Verslag Klankbordgroepbijeenkomst (KBG)

KaFra Oosterhout

Datum: 10 december 2024

Tijd: 20:00 – 21:00

Locatie: Theater de Klif | Zaal 2.18

Aanwezigen:

- Omwonende 1
- Omwonende 2
- Omwonende 3
- Omwonende 4 en 5
- Omwonende 6
- Bart Franssen (Park15)
- Hanne van Aart (KaFra)
- Robert Kurzak (KaFra)

Afwezig met afmelding:

- Een vertegenwoordiger van de Werkgroep Wonen, deze sluit bij de volgende KBG aan.

noot: omwille van privacy van de aanwezigen zijn de aanwezigen geanonimiseerd en wordt in het verslag geen melding gemaakt van wie welke inbreng had.

Agenda

1. Opening
2. Voorstelrondje en woonlocaties deelnemers
3. Structuur KBG
4. Korte terugblik op de informatieavond
5. Punten ter verbetering van het plan
6. Wat verder ter tafel komt (Wvttk)

1. Opening

De bijeenkomst werd geopend door Robert. De agenda werd kort toegelicht, en er werd ingestemd met de voorgestelde onderwerpen.

2. Voorstelrondje

Tijdens het voorstelrondje gaven de aanwezigen aan waar zij wonen en wat hun betrokkenheid is bij het project. Omwonende 3 nam deel als vervanger van haar partner.

3. Structuur KBG

Door KaFra werd de structuur van de Klankbordgroep (KBG) toegelicht :

- Ontwikkelfase: Twee bijeenkomsten.
- Realisatiefase: één bijeenkomst.
- Exploitatie: Bijeenkomsten om de drie maanden.

Er werd besproken dat de focus nu ligt op “hoe gaat het er komen?”.
Hanne licht op verzoek toe wat precies de rol van de gemeenteraad in dit proces nog is. Ze benoemt dat ter voorkoming van misverstanden of onduidelijkheid over de omvang van het initiatief, 275 bedden in 3 gebouwen, het college besloten heeft haar voornemen medewerking te verlenen eerst aan de raad voor te leggen. Dit omdat in het afwegingskader van de pilot van enkele jaren terug benoemd is dat de vier iniatieven telkens maximaal 125 bedden groot zijn. Bart vult aan dat er gekozen is de gebouwen te clusteren en niet als losse initiatieven te verspreiden omdat dit beste plek is binnen het gebied en samenvoeging ook voordelen biedt. Hanne benoemt dat de schaalgroote ook bijdraagt aan de begeleiding en service en voorzieningen ter plaatse. Er is op 17 december een voorbereidende

raadsvergadering en op 14 januari een raadsvergadering waar de beslissing genomen wordt.

4. Korte terugblik informatieavond

Er werd een terugblik gegeven op de informatieavond:

- Lokale opgave: Op Park15 werken momenteel meer dan 275 internationale medewerkers wat de omvang van dit iniatief is. Namelijk naar schatting ongeveer zo'n 1.200. In het raadsvoorstel wat voorligt bij de gemeenteraad wordt zelfs gesproken over ruim 1600 arbeidsmigranten. Middels de zogenaamde 80/10/10 voorwaarde ziet de gemeente toe op de inzet primair voor deze lokale behoefte.
- Bart Franssen legde uit waarom de gekozen locatie tijdelijk is en geen onbebouwde bouwkavels inneemt. Het betreft een tijdelijke kavel tussen de reeds bestemende en nog onbebouwde bouwkavels (werklandschappen) en is dus geen uitbreiding dichter naar het dorp.
- Wat gebeurt er na 15 jaar? De bebouwing wordt ontmanteld zodra de vergunning verloopt.
- In reactie op de vraag naar hoe andere Gemeentes met tijdelijkheid omgaan wordt benoemt dat soms de mogelijkheid van verlenging naar 25 jaar voorkomt Dit zou planologisch gezien eventueel mogelijk zijn via de nieuwe omgevingswet. Echter is daarvan hier geen sprake.
- In navolging van de informatieavond werd gevraagd naar de overwegingen van bewoners om tijdelijk in Nederland te werken en waarom men niet langer in de woningen mag blijven. Hanne gaf voorbeelden uit gesprekken met bewoners van een vergelijkbaar complex. Die aangeven dat ze het fijn vinden dat ze steeds een aantal maanden in Nederland verblijven en werken en dan terug kunnen naar familie, vrienden en hun thuisland. Daarnaast is uitgangspunt in het lokaal beleid een short-stay voorziening en is de specifieke locatie als onderdeel van het bedrijvenpark ook niet geschikt voor een definitieve woonlocatie vanuit de zonering van het bedrijvenpark.

- Er werd gevraagd naar de nog onbebouwde kavels op Park15 en specifek de werklandschappen waar recent de nutsvoorzieningen zichtbaar voor aangelegd zijn. Bart gaf aan dat er nog kavels beschikbaar zijn en presenteerde een overzicht van deze locaties in de nabijheid van dit initiatief voor huisvesting. De ontsluitingswegen die aansluiten op bestaande wegen in het bedrijvenpark zijn ook gedeeld voor zowel deze huisvesting als de genoemde kavels.

5. Punten ter verbetering van het plan

- Landschappelijke inpassing:
    - Hoge verlichting moet worden vermeden; voorkeur voor groen licht en een meer natuurlijke uitstraling. Zeker voor het aanzicht vanuit de woningen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor licht uit de woningen. Robert licht toe hoe daar rekening mee gehouden kan worden middels folies.
    - Bewoners uitten zorgen over het verlies van uitzicht op het groene landschap. Daarop wordt toegelicht dat het landschap ongeroerd blijft met dit plan en het enkel de zone tussen de bestaande bebouwing en meest noordelijke dijklichamen betreft. Daarop wordt geconstateerd dat dit initiatief ervoor kan zorgen dat het bestaande gebouw van Bol.com minder zichtbaar wordt.
- Geluidsoverlast:
    - Klachten over vrachtwagens, met name 's nachts bij Lidl (generatoren en vrachtwagenbewegingen) worden als voorbeeld aangehaald. Hier dient bij dit plan rekening mee gehouden te worden bij de ontwikkeling.
    - Snelheidsdrempel op het eigen terrein bij Bol is storend. Bart geeft aan dat dit al gemeld is en bij de gebouweigenaar en haar huurder neergelegd is welke nu kijken naar oplossingen.
- Sociale binding:

- Veel bewoners van het KaFra complex verblijven slechts tijdelijk (max. 26 weken), wat verbinding lastig of in ieder geval tijdelijk maakt.
- Idee: Organiseer evenementen om sociale cohesie te bevorderen. Op andere locaties organiseert KaFra voetbaltoernooitjes of gezamenlijke deelname van bewoners en omwonenden aan de landelijke opschoondag en burendag.

- Verkeer en veiligheid:
  - Snelheidsbeperkingen: Voorstel om de snelheid van de doodlopende van Balverenlaan te verlagen naar 30 km/u. Dit komt het woongenot van de bewoners ten goede en de veiligheid van de medewerkers die daar gaan wandelen. Wel dient men dit, wanneer deze oplossing mogelijk is, ook met de overige bewoners en bedrijven van de straat te bespreken alvorens eventuele aanpassingen voorgelegd worden.
  - Aan de van Balverenlaan is geen stoep aanwezig; gevaarlijke situaties kunnen ontstaan bij voetgangers.
  - Verlichting op het fietspad en langs van Balverenlaan verbeteren? Dit komt veiligheid van nieuwe bewoners en omwonenden ten goede maar moet wel met aandacht voor lichtvervuiling gebeuren.
  - Een idee wordt geopperd om een extra wandelroute aan te leggen over het schouwpad aan de noord/oostzijde van de van Balverenlaan die uitkomt bij de tennisbanen en zo een mooi ommetje en route naar Lidl vormt..

6. Wat verder ter tafel komt (Wvttk)

- Een nieuwe afspraak werd gemaakt met directe buren om te spreken over perceelsgrenzen en andere specifieke aandachtspunten met betrekking tot de inpassing, deze is op 7 januari en is het vervolg op een eerder overleg op 2 december jl..
- Datum van de volgende KBG is geprikt:
  - **Datum:** Dinsdag 21 januari om 19:30 uur (locatie volgt).

- Voorstel om de projectleider van de gemeente uit te nodigen voor de volgende KBG.

Actiepunten:

1. Projectleider van de gemeente uitnodigen voor de volgende KBG. Actie Hanne
2. Verkeersveiligheid (snelheidsverlaging en verlichting) van Balverenlaan verder uitwerken. Actie Bart
3. Voorstel plan voor sociale cohesie uitwerken, inclusief voorstel evenementen. Actie Robert
4. Verdere afspraken over de landschappelijke inpassing (verlichting en groenvoorzieningen) met directe omwonenden in separaat overleg. Actie Bart
5. Ontwikkelingen rondom de verkeersontsluiting delen in de volgende bijeenkomst. Actie Bart

---

Volgende bijeenkomsten:

- Directe buren: Dinsdag 7 januari, 16:30 uur zelflde locatie als eerder
- Volgende KBG: Dinsdag 21 januari, 19:30 uur (locatie volgt).

Hanne sloot de bijeenkomst af met een dankwoord aan de aanwezigen voor hun inbreng en betrokkenheid.