Beste leden van de adviescommissie, beste aanwezige,

Mijn naam is Martine van Onna en ik spreek vanavond ook namens mijn moeder Hannie van Onna. Ze is bewoner van Heuvel 31 en verhuurder van Heuvel 29, De Nieuwe Wereld. Wij maken ons zorgen om het voorgestelde nieuwbouwproject op de Heuvel dat voor ons zowel privé als zakelijk negatieve gevolgen heeft. Daarnaast zie ik ook een maatschappelijk probleem ten aanzien van evenementen op de Heuvel.

Privé

Privé heeft deze bouw grote gevolgen voor de woning van mijn moeder. Het huis is ontworpen met een glazen pui van 8 meter op het westen en verder weinig ramen. Precies aan de westkant zijn nu de nieuwbouwplannen ingediend. Uit de schaduwstudie blijkt dat het daglicht de glazen pui vrijwel niet gaat bereiken en het dakterras en de woning zelf volledig in de schaduw komen te liggen. Concreet hebben we het over 2 uur daglicht in het huis in het voorjaar en 3 uur in de zomer. Door het wegnemen van de natuurlijke lichtinval in mijn moeders woning, alsook van het dakterras wordt de woonkwaliteit ernstig verslechtert. Extra nadeel hierbij is dat ook onze recent geplaatste zonnepanelen in de schaduw komen te liggen.

Er zijn nog geen complete tekeningen beschikbaar gesteld over het bouwdeel aan de zijde van de woning van mijn moeder. Maar op de tekening die de projectontwikkelaars ons inmiddels wel hebben laten zien staat een galerij met direct zicht op het dakterras van mijn moeder. Deze afbeelding is bijgevoegd in het dossier. Vermoedelijk kunnen ze vanaf die galerij ook in de woning van mijn moeder naar binnen kijken. Dit is natuurlijk een serieuze inbreuk op haar privacy.

Zakelijk en maatschappelijk

Daarnaast hebben we ook een zakelijk belang. Met de voorgestelde nieuwbouw en de komst van 35 appartementen en 4 stadswoningen verwachten wij ongeveer 80 nieuwe bewoners op de Heuvel. Dit zal impact hebben op de toekomst van evenementen op de Heuvel zoals carnaval, klunen, sinterklaas, muziekboulevard, koningsdag, etc. De horecaondernemers op de Heuvel en de Osse jongerenraad delen deze zorgen. Meer bewoners op deze locatie gaat onmiskenbaar leiden tot klachten over het geluidsniveaus en vervolgens beperkingen in het evenementenbeleid. Hierdoor vrezen we dat het wachten is tot de Heuvel veranderd in ‘Eikenboomgaard 2.0’. Dit staat in mijn ogen lijnrecht tegenover het in februari 2023 opgestelde locatieprofiel voor de Heuvel. Daarin staat beschreven en ik citeer ‘Evenementen op de Heuvel dragen bij aan het belevingsaspect van het centrum en maken het bezoeken van winkels en horeca aantrekkelijker. Daarom willen wij dat op deze locatie een breed evenementenaanbod blijft.’

Er is bovendien voor dit project een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er in de woningen niet voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Ook staat in het bestemmingsplan beschreven dat er geen bouwkundige oplossing geboden kan worden voor de geluidsoverlast op deze locatie. In de krant las ik dat de gevonden oplossing is om bewoners hiervoor op voorhand te laten tekenen dat ze geen klachten voor geluidsoverlast mogen indienen. Maar die toevoeging in het contract is volgens het door ons ingewonnen juridisch advies niet rechtsgeldig.

Voor ons brengt deze nieuwbouw dus zorgen met zich mee over de verhuurbaarheid en waarde van ons horecapand. Een vervroegde sluitingstijd van de terrassen en beperkte mogelijkheden voor evenementen maken De Heuvel mogelijk minder aantrekkelijk voor zowel ondernemers als bezoekers.

Ik begrijp de noodzaak tot handelen als gemeente met betrekking tot de nood op de woningmarkt. Maar het is zonde om de Heuvel te veranderd in een stille woonzone. Precies zoals het locatieprofiel ook beschreef is De Heuvel is een plaats voor evenementen, drukte en gezelligheid en dat zou zo niet in gevaar moeten worden gebracht. Zelf ben ik opgegroeid in Oss en ik geniet al jaren lang van de verschillende evenementen op de Heuvel. Het is dus ook uit maatschappelijk betrokkenheid dat ik vind dat we de Heuvel als evenement locatie moeten koesteren. Mijns inziens is de Heuvel om deze reden niet de plek voor woningen, er wonen momenteel slechts enkele belanghebbende bij levendigheid in het centrum. Mochten jullie willen ervaren welke problemen we verwachten voor de nieuwe bewoners, dan zijn jullie van harte welkom om tijdens een evenement of drukke dag even bij ons op visite te komen. En dan kan ik jullie verzekeren, als het niet je eigen inkomstenbron is, accepteer je dat geluidsniveau/trillingsniveau niet.

Wij hopen dat jullie ons kunnen helpen bij het vinden van een evenwichtige oplossing die niet alleen goed is voor de vastgoedontwikkelaar maar dat jullie ook rekening houd met de toekomstige bewoners, de huidige bewoners, de ondernemers op de Heuvel en de Ossenaren die houden van gezelligheid.

Bedankt voor u tijd en aandacht voor dit onderwerp.