

aan de bewoners van dit adres

Bezoekadres Ganzenmarkt 1
Postadres Postbus 354
7570 AJ Oldenzaal
Telefoon (0541) 58 81 11
14+ netnummer 14 0541
E-mail info@oldenzaal.nl
Internet www.oldenzaal.nl

Datum 13 april 2021

Verzenddatum

Onderwerp Herontwikkeling en terreininrichting Jacob Catsstraat / Bernard van Meursstraat

Uw brief van

Uw kenmerk n.v.t.

Ons kenmerk 11143-2021

Behandeld door Huub Reerink

Telefoonnummer (0541) 58 81 76

Bijlage(n) Impressie bouwplan en inrichtingsplan

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief, omdat Aveleijn, WBO Wonen en de gemeente Oldenzaal u als omwonende graag willen informeren over de bouwplannen, en het plan voor de terreininrichting aan de Bernard van Meursstraat en de Jacob Catsstraat met u willen delen. Daarnaast kunt u reageren op deze plannen door een aantal vragen te beantwoorden. We zijn benieuwd naar uw mening en hopen op uw medewerking.

Waar staan we ook al weer?

In de bijeenkomst op 4 februari 2020 heeft u de bouwplannen in kunnen zien en hierop kunnen reageren. Het plan omvat een woongebouw met 24 wooneenheden voor cliënten van Aveleijn en in totaal 18 huurwoningen voor WBO Wonen (6 patiowoningen en 2 bouwblokken met elk 6 eengezinswoningen). We hebben veel reacties van u ontvangen over onder meer bouwmassa, verkeer & parkeren, en de inrichting van de woonomgeving.

Aveleijn is een Twentse zorgorganisatie voor mensen met een verstandelijke beperking. Aveleijn staat voor een leven vol betekenis vanuit de kernwaarden ontmoeten, ondersteunen en ontwikkelen. In de nieuwe woonlocatie wonen mensen met een beperking zo zelfstandig mogelijk. Zij kunnen daarbij rekenen op de begeleiding van Aveleijn, die altijd aanwezig is. WBO Wonen is de corporatie van Oldenzaal die staat voor betaalbaar en gewoon goed wonen. De nieuwe woningen zijn bestemd voor huurders van WBO Wonen.



In oktober 2020 heeft u een brief ontvangen over de voortgang van het project en onlangs, in januari en februari, hebben wij u een brief gestuurd over de Flora & Fauna, en het ophangen van vleermuiskasten in uw omgeving.

Wat is er sindsdien gebeurd?

De bewoners van de bestaande seniorenwoningen zijn met hulp van WBO Wonen verhuisd. De bouwplannen zijn verder uitgewerkt en het bestemmingsplan is in concept opgesteld. Daarvoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die voor vertraging hebben gezorgd. De gemeenteraad heeft besloten vooralsnog geen nieuwe sporthal te bouwen. Maar in het bestemmingsplan komt wel ruimte

voor een eventuele sporthal op termijn of een andere functie binnen de 'Maatschappelijke Doeleinden'-bestemming (bijvoorbeeld onderwijs of gezondheidszorg).

Er zijn maatregelen genomen om dieren in het gebied te beschermen

Uit het flora- en fauna-onderzoek is namelijk gebleken dat er vleermuizen en egels in het plangebied zijn. Door de sloop en de vervangende nieuwbouw van de woningen moeten er in het kader van de Wet Natuurbescherming maatregelen worden getroffen voor de bescherming van deze dieren.

Zo is rond basisschool De Maten, het bestaande dagactiviteitencentrum 'de Marke' van Aveleijn en het Kunstenaarscollectief extra beplanting aangelegd om nieuw leefgebied voor de egel te maken. Daarnaast wordt het leefgebied verbeterd door het aanleggen van takkenrillen, het aanplanten van hagen en struiken en door delen van het gazon niet meer wekelijks te maaien, maar twee keer per jaar. Deze maatregelen zijn dit voorjaar uitgevoerd, zodat dit najaar kan worden begonnen met de sloop.

Verder zijn nestkasten opgehangen voor vleermuizen aan gebouwen in de omgeving van het plangebied. U heeft hierover een brief ontvangen. Wij waren verheugd over het hoge aantal meldingen van omwonenden die graag een nestkast aan hun woning wilden laten plaatsen en daarbij hebben we helaas ook omwonenden moeten teleurstellen. De nestkasten zijn medio maart geplaatst. Bedankt voor uw medewerking hieraan.

Deze werkzaamheden lopen vooruit op de aanleg van het groen in het plangebied na afronding van de bouw. En ter bescherming van de vleermuis zal okerkleurige verlichting in het binnengebied worden aangelegd met aangepaste hoogte en verlichtingssterkte van de lantaarnpalen.

Er is archeologisch veldonderzoek gedaan

Vanwege de archeologische verwachtingswaarde van het terrein (het vroegere 'Erve de Thije') is er veldonderzoek gedaan door middel van het graven van proefsleuven. Hierbij zijn weinig vondsten gedaan. Daarom wordt geen archeologisch vervolgonderzoek gedaan en wordt het plangebied vanuit archeologie vrijgegeven voor de realisatie van het plan.

Uw reacties op de plannen zijn ontvangen en verwerkt

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst en uw reacties zijn onder meer de volgende aanpassingen gedaan:

- De bouwhoogte van de rijwoningen voor WBO Wonen is verlaagd van ca. 9 naar ca. 6 m.
- Bij het gebouw voor Aveleijn is het zadeldak gewijzigd in een asymmetrische kap. Hiermee oogt het dak vanaf de van Meursstraat minder hoog.
- Er zijn parkeerplaatsen toegevoegd en de parkeervoorzieningen zijn meer gespreid geplaatst en worden in het groen ingepast.
- Er is aandacht voor de groeninrichting: dode en enkele overlast gevende bomen worden verwijderd en jonge bomen worden terug geplant.
- De installaties in de gebouwen worden geluidsarm en duurzaam.
- Er is onderzocht hoe de parkeerruimte aan de Jacob Catsstraat bij de Marke optimaal ingericht kan worden.

Hierover hebben wij u ook al geïnformeerd in de brief van oktober vorig jaar. Vanwege de coronapandemie kunnen we helaas nog steeds geen fysieke bijeenkomsten voor bewonersparticipatie organiseren.

Actuele status van het plan

Het ontwerp van de buitenkant van de gebouwen is nagenoeg klaar en de welstandscommissie heeft hierover positief geadviseerd. En verder zijn, zoals hierboven aangegeven, het bestemmingsplan en het inrichtingsplan (met daarin soort bestrating, groen en straatmeubilair) in concept opgesteld. De aandachtspunten uit de bewonersavond zijn hierbij zo veel mogelijk verwerkt.

Vragenlijst: inbreng voor plannen van de terreininrichting

In oktober 2020 hebben we u al geschreven dat we de plannen voor de terreininrichting aan u willen voorleggen. Dat doen we met deze brief. Voor de invulling van het terrein willen we ook graag uw inbreng. Wilt u daarvoor online een vragenlijst invullen? Dan kunnen wij rekening houden met uw voorkeur bij het bepalen van de inrichting. Bij deze brief ontvangt u tekeningen van het bouwplan en de concept-terreininrichting. Houd deze bij de hand bij het invullen van de vragenlijst. De vragen gaan over het soort bomen en planten en daarnaast is er natuurlijk ruimte om andere opmerkingen / reacties aan ons door te geven. De online vragenlijst opent u via: <https://nl.surveymonkey.com/r/catsenvanmeurssstraat>. Ook kunt u via onze website www.oldenzaal.nl onder 'projecten' de actuele stand van zaken van het project en de vragenlijst vinden. Als u niet digitaal wilt of kunt deelnemen, dan kunt u contact opnemen via 0541-58 81 76, wij sturen u de vragenlijst dan toe.

Planning

Door de benodigde aanvullende archeologische onderzoeken en de mitigerende maatregelen op het gebied van Flora en Fauna heeft de planvorming enkele maanden vertraging opgelopen. Maar wij verwachten dat we de bestemmingsplanprocedure binnen enkele maanden kunnen starten. Direct omwonenden ontvangen bij de start van de bestemmingsplanprocedure hierover een brief. In de 2^e helft van 2021 staat de sloop van de woningen gepland, waarna we begin 2022 verwachten te starten met de bouwwerkzaamheden.

Heeft u vragen, opmerkingen of wilt u meer informatie?

Op de website www.oldenzaal.nl bij 'Projecten in Oldenzaal' kunt u alle informatie rondom dit project vinden. Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met Huub Reerink, projectleider gemeente Oldenzaal, per email via h.reerink@oldenzaal.nl of telefonisch via (0541)-58 81 76.

Met vriendelijke groet,
namens WBO Wonen, Aveleijn en de gemeente Oldenzaal

Denise Dercksen
teamleider ontwikkeling

(Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet voorzien van een handtekening.)



archiefexemplaar

bijz.:

kopie aan: H.Reerink, J. Hemink, R. Droste, R. Siegerink, M. Hannink, B. Volker, T. Severein, R. Beckmann

