



Verslag Omgevingsdialoog Galvanitasfabriek



10 februari 2021

Inleiding

Aan het Wilhelminakanaal Zuid in Oosterhout staan de hangars van de Galvanitasfabriek. Schonck, Schul & Compagnie en BPD Ontwikkeling BV hebben de handen ineengeslagen om dit erfgoedcomplex nieuw leven in te blazen. Initiatiefnemers hechten er aan de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek in goede afstemming en nauw contact met de omgeving en andere relevante stakeholders vorm te geven.

In 2020 heeft een communicatie- en participatietraject plaatsgevonden om de omgeving te informeren en betrekken bij de ontwikkeling. Deze zogeheten omgevingsdialoog heeft bijna een jaar in beslag genomen met twee intensieve momenten. Het eerste moment was begin 2020. Gaandeweg het jaar zijn de plannen verder uitgekristalliseerd en op bepaalde punten aangepast. Omdat het plan op onderdelen vrij ingrijpend is aangepast is in november en december 2020 weer uitgebreid gecommuniceerd en gesproken met de omgeving. Het bureau Connect Nederland is ingeschakeld als onafhankelijk begeleider en adviseur van het proces.

Voor u ligt het verslag van de omgevingsdialoog. We beschrijven:

- om te beginnen kort de ontwikkeling: De Galvanitasfabriek
- welke doelen met zowel communicatie als participatie nagestreefd zijn;
- hoe de omgeving in beeld gebracht is;
- een overzicht van de activiteiten die we ingezet hebben;
- welk maatwerk we hebben toegepast: welke activiteiten voor welke doelgroep;
- wat de opgehaalde inbreng is en wat we hiermee al dan niet (kunnen) doen;
- welke conclusies we uit het communicatie- en participatietraject trekken;
- hoe de terugkoppeling naar de belanghebbenden er uit ziet.

Mocht dit verslag vragen oproepen, dan sta ik uiteraard tot uw beschikking deze te beantwoorden.

Oosterhout, 20 december 2020

R.J.E.M. Schul

Over de ontwikkeling: De Galvanitasfabriek in 2020

De karakteristieke hangars van de Galvanitasfabriek aan het Wilhelminakanaal Zuid 102 -104 transformeren naar een levendige hotspot voor Oosterhout en de regio, waar mensen fijn wonen, werken én recreëren. Een plek die het verleden met de toekomst verbindt, waar jong en oud elkaar ontmoeten, waar het borrelt en bruist. Met die eigenzinnige droom startte Schonck, Schul & Compagnie samen met architect Pascal Grosfeld een haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van de Galvanitasfabriek.

Begin 2020 heeft de eerste officiële communicatie plaatsgevonden met bestuurders, betrokkenen, bedrijven en omwonenden. Ook werd er een ontwikkelpartner aangetrokken: BPD Ontwikkeling BV. Conclusie: met enkele aanpassingen blijken de plannen levensvatbaar. Belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn:

- het aanpassen van het woonprogramma van circa 130 voornamelijk koopappartementen naar 210 voornamelijk particuliere en sociale huurwoningen voor een brede groep van starters, doorstromers en ouderen;
- een volwaardige tweede ontsluiting op het Wilhelminakanaal Zuid;
- een bijstelling van het parkeren op basis van een mobiliteitsplan;
- het toevoegen van enkele wijkfuncties als aanvulling van het leisure programma in de hallen.

Verschillende Leisure werelden komen in de plannen samen tot één geheel; variërend van cultuur en ambacht tot bewegen en het behagen van de innerlijke mens.

De ontwikkelaars presenteerden eind 2020 de aangepaste plannen en gingen daarbij in gesprek met omwonenden, omliggende bedrijven en andere geïnteresseerden over de meerwaarde van de herbestemming en mogelijke aandachtspunten bij de ontwikkeling. Het is nadrukkelijk de bedoeling om de oorspronkelijke identiteit van het complex te behouden. Daarom wordt een start gemaakt met het ophalen van verhalen en herinneringen aan de fabriek.

Doelen van de omgevingsdialoog

Het doel van de omgevingsdialoog is drieledig:

- We willen de directe omgeving en toekomstige doelgroepen goed meenemen in het proces, zodat zij weten wat er speelt en de verschillende aandachtspunten vroegtijdig op tafel komen;
- We willen input ophalen bij stakeholders om de plannen beter te maken;
- Op deze manier zorgen we ervoor dat we bouwen aan vertrouwen en draagvlak in de omgeving en bij bestuurders. Dit met het oog op een betere aansluiting op de wensen uit de omgeving en de markt, en een betere besluitvorming.

De gemeente Oosterhout kent een richtlijn Omgevingsdialoog. Deze is leidend voor de beschreven omgevingsdialoog.

Omgeving in beeld

Met de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek hebben we de ambitie om een nieuwe hotspot te creëren in en voor de wijk Oosterheide en voor heel Oosterhout en omgeving. De ontwikkeling heeft dus niet alleen impact op de directe omgeving van het Galvanitasterrein, maar ook op bewoners en ondernemers uit heel Oosterhout. De omgevingsdialoog richten we daarom op een breder publiek dan alleen de directe omgeving. Onderstaande overzicht geeft inzicht in de stakeholders van de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek.

Bedrijven

- Smurfit Kappa
- Kantoren Europark
- Van Oers Accountancy
- Politiebureau
- Industrierrein Vijf Eiken
- Bedrijventerrein Hoevenstein
- Woonboulevard

Omwonenden

- Bewoners Warandepoort/Paterserf
- Bewoners Bloemenbuurt
- Bewonersvereniging Slotjes
- Bewonersvereniging Oosterheide

Belangstellenden

- Potentiele bewoners (kopers en huurders)
- Algemeen geïnteresseerden uit Oosterhout en omgeving
- Potentiele ondernemers van de cultuurplaats
- Huidige culturele ondernemers uit Oosterhout

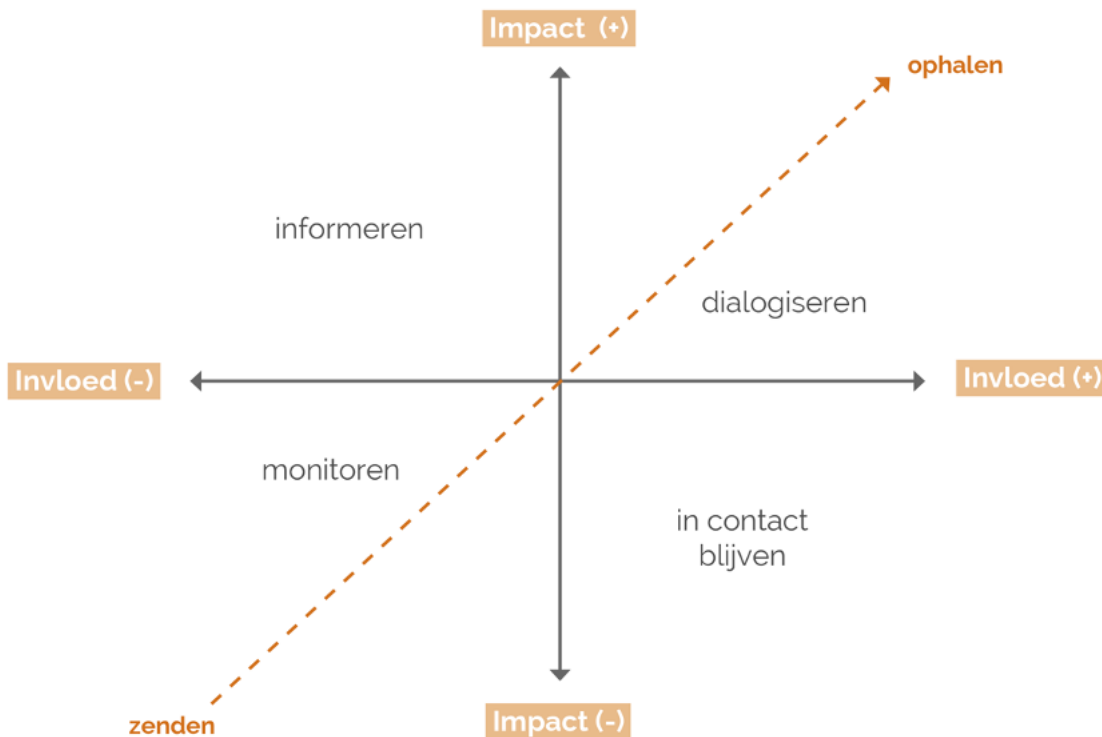
Politiek en bestuur

- De gemeenteraad
- Het college van B&W

Media

- Oosterhoutse Radio & Televisie Stichting (ORTS)
- BN de Stem
- weekblad De Oosterhouter
- Omroep Brabant

Om de omgeving goed scherp te krijgen, hebben we tijdens een workshop de direct belanghebbenden in beeld gebracht. Daarvoor hebben we het omgevingsmodel van Connect gebruikt. Bij een tweede workshop hebben we samen met de projectleider van de gemeente het plan van aanpak vastgesteld.



impact = impact van de ontwikkeling op de stakeholders
invloed = invloed van de stakeholders op de ontwikkeling

Toelichting model

Om goed zicht op de omgeving te krijgen en daarmee doordachte keuzes te maken in de activiteiten van de omgevingsdialog, hebben we de directe belanghebbenden geplot in een kwadrant waarbij:

- de verticale as de mate van impact van de ontwikkeling op de belanghebbenden weergeeft; en
- de horizontale as de mate van invloed van de belanghebbenden op de ontwikkeling weergeeft.

Per kwadrant zien we vervolgens een stakeholdersaanpak.

Monitoren: De partijen in het vak linksonder willen we monitoren. De ontwikkeling heeft weinig impact op hun leef- of werkomgeving en hun invloed op het project is beperkt. We deze groep monitoren om te zien of ze niet van kwadrant verschuiven. Als dat zo is, vragen ze om een andere aanpak.

Informereren: De partijen in het vak linksboven willen we informeren. De ontwikkeling heeft enige impact op deze partijen. Deze groep heeft recht op tijdige en adequate informatie.

In contact blijven: met de partijen in het vak rechtsonder willen we in contact blijven. De impact van de ontwikkeling op hun leef- of werkomgeving is laag, toch kunnen ze zich ontpoppen tot een actieve speler in het positiespel. We willen dus in contact blijven om te bezien of ze niet van kwadrant verschuiven. Als dat zo is, vragen ze een andere aanpak. Zo niet vragen ze de alertheid om te checken of zij voldoende geïnformeerd en betrokken zijn.

Dialogiseren: met de partijen in het vak rechtsboven willen we in nauw contact staan en de dialoog voeren. De impact van de ontwikkeling op hun leef- en/of werkwereld is groot en zij hebben tevens veel invloed. Deze partijen maken of breken het project. We willen waar mogelijk maatwerk leveren.

Daarnaast zien we van linksonder naar rechtsboven een participatiepijl. Deze symboliseert de gewenste mate van input/output. Hoe hoger op de participatielijn, hoe interactiever de participatieactiviteit. Zo zullen activiteiten voor stakeholders onderaan de pijl gericht zijn op het zenden van informatie en activiteiten voor stakeholders bovenaan de lijn gericht zijn op het ophalen van kennis en co-creatie.

Overzicht en keuze van activiteiten

Bovenstaande heeft geleid tot de keuze van een aantal activiteiten, waarbij we alle geïnteresseerden goed wilden informeren over de ontwikkeling, en de mensen waarbij de impact van de ontwikkeling op hun persoonlijke leef- of werksituatie groot is, de kans te geven in gesprek te gaan.

Monitoren

- (sociale) mediamonitoring opgezet

Informeren

- persberichten en persconferentie, leidend tot:
 - o berichtgeving via Omroep Brabant
 - o berichtgeving via de Oosterhoutse Radio & Televisie Stichting (ORTS)
 - o berichtgeving in weekblad De Oosterhouter
 - o berichtgeving in BN de Stem met informatie en planpresentatie
 - o advertorial in weekblad De Oosterhouter met uitnodiging bijpraatsessie
- informatiebrief met uitnodiging voor infobijeenkomsten of digitale bijpraatbijeenkomst omliggende bedrijven (per post en per e-mail)
- informatiebrief met uitnodiging voor infobijeenkomsten of digitale bijpraatbijeenkomst bewoners (huis-aan-huis verspreid direct omwonenden)
- nieuwsbrief met uitnodiging voor digitale bijpraatbijeenkomst aan mensen die eerder hebben aangegeven op de hoogte gehouden willen worden.
- de plannen zijn gedurende de dialoogprocedure, samen met alle informatie, in te zien op de website www.galvanitasfabriek.com

In contact blijven

- mogelijkheid tot vragen per mail en telefoon
- mogelijkheid afspraak maken voor (digitaal) spreekuur
- mogelijkheid tot inschrijven nieuwsbrief en hiermee op de hoogte gehouden willen worden.

Dialogiseren

- stoepgesprekken met mensen uit de directe omgeving
- informatiebijeenkomst bewoners (februari)
- informatiebijeenkomst bedrijven (februari)
- digitale interactieve bijpraatbijeenkomst bedrijven (december)
- digitale interactieve bijpraatbijeenkomst bewoners (december)
- digitale interactieve bijpraatsessie algemeen geïnteresseerden (december)
- 1-op-1 bijpraatsessies met mensen uit de (lokale) cultuursector
- 1-op-1 gesprekken met buurtbewoners
- 1-op-1 gesprekken met omliggende bedrijven



Maatwerk: keuze per doelgroep

Naast de algemene communicatie naar het brede publiek, zoals hierboven beschreven onder monitoren, informeren en in contact blijven, heeft er voor de groep die onder dialogiseren valt, per stakeholder een activiteit op maat plaatsgevonden. Gegevens tot 1 december 2020.

Belanghebbenden	Activiteit
Smurfit Kappa: ligt dicht tegen ontwikkeling aan, impact is hoog	- formele uitnodiging tot persoonlijke gesprek - 6 persoonlijke gesprekken met directie en/of vertegenwoordiger directie over het in beeld brengen van eventuele consequenties voor bedrijfsvoering. Smurfit Kappa én gezamenlijk zoeken naar mogelijkheden en oplossingen - twee keer uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst
Bedrijven en Kantoren Europark/politiebureau: liggen dicht tegen de ontwikkeling aan, impact is hoog	- informatiebijeenkomst voor bedrijven (febr '20) - infobrief met uitnodiging voor digitale bijpraatbijeenkomst (nov '20) - digitale bijpraatbijeenkomst (december '20): informeren, in gesprek over meerwaarde en aandachtspunten (Teamssessie, met stellingen Mentimeter en gesprek)

Bewoners en bewonersverenigingen: liggen dicht tegen de ontwikkeling aan, impact is hoog	- uitnodiging voor informatiebijeenkomst per post (februari '20) - informatiebijeenkomst voor bewoners (febr '20) - uitnodiging voor digitale informatiebijeenkomst per post en per mail (november '20) - digitale interactieve informatiebijeenkomst voor bewoners (Teams live-sessie met centrale info, stellingen mentimeter en mogelijkheid reageren per chat) - digitale spreekuren voor persoonlijke vragen
Geïnteresseerden in de ontwikkeling, cultuurliefhebbers, jongeren, inschrijvers van nieuwsbrief.	- uitnodigingen via brede publiciteit - digitale uitnodiging voor inschrijvers nieuwsbrief - persoonlijk uitnodigen: cultuur, creatieve - digitale informatiebijeenkomst geïnteresseerden, via Teams

Centraal in de omgevingsdialoog staan de direct omwonenden en aangrenzende bedrijven. Deze stakeholders zijn afgelopen jaar via meerdere kanalen op de hoogte gebracht van de plannen en uitgenodigd om hierover met ons in gesprek te gaan. In februari kon dat nog fysiek, tijdens een informatiebijeenkomst in De Bunthoef. In bijlage 4.3 en 4.4 is de presentatie te vinden van deze bijeenkomst. Vanwege corona hebben er in december digitale bijpraatmomenten plaatsgevonden. Tijdens deze informatiebijeenkomst heeft de projectontwikkelaar een presentatie gegeven over de plannen. Aanwezigen werd gevraagd te reageren via stellingen in de online tool Mentimeter en via de chatfunctie te reageren op de plannen en hun feedback te geven. Ook kon men reageren via de chatfunctie en de microfoon. De presentatie is te vinden in bijlage 4.1 en 4.2.

Met de herontwikkeling van de Galvanitasfabriek hebben we de ambitie om een nieuwe hotspot voor heel Oosterhout te zijn. Daarom hebben we de omgevingsdialoog breder getrokken dan de directe omgeving. Met een persbericht, advertenties en een mail aan de mensen die aangegeven hebben graag op de hoogte gehouden te worden, hebben we algemeen geïnteresseerden uit heel Oosterhout (en omgeving) uitgenodigd voor een digitale informatiebijeenkomst.

Input vanuit de omgeving en wat we hiermee (kunnen) doen

Tijdens de gesprekken kwamen 7 thema's als rode draden naar voren in de omgevingsdialoog: woonprogramma, cultureel programma, parkeren, verkeersafwikkeling, impuls voor de wijk, geluid, het uitwisselen van functies.

1. Woonprogramma

Uit reacties die wij hebben gekregen op de plannen, blijkt dat er een grote vraag is naar het aangeboden woonprogramma voor zowel huur als koop. Inmiddels hebben we honderden inschrijvingen van woningzoekenden die geïnteresseerd zijn in een appartement en dat aantal groeit nog. Uit gesprekken met het gemeentebestuur is gebleken dat er in Oosterhout een grote vraag is naar woningen in het middeldure huursegment.

Hoe is dit punt verder onderzocht en hoe krijgt dit een plaats in de plannen?

Het oorspronkelijke plan bestond grotendeels uit koopappartementen in het dure segment. Naar aanleiding met de gesprekken met het gemeentebestuur, is het programma aangepast van grotendeels koopappartementen naar een plan met 210 huurappartementen in het middeldure segment. Dit sluit aan op de Woonvisie 2016 – 2021 “Samen werken aan wonen in Oosterhout” Daarnaast stimuleert het plan in de doorstroming van ouderen naar een nieuwe woning. Hierdoor zal er een verschuiving in de woningmarkt plaatsvinden, waardoor er eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen en starters. Dit is in lijn met het bestuursakkoord “Samen op weg naar 2030”.

2. Cultureel programma

Vanuit de omgeving en belanghebbenden uit de (lokale) culturele sector is de vraag naar voren gekomen of er voldoende draagvlak is voor de cultuurplaats in de Galvanitasfabriek voor Oosterhout. Daarnaast wordt bij deze mensen aandacht gevraagd voor de concurrentiepositie van de Galvanitasfabriek ten opzichte van het huidige (culturele) aanbod.

Hoe is dit punt verder onderzocht en hoe krijgt dit een plaats in de plannen?

Naar aanleiding van dit punt hebben de ontwikkelaar (en de gemeente) bureau Urban Breeze (van House of Leisure) opdracht gegeven om te onderzoeken hoe het cultuurlandschap in Oosterhout zich gaat ontwikkelen. Hiervoor zijn 50 interviews afgenomen met mensen uit de cultuursector. Aan de hand van deze gesprekken is gekeken hoe dit landschap verandert. Er is daarom gekozen voor een concept van co-workingspaces. De bedoeling is dat je hier naartoe gaat om cultuur te ontplooien en waar alles voor je gefaciliteerd is. Bijv. muziek, en podiumkunst. Er wordt bewust gekozen voor flexibele plekken en niet voor vaste huurders. Hiermee is de Galvanitasfabriek complementair aan het huidige culturele aanbod in Oosterhout.

3. Parkeren

Met name bij bewoners en aanliggende bedrijven is het onderwerp parkeren als aandachtspunt naar voren gekomen. Daarbij maakt de omgeving zich in hoofdlijnen zorgen of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Vertegenwoordigers van de omliggende bedrijven zien de Galvanitasfabriek echter ook als kans om extra parkeermogelijkheid te creëren.

Hoe is dit punt verder onderzocht en hoe krijgt dit een plaats in de plannen?

Naar aanleiding van de inbreng van de omgeving, hebben we ervoor gekozen een mobiliteitsonderzoek uit te laten voeren door Goudappel Coffeng. In dit verkeersonderzoek is de door de gemeente gestelde parkeernorm onder de loep genomen. Onderzocht is wat de werkelijke parkeerbehoefte is op basis van de doelgroepen van de type woningen en het gebruik van de cultuurplaats en horeca. Het rapport van Goudappel Coffeng toont aan dat met een maatwerkoplossing kan worden afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Geconcludeerd is dat de geplande 370 parkeerplaatsen in het plan voldoende zijn voor de opvang van de parkeerbehoefte. Daarom pleiten wij voor een maatwerkoplossing.

4. Verkeersafwikkeling

De direct omwonenden en bedrijven stelden het onderwerp verkeersafwikkeling ook veelvuldig aan de orde. Aanvullend op de informatiebijeenkomst en de digitale bijpraatsessie voor bewoners zijn wij een 1-op-1 het gesprek aangegaan met enkele actieve wijkbewoners uit de Warandepoort. De zorgen die omwonenden hebben over het verkeer is tweeledig. Enerzijds speelt er ontevredenheid over de huidige verkeerssituatie, waarbij het fietspad dat stopt bij de Oosterheideburg een gevaarlijke situatie vormt. De behoefte aan een veilig fietspad langs het Wilhelminakanaal Zuid is groot. Maar ook de huidige verkeersdruk rondom het plangebied (Wilhelminakanaal Zuid, Europaweg, Eikdijk) en het sluipverkeer via het Paterserf zorgt voor een gevoel van overlast. Anderzijds is er een angst dat de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek voor meer overlast gaat zorgen. Er wordt daarom geopperd op van het Paterserf een eenrichtingsstraat te maken. Naast een veilig fietspad is ook de behoefte aan een (sociaal) veilig voetpad.

Hoe is/wordt dit punt verder onderzocht en hoe krijgt dit een plaats in de plannen?

Door het gebruik van het Paterserf in de huidige situatie ervaren de bewoners van de Warandepoort een gevoel van overlast door sluiperkeer. Dit aandachtspunt uit de omgeving nemen we serieus. Daarom hebben we Goudappel Coffeng een aanvullend onderzoek laten uitvoeren (13 januari 2021) waarbij de huidige verkeersdruk op het Paterserf is afgezet tegen de verwachte toename van de verkeersdruk. De conclusie van dit onderzoek is dat er sprake is van een beperkte groei van verkeer (van 2.626 naar 2.801 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal). Tijdens het drukste uur zal de verkeersdruk groeien van 236 naar 252 motorvoertuigbewegingen per uur: in beide situaties circa 4 auto's per minuut. Het planeffect zal dus op het Paterserf nauwelijks merkbaar zijn in de praktijk. De toename van de verkeersdruk zal niet leiden tot een wezenlijk ander geluidsniveau op de gevel van de woningen (minder dan 1 dB). (Noot: Ook voor fijnstof zal er daarom nauwelijks een verslechtering zijn).

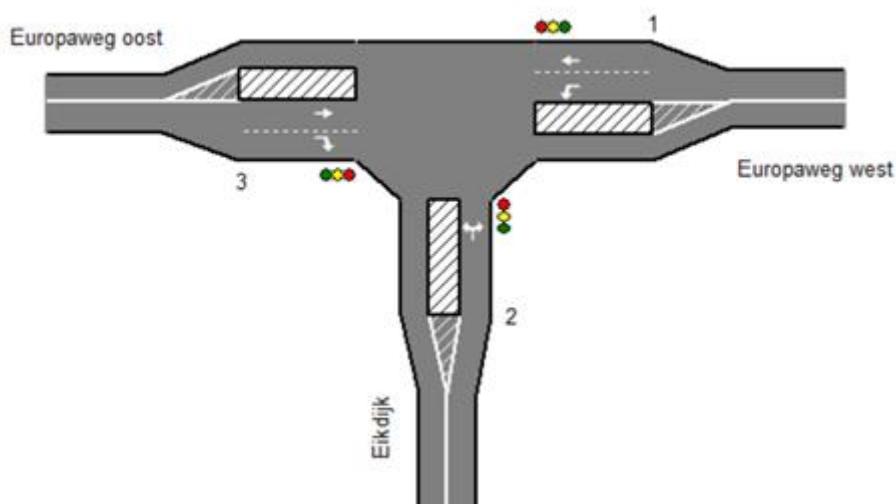
M.b.t. de onveilige situatie van het fietspad hebben we met de omgeving afgesproken dat het fietspad langs het terrein van de Galvanitasfabriek op het Wilhelminakanaal Zuid er zal

komen en dat de onveilige situatie ter hoogte van de Oosterheidebrug opgelost gaat worden. Naast de aanleg van het fietspad gaan we onderzoeken hoe een (sociaal) veilig voetpad kan worden opgenomen in het plan dat direct aansluit op de bus routes en het winkelcentrum. Ook de suggestie vanuit de omgeving een voetgangers trap vanaf de Oosterheidebrug naar beneden aan te leggen, wordt overgenomen, als de gemeente hiervoor toestemming geeft.

5. Kruispuntberekening

Heeft de kruising Eikdijk met de Beneluxweg voldoende capaciteit? Met het rekenprogramma OMNI-X is de mate van verkeersafwikkeling op dit kruispunt bepaald. Het kruispunt is met verkeerslichten geregeld. Voor de mate van doorstroming is de cyclustijd belangrijk. Dit is de tijd die nodig is om alle richtingen één keer groen te geven. Voor een drietakskruispunt is de maximaal wenselijke cyclustijd 90 seconden. Onder de 90 seconden is er sprake van een acceptabele doorstroming.

De vormgeving van het kruispunt is schematisch weergegeven in figuur 1. De kruispuntstromen zijn weergegeven in bijlage 1. Voor de referentiesituatie (zonder plan) is aangesloten bij de informatie uit het verkeersmodel van 2030. Voor 2031 is uitgegaan van een groei van 1% op alle kruispuntstromen.



Figuur 1: Vormgeving kruispunt Eikdijk – Europaweg

In tabel 5 zijn de cyclustijden weergegeven voor de referentie- en planvarianten voor zowel het drukste ochtend- en avondspitsuur. In zowel de referentie- als planvariant is er sprake van een acceptabele cyclustijd.

2031 referentie		2030 plan		
	ochtendspitsuur	avondspitsuur	ochtendspitsuur	avondspitsuur
cyclustijd (sec)	50	56	54	60

Tabel 5: Resultaten doorrekening OMNI-X referentievarianten

Uit de rapportage 'Verkeersonderzoek Galvanitasfabriek Oosterhout' (kenmerk: 006935.20200517.R1.08) is gebleken dat op de uitritten op de Eikdijk, onder meer de uitrit van Smurfit Kappa., er sprake is van een acceptabele doorstroming. Verkeer van het terrein van Smurfit Kappa moet voorrang verlenen op het overige verkeer. Een vrachtwagenchauffeur kan goed inschatten op welk moment de uitrit verlaten kan worden. Dit zal niet leiden tot een wezenlijk andere situatie dan nu het geval is.

6. Impuls voor de wijk

Uit gespreken met directe omgeving is veelvuldig naar voren gekomen dat de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek een positieve bijdrage levert aan Oosterheide. Directe buurtbewoners zijn blij dat de verlaten fabriekshallen transformeren naar een levendige woonbuurt. Ook de groep van breed geïnteresseerde Oosterhouters ziet de Galvanitasfabriek als een plan met lef en ambitie. Deze groep ziet een kans voor Oosterhout om zich te profileren als levendige stad.

7. Geluid

De omliggende kantoren en bedrijven brachten veelvuldig ter sprake dat het gebied nu een bedrijventerrein/industriegebied is. Bij de gevestigde bedrijven speelt de zorg dat er door de transformatie naar woongebied, de bedrijfsactiviteiten belemmerd kunnen worden zoals ze dit momenteel gewend zijn. Daarnaast geeft de politie aan dat het politiebureau geluidsoverlast kan veroorzaken door wegrijdende auto's met sirenes en blaffende politiehonden op de parkeerplaats.

Hoe is/wordt dit punt verder onderzocht en hoe krijgt dit een plaats in de plannen?

Wij doen aanvullend akoestisch onderzoek naar het geluid wat er in de omgeving wordt geproduceerd. Als uit deze onderzoeken blijkt dat het omgevingsgeluid te hoog is, zijn er drie mogelijkheden: 1. Maatregelen aan de bron, 2. Maatregelen in het overgangsgebied en 3. Maatregelen aan de woning. In overleg met de partij waar het geluid wordt geproduceerd, gaan wij per situatie kijken waar de maatregelen genomen kunnen worden.

8. Uitwisseling van functies

De omliggende bedrijven geven aan dat ze mogelijkheden zien in het uitwisselen van functies tussen de kantoren en de Galvanitasfabriek. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het gebruik van vergaderplekken en horeca. Er wordt daarnaast gedacht aan de uitwisseling van parkeerplaatsen op piekmomenten. Het kantorenpark heeft op werkdagen behoefte aan meer parkeerplaatsen, terwijl de cultuurplaats dan minder plaatsen nodig zal hebben. Hier ligt de kans om aan uitwisseling te doen.

Hoe krijgt dit een plaats in de plannen?

We zien hier mogelijkheden om gezamenlijk "parkmanager" op te zetten. Met de gebruikers van het kantorenpark is afgesproken in contact te blijven. Als het programma in een later stadium meer concreet wordt, gaan we verder in gesprek over de uitwisseling van functies

9. Bedrijfsvoering Smurfit Kappa

Wat zijn de consequenties voor de bedrijfsvoering in relatie tot de vergunning i.h.b. als gevolg van geluid, licht en fijnstof. Aan Antea is advies gevraagd over deze aspecten.

Antea heeft op basis van de beschikbare stukken vastgesteld dat er bij Smurfit Kappa geen activiteiten zijn die geur veroorzaken dan wel activiteiten die tot geuroverlast leiden. E.e.a. wordt bevestigd door de vigerende vergunning. Hierin zijn geen voorwaarden opgenomen met betrekking tot geur. De letterlijke tekst in notitie milieuzonering (17 januari 2019): 'In de aanvraag en de vergunning die aan Smurfit Kappa is verleend blijkt niet dat er geur belastende activiteiten worden uitgevoerd. Aangenomen mag worden dat voor het aspect geur sprake zal zijn van een gezond woon- en leefklimaat'.

Waarschijnlijk wordt bedoeld m.b.t. verlichting een voorziening ten behoeve van sociale veiligheid. Het is technisch goed mogelijk om de verlichting zodanig aan te passen dat er hierdoor geen hinder ontstaat voor de bewoners woonachtig op de Galvanitasfabriek.

Luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Het is niet de verwachting dat uit de berekeningen volgt dat de ontwikkeling met woningbouw en leisure binnen het plangebied in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide en fijnstof. Hierdoor kan worden voldaan aan de kaders voor luchtkwaliteit.

10.Samenwerking en overleg met Smurfit Kappa

Een bijzondere vermelding verdient naaste buur Smurfit Kappa. Samen met de gemeente zijn we in goed overleg met Smurfit Kappa. De directie heeft aangegeven dat er zorgen zijn omtrent de ontwikkeling maar stellen zich coöperatief op. Aanvullend op de algemene informatiebijeenkomst en digitale bijpraatsessie voor bedrijven zijn we 1-op-1 in gesprek aangegaan met Smurfit Kappa. Uit dit gesprek is gebleken dat bij het bedrijf zorgen leven dat de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek de uitbreidingplannen van Smurfit Kappa mogelijk kan belemmeren. De gemeente heeft het standpunt ingenomen dat beide ontwikkelingen gerealiseerd moeten kunnen worden. Wij zijn van mening dat dit de uitbreidingsplannen van het bedrijf en de plannen van de Galvanitasfabriek naast elkaar kunnen staan. Afsproken is om als goede buur en samen met de gemeente met elkaar in gesprek te blijven.

Conclusies

De stakeholders die we gesproken hebben in het kader van de omgevingsdialoog zijn in het algemeen positief over de plannen voor de galvanitasfabriek. Vooral de directe omgeving is blij dat er eindelijk iets gebeurt met de leegstaande fabriekshallen en dat deze transformeren naar een levendige woonbuurt met (culturele) functies voor de wijk. Aandacht is gevraagd voor een zorgvuldige invulling van de cultuurplaats. Het leisure-programma is aanvullend is op het bestaande aanbod in Oosterhout. De omliggende bedrijven vinden het belangrijk dat zij de huidige bedrijfsvoering ongehinderd kunnen blijven voortzetten. Echter zien zij ook kansen voor een uitwisseling van functies zoals vergaderen, horeca en parkeerplaatsen. Dat de Galvanitasfabriek een nieuwe hotspot voor Oosterhout wordt en dat dit meer verkeersbewegingen met zich mee zal brengen, is met name voor bewoners uit de directe omgeving (en voor bewoners van de Warandepoort in het bijzonder), een punt van aandacht. Over het woonprogramma zijn alle stakeholders positief. De toevoeging van 160 middeldure huurwoningen sluit aan op de Woonvisie 2016 – 2021 “Samen werken aan wonen in Oosterhout” Daarnaast stimuleert het plan in de doorstroming van ouderen naar een nieuwe woning. Hierdoor zal er een verschuiving in de woningmarkt plaatsvinden, waardoor er eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen en starters. Dit is in lijn met het bestuursakkoord “Samen op weg naar 2030”

Persoonlijke afsluiting Richard Oomes

Dit project is een belangrijke toevoeging voor Oosterheide en heel Oosterhout. We willen dit project dan ook in nauw contact met de omgeving ontwikkelen. Daarom hebben we zorgvuldige aandacht gehad voor de omgevingsdialoog. Tijdens de vele contactmomenten hebben we naast veel positieve reacties, ook een aantal terechte zorgpunten ontvangen. Sommige van deze zaken kunnen wij in de plannen opnemen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van het fietspad. Bij andere punten, zoals bijvoorbeeld de uitwisseling van functies tussen de Galvanitasfabriek en de kantoren, gaan we verder onderzoeken waar de mogelijkheden liggen. Ook zijn er punten die we helaas niet mee kunnen nemen in de verdere plannen, zoals bijvoorbeeld de locatie van de ontsluiting. Zo werkt dat met een omgevingsdialoog, niet alle individuele wensen kunnen direct een plaats krijgen. Uiteraard is het wel van belang dat dit soort zaken vroeg op tafel komen, zodat gekeken kan worden wat wel en wat er niet meegenomen kan worden. Al met al concluderen wij na deze fase dat er uit de omgevingsdialoog geen punten naar voren zijn gekomen die onverenigbaar met de plannen zijn. We hopen dan ook op een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad, zodat we de meerwaarde die genoemd zijn in het traject snel tot uiting kunnen brengen voor Oosterhout.

Bijlagen, privacy en vertrouwelijkheid

In dit participatieverslag treft u 4 bijlagen, namelijk de presentaties die gegeven zijn tijdens de informatiebijeenkomsten en de digitale sessies. Het participatieverslag dat we aan de gemeente aanbieden bevat ook vertrouwelijke bijlagen, zoals gespreksverslagen met NAW-gegevens. Zoals aangegeven in de Richtlijn Omgevingsdialoog van de gemeente Oosterhout worden deze gegevens door de gemeente uitsluitend gebruikt ten behoeve van het betrokken planinitiatief, worden ze niet in openbaarheid gebracht en zullen ze uiterlijk na realisatie van het initiatief worden vernietigd.

Bijlagen (op aanvraag)

- 4.1 presentatie bewoners en bedrijven 3 december 2020
- 4.2 presentatie algemeen geïnteresseerden 3 december 2020
- 4.3 presentatie bewoners 5 februari 2020
- 4.4 presentatie bedrijven 3 februari 2020