het plan nader toe te lichten.



Genodigde rondom het project Salve (Omgevingsdialoog – Molenstraat 32-34)

4. Reactie betrokkenen

In het algemeen was het een positieve en constructieve avond. Onderstaande de samenvatting van de meeste gehoorde en belangrijkste opmerkingen of vragen tijdens de omgevingsdialoog.

4.1. Omgevingsdialoog 25 november 2025

1. Omwonenden uiten hun zorgen over de parkeerdruk achter het blok van Brabantwonen aan de Oostwal. De huidige parkeerdruk is al aanzienlijk en de verwachte ontwikkelingen zullen deze situatie waarschijnlijk verergeren.

Antwoord:

1. Er worden 22 meer parkeerplaatsen toegevoegd aan de huidige situatie. Gezamenlijk beschikbare parkeerplaatsen 25 stuks maakt dat er 47 parkeerplaatsen gepositioneerd worden in een vergroende omgeving. Er komen ook meer woningen. De parkeerdruk zal relatief hoog blijven.
2. Er is onderzoek gedaan waarin een parkeerdrukmeting conform de CROW-normering is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat we een aantal maatregelen moeten nemen. De maatregelen dienen nog te worden afgestemd met de gemeente. In de eerste gedachte betekent dit:
    a. Wellicht aantal woningen minder realiseren;
    b. Toepassen deel mobiliteit;
    c. Overflow in de Bergoss garage aan de Oostwal.
3. Er werd een opmerking gemaakt dat er veel "sluip" parkeerders zijn die de code van de poort hebben. Verzoek in de verdere uitwerking van het parkeerterrein.

2. De omwonende aan de Oostwal maken zich zorgen om de hoeveelheid daglicht dat wordt afgenomen door het gebouw.

Antwoord:

1. Er zal een zonnestudie worden uitgevoerd om het verplaatsend daglicht in beeld te brengen.

3. De omwonende geven aan blij te zijn dat er iets gaat gebeuren met de huidige situatie, maar komt er wel genoeg groen voor terug?

Antwoord:

1. Op zoveel mogelijke plekken wordt het gebied voorzien van groentoepassingen.
2. De gevels worden voorzien van groene beplanting
3. De parkeerruimtes worden ook zoveel mogelijk voorzien van groen. Bijvoorbeeld doormiddel van een pergola constructie boven de parkeervakken.

4. Komt er niet teveel overlast door de nieuwe openbare doorgang van de Oostwal naar de Molenstraat?

Antwoord:

1. De doorgang is bestemd zijn voor fietsverkeer en voetgangers. Hierdoor zal er weinig geluidsoverlast zijn van bijvoorbeeld auto's.
2. Het pad wordt voorzien van straatverlichting. Hierdoor is het ook wanneer het donker is aangenaam.
3. Indien er situaties ontstaan die onwenselijk zijn kunnen bewoners alsnog kiezen de doorgang af te sluiten voor derden.

5. De omwonende aan de Oostwal vragen zich af waarom de huidige bergingen worden verplaatst. Waar gaan deze naar toe? En hoe komen deze bergingen er uit te zien?

Antwoord:

1. De bestaande bergingen achter het appartementencomplex van BrabantWonen zal verplaatst moeten worden om een meer open terrein te creëren waarmee er ook meer parkeerplaatsen en groen gerealiseerd kan worden.
2. De nieuwe bergingen worden verplaatst aan de linker achterzijde van de bestaande appartementen.
3. Het ontwerp van deze bergingen zijn nog niet nader uitgewerkt en dat zal in een volgende fase wel gaan gebeuren. Uitgangspunt is dat nieuwe bergingen minimaal gelijkwaardig gerealiseerd worden ten opzichte van de huidige bergingen.

6. Tot in hoeverre zijn de plannen al definitief?

Antwoorden:

1. De gepresenteerde beelden is de eerste opzet van het plan. De omgevingsdialoog diende voor een open communicatiemiddel om een eerste reactie van de omgeving op te halen. Het plan is dus nog niet definitief en er kunnen nog vele wijzigingen plaatsvinden. Deze zullen t.z.t. ook gecommuniceerd worden met de omwonende.

7. Wanneer gaat de bouw plaatsvinden?

Antwoord:

1. Het plan is nog niet definitief waardoor dit nog onduidelijk is.
2. Wat wel duidelijk is dat er niet eerder dan juni 2027 (sloop) werkzaamheden plaats zullen vinden.

8. Hoe zal het bouwverkeer op locatie komen? Inwoners geven aan dat het rondom de in- en uitgang van de parkeerplaats aan de Oostwal al erg krap is.

Antwoord:

1. T.z.t. zal er een bouwplaats inrichting worden opgesteld. Hierbij wordt er gekeken naar alle mogelijkheden om zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Momenteel is dit nog niet bekend.

5. Conclusie

Door middel van de dialoog op de inloopavond en dit verslag is het de bedoeling om zo veel mogelijk de betrokken en omwonende te horen over de zorgen en de vragen over de plannen ontstaan.

De vragen en opmerkingen welke zijn gesteld of aangegeven tijdens de omgevingsdialoog zijn met zorg beantwoord.

Op basis van de aangereikte feedback zal nauwkeurig worden afgewogen welke aanpassingen verwerkt kunnen worden in het ontwerp.

Dit proces zal zorgvuldig worden uitgevoerd, met oog voor de belangen van alle partijen. Op een later moment zal de omgeving nader geïnformeerd worden over de verdere planvorming en proces.

6. Bijlagen

- Bijlage 1 – presentatieborden omgevingsdialoog
- Bijlage 2 – uitnodiging omgevingsdialoog Molenstraat Oss

Project SALVE | KPN locatie Oss



Molenaar & CO *architecten*

PATRIMONIUM

MIBA 25 OPMERKELIJK IN VASTGOED

KRUIT KOK landschaps architecten

Project SALVE | KPN locatie Oss











Molenaar & CO *architecten*

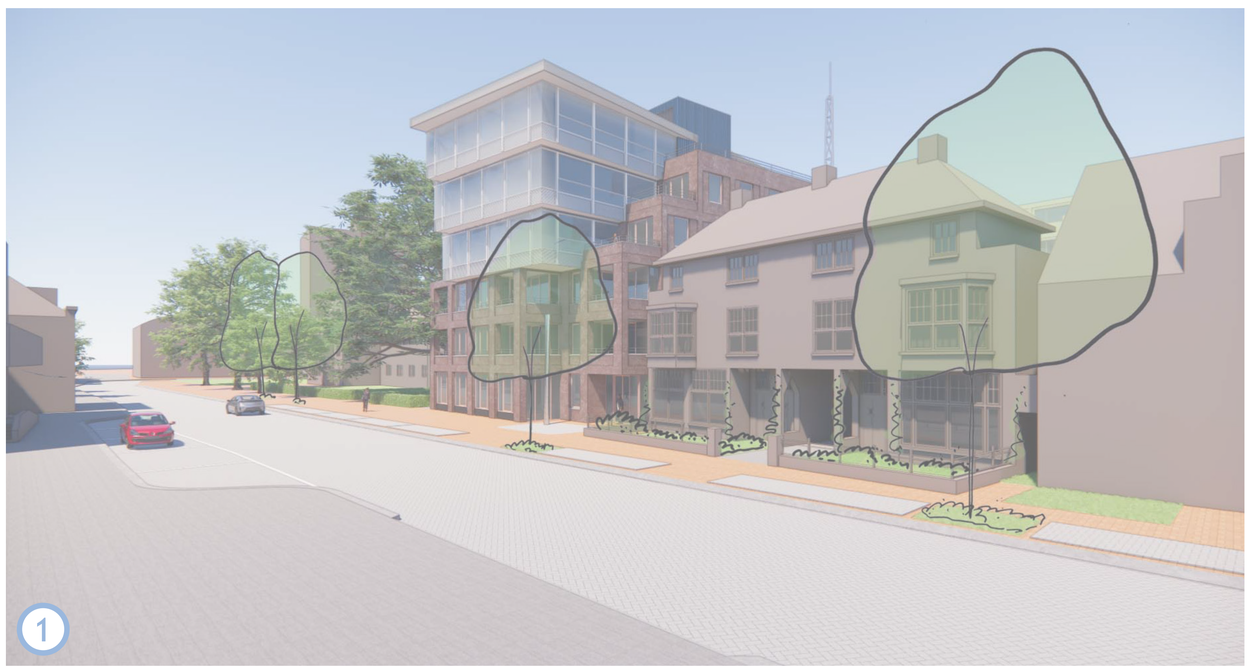
PATRIMONIUM

MIBA 25 OPMERKELIJK IN VASTGOED

KRUIT KOK landschaps architecten

Project SALVE | KPN locatie Oss

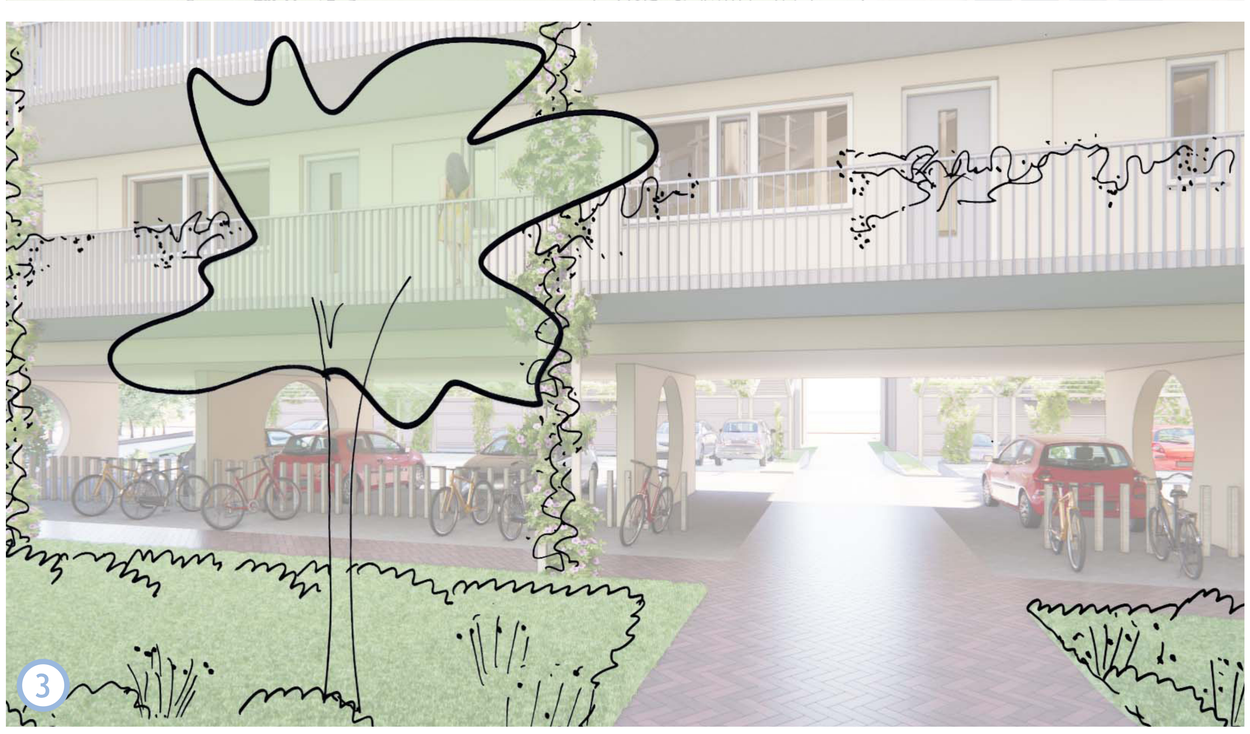














Molenaar & CO *architecten*

PATRIMONIUM

MIBA 25 OPMERKELIJK IN VASTGOED

KRUIT KOK landschaps architecten

Project SALVE | KPN locatie Oss







Molenaar & CO *architecten*

PATRIMONIUM

MIBA 25 OPMERKELIJK IN VASTGOED

KRUIT KOK landschaps architecten

OPMERKELIJK IN VASTGOED

Miba bouwmanagement B.V.
Wilhelminastraat 13, 5721KG Asten
postbus 171, 5720AD Asten

+31 (0)493 69 01 84
info@miba-asten.nl
miba-asten.nl

KvK 17129799
BTW NL8162.05.747.B01
IBAN NL 81 RABO 0103 6902 39

Omwonende Molenstraat 32-34

Asten, 06 november 2025

Referentie : MA/1002 Uitnodiging omgevingsdialoog
Project : Herontwikkeling KPN gebouw
Betreft : Uitnodiging omgevingsdialoog

Geachte buurtbewoners,

Er staat een nieuwe ontwikkeling te gebeuren in uw buurt. Miba Bouwmanagement BV werkt namens Duo Pertinax B.V. momenteel aan het herontwikkeling van het KPN gebouw met doel deze een nieuwe bestemming te geven.

De bestaande gebouwen zullen op termijn volledig worden gesloopt, waarna de locatie zal worden omgezet naar een woonbestemming. Hier zullen appartementen worden gebouwd, verdeeld over drie woonblokken. Tevens is het idee de omgeving te vergroenen. Ook zal een woningcorporatie bij het plan betrokken worden. Op korte termijn zal er niets veranderen aan de huidige situatie.

Deze ontwikkeling sluit aan bij de visie en het ruimtelijk beleid van de gemeente, waarbij vergroening en verstedelijking belangrijke speerpunten zijn. Gezien de enorme behoefte aan (betaalbare) woningen, biedt deze ontwikkeling een oplossing en slaan we meerdere vliegen in één klap.

Graag nodigen wij u uit voor een informatieavond waarbij u de plannen op uw gemak kunt bekijken en wij, samen met de architect, beschikbaar zijn om uw vragen te beantwoorden. Op deze manier willen we graag uw opmerkingen horen. Uw opmerkingen wegen we af bij de verdere uitwerking van het plan.

Als u aanwezig wilt zijn op deze informatieavond, verzoeken wij u vriendelijk om een e-mail te sturen naar 5.1.2e @miba-asten.nl met uw naam, adres en telefoonnummer, zodat wij u kunnen bereiken indien nodig.

Gegevens informatieavond:
Datum: 25 november 2025
Tijd: 19:00 – 21:00 uur
Locatie: Molenstraat 65, 5341 GC te Oss (Museum Jan Cunen)

Wij hopen U hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd. Als U naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, dan kunt U contact opnemen met ons middels onderstaande gegevens of per mail aan 5.1.2e @miba-asten.nl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
MIBA Bouwmanagement B.V.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	14