

Verslag omgevingsdialoog / ontwikkeling project Bredaseweg 38-42, Oosterhout op 9 & 10 mei 2022

Onderwerp:

Een informatiebijeenkomst om bewoners en pandeigenaren in de omgeving op de hoogte te stellen van de plannen om Bredaseweg 38-42 te herontwikkelen tot (vooralsnog) 13 woningen. Zij waren hier op 1 mei per brief van op de hoogte gesteld en er zijn zo'n 50 brieven verspreid op evenzoveel adressen in de buurt.

Genodigden kregen de kans kennis te maken met PS investments en de architect van het project en werden middels een presentatie van de plannen op de hoogte gesteld. Uiteraard was er ruimte om vragen te stellen, initiële bezwaren kenbaar te maken en e.e.a. te ondervragen bij de ontwikkelaar en architect.

Daarnaast was de heer Van Haaf als toehoorder aanwezig op 9 mei, maar ook om toelichting te geven op de afwegingen en visie van de gemeente.

Aanwezigen:

9 mei: Namens PS Investments dhr [REDACTED], dhr [REDACTED]
[REDACTED] en architect mevr [REDACTED]

Buurtbewoners / winkeliers / horeca: 16 personen, waaronder 12 die zich van tevoren hadden aangemeld. Namen zijn bekend bij PS Investments

10 mei: Namens PS Investments dhr [REDACTED] en [REDACTED]

Buurtbewoners: 2 bewoners (vader/ dochter) die zich van tevoren hadden aangemeld. Namen zijn bekend bij PS Investments

Vragen / opmerkingen / bezwaren: hieronder worden de voornaamste en meest voorkomende / relevante zaken kort toegelicht

Tijdens en na eerdergenoemde presentatie waren de meest relevante zaken als volgt:

Overlast tijdens eerste werkzaamheden / ontruiming pand:

Een van de omwonende dacht te menen dat het verwijderen van asbest in het pand is uitgevoerd zonder de daartoe bestemde vergunning. De architect, mevr. [REDACTED], heeft bevestigd dat hiervan van tevoren melding is gedaan is gedaan bij de gemeente Oosterhout, waarbij ook de uitgevoerde asbest inventarisatie is meegestuurd, en dat er door gemeente toestemming is verleend voordat het asbest is verwijderd. Via de heer van Haaf (gemeente Oosterhout) heeft de betreffende bewoner deze informatie na informatiebijeenkomst ontvangen.

Daarnaast spraken enkel omwonende zich uit over het overlast wat ontstaan zou zijn tijdens de ontruimingswerkzaamheden. Ze gaven dat er niet voldoende gehoor zou worden gegeven aan meldingen van overlast tijdens deze fase van de bouw. Dit zou gezorgd hebben voor onrust met het oog op de voorgenomen bouw. De heer [REDACTED] heeft aangegeven te zorgen voor een aanspreekpunt in de vorm van Nederlandstalige bouwbegeleider.

Zorgen over inkijk / zichtlijn bij aangrenzende panden

Enkele omwonende spraken hun zorgen uit over het mogelijke ontstaan van inkijk in hun eigen woning. Hier zou volgens hen in het huidige gebruik geen sprake zijn. Zowel dhr. [REDACTED] als mevr. [REDACTED] hebben aangegeven dit te laten meewegen in de aanpassing van de bouwtekeningen.

Daarnaast werd er een aantal suggesties gedaan ten aanzien van het voorgenomen bouwplan. Er werd gesproken over de volgende onderwerpen:

- i. Aanbrengen van beplanting op het dak van bergingen en fietsenstalling

Het betreft hier een zogenaamd sedem dak dat buiten een fraaiere uitstraling en positief effect heeft op plaatselijke co2 opname en het onnodig opwarmen van gebouwen.

- ii. De aanpassing van de raampartijen in achtergevel

De ramen op de kopse kant zouden 'blind' gemaakt kunnen worden. Dit heeft een groot negatief effect op de leefbaarheid in de woning zelf. Daarbij menen wij dat de inkijk naar achter toe relatief beperkt is gezien de afstand.

- iii. Het plaatsen van een schutting (of aanverwant) aan zijde van de Bredaseweg

Een alternatief kan zijn het plaatsen van een dakschutting met groen op ca. 1.5-2 meter van de kopse kant. Zo kunnen ramen behouden blijven en wordt inkijk geblokkeerd.

Parkeeroverlast

Een veelgehoorde en geuite zorg is de parkeeroverlast wat al langer een heet hangijzer is voor bewoners en horeca/winkeliers in de omgeving. De heer [REDACTED] begrijpt deze zorg, echter ook de oorspronkelijke functie claimde de nodige parkeerruimte in de omgeving. Toekomstige bewoners hebben de mogelijkheid om een abonnement af te nemen bij de parkeergarage aan het Bouwlingplein. Echter niet gegarandeerd kan worden dat ze dat ook doen. Gezien de beoogde doelgroep zullen niet alle toekomstige

bewoners beschikken over een auto. Het is uiteindelijk aan de gemeente om de afweging te maken of een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van deze herontwikkeling acceptabel is. De gemeente weegt daarbij ook de oorspronkelijke functie mee.

Eindconclusie:

Wij kijken met een goed gevoel terug op deze twee dagen waar het omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Ons beeld is dat de omwonende overwegend positief waren dat het pand aan de Bredaseweg 38-42 getransformeerd wordt naar toekomstgeschikte woningen. Er zijn wel degelijk zorgen geuit met betrekking tot parkeernorm, inkijk op de aangrenzende percelen en overlast tijdens verschillende fasen van de bouw.