



**DIGITALE BIJENKOMST 27 MEI 2020**  
**SCHETSONTWERPEN DORST-OOST EN STEENOVENSEBAAN 28**

Vragen gesteld door bijwoners van de digitale bijeenkomst.

Antwoorden zijn geformuleerd door Ruimte voor Ruimte, NieuwBlauw, Bureau Verkuylen en gemeente Oosterhout.

## DIGITALE BIJEENKOMST 27 MEI 2020

## SCHETSONTWERPEN DORST-OOST EN STEENOVENSEBAAN 28

## DEEL 2: Schetsontwerp Steenovensebaan 28 Bouwkavels &amp; bodemsanering &amp; planning

## BOUWKAVELS

- **Wanneer wordt de status van de woning in het blauwe kader bekend?**

*Dit betreft locatie huidige plattelandswoning. De status daarvan wordt bekend op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Voor de eigenaren van deze woning wordt de status overigens eerder bekend gemaakt.*



- **Ruimte voor Ruimte kavels hoeveel kuub inhoud mogen de woningen hebben? En hoeveel kuub mogen de inpandige bijgebouwen (garage/schuur) daarvan zijn?**

*Antwoord: Hierover zijn gemeente en Ruimte voor Ruimte nog in overleg. Zodra het bestemmingsplan ter inzage gaat zal hier duidelijkheid in gegeven worden.*

- **De 5 woningen die nu ingetekend staan is dat maximaal, of word het straks een hele woonwijk?**

*De 5 extra woningen (vrije kavels) betreft het maximum aan woningen wat we voor de Steenovensebaan zullen toevoegen.*

- **Is/wordt het mogelijk om een ondergrondse garage/kelder onder de woning aan te leggen?**

*Op dit moment wordt hier nog op gestudeerd. Het is echter wel voorstelbaar dat een ondergrondse garage/kelder onder voorwaarden gerealiseerd mag worden.*



- **De woningen staan enigszins dicht tegen de erfrens geprojecteerd, aan welke rooilijn afstand wordt gedacht?**

Voor de Steenovensebaan 28 streven we een boerenerf principe na. Met een boerenerf doen we recht aan de huidige situatie. Daarnaast komt dit principe voort uit de diverse lokale en regionale beleidsdocumenten waar bij deze ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Bij een boerenerf is het voorstelbaar dat de woning op, dan wel vrij kort, het openbaar gebied staat. Ook op dit gedetailleerde aspect wordt nog gestudeerd.

- **Wat gebeurt er met de groenstrook rondom het terrein op de Steenovensebaan 28? Blijft deze eigendom van ruimte voor ruimte / gemeente of word deze mee verkocht? Blijft de groenstrook in tact? En wat gebeurt er met de wildgroei / bomen op het agrarisch vlak wat overblijft?**

Antwoord: Uit het schetsontwerp is op te maken dat de groenstructuur in tact blijft. Op een aantal plekken zal deze verstevigd worden. Waarschijnlijk wordt deze groenstrook verkocht aan de toekomstig eigenaren van de kavels en/of beoogde hobbyweide. Tijdens de verdere planvorming dient hier nog een besluit over genomen te worden.

Naast deze groenstroken is het aan de toekomstig eigenaren hoe om te gaan met de kavels en/of beoogde hobbyweide. Het gebruik dient in overeenstemming te zijn met de dan geldende bestemming(en).

- **De grond die benoemd word als " dierenweitjes" mogen daar straks ook verblijven/schuilplaats voor de dieren op gebouwd worden ? Is de oprijlaan die ingetekend staat de enige inrit?**

Voor de gronden aangeduid als hobbyweide gaan de huidige regels van het bestemmingsplan buitengebied gelden. Mits deze regels het toestaan dat er verblijven en/of schuilplaatsen gerealiseerd worden is dat ook hier toegestaan. De oprijlaan is de enige hoofdontsluiting. Naast de hoofdontsluiting is er een langzaamverkeersverbinding met Het Hertepad welke ook als calamiteitenroute ingezet kan worden.

- **Van wie is dan het land achter het plan en de 2 bestaande woningen?**

De gronden tussen de woningen aan de Steenovensebaan en de huidige varkensstallen behoort ook tot het plangebied van RvR.

- **Kan landbouw grond omgezet worden in bouwgrond op de Steenovensebaan?**

In het kader van de herontwikkeling Steenovensebaan beogen we gronden met een bestemming agrarisch om te zetten naar gronden met o.a. een bestemming wonen.

- **Zijn er voorschriften voor de architectuur bij de kavels aan de Steenovensebaan?**

De gemeente Oosterhout kent geen welstand. Via het bestemmingsplan worden echter wel een aantal zaken vastgelegd, waaronder: goot- en nokhoogte, maximaal volume, oriëntatie ten opzichte van het openbaar gebied. Daarnaast geven we de kopers wensbeelden mee.

- **Waarom hier 5 woningen achter op het erf. De Steenovensebaan is lintbebouwing. Waarom is er niet gekozen voor 1 woning in het lint?**

Kenmerkend voor de Steenovensebaan zijn de diverse clusters aan bebouwing. Bebouwing die vaak historisch zo gegroeid is. Feitelijk allemaal boerenerven. Daar waar de varkensstallen stonden is gekozen om het huidig erf als principe in stand te houden. De stallen feitelijk te vervangen door woningen.



## BODEMSANERING

- **Welke saneringen (bijv. bodem / water / etc.) is beoogd en hoe lang gaat obv. eerdere ervaringen een dergelijke sanering duren?**

Nadat de stallen op de locatie Steenovensebaan gesloopt zijn, wordt onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Mocht hieruit blijken dat de bodem zodanig verontreinigd is dat deze niet geschikt is voor de beoogde woningbouw, dan worden saneringsmaatregelen getroffen om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

- **Wordt er nog grondsanering gedaan?**

Nadat de stallen op de locatie Steenovensebaan gesloopt zijn, wordt onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Mocht hieruit blijken dat de bodem zodanig verontreinigd is dat deze niet geschikt is voor de beoogde woningbouw, dan worden saneringsmaatregelen getroffen om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Uit onderzoek ter plaatse van plangebied Dorst-Oost is gebleken dat de bodem plaatselijk verontreinigd is. Er worden saneringsmaatregelen getroffen om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

## PLANNING

- **Op dit moment zijn ze de stallen aan het afbreken, wat gebeurt en tussen nu en het definitieve plan met dit perceel?**

Nadat de stallen zijn afgebroken zal het terrein door de huidige eigenaar beheerd worden.

- **Wanneer denkt men (ruim geschat) de eerste woningen op te kunnen leveren?**

De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt, verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen.

Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode.

Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.

- **Wat zijn de termijnen (idealiter) wat betreft planning na vaststelling gemeenteraad?**

Na vaststelling van de gemeenteraad zijn we afhankelijk van een mogelijke Raad van State procedure.

Als er geen Raad van State procedure aan de orde is verwachten we een aantal maanden nadat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan te kunnen starten met het bouwrijp maken. De start verkoop zal dan waarschijnlijk reeds gestart zijn.

- **Wat is de exacte looptijd van het project Dorst-Oost?**

De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt, verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen.



*Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode.*

*Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.*

- **Ik ben benieuwd naar de tijdslijn.**

*De start bouw is grotendeels afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. We beogen het bestemmingsplan na de zomer ter inzage te leggen. Mits de procedure soepel verloopt, verwachten we dat in de tweede helft 2021 gestart kan worden met de bouw van woningen.*

*Het oplevermoment van de eerste woningen wordt mede bepaald door de nog te kiezen bouwmethode.*

*Als in de tweede helft 2021 gestart wordt met de bouw van de eerste woningen dan is het voorstelbaar dat in de eerste helft van 2022 de eerste woningen opgeleverd worden.*

