

Participatieverslag

Berghem, Osseweg 38a

Oss



's-Hertogenbosch, 3 november 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Over het communicatie-en participatietraject	3
De aanpak	3
De omgeving in beeld	4
Participatieniveau	4
Tijdslijn	4
Inbreng van de belanghebbenden	5
Aanpassingen naar aanleiding van participatie	5
Vervolg	7
Bijlagen	8

Inleiding

In dit participatieverslag leest u over het communicatie- en participatietraject rond de ontwikkeling van de locatie Osseweg 38a in Berghem. We beschrijven de aanpak zoals uitgevoerd, de opgehaalde inbreng en de doorgevoerde aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de inbreng.

Over Osseweg 38a

Aan de westzijde van Berghem binnen de gemeente Oss wordt binnen de bestaande omgeving een voormalig sportcentrum aan de Osseweg 38a, door V.O.F. Daverveld Reuvers – V.O.F. Daverveld Reuvers - Van Wanrooij herontwikkeld tot een plan met 60 woningen. Dit nieuwe plan sluit aan op de woningbehoefte binnen Berghem (gemeente Oss) om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen en bestaat uit verschillende typologieën: (betaalbare) appartementen, (betaalbare) rijwoningen, hoekwoningen en (levensloopbestendige) twee-onder-een-kapwoningen.

Het plan wordt omsloten door bestaande woningen langs de Osseweg en Reutstraat.

Over het communicatie- en participatietraject

Osseweg 38a zit in de voorbereidende fase van de bestemmingsplanprocedure. V.O.F. Daverveld Reuvers - Van Wanrooij heeft het initiatief genomen het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Op 1 november 2023 heeft V.O.F. Daverveld Reuvers - Van Wanrooij een inloopavond georganiseerd om omwonenden te informeren over de plannen en om hun inbreng te geven. Tevens is er de mogelijkheid om gedurende twee weken online te reageren via een apart daarvoor opgezette website.

De aanpak

Begin 2023 vond de start van het communicatie- en participatietraject voor de ontwikkeling van Osseweg 38a plaats. Zomer 2023 is een draaiboek voor het participatietraject opgesteld dat is goedgekeurd door de gemeente Oss. In dit hoofdstuk omschrijven we het participatietraject in hoofdlijnen.

Vier doelstellingen voor communicatie en participatie

1. Omliggende bewoners uit Berghem meenemen in het proces zodat ze weten wat er speelt.
2. Inbreng ophalen om het plan op bepaalde punten te kunnen aanpassen.
3. Bouwen aan vertrouwen en draagvlak in de omgeving met het oog op het verminderen van zienswijzen in de bestemmingsplanprocedure.
4. Een gestructureerd en doordacht communicatie- en participatietraject doorlopen met één heldere boodschap voor alle belanghebbenden, met het oog op de aankomende omgevingswet.

De omgeving in beeld

Hieronder staat een overzicht van alle belanghebbenden die betrokken zijn bij de ontwikkeling van Osseweg 38a.

Direct omwonenden

Dit zijn de bewoners van Osseweg, Reutstraat en Het Reut.

Politiek en Bestuur

- De gemeenteraad van Oss.
- Het college van B&W van Oss.

Participatieniveau

We onderscheiden drie kwadranten van participatie die in dit project relevant zijn: informeren, interactie en monitoren. Op basis daarvan bepalen we het participatieniveau, per belanghebbende.

Kwadrant informeren

Zowel de impact van de ontwikkeling op de belanghebbende als de invloed van de belanghebbende op de ontwikkeling is laag. Rol van belanghebbenden is luisteren en eventueel reageren.

Kwadrant interactie

Zowel de impact van de ontwikkeling op de belanghebbenden als de invloed van de belanghebbenden op de ontwikkeling is hoog. We gaan met deze belanghebbenden in gesprek. Rol belanghebbenden is om mee te denken over het plan. Belanghebbenden kunnen problemen aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, wordt besproken waarom dit niet gebeurt.

Kwadrant monitoren

De invloed en impact voor belanghebbenden is laag. De belanghebbenden zijn voor de start van het project al uitvoerig geïnformeerd over het project. Daarom wordt deze groep in deze fase nog enkel gemonitord.

Tijdslijn

Voorjaar 2023

- De participatieaanpak is goed goedgekeurd door de gemeente.

Medio 2023

- De webpagina over Osseweg 38a staat sinds het najaar van 2023 online op de website van V.O.F. Daverveld Reuvers - Van Wanrooij. Zo kunnen belanghebbenden

ook online informatie vinden over Osseweg 38a op de pagina:

www.vanwanrooij.nl/Berghem/osseweg

- Op 19 oktober 2023 zijn de uitnodigingen verstuurd naar alle adressen van omwonenden voor de inloopavond. De uitnodigingbrief is bijgevoegd als bijlage.
- Op woensdagavond 1 november 2023 werd een inloopavond georganiseerd in Padelcentrum berghem, Osseweg 38a te Berghem. Tijdens de inloopavond werden bezoekers bijgepraat over de stand van zaken van de ontwikkeling van Osseweg 38a. Daarnaast konden bezoekers mondeling en schriftelijk hun mening geven over het eerste stedenbouwkundig plan.
- Vanaf 1 november tot en met 16 november kunnen belanghebbenden en omwonenden via een separaat toegankelijke website online reageren op de plannen. Alle genodigden zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Nog gepland

- Terugkoppeling (via een bewonersbrief) aan direct omwonenden middels een nieuwsbrief en/of e-mail voor mensen die zich hiervoor hebben aangemeld met het definitieve plan Osseweg 38a. Deze terugkoppeling zal plaatsvinden na het ter inzage leggen van het Ontwerp Bestemmingsplan.
- Website van V.O.F. Daverveld Reuvers - Van Wanrooij bijwerken met de laatste ontwikkelingen en het laatste aangepaste plan voor Osseweg 38a, gedurende het gehele traject.
- Terugkoppeling inwoners Berghem via een nieuwsbrief op het moment dat de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is doorlopen.

Inbreng van de belanghebbenden

Tijdens de inloopavond waren er ca. 25 bezoekers. Tijdens de inloopavond en uit de eerder ontvangen schriftelijke reacties kwamen diverse meningen, ideeën en vragen boven tafel. In dit hoofdstuk zetten we deze kort uiteen.

- Erfafscheiding: een aantal omwonenden wenst mee te denken over een erfafscheiding tussen particulieren percelen aan de Osseweg en de projectlocatie.
- Ontsluiting: Een enkele omwonende wenst een particulier, tegen de projectlocatie aan, middels een achterpad is te ontsluiten.

Conclusies

Als we naar alle opgehaalde inbreng kijken, kunnen we volgende 2 hoofdthema's formuleren:

- Erfafscheiding: zorgvuldige aansluiting op bestaande percelen aan de randen van Osseweg 38a.
- Ontsluiting: Mogelijkheid bieden voor een achterom bij enkele bestaande percelen.

Aanpassingen naar aanleiding van participatie

Op basis van de inbreng uit het participatieproces wordt het stedenbouwkundig plan op een aantal punten herzien.

De concrete wijzigingen

- Erfafscheiding: waar voor het project grenst aan belendende percelen wordt extra aandacht besteed aan een meer kwalitatieve en privacy biedende afscheiding. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving. Deze wensen worden verwerkt in een nieuwe situatie.
- Ontsluiting: Belendende particuliere percelen worden daar waar mogelijk voorzien van een achterom via de projectlocatie.

Vervolg

Na afronding van de omgevingsdialoog blijven we de omgeving actief informeren over de voortgang van het project.

Terugkoppeling naar de omgeving

Om het communicatie- en participatietraject goed af te ronden, koppelen we alle direct omwonenden schriftelijk middels een brief terug. Overige belangstellenden ontvangen t.z.t. een nieuwsbrief per e-mail. We lichten toe welke punten van inbreng meegenomen worden, en hebben geleid tot aanpassingen en verbeteringen van het plan dat wordt ingediend bij de gemeente Oss. Daarnaast passen we de website aan met deze laatste ontwikkelingen, zodat ook online de ontwikkelingen goed bij te houden zijn voor geïnteresseerde belanghebbenden die de brief, nieuwsbrief of e-mail niet ontvangen.

Bijlagen

1. Uitnodigingsbrief direct omwonenden voor inloopavond d.d. 19 oktober 2023
2. Uitnodigingsbrief direct omwonenden om online te reageren op het plan
3. De online binnengekomen reactie op het plan

Bijlage 1

AAN DE BEWONERS VAN DIT ADRES

Datum: 19 oktober 2023
Kenmerk: brf20231018/PB
Betreft: Inloopavond ontwikkeling
Osseweg 38A Berghem

Behandeld door: P. Bras
Doorkiesnummer: 073-5340400
E-mailadres: info@vanwanrooij.nl

Geachte heer, mevrouw,

De laatste tijd verschijnen veel berichten in de media over de grote krapte op de woningmarkt. Ook in Berghem is er sprake van krapte op de woningmarkt. Om die krapte te verminderen zijn veel nieuwe woningen nodig. Wij, Daverveld Reuvers Projectontwikkeling en Van Wanrooij Projectontwikkeling, hebben de afgelopen periode meerdere malen met de gemeente Oss overleg gevoerd over een nieuw te ontwikkelen woonbuurt aan de Osseweg 38A te Berghem (huidig Padelcentrum). De gemeente Oss heeft hoge woningbouwambities en heeft voorliggende locatie aangeduid als potentieel geschikte locatie voor woningbouw. Wij willen u met deze brief informeren over deze nieuwe toekomstige woningbouwontwikkeling.

Waar komt de nieuwe wijk en wat komt er?

De nieuwe woonbuurt is gelegen op de locatie van het huidige Padelcentrum aan Osseweg 38A te Berghem. Het gebied omvat een oppervlakte van circa 1,3 hectare. In het gebied is ruimte voor ongeveer 60 nieuwbouwwoningen. De woningen zullen bestemd zijn voor zowel huur als koop voor meerdere doelgroepen en prijsklassen en ze zullen variëren van (kleine) appartementen, rijwoningen tot tweekappers (al dan niet levensloopbestendig). In onderstaande afbeelding is het beoogde plangebied gearceerd weergegeven.



Figuur 1: projectgebied

Waarom ontvang ik deze brief?

Daverveld Reuvers Projectontwikkeling en van Wanrooij Projectontwikkeling vinden het belangrijk om u als buurtbewoner en/of belanghebbende bij dit proces te betrekken. Daarom nodigen we u van harte uit voor een inloopbijeenkomst. De gemeente Oss is nauw betrokken bij de verkenning van deze woningbouwstudie en zal in een later stadium tot besluitvorming overgaan.

Wat doen we tijdens de inloopbijeenkomst?

Tijdens de bijeenkomst leren wij u graag persoonlijk kennen en gaan persoonlijk met u in gesprek. Wij hechten waarde aan uw mening en willen graag begrijpen wat voor u belangrijk is. Uw input

kan ons helpen bij het realiseren van een plan dat zoveel mogelijk rekening houdt met de behoeften van de buurt en toekomstige bewoners.

Al uw op- of aanmerkingen in het belang van de ontwikkeling van het project leggen we vast in een (geanonimiseerd) verslag. Dit verslag maakt onderdeel uit van de omgevingsdialoog. Ook neemt de gemeente dit verslag mee bij het beoordelen van onze plannen.

Schetsplan

Om u een indruk te geven hoe het gebied ingevuld kan worden, is een stedenbouwkundige verkavelingsschets opgesteld. We presenteren deze schets graag aan u tijdens de inloopbijeenkomst. U kunt dan kennis nemen van het plan en krijgt dan uitgebreid de gelegenheid tot het stellen van vragen. Zowel na afloop als ook daarna kunt u uw reactie en aandachtspunten voor de verdere uitwerking aan ons in het kader van de omgevingsdialoog kenbaar maken.

Op deze manier maken wij met behulp van jullie ideeën samen de stap van een concept naar een definitief plan.

Ruimtelijke procedure

Om op de beoogde locatie een woonbuurt te kunnen ontwikkelen, zal de stedenbouwkundige verkavelingsschets moeten worden vertaald naar een ruimtelijke plan. De verkregen input uit de omgevingsdialoog zal hierin waar mogelijk worden meegenomen. Er wordt naar gestreefd om in het 4^e kwartaal een ontwerp bestemmingsplan voor inzage gereed te hebben. U krijgt dan opnieuw de gelegenheid om te reageren op het plan

Planning op hoofdlijnen

- November 2023:
 - Informeren omgeving
 - Tonen schetsplan aan direct omwonenden
- Eind 2023:
 - Start bestemmingsplan procedure
- Medio 2024:
 - Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad
 - Start verkoop
- Begin/medio 2025:
 - Start bouwrijp maken
 - Start woningbouw

Uitnodiging inloopbijeenkomst

Wij nodigen u graag uit voor een inloopbijeenkomst op woensdag 1 november a.s. bij het Padelcentrum aan de Osseweg 38A te Berghem en tonen u dan graag onze schetsen voor een invulling met woningbouw. Er is volop gelegenheid tot het stellen van vragen.

De inloopbijeenkomst zal de vorm hebben van een informatiemarkt met vrije inloop.

Wanneer: woensdagavond 1 november 2023

Waar: Padelcentrum, Osseweg 38A, Berghem

Tijdstip: 19.00 tot 20.30 uur

We zien er naar uit om u te ontmoeten. Op de website www.vanwanrooij.nl publiceren wij steeds de laatste informatie over het plan. Ook de informatie voor geïnteresseerden (toekomstige kopers), zal hierop worden gepubliceerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Osseweg 38A

Bijlage 2

Aan de bewoners van dit adres

Datum:	1 november 2023	Behandeld door:	P. Bras
Kenmerk:	brf20231101/PB	Doorkiesnummer:	073-5340400
Betreft:	Reacties ontwikkeling Osseweg 38A Berghem	E-mailadres:	info@vanwanrooij.nl

Geachte heer, mevrouw,

Op woensdagavond 1 november 2023 heeft de inloop-/informatiebijeenkomst over woonbuurt Osseweg 38A te Berghem plaatsgevonden waar u eerder ook een uitnodiging voor heeft ontvangen. Een concept verkavelingsplan is op die avond getoond waarbij er tevens de gelegenheid bestond om vragen te stellen.

Wellicht heeft u suggesties voor het plan die u op die avond niet heeft kunnen of willen doorgeven, of misschien was u die avond verhinderd. Om die redenen hebben Daverveld Reuvers en Van Wanrooij een aparte website opgezet waar u tot en met donderdag 16 november a.s. uw eventuele reactie/suggestie kunt achterlaten. Tevens zijn de op die avond getoonde tekeningen via deze website in te zien en te downloaden.

De website is te vinden op het volgende adres:



<https://bit.ly/Osseweg>

We nodigen u bij deze graag uit om de website te bezoeken en uw eventuele reactie op het concept verkavelingsplan achter te laten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Osseweg 38A

Bijlage 3

Met vriendelijke groet,

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling

VAN WANROOIJ BOUW & ONTWIKKELING BV

Magistratenlaan 24 5223 MD 's-Hertogenbosch
KvK 16080679

E info@vanwanrooij.nl

I [Over Van Wanrooij](#) | [Werken bij](#) | [Onze nieuwbouwprojecten](#)



Werkenbij

E-mailberichten worden door Van Wanrooij niet gebruikt voor het aangaan van externe verplichtingen. Aan een e-mailbericht toegevoegde bijlage(n) verplichten de organisatie alleen indien en voor zover deze voor akkoord zijn ondertekend door de daartoe bevoegde rechtspersonen. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u is bestemd dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of vervelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Van Wanrooij betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails, maar kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig, tijdig en virusvrij wordt overgebracht. In een dergelijk geval is Van Wanrooij op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct dan wel indirect, in welke vorm dan ook.

Van:

Verzonden: dinsdag 26 september 2023 11:37

Aan: Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling <info@vanwanrooij.nl>

Onderwerp: Fwd: Osseweg38, Berghem

Goedemorgen

Vanmorgen hebben we elkaar telefonisch gesproken en zoals afgesproken mail ik onze vraag, met foto's nogmaals naar u.

Ons adres is in Berghem en langs ons hele perceel loopt een groenstrook, behorende bij Osseweg 38A

Omdat bouwbedrijf van Wanrooy nu eigenaar is van dit perceel hebben we de vraag of we met u een afspraak kunnen maken om te praten over deze groenstrook.

In de bijlage hebben we foto's toegevoegd om de huidige situatie duidelijker in beeld te brengen en om aan te tonen dat er verder geen belanghebbende bij betrokken zijn.

De groenstrook ligt tussen de parkeerplaats en ons perceel in, over de gehele lengte van ons perceel.

Ik hoor graag van u,

Met hartelijke groeten,

5351 AE Berghem