



gemeente **Oosterhout**

Aan de heer Schellekens

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
26 februari 2025		1065196	MNI Buiten Projecten

Onderwerp

Beantwoording art 39 vragen woningbouw Hamo-terrein

Geachte heer Schellekens,

Op 4 februari heeft u namens de fractie LOeS raadsvragen gesteld over woningbouw op het HAMO-terrein in Oosterhout. Hieronder beantwoorden wij deze vragen.

1. Welke initiatieven en verzoeken (inclusief verzoeken tot woningbouw, woningsplitsing, huisvesting particulieren e.d.) zijn er voor dit terrein (HAMO-terrein) en het hele bedrijventerrein Vogeltjesbuurt geweest?

Voor het HAMO-terrein (dat nu een sportbestemming heeft) zijn de afgelopen jaren meerdere plannen ingediend. Dit ging om woningbouw, een tweede supermarkt en recreatieve functies zoals een indoorspeeltuin en een padelhal.

In juni 2024 hebben wij besloten om de HAMO-locatie op te nemen in het woningbouwprogramma. Dit gebeurde op basis van een gezamenlijk plan van projectontwikkelaar Maas Jacobs en woningcorporatie Thuisvester. Een deel van de woningen is bedoeld voor het Senioren Collectief. De gemeenteraad is hierover eerder geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (1047219 + bijlagen).

Voor het naastgelegen Willemsen Sport -terrein zijn in het verleden woningbouwplannen ingediend, maar die zijn niet meer actueel. Willemsen Sport kijkt nu naar uitbreiding van de sportactiviteiten.

Voor het bedrijventerrein in de Vogelbuurt zijn drie initiatieven bekend:

- **Houtduifstraat 3:** Verzoek om een bedrijfswoning om te zetten naar een gewone woning. Dit is geweigerd.
- **Houtduifstraat 30:** Plan voor een appartementencomplex. Dit is afgewezen.
- **Nachtegaalstraat 8-10:** Verzoek om een zorghotel te bouwen. Dit is afgewezen.

Onlangs is er een nieuw verzoek ingediend voor Nachtegaalstraat 8-10. Dit gaat om het omzetten van een bedrijfswoning naar een gewone woning en het splitsen van een woning. Hierop moet nog een reactie komen.

Voor de Vogelbuurt zijn er geen verzoeken bekend voor woningsplitsing of huisvesting van particulieren in bedrijfspanden. In het verleden is wel een vergunning verleend voor kamergewijze verhuur op Nachtegaalstraat 51, maar dit is een woonhuis buiten het bedrijventerrein.

2. Op basis waarvan zijn/worden deze initiatieven eventueel als kansrijk beoordeeld of juist afgewezen?

Als een initiatief niet past binnen het bestemmingsplan, beoordelen we het op haalbaarheid en wenselijkheid.

- **Haalbaarheid:** We kijken of het plan technisch mogelijk is en of het past binnen de wet- en regelgeving. We kijken we of omliggende bedrijven hierdoor niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. En we beoordelen onder andere geluid, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. En toetsen aan het beleid op het gebied van externe veiligheid. Daar hebben we afgesproken dat bijvoorbeeld geen woningen bouwen op de zwaardere bedrijventerreinen zoals Weststad, Vijf Eiken en Everdenberg.
- **Wenselijkheid:** We toetsen het plan aan bestaand beleid. Dit is zowel op:
 - Sectoraal beleid zoals bijvoorbeeld de detailhandelsvisie of de nota parkeernormen.
 - Gebiedsgericht beleid zoals kaders uit studie woningbouwlocaties Oosteind en Masterplan Dorst 2023.
 - Zijn er woningbouwinitiatieven? Dan toetsen we het plan aan de woningbouwstrategie. En daarnaast hebben we nog specifieke beleidsregels voor woningsplitsing en kamergewijze verhuur.

3. Wordt het niet eens tijd om dit gebied te ontwikkelen?

Doordat het HAMO-terrein is opgenomen in het woningbouwprogramma, kan nu verder worden gegaan met het uitwerken van het initiatiefplan. Een projectmanager begeleidt dit proces samen met de initiatiefnemer en een ambtelijke projectgroep. We betrekken alle kaders en randvoorwaarden, zodat we daarna de ruimtelijke procedure kunnen starten.

4. Wat is ervoor nodig om dit voor elkaar te krijgen?

Voordat verder kan worden gegaan met de uitwerking van het plan, moeten we duidelijkheid krijgen over een paar belangrijke zaken:

- **Verkeersontsluiting:** Hoe kan het HAMO-terrein goed worden aangesloten op de Statendamweg?
- **Geluidsonderzoek:** Wat zijn de effecten van industriegeluid en verkeerslawaaï op het woon- en leefklimaat? En voldoet het plan aan de regels voor omliggende bedrijven?

Als het initiatiefplan verder is uitgewerkt, worden de omgeving en andere belanghebbenden bij het proces betrokken. Stap voor stap krijgt het plan steeds meer vorm. Op basis hiervan worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd om de juridische en planologische procedure op te starten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.