

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Herontwikkeling locatie
Paterserf 9

Ontwikkelingsmaatschappij Oosterhout B.V.
Hectorstraat 11-H
3054 PC Rotterdam
E-mailadres: info@paterserf9.nl
Telefoonnummer: [088 100 1500](tel:088-100-1500)

** In verband met de privacy van persoonsgegevens zal de gemeente bij openbaarmaking van dit verslag, deze gegevens verwijderen.*

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie.....	3
2.	Aanleiding omgevingsdialoog	4
3.	Omgevingsdialoog	5
4.	Conclusie omgevingsdialoog	8
5.	Bijlagen	9

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling van het UWV terrein aan de Paterserf 9 te Oosterhout met twee gebouwen waarvan het eerste gebouw 27 appartementen telt voor woningbouwvereniging Thuisvester en een ander gebouw met 40 appartementen telt voor de vitale 60 plusser.
Datum dialoog	Woensdag 20 juli 2022, 19:30 uur
Locatie dialoog	Paterserf 9 te Oosterhout in het bestaande UWV-gebouw
Genodigden	Bewoners aan het Paterserf en de Warandepoort die rechtstreeks grenzen aan de kavel. Daarbuiten, bewoners gelegen binnen een straal van 70 meter vanuit de locatie en bewoners die zicht hebben op de locatie over de vijver. Daarbuiten zijn de bedrijven / school en cultuurbeweging in het oude zwembad uitgenodigd. Iedereen heeft persoonlijk de uitnodiging in de brievenbus gehad op dinsdag 12 juli en aanvullend sommige bedrijven en instanties op donderdag 14 juli. Zie bijlage 1
Deelnemers	Zes omwonenden uit het Paterserf en de Warandepoort zijn aanwezig geweest en hebben deelgenomen aan deze dialoog, Buiten de vertegenwoordigers vanuit de initiatiefnemer was er ook een projectleider vanuit de gemeente en Thuisvester aanwezig.

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

Aan het Patersef 9 te Oosterhout zal een herontwikkeling van het oude UWV-terrein plaats gaan vinden. Met deze ontwikkeling zal het bestaande oude gebouw worden gesloopt, verdwijnt het huidige parkeerterrein en zal een deel van het groen worden verwijderd tot de rand van de beek.

Op het terrein worden twee gebouwen gerealiseerd die los van elkaar staan. Het gebouw welke op het huidige parkeerterrein verschijnt huisvest 27 appartementen bestaande uit 5 bouwlagen. Op de begane grond worden de zaken zoals entree, berging en overdekt parkeren ondergebracht en de eerste tot en met de vijfde verdieping hebben een woonbestemming.

Het tweede gebouw wat aan de vijver gelegen is huisvest 40 appartementen bestaande uit 7 bouwlagen die trapsgewijs terugloopt vanaf de derde verdieping, hierdoor zal het volume afnemen. Op de begane grond wordt een overdekte parkeerfaciliteit gemaakt met grote fietsenberging, en zit de entree met aangrenzend de huiskamer met een fysioruimte. Vanaf de eerste tot en met de zesde verdieping is er een woonbestemming.

Om voldoende parkeervoorzieningen te realiseren voor de gebruikers en bezoekers zijn er buiten de overdekte parkeergarage onder beide gebouwen ook extra parkeervoorzieningen bedacht tussen de twee gebouwen in, alle parkeervoorzieningen bevinden zich op eigen terrein. Ook wordt op eigen terrein een ondergrondse vuilopslag voorziening gerealiseerd.

Nadat de gebouwen zijn gerealiseerd wordt het terrein opnieuw ingericht met passend groen.



3. Omgevingsdialoog

Algemeen:

Op woensdag 20 juli 2022, om 19:30 uur is er voor de genodigde bewoners aan het Paterserf en de Warandepoort die rechtstreeks grenzen aan de kavel, bewoners gelegen binnen een straal van 70 meter en die zicht hebben op de locatie over de vijver; maar ook bedrijven/school en cultuurbeweging in het oude zwembad een omgevingsdialoog met presentatie gehouden.

Gedurende de presentatie is aan de hand van beeldmateriaal toegelicht hoe het plan is opgezet, waarbij de onderdelen (I) massa, aantallen en bouwmethodiek, (II) parkeren voor auto's en stalling voor fietsen en (III) planning en procedure zijn besproken en toegelicht. Voor, tijdens en na de presentatie was er voor alle aanwezigen de mogelijkheid om hun vragen te stellen. Een aantal van deze vragen zijn hierna verwoord, overigens is aan alle aanwezigen nadrukkelijk gevraagd om hun vragen en/of opmerkingen ook schriftelijk kenbaar te maken via het bijgevoegde reactieformulier.

Specifiek:

Vraag / wens / suggestie / bezwaar	Antwoord
Kan er wat gedaan worden aan de huidige verkeersdrukte?	<i>Als initiatiefnemer hebben wij hier geen invloed op. De omgeving met functies zoals woningen, sportparken, school, kunstenaars en zwembad met de hierbij behorende verkeersbewegingen staan los van de realisatie van het gepresenteerde plan.</i>
Dit plan veroorzaakt extra verkeersdrukte?	Het huidige gebouw voorziet nu door haar gebruik uiteraard ook al in een aantal verkeersbewegingen, Het gepresenteerde plan zal door een extern bureau beoordeeld worden op haar parkeervoorzieningen en de daarbij behorende verkeersbewegingen. Als blijkt uit dit onderzoek dat er maatregelen genomen moeten worden zullen wij ons daaraan houden.
Hoe gaat het straks met het bouwverkeer?	De ontsluiting voor bouwverkeer zal via de Europalaan geschieden, waarna ze gelijk het terrein op Paterserf 9 oprijden. Na lossen zal dezelfde beweging omgekeerd gebeuren. Dit wordt vastgelegd met de aannemer in overleg met de gemeente.
Hoe is parkeren opgelost, er zijn nu ook al te weinig parkeerplaatsen in het gebied?	De bestaande woningen voldoen aan de toenmalige parkeernorm van de gemeente, dat dit niet voldoende zou zijn is een zaak die bewoners rechtstreeks bij de gemeente moeten aankaarten. De huidige problematiek heeft niets met de planvorming van de nieuwbouw te maken.

Kan er geen éénrichtingsverkeer worden ingevoerd?	Ook hier hebben wij geen invloed op, dit zal toch echt door de huidige bewoners rechtstreeks met de gemeente moeten worden besproken.
Door de bouw verdwijnt nu mijn parkeerplaats waar ik mijn auto zet?	U parkeert nu op privéterrein, dat wordt oogluikend toegestaan.
Kunnen er speeltoestellen komen voor de kinderen uit de buurt?	Ook deze vraag dient rechtstreeks aan de gemeente gesteld te worden vanuit de bewoners, aangezien dit buiten ons terrein zal moeten gebeuren.
Heien, de verwachting is dat er veel trillingen vrij komen tijdens de bouw.	De fundering wordt in overleg met de constructeur bepaald. Indien nodig en voorgeschreven wordt er een opname van belendingen gemaakt door een onafhankelijk bureau waardoor eventuele schades later vastgesteld kunnen worden. Het huidige gebouw staat niet op palen, het is op dit moment niet bekend of er überhaupt palen gebruikt gaan worden.
Wat is de planning voor dit complex?	Doel is om na de omgevingsdialoog de bestemmingswijziging aan te gaan vragen, deze procedure duurt ongeveer een jaar waarna er gestart zal worden met de bouwactiviteiten. De eerste bewoners zullen hun intrek nemen over ongeveer 3 jaar van nu.
Wat gebeurt er met de bestaande bomen?	Om het gebouw te kunnen realiseren zullen er helaas enkele bomen verwijderd moeten worden. Nadat het gebouw gerealiseerd is, worden er nieuwe bomen geplant achter en voor het gebouw.
Als er wordt geheid hoe zit dat dan met trillingen en schade?	Of er wordt geheid zal nog uitgezocht moeten worden, maar als er wordt geheid zullen er opnames gemaakt worden door een onafhankelijk bureau voordat deze activiteiten plaatsvinden van de huidige situatie en deze opnames worden gecontroleerd met de eindsituatie, nadat het heiwerk klaar is. Als er schade is ontstaan in of aan de woning zullen deze op de daarvoor bedoelde verzekering worden verhaald. Echter zal, voordat er heiwerkzaamheden starten, eerst gekeken worden naar een passende heitechniek (denk aan trilling-arm, schroefpalen of een andere trillingvrij hei techniek)
Kunnen de huidige bewoners gebruik maken van de nieuwe ondergrondse afvalcontainers?	Als bewoners hiervan gebruik willen maken zullen ze bij de gemeente een pasje moeten aanvragen die de containers kunnen openen.

Waar worden de ondergrondse containers geplaatst?	De containers zijn voorzien tussen de twee gebouwen in aan de straatkant
Kunnen de afvalcontainers niet achter de parkeerplaatsen worden geplaatst?	Nee dat kan niet, daar het ophalen van het afval door de gemeentedienst van deze containers aan de straatkant dient te gebeuren.
Ons afval wordt nu via kliko's opgehaald, ons wordt verteld dat wij nu dat in de ondergrondse containers moeten doen en dat wij daarvoor moeten betalen	Wij gaan niet over het gemeentelijk afvalbeleid en de daaraan gebonden kosten. Wij hebben niet gezegd dat u van deze containers gebruik moet maken, ook dat is iets waar de gemeente over gaat.
Hoe zit het met het huidige riool in de weg, hierover wordt nu al gezegd dat zwaar transport niet over de weg mag gaan?	Het spreekt voor zich dat het riool ten alle tijden functioneel moet zijn en blijven, wij zullen in samenspraak met de gemeente hier zorgvuldig naar kijken hoe de situatie nu zit met betrekking tot het riool.
Door het gebouw krijgen wij geen ochtendzon meer op onze voortuinen.	De huidige zonnestudie welke is gemaakt voor deze situatie toont aan dat het nieuwe gebouw geen schaduw zal werpen op uw voortuin. Om de bewoners gerust te kunnen stellen zullen wij nog een aantal extra onderzoeken doen.
Honden worden nu uitgelaten op dit terrein, waar moeten hondeneigenaren naartoe?	Dit is privéterrein en het is geen hondenuitlaat weide, hondeneigenaren kunnen in de buurt genoeg plaatsen vinden om hun dier uit te laten op openbaar gebied.

4. Conclusie omgevingsdialoog

Het was een prettige informatieavond, de belanghebbenden die aanwezig waren hebben hun zorg goed kunnen uiten. Dat wij helaas niet op alle punten iets voor de huidige bewoners kunnen betekenen is jammer.

Positief was de reactie over hoe wij het parkeren opgelost hebben onder de gebouwen en dat deze mooi weggewerkt worden door de groene afdekking, dat het gebouw een mooie uitstraling heeft.

Naar aanleiding van de gehouden dialoog avond en de schriftelijk gestuurde reacties gaan wij volgende zaken meenemen:

- Wij delen de zorg over het bouwproces en de eventuele daarbij behorende overlast. In dat kader zullen wij afspraken maken met gemeente en de aannemer van het werk over de te volgen route naar de bouwplaats. Met de aannemer gaan we buiten de te volgen route voor het bouwtransport ook afspraken maken over het regelmatig schoonhouden van de weg.
- Ook delen wij de zorgen over het heiwerk voor de gebouwen, voordat werkzaamheden aan zullen vangen zal een onafhankelijk expertise bureau een opname doen van de woningen. Deze opname wordt vastgelegd in een verslag en nadat de activiteiten zijn afgerond worden de woningen opnieuw geïnspecteerd. Eventueel ontstane schade vanuit het heien en of bouwen zullen door verzekering van de aannemer worden hersteld.
- Over de opmerkingen over het verkeer wat te snel door de straten rijdt, daar kunnen wij niets voor de buurt in betekenen, wel kunnen en willen wij ons inspannen om samen met de gemeente te gaan kijken wat hieraan eventueel gedaan kan worden. De invloed op de verkeersbewegingen vanuit onze eigen ontwikkeling zullen wij laten onderbouwen vanuit het ingestelde onderzoek hierover.
- Het eventueel niet volstaan van het huidige parkeeraanbod is een zaak tussen huidige bewoners en de gemeente. Wat wij wel willen doen is dat wij in het reglement van de op te richten VVE zullen laten opnemen dat bewoners en hun bezoekers hun auto op eigen terrein dienen te parkeren.
- Ook willen wij de inspanningsverplichting aangaan om samen met gemeente en huidige bewoners te kijken of er op het wadi terrein bij de Warandepoort eventueel speeltoestellen geplaatst kunnen worden.