

Raadsvragen Masterplan Boterwijk – Den Heuvel

A. Overleg met de provincie

Het concept Masterplan is op 27 mei gepresenteerd aan de provincie, zo valt te lezen in Bijlage 3: Ambtelijk antwoord provincie concept Masterplan.

1. Op welke datum is deze mail met het standpunt van de provincie verstuurd?
2. Wie was/waren namens het college bij dit overleg aanwezig?
3. De provincie heeft geadviseerd om het Masterplan op een aantal punten aan te passen. Zo roept de provincie bijvoorbeeld op om het verschil in intensiteit/massa's inzichtelijk te maken (concreet met dichtheden, oppervlakten en aantallen). Dat komt in de voorliggende versie van 29 juli niet naar voren. Klopt onze aanname dat we nog niet naar het definitieve Masterplan kijken, en dat de feedback van de provincie nog niet geheel verwerkt is in het plan?
4. Hoe ziet het verdere proces en de bijbehorende planning er uit om te komen tot een definitief Masterplan, dat door de raad kan worden vastgesteld en waarover ook met de provincie overeenstemming bestaat?

B. Presentatie over het Masterplan

De presentatie over het Masterplan bevat informatie die in het Masterplan zelf (nog) niet staat, zoals fasering; woningdichtheid en de uitspraken dat het Actieplan woningbouw Oirschot 2.0 van toepassing is op elke afzonderlijke fase van de gebiedsontwikkeling Den Heuvel als ook op de gebiedsontwikkeling Leeuwerikstraat.

1. Kunt u deze informatie alsnog integreren in het Masterplan, zodat deze als *single source of truth* kan fungeren voor besluitvorming en verdere opdracht verstrekking aan projectontwikkelaars?

C. Beleidskader

De Ambitieroos vormt, samen met het vigerende beleid, het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Een expliciete toetsing van het Masterplan aan de zeven thema's van de Ambitieroos ontbreekt.

1. Voldoet het Masterplan op alle zeven thema's aan de vereiste beoordeling, en wilt u per thema de motivering en beoordeling presenteren?

Het Volkshuisvestingsprogramma bepaalt dat 30% van het totale gemeentelijke nieuwbouwprogramma nultreden moet zijn. Het Masterplan maakt niet inzichtelijk welk aandeel Boterwijk levert aan dat gemeentelijke doel.

2. Waarom wordt naar realisatie van nultredenwoningen gerefereerd als wens in plaats van als uitgangspunt?
3. Welk aandeel nultredenwoningen wordt voor Boterwijk voorzien? Als een groot, centraal gelegen project beneden 30% blijft, hoe wordt het gemeentebrede 30%-doel dan elders gerealiseerd?

D. Sturende principes

Een Masterplan moet heldere principes en randvoorwaarden bevatten die sturend zijn voor de verdere uitwerking. Op verschillende plaatsen zijn essentiële principes en uitgangspunten echter nog vrijblijvend en niet SMART geformuleerd. Zo valt bijvoorbeeld te lezen dat “het zicht op de basiliek moet zo min mogelijk verstoort worden”. Een dergelijke formulering biedt ruimte voor afwijking zonder dat daarover expliciete besluitvorming hoeft plaats te vinden.

1. Hoe kan de raad voorafgaand aan de vaststelling van het Masterplan onvoldoende concreet, SMART of sturend geformuleerde principes aanscherpen en als toetsbare uitgangspunten in het Masterplan laten opnemen?

E. Inzicht in intensiteit/ massa's van de woningbouwinvulling Den Heuvel en Leeuwerikstraat

Het Masterplan geeft beperkt inzicht in aantallen, volumes en hoogtes.

De volgende kengetallen zijn uit het Masterplan te destilleren:

- Deelgebied Den heuvel 300 – 350 woningen
- Deelgebied Den Heuvel is onderverdeeld in 4 zones:
 - Lint: max 2 bouwlagen met kap
 - Overgangsgebied: max 2 bouwlagen met kap
 - Hoven & stegen: max 3 bouwlagen met kap + “enkele accentplekken” met 4 bouwlagen met kap
 - Nutstuinen: 1 woonerf en maximaal 3 losse schuurvolumes; 1 bouwlaag met zadeldak of schilddak.
- Leeuwerikstraat
 - 10-20 woningen; 1 bouwlaag met kap

1. Kunt u plausibel maken hoe u tot de conclusie bent gekomen dat 300 – 350 woningen nodig zijn om het plan Den Heuvel rendabel te maken?
2. Wij verzoeken om de gehanteerde berekeningen die tot deze conclusie geleid hebben beschikbaar te stellen aan de raad.

3. Kunt u per zone aangeven:
 - a. Oppervlakte
 - b. Aantal woningen
 - c. Maximale goothoogte en maximale bouw-/nokhoogte in meters
4. Hoeveel gebouwen zijn toegestaan met max 4 bouwlagen met kap? Afbeelding 60 suggereert 2, maar de omschrijving “enkele accentplekken” is minder specifiek.
5. Welke verhouding tussen grondgebonden woningen en meergezinswoningen acht het college voor De Boterwijk passend, gelet op de actuele woningbehoefte en de samenstelling van de bestaande woningvoorraad? Welk aandeel van het woningprogramma zou daarbij volgens het college moeten bestaan uit kleinere en/of nultredenwoningen, in het bijzonder voor starters en senioren?

F. Nutstuinen als overgangsgebied (Den Heuvel)

De nutstuinen worden nadrukkelijk gepositioneerd als overgangsgebied. Meermaals komt uit het plan naar voren dat er - vanuit het akkercomplex (incl. Boterwijk) gezien - sprake moet zijn van een “zachte groene/ dorpse overgang”, en dat auto’s uit het zicht gehouden moeten worden.

In de nutstuinen worden één boerenerf en maximaal 3 losse schuurvolumes gepositioneerd. Voor gemotoriseerd verkeer naar deze bebouwing wordt een toegangsweg voorzien aan de rand van het akkercomplex (Koestraat, het huidige zandpad). Het verkeer dat hiervan gebruik maakt, is zichtbaar vanuit de akker.

Aan meerdere zijden van het akkercomplex zijn boerderijen zichtbaar. Ook die zijn via een weg bereikbaar. Alleen ligt die weg - vanuit het akkercomplex gezien - aan de andere kant van de bebouwing.

1. Hoe wordt voorkomen dat de Koestraat gebruikt wordt door gemotoriseerd verkeer dat niet bestemd is voor de woningen? Incl. heen en weer rijden, en parkeren om gebruik te maken van de voorzieningen van de Nutstuinen.
2. Waarom is er voor gekozen om de toegangsweg aan de rand van de akker te positioneren, in het zicht vanuit het akkercomplex, en niet zoals elders in de Boterwijk gebruikelijk is aan de andere zijde van de bebouwing?
3. Wilt u een alternatief scenario uitwerken waarin de toegangsweg vanaf de zone Hoven & stegen komt, inclusief een impactanalyse waarin beide scenario’s met elkaar worden vergeleken?

G. Bereikbaarheid

“Voorwaardenscheppend voor de ontwikkeling van het deel Den Heuvel is dat we de ontsluiting goed organiseren zodat ons centrum niet te druk wordt.” (pag. 9)

Vanuit het centrumplan wordt het autoverkeer door het centrum ontmoedigd. Tegelijk komen er 300 – 350 woningen in dit gebied bij. Beide ontwikkelingen leiden tot een aanzienlijke vergroting van de druk op de ontsluiting via de ophaalbrug.

Nieuw verkeersonderzoek wordt echter vooruitgeschoven tot na goedkeuring van het Masterplan. “Het onderzoek uit 2023 is dan niet meer leidend.” (pag. 24)

1. Welke impact op het Masterplan verwacht het college als nieuw onderzoek laat zien dat de ontsluiting via de ophaalbrug ontoereikend is voor de extra verkeersbewegingen?
2. Bent u het met ons eens dat dit een majeure impact kan hebben op het Masterplan?
3. In dit licht bezien, kunt u uitleggen waarom dit onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden en uitgesteld wordt tot na goedkeuring door de raad?
4. Kunt u toelichten hoe de raad in deze situatie tot een weloverwogen besluit kan komen?

H. Parkeren

Vanaf pag. 64 worden diverse parkeermogelijkheden geschetst, inclusief parkeren langs de snelweg en een parkeergarage. De technische haalbaarheid, capaciteit en financiële gevolgen van deze parkeeroplossingen zijn echter nog niet uitgewerkt. Opvallend, daar het van wezenlijke invloed is op (de haalbaarheid van) het Masterplan.

1. Bent u het met ons eens dat dit een majeure impact kan hebben op het Masterplan?
2. In dit licht bezien, kunt u uitleggen waarom dit onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden en uitgesteld wordt tot na goedkeuring door de raad?
3. Kunt u toelichten hoe de raad in deze situatie tot een weloverwogen besluit kan komen?
4. Welke impact heeft het traject om de A58 brug(gen) te vernieuwen op de mogelijkheid om een deel van de parkeerproblematiek langs de snelweg op te lossen?

I. Vervolgproces na goedkeuring van het Masterplan door de raad

De ontwikkeling behelst grofweg 3 onderdelen: woningbouwinvulling Den Heuvel en Leeuwerikstraat, en herstel/ versterking van het akkercomplex (incl. Boterwijk).

1. Wat is de zienswijze van het college over hoe de ontwikkeling van het akkercomplex (incl. Boterwijk) in opdracht gegeven gaat worden - wordt dit (deels) in opdracht meegegeven aan de projectontwikkelaars voor de woningbouwinvulling Den Heuvel en Leeuwerikstraat, of wordt hiervoor een separate opdracht aan een andere partij verstrekt?
2. Hoe wordt de budgettering hiervoor geregeld?
3. Hoe zou de ontwikkeling van het akkercomplex (incl. Boterwijk) versneld kunnen worden ten opzichte van de ontwikkeling van de twee woningbouwlocaties?
4. Hoe wordt de betrokkenheid van de raad bij de verdere uitwerking en uitvoering van het Masterplan geborgd?
5. Hoe wordt de participatie van inwoners en belanghebbenden bij de verdere uitwerking en uitvoering geborgd?
6. Welke kaders liggen met vaststelling van het Masterplan definitief vast en over welke onderdelen kan de raad bij de verdere uitwerking nog besluiten?