Goedenavond raadsleden, aanwezigen

Ik sta hier vanavond namens de Horeca Ondernemers van de Heuvel. Te weten Jeroen Delmee van Heer Bommel, Nick Vink van H32, Pierre Vink van Finch en ondergetekende van La Colline en DNW.

Deze avond willen we graag gebruik maken om in te spreken over het voornemen van het college om het bestemmingsplan galerij / Heuvel Oss -2024 vast te laten stellen door de raad.

In tegenstelling tot wat er eerder in de Pers gemeld is staan wij helemaal niet negatief tegenover de bouwplannen waar we het vanavond over hebben. Als we kijken naar de mooie ontwikkelingen op het walkwartier, de plannen van de Osse verstedelijking waar wethouder Sidney van de Berg zich door heel Nederland hard voor aan het maken is mogen we als inwoners en ondernemers van Oss blij zijn met de vooruitgang die we aan het boeken zijn. De voornemens om het inmiddels zeer gedateerde stuk van de Galerij te vervangen, juichen we alleen maar toe.

Wij zijn echter wel van mening dat dit secuur zou moet gebeuren. En met secuur bedoelen we, met aandacht voor de toekomstige bewoners van het nieuwbouwproject, aandacht voor de huidige en toekomstige functie van de heuvel, ook wel de huiskamer van Oss genoemd, aandacht voor de ondernemers en pandeigenaren en zeker niet de minst belangrijke, aandacht voor de inwoners en bezoekers van onze binnenstad. Ossenaren

Op 30 januari jl. hebben we onze zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan galerij / heuvel Oss ingediend. Tijdens de hoorzitting op 7 februari hebben we onze zienswijze mondeling toegelicht. Een gedeelte van onze zienswijze is "benoemd en afgestempeld" in het document "Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan galerij / Heuvel Oss -2024" wat wij ontvangen hebben. Secuur en met aandacht is ons inziens wat in dit stuk ontbreekt. Het heeft ons oprecht verbaasd dat er nagenoeg niets met onze zienswijze is gebeurd.

Het aspect geluid ligt overal in de binnensteden zeer gevoelig, en met onze geschiedenis ook in Oss. Zitten we echt weer te wachten op een soap als de eikenboomgaard?

Door zaken nu niet goed vast te leggen, geen goed fundament te leggen, wordt de weg zo vrij gemaakt voor de afbraak van de huiskamer van Oss. Over een paar jaar geen absolute Orange meer?, geen muziekboulevard?, geen living statues?, geen overvolle terrassen in de Zomer?, geen plek meer waar de jeugd hun vrije tijd door kan gaan brengen? Wordt dit risico echt gelopen voor de inwoners van Oss? Zoals het nu voorgesteld wordt en voor u ligt hoeft er straks maar 1 nieuwe bewoner te zijn die zijn of haar gelijk bij de rechter krijgt en dan zijn we weer waar we eigenlijk niet willen zijn.

We nemen u graag even mee in onze onderbouwing en wellicht begrijpt u dan ook onze zorgen:

Raadsvoorstel
Het raadvoorstel gaat vooral om het plan zelf en het versnellen van de procedure. In de paragraaf 'risico's' wordt enkel benoemd dat er beroep kan worden ingediend. Er zij natuurlijk veel meer risico's te benoemen, alleen al vanwege de geluidsparagraaf van het bestemmingsplan.

Geluid
Een belangrijk punt in onze zienswijze ging over de situatie na de bouw en dan specifiek de geluidsoverlast. Niet alleen van de reguliere bedrijfsvoering, maar ook tijdens evenementen. Met onze zienswijze is niets gedaan.

Nog steeds is te lezen in het bestemmingsplan "*De hoogste overschrijding bedraagt 14 dB en ontstaat in de avondperiode. Aan de toetsingswaarde van 55 dB(A) van stap 3 kan evenmin worden voldaan. Indien het bevoegd gezag het plan toch wil doorzetten zal een vergaande motivatie moeten worden opgesteld waarbij cumulatie van geluid aan de orde moet komen*".

Dit baart ons als horeca enorme zorgen. Het aanbrengen van voldoende geluidwerende voorzieningen wordt echter doorgeschoven naar de omgevingsvergunning en kopers moeten tekenen dat ze geen klachten in verband met geluidsoverlast zullen indienen.

In de Nota van Zienswijzen staat over dat laatste "In de leveringsakte zal een bepaling worden opgenomen, waarbij de koper zich bekend acht met het geldende locatieprofiel en verklaart geen klacht in te dienen voor overlast die eventueel ontstaat tijdens evenementen die volgens het locatieprofiel worden georganiseerd".

Wij hebben deskundig advies hierover ingewonnen bij een advocaat, makelaar en notaris. Een dergelijke bepaling is juridisch niet houdbaar. Allereerst geldt een leveringsakte alleen tussen koper en verkoper. Dus alleen de verkoper kan een beroep doen op de clausule als een koper toch een klacht indient. Dit soort bepalingen zijn ervoor bedoeld dat de koper, de verkoper niet aansprakelijk kan stellen voor verborgen gebreken, overlast etc.

Daarnaast is de bepaling, zoals nu geformuleerd, te onduidelijk en te vaag. Wat is het 'geldende locatieprofiel'? Wat zijn 'evenementen die volgens het profiel worden georganiseerd'? Wat wordt exact verstaan onder een 'klacht'?

In dit geval kan de koper geen klacht indienen, maar de koper kan dus wel bezwaar maken tegen de evenementenvergunning. De koper kan op basis van deze bepaling geen klacht indienen, maar wel een verzoek tot handhaving. Het opnemen van een dergelijke bepaling in de leveringsakte is dus zinloos en beschermt onze belangen als horeca niet de belangen van het centrum niet en zeker de belangen van onze inwoners niet. Want deze 3 belangen gaan aan het korte eind trekken als een rechter beslist dat een bewoner in zijn gelijk gesteld wordt. Of er nu wel of niets in de koopovereenkomst staat is totaal niet van belang.

Ook de verwijzing naar het locatieprofiel is op zijn minst zeer bijzonder te noemen. Een locatieprofiel is een dynamisch stuk. Deze is vorig jaar voor de heuvel vastgesteld, dit jaar geëvalueerd en binnen 5 jaar gaat dit proces zich herhalen. Wat

als er meer evenementen bij gaan komen. Heeft een bewoner dit dan maar te slikken omdat hij/ zij hier voor getekend heeft?
Om voor de inwoners van Oss minimaal dit locatieprofiel te continueren zullen we al alle zeilen bij moeten gaan zetten
Meer bewoners aan een druk bezet plein in een binnenstad kan al meer spanning opleveren. Waarom? Er hoeft maar 1 bewoner te zijn die te veel db`s niet accepteert, ondanks dat er voor getekend is, en de gang naar de rechter gaat nemen..

Wij hopen oprecht dat u onze zorgen serieus neemt en de inhoud van ons betoog secuur en met aandacht wilt behandelen. Uiteindelijk willen we, naar verwachting, allemaal hetzelfde; Oss beter maken en alleen maar blijven bouwen en niet bouwen om vervolgens het risico te lopen om iets anders weer af te breken.

Dank voor u aandacht en tijd.