

Verslag omgevingsdialoog

Ontwikkeling Appartementen Keiweg Oosterhout

4 april 2022

*Naam: Van Wanrooij Projectontwikkeling BV
Adres: Broekstraat 2
Woonplaats: GEFEN
E-mailadres: martijn.van.den.bogaard@vanwanrooij.nl
Telefoonnummer: 073-5340400*

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	2
2	Aanleiding omgevingsdialoog	3
3	Omgevingsdialoog	4
4	Conclusies omgevingsdialoog	7
5	Reacties op het verslag	7
6	Bijlagen	7

1. Algemene informatie

Onderwerp	Het plan betreft de ontwikkeling van 64 appartementen met parkeervoorziening op de hoek van de Keiweg en de Ridderstraat in Oosterhout.
Datum dialoog	De omgevingsdialoog is online gehouden van 31 januari t/m 14 februari 2022.
Locatie dialoog	www.appartementenkeiwegoosterhout.nl
Genodigden	Zie bijlage 1 De adressen als aangegeven op de bijlage zijn per brief geïnformeerd over de website en de mogelijkheid om reactie te geven op de voorgenomen ontwikkeling. De brieven zijn aan huis bezorgd.
Deelnemers	Aangezien het verslag gepubliceerd wordt op de website is ervoor gekozen de namen van de deelnemers niet te noemen.

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

Op de hoek van de Keiweg en de Ridderstraat in Oosterhout is Van Wanrooij Projectontwikkeling voornemens om 64 appartementen met parkeervoorziening te realiseren. Het plan voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals deze per raadsbesluit van december 2018 zijn vastgesteld. Om het bouwplan mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. In het kader daarvan is de omgevingsdialoog gevoerd.

3. Omgevingsdialoog

Algemeen: op 31 januari 2022 is op de website www.appartementenkeiwegoosterhout.nl het voorgenomen bouwplan gepresenteerd. De getoonde stukken bestaan uit het schetsontwerp met een toelichting van de architect, beelden van de bestaande situatie, een toelichting op verkeer en parkeren en informatie over de planning. Bezoekers van de website hadden via een antwoordformulier de mogelijkheid hun mening over het plan kenbaar te maken. De ontwikkelaar heeft ook gevraagd of mensen mee wilden denken over een geschikte projectnaam. Ongeveer 15% van de mensen die een uitnodiging hebben gekregen voor de omgevingsdialoog heeft gereageerd. De ingekomen reacties waren divers en zijn in zijn geheel als bijlage opgenomen bij dit verslag. In onderstaande tabel zijn deze gerubriceerd en is per rubriek een reactie gegeven door de ontwikkelaar.

Specifiek:

Rubriek reactie	Reactie ontwikkelaar
<p><u>Worden het huur- of koopappartementen?</u></p> <p>Een aantal keren is de vraag gesteld of het huur- of koopappartementen worden.</p>	<p><i>Tenminste 60% van de appartementen zullen als huurappartement op de markt komen. Van de overige 40% is het nog niet zeker of dit koop of huur wordt. Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven via de website en worden via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden. Ook wordt de website zoveel mogelijk up-to-date gehouden. Prijsindicaties zijn nu nog niet bekend.</i></p>
<p><u>Huidige situatie</u></p> <p>Een aantal respondenten geeft aan blij te zijn dat er wat gebeurt op deze vervallen locatie en ziet het plan als een absolute verbetering.</p>	<p><i>Reactie n.v.t.</i></p>
<p><u>Parkeersituatie</u></p> <p>Het getoonde plan bestaat uit 64 appartementen en bevat 58 parkeerplaatsen. Op dit punt is een aantal reacties binnen gekomen waarbij vaak wordt aangegeven dat men vindt dat tenminste 1 parkeerplaats per appartement gerealiseerd moet worden. Mede omdat het nu al vaak lastig is een parkeerplaats te vinden in de omgeving. Ook wordt het parkeren van fietsen ter plaatse van de entrees als ongewenst gezien.</p>	<p><i>De gemaakte opmerkingen worden door ons serieus genomen en de komende periode wordt onderzocht of het mogelijk is om per appartement 1 parkeerplaats te realiseren op eigen terrein</i></p> <p><i>Daarnaast wordt in overleg met de gemeente onderzocht of de inzet van een of meer deelauto's in dit gebied mogelijk is. Hiervan kunnen zowel toekomstige bewoners van het appartementengebouw gebruik maken, als ook bestaande bewoners in de omgeving.</i></p> <p><i>Het parkeren van de fietsen gebeurt in het gebouw. In het getoonde ontwerp zijn circa 100 opstelplaatsen voor fietsen opgenomen.</i></p> <p><i>In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit nader worden onderbouwd en toegelicht.</i></p>

<p><u>Pakketdiensten en hulpdiensten</u></p> <p>Respondenten geven aan dat er te weinig rekening is gehouden met pakketdiensten.</p>	<p><i>Pakketdiensten en andere diensten moeten in feite het doodlopende stuk van de Keiweg inrijden om te voorkomen dat er onveilige situaties op de Keiweg ontstaan. In de praktijk is dit lastig te handhaven. Bij de inrichting van het openbaar gebied om het gebouw zal bekeken worden of er ruimte gereserveerd kan worden voor leveranciers.</i></p> <p><i>Ook zijn er (bestaande) langspaarkeerplaatsen aan de Keiweg die gebruikt kunnen worden door pakketdiensten.</i></p>
<p><u>Verkeersveiligheid</u></p> <p>Enkele reacties hebben betrekking op de verkeersveiligheid. Specifiek gaat het dan over het kruispunt Keiweg-Ridderstraat en het feit dat de smalle Keiweg nu al druk is en met het voorgenomen bouwplan nog drukker wordt.</p>	<p><i>Naar aanleiding van de reacties, zullen we in overleg met de gemeente nog nader kijken naar de verkeersveiligheid en de mogelijkheden om deze te verbeteren.</i></p>
<p><u>Beeldkwaliteit en architectuur</u></p> <p>De reacties op dit punt lopen uiteen. Respondenten zijn enthousiast over het ontwerp en de voorgestelde kleuren en materialen. Anderen geven aan dat ze vinden dat het materiaalgebruik niet past bij de omgeving en dat ze het gebouw te massaal vinden als entree naar het centrum.</p>	<p><i>Door de ontwikkelaar is opdracht gegeven aan een architect (Quadrant Architecten) die veel ervaring heeft met binnenstedelijke invullingen. Met betrekking tot het volume van het gebouw wordt aangesloten bij de door de gemeenteraad in 2018 vastgestelde randvoorwaarden. Meninge n over kleuren en materiaal zijn er altijd. We hebben gemeend met dit plan goed aan te sluiten bij de plek en de omgeving.</i></p> <p><i>In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit nader worden onderbouwd en toegelicht.</i></p>
<p><u>Privacy en bezonning</u></p> <p>Er zijn reacties binnengekomen waarin wordt aangegeven dat het plan ten koste gaat van privacy en dat de bebouwing veel zon zal wegnemen in de achtertuin. Ook worden zorgen geuit over de habitat van dieren en planten.</p>	<p><i>Ten aanzien van flora en fauna dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond door onderzoek dat geen beschermde soorten in hun habitat worden aangetast. Te zijner tijd zal een ontwerp van de buitenruimte worden gemaakt door een landschapsarchitect, waarin flora en fauna een belangrijk aandachtspunt is.</i></p> <p><i>In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit onderwerp nader worden onderbouwd en toegelicht en zal ook een bezonningsstudie worden opgenomen.</i></p>

<p><u>Bestaande panden</u></p> <p>Men vind de bestaande situatie op dit moment niet goed.</p>	<p><i>We zijn het er mee eens dat het er op dit moment niet goed uit ziet. Er moet echter nog een onderzoek uitgevoerd worden naar de aanwezigheid van enkele diersoorten voor er gesloopt kan worden. Deze onderzoeken zijn aan bepaalde perioden gekoppeld. Dat is de reden dat we pas op zijn vroegst in het najaar 2022 kunnen gaan slopen. In het kader van de veiligheid is al wel een asbestsanering uitgevoerd.</i></p>

4. Conclusie omgevingsdialoog

De reacties zijn verschillend. Een deel van de mensen is enthousiast en een deel minder enthousiast over de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. Wat algemeen gedeeld wordt zijn de zorgen over het parkeren en de verkeersveiligheid. Ook is men over het algemeen positief over de aanpak van deze locatie en het feit dat er nieuwbouw komt. We zullen in overleg met de gemeente kijken of we op de aspecten parkeren en verkeer nog zaken kunnen verbeteren.

5. Reacties op het verslag

Op 16 maart jongstleden is het verslag verstuurd naar de respondenten. Ook is het verslag vanaf die datum op de website geplaatst. Respondenten konden tot en met 3 april reageren op het verslag. Wij hebben daarop één reactie ontvangen. Hierbij werd aangegeven dat de inhoud van het verslag niet respondeert op de ingediende zaken en bezwaren. Tevens werd verzocht opmerking te maken van afkeuring van de omgevingsdialoog.

6. Bijlagen

Alle beschikbare gegevens zijn te vinden op www.appartementenkeiwegoosterhout.nl.