

SAMENVATTING OMGEVINGSDIALOOG

Herontwikkeling locatie Werkmansbeemd 8-10 te Oosterhout



** In verband met de privacy van persoonsgegevens zijn de namen weggelaten.*

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie	2
2. Aanleiding Omgevingsdialoog	3
3. Omgevingsdialoog	4
4. Conclusie omgevingsdialoog.....	7

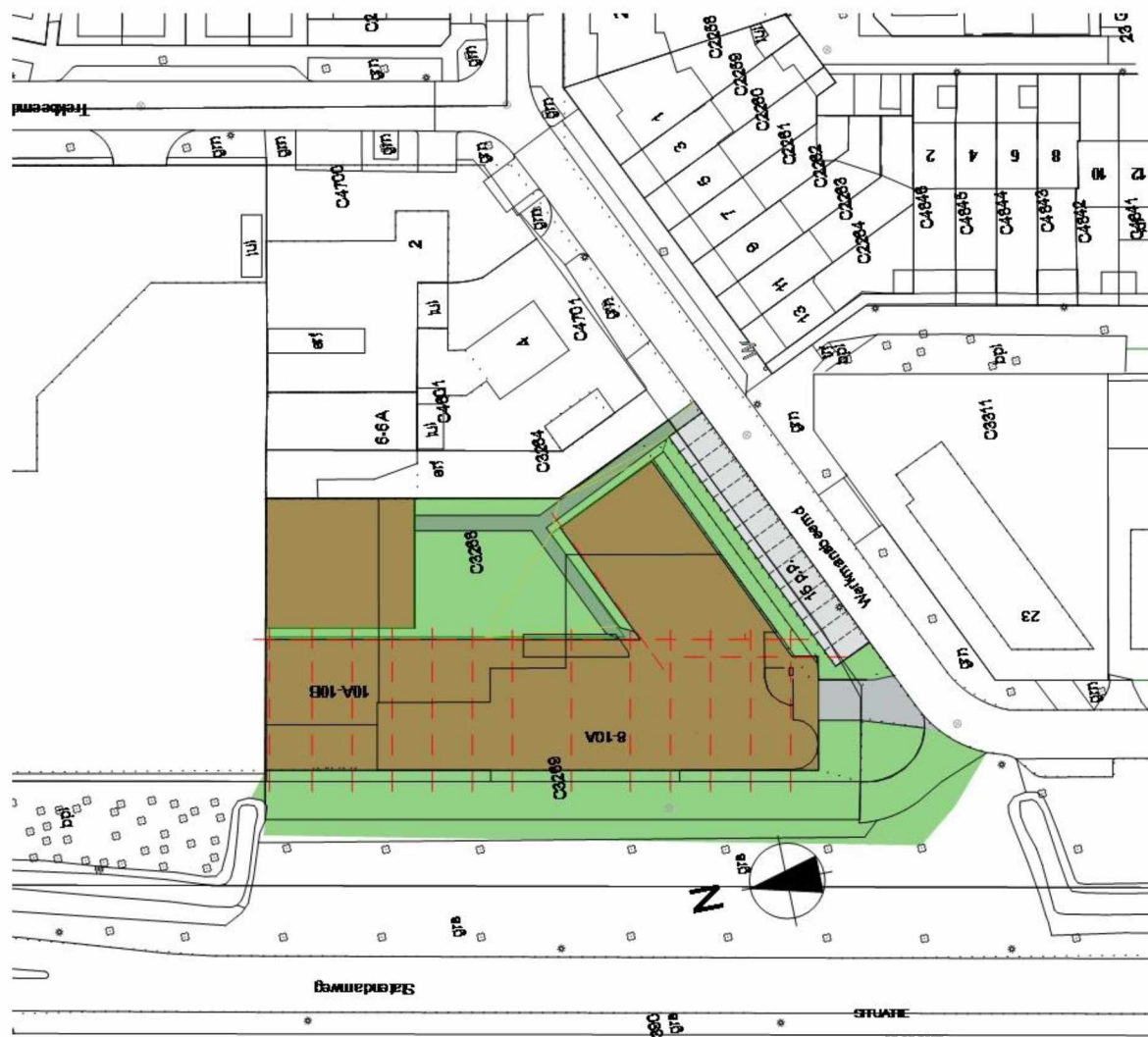
1. Algemene informatie

Onderwerp	De ontwikkeling heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Werkmansbeemd 8-10 te Oosterhout naar een commerciële ruimte met 44/50 appartementen (bij 44 is de verdeling 23 goedkoop en 21 middelduur en bij 50 is de verdeling 41 goedkoop en 9 middelduur).
Datum gesprek	april , mei 2023
Locatie dialoog	Voor omwonenden op hun eigen locatie en collectief op locatie herontwikkeling. Met de omliggende bedrijven op locatie van de bedrijven.
Genodigden	Zie bijlage 1
Deelnemers	Zie bijlage 1

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

De eigenaar van het perceel is voornemens om op de locatie aan de Werkmansbeemd 8-10 te Oosterhout, de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 50 appartementen en een commerciële laag te bouwen. Onder de commerciële laag komt een halfverdiepte parkeergarage, zodat er onder het gebouw geparkeerd kan worden. In de parkeergarage komen 59 parkeerplaatsen en buiten 15: totaal 74 parkeerplaatsen.

De appartementen zullen bestaan uit 41 goedkope/sociale appartementen en 9 middeldure appartementen.



3. Omgevingsdialoog

Algemeen omwonenden:

We hebben gekozen voor een individuele dialoog, waarbij we nagenoeg alle directe omwonenden (hierna: nummers 1 tot en met 9) op hun eigen locatie hebben gesproken. De omwonende hebben we individueel gesproken aan de voordeur. 2 bewoners waren niet thuis of deden niet open.

De plannen zijn aan de omwonende bewoners persoonlijk uitgelegd en aan de hand van tekeningen toegelicht. Er is hun gevraagd er over na te denken en of ze verdere informatie wensten.

De meeste omwonende bewoners hebben daarop gezamenlijk naar ons gereageerd, dat ze graag een gezamenlijke informatiebijeenkomst wilden met een uiteenzetting van het plan. Alle omwonenden zijn uitgenodigd voor deze gezamenlijke bijeenkomst. Deze inloopochtend is gehouden op 8 april 2023 in ons eigen pand. De koffie/thee werd verzorgd door een tweetal omwonenden en het worstenbrood door ons.

De betrokken 1,2,4,5,7,8,9 waren aanwezig. Aan hun zijn de plannen nogmaals aan de hand van grote tekeningen toegelicht. De omwonenden konden de plannen bekijken en er was gelegenheid voor het stellen van vragen en het maken van opmerkingen.

Onderstaand de **specifieke reacties** van de omliggende bewoners tijdens de inloopochtend:

Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
Omwonende 1 vraagt aandacht ingeval er moet worden geheid om te boren en niet te hameren.	Hierop is geantwoord dat dit zal worden aangegeven richting aannemer, mocht er geheid worden.
Omwonende 5 wil weten of er mogelijk sprake kan zijn van schaduwwerking op zijn/haar woning.	Hierop geantwoord dat hier geen sprake van is omdat het nieuwe gebouw ten noorden van hun woning komt, en dat dit onderdeel uitmaakt van de procedure.
Er werd door omwonende nummer 8 aandacht gevraagd voor de halfverdiepte parkeerkelder en de dienovereenkomstige bronbemaling, alsmede aandacht voor de grondslag van de fundering. Daarnaast werd aangegeven dat de stadsverwarmingsleidingen in het midden van het plantsoen zitten.	Dit is genoteerd en wordt opgenomen in het verslag.
Omwonende 2 vraagt aandacht voor de aanrijroute van het bouwverkeer.	Hierop is geantwoord dat dit zal worden aangegeven richting gemeente en aannemer.
Aandacht wordt gevraagd voor de aanrijroute van het bouwverkeer door omwonende 7	Hierop is geantwoord dat dit te zijner tijd zal worden aangegeven richting gemeente en aannemer.

Een aantal omwonenden maken een opmerking over de huidige parkeeroverlast van auto's in de wijk door de sterk gegroeide huisartsenpraktijk. Door de groei van de huisartsenpraktijk zijn er (ook in de avonden) meer parkeerplaatsen nodig voor bezoekers. De vraag wordt gesteld of door het plan de parkeeroverlast toeneemt.	Hierop is geantwoord dat op basis van het aantal appartementen en de commerciële ruimte, de bijbehorende parkeernorm voor Oosterhout wordt gehanteerd. De nieuwe ontwikkeling zal dus geen gevolgen hebben voor de omgeving.
De vraag wordt gesteld of er huur- en/of koopwoningen komen ? Omwonende 4 spreekt voorkeur uit voor koopwoningen.	Hier is op geantwoord dat op dit moment nog niet is bepaald of er huur dan wel koopwoningen komen.
Omwonende nummer 9 hebben in de tussentijd hun woning en bedrijfshal nagenoeg zeker verkocht aan genodigde nummer 16. Ook met genodigde nummer 16 hebben wij als nieuwe omwonende een persoonlijk gesprek gevoerd en de plannen persoonlijk toegelicht aan de hand van tekeningen. Nummer 16 had op dat moment geen opmerkingen of vragen.	
Bewoners geven aan dat ze op de hoogte willen blijven van de ontwikkeling van het plan en de reactie van de gemeente afwachten op de plannen.	Hierop is geantwoord dat we de omwonenden op de hoogte zullen houden van de voortgang van het plan.

Algemeen omliggende bedrijven :

We hebben gekozen voor een individuele dialoog, waarbij we alle direct omliggende bedrijven (hierna: nummers 10 t/m 15) op hun eigen locatie hebben bezocht. De plannen zijn met hen besproken en mede aan de hand van tekeningen toegelicht.

Onderstaand de reacties van de omliggende bedrijven:

Specifiek

Ook met contact 10 is een persoonlijk gesprek gevoerd, zijn de plannen besproken en aan de hand van tekeningen toegelicht. Er zijn geen vragen en opmerkingen over het plan.	
Met contact 11 zijn een tweetal gesprekken gevoerd en zijn de plannen uitgelegd. Geen vragen over het plan. Wel een opmerking dat toekomstige bewoners zich ervan bewust moeten zijn dat ze in de nabijheid van een industrieterrein wonen.	Hierop is geantwoord dat er een mooi gebouw komt, omgeven door het groen en met een eigen binnentuin.
Met contact 12 is een gesprek op locatie gevoerd met alle eigenaren van het gebouw. Er waren geen vragen of opmerkingen over het plan.	
Met contact 13 is telefonisch contact geweest. Geen verdere opmerkingen geplaatst over het plan. Wel vragen zij 1) of de bestemmingsplanwijziging alleen het perceel betreft dat wordt herontwikkeld. En 2) de Statendamweg niet wordt afgesloten tijdens de herontwikkeling/bouw.	Hierop is geantwoord dat : 1. de wijziging van het bestemmingsplan inderdaad alleen geldt voor het perceel dat wordt herontwikkeld. 2. Afsluiting van de Statendamweg is niet de bedoeling.
Contact 14 vraagt aandacht voor het huidige drukke verkeer op en rond de Statendamweg. Verder geen opmerkingen over het plan.	Hierop is geantwoord dat er voor het plan meerdere ontsluitingswegen zijn naar verschillende richtingen.
Met contact 15 is telefonisch contact geweest en per mail. Zij hebben verzocht om tekeningen en uitleg. Op hun verzoek zijn er extra tekeningen verstrekt en de vragen beantwoord. De opmerking wordt geplaatst dat er tijdens de bouwfase rekening gehouden dient te worden met zettingen. Verder hebben zij geen opmerkingen geplaatst bij het plan.	

4. Conclusie omgevingsdialoog

Algemene uitkomst van de gesprekken is dat de omliggende bedrijven en omwonenden allen persoonlijk zijn geïnformeerd over het planinitiatief en hun vragen en opmerkingen door ons zoveel mogelijk zijn beantwoord.

Deze week zullen wij de omwonenden bewoners en bedrijven informeren en een update verstrekken van het definitieve ontwerp van het plan, zoals dat bij de gemeente wordt ingediend. Hierdoor blijven de betrokkenen op de hoogte van de ontwikkelingen van het plan.

Wij vragen de omwonenden en omliggende bedrijven of ze voldoende zijn geïnformeerd over het plan. Indien ze op- en/of aanmerkingen hebben, verzoeken wij de betrokkenen binnen 14 dagen naar ons te reageren.