



gemeente **Oosterhout**

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
14 mei 2025			Team buiten projecten tel. 14 0162

Onderwerp

Beantwoording vragen ex art. 39 RvO van fractie GBV

Beste mevrouw Broekhoven,

Op 18 april 2025 hebt u op grond van art. 39 van het Reglement van Orde van de Oosterhoutse gemeenteraad schriftelijke vragen gesteld over Oosterhout Oost. Graag beantwoorden wij uw vragen als volgt.

Onzekerheid

1. Hoeveel onzekerheid kunnen we een dorp blijven aandoen?

Antwoord: Onzekerheid is bij een ruimtelijke ontwikkeling zoals Oosterhout Oost niet te voorkomen. Daarom is vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling Oosterhout-Oost aangegeven dat dit nog verder uitgewerkt moest worden en dat er instemming benodigd is van de provincie. Deze situatie is altijd duidelijk gecommuniceerd met de inwoners, grondeigenaren alsook de betrokken marktpartijen in het gebied. Omdat er nu meer duidelijkheid is over de uitwerking (zoals gepresenteerd op 8 april), gaan we hier mee aan de slag. Daarmee verkleinen we de mogelijke onzekerheid.

2. Hoe gaat u de raad in positie brengen om vanaf nu op dat vlak kaders mee te kunnen geven?

Antwoord: Bij de uitwerking van de huidige planontwikkeling van Oosterhout Oost, zal geen aanvullende kredietvoting worden voorgelegd. De plankosten zijn opgenomen binnen de huidige begroting 2025. Daarnaast houdt de gemeente vast aan het uitgangspunt dat de businesscase positief dient te zijn voor de woningbouw en de daarbij behorende infrastructuur. Inhoudelijk krijgt u een voorstel voor het Ontwikkelplan Lint Oosteind. Overigens willen wij aangeven dat uw raad eerder al kaders heeft gesteld met de vaststelling van de propositie Oosterhout Oost. Binnen dit kader is het college aan de slag gegaan met de uitwerking.

- Is er sprake van overlap van de kosten met de kosten voor Everdenberg?

Antwoord: Er is momenteel geen sprake van overlap in de kosten voor Everdenberg en Oosterhout Oost.

- Bent u bereid de kosten van de ontwikkeling van Oosterhout Oost als een aparte raming in de begroting op te nemen en daar in de concernrapportages en jaarstukken apart over te

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze zaak het zaaknummer te vermelden.

rapporteren, zodat de raad zicht en grip krijgt op welk deel van de middelen voor woningbouwontwikkeling naar deze ontwikkeling mag gaan?

Antwoord: Gezien de vraagstelling interpreteren wij dit voor deze fase als voortgang op de ambtelijke plan- en onderzoekskosten. Voor 2025 zijn voor Oosterhout Oost, net als voor alle woningbouwprojecten, deze kosten in de reguliere begroting opgenomen. In de concernrapportage zal, bij afwijking, hierover gemeld worden. Bij vaststelling van een omgevingsplan op termijn zal er een grondexploitatie geopend worden.

Eerste fase Oosterhout Oost (deelgebied 1 Heikant en Oosteind)

3. Hoe verhoudt het aantal van maximaal 400 woningen zich tot het aantal van 130 voor het dorpshart/het lint waar eerder sprake van was?

Antwoord: Het aantal van maximaal 400 woningen is inclusief het aantal woningen vanuit de studie dorpshart/lint die al zijn meegenomen in de planontwikkeling voor Oosterhout Oost minus de locaties gelegen aan de oostzijde.

4. Is het niet beter om met een fasering met kleine aantallen per keer te werken ter bescherming van het dorpse karakter/gevoel en de sociale samenhang, zo nee: waarom niet?

Antwoord: De fasering van de maximaal 400 woningen is onderdeel van de huidige planuitwerking. Essentieel onderdeel daarbij is de versterking van het dorpshart en het dorpse karakter. Daarnaast is het zo dat er voor een dergelijke ontwikkeling altijd een bepaalde hoeveelheid woningen noodzakelijk zijn om de financiële haalbaarheid te kunnen waarborgen.

5. In de presentatie was een vlek ingetekend aan de westzijde van Oosteind: deelgebied 1 Heikant en Oosteind. Graag willen wij concreter weten waar de woningen mogelijk komen en waar zeker niet (precieze aanduiding van de mogelijke locaties)

Antwoord: De exacte invulling van de te ontwikkelen woonvelden en de precieze locatie zijn onderwerp van verder onderzoek. Binnen de ingetekende vlek zijn er de afgelopen periode met de aanwezige eigenaren en marktpartijen verkenningen gedaan die nu verder geconcretiseerd zullen worden de aankomende periode.

6. Voor wie zijn die woningen bedoeld? Zijn die bedoeld voor de vraag vanuit het eigen dorp? Waarom wel/niet? Wat betekent dat voor het type woningen?

Antwoord: De woningen zijn bedoeld voor zowel de lokale vraag als de regionale vraag. Hierbij houdt de gemeente rekening met de betaalbaarheidsgrenzen alsook het aantal grondgebonden woningen zodat de woningen geschikt zijn voor starters en jonge gezinnen. Dit biedt zeker ruimte voor de vraag die er vanuit het eigen dorp is.

7. Waarop is gebaseerd dat de extra verkeersbewegingen die gaan ontstaan door de bewoners van die 400 nieuwe woningen kan worden afgewikkeld binnen de huidige wegenstructuur?

Antwoord: Deze inschatting is gemaakt op basis van eerdere verkeersstudies in relatie tot de fasering van clusters in Oosterhout Oost. Het onderzoek naar de verkeersafwikkeling is nog niet definitief afgerond. Na afronding van dit onderzoek kan definitief worden vastgesteld of er ook maximaal 400 woningen ontwikkeld kunnen worden.

8. Op welke manier zijn of worden de inwoners, ondernemers en organisaties in Oosteind betrokken bij de keuze voor het gebied en het aantal en type woningen? Wat heeft de participatie tot nog toe opgeleverd aan beelden over de wenselijkheid en haalbaarheid van deze keuzes?

Antwoord: Bij de planuitwerking van maximaal 400 woningen worden inwoners, organisaties en ondernemers betrokken. Hierbij houdt de gemeente eveneens rekening met de informatie die is opgehaald uit eerdere participatiemomenten, zoals bij de woningbouwstudie lint Oosteind en de propositie Oosterhout Oost. De informatie die tot nu toe is opgehaald wordt meegenomen in de

huidige planuitwerking en sluit grotendeels aan bij de wens van de bewoners tot woningbouw in Oosteind en met name voor betaalbare grondgebonden woningen.

Keuzes voor het gehele gebied Oosterhout Oost

9. Bent u bereid werk te maken van ondersteunende maatregelen, die ouderen helpen om de stap te zetten naar een appartement waardoor hun grondgebonden woningen vrij komen voor jonge gezinnen?

Antwoord: Zeker zijn wij daartoe bereid. We hebben met Thuisvester hier al afspraken over gemaakt zodat ouderen gewezen worden op de mogelijkheid om door te stromen naar een geschikte woning. Dit is ook zo opgenomen in het door uw raad vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma.

- En bent u bereid nu echt te gaan kiezen voor woningen waar ook op de langere termijn behoefte aan is: kleine woningen die haalbaar en betaalbaar zijn voor éénverdieners of starters op de woningmarkt?

Antwoord: Binnen de planuitwerking wordt juist ingezet op een fors aandeel van betaalbare grondgebonden woningen, zowel in het sociale huursegment alsook de goedkope koopsector. Dit in lijn met het Volkshuisvestingsprogramma.

10. Hoe heeft u de samenwerking met de gemeente Dongen bij deze ontwikkeling tot nog toe ingevuld?

Antwoord: De afgelopen jaren heeft er meerdere malen afstemming plaatsgevonden met de gemeente Dongen zowel ambtelijk als bestuurlijk. De stand van zaken en concept uitwerkingen zijn tijdens overleggen met de gemeente Dongen besproken.

- En hoe gaat u die voor de toekomst invullen, vanuit welke grondhouding?

Antwoord: De gemeente heeft een positieve grondhouding om samen met de gemeente Dongen een groter gebied in kaart te brengen. Dit is bestuurlijk ook afgesproken.

- Welke wensen of suggesties zijn vanuit Dongen al aan u voorgelegd en hoe bent u daar mee omgegaan?

Antwoord: Met de gemeente Dongen is er gesproken over diverse onderwerpen die hierbij van belang zijn. Dit varieert van het rekening houden met de verkeersafwikkeling, het behouden en versterken van de landschappelijke structuren als de afstemming met de verschillende woningbouwontwikkelingen. Dit is verwerkt in de propositie 2.0.

11. In Hoe is bepaald welke ontwikkelaars die kans wel hebben gekregen en welke niet? en onder welke voorwaarden?

Antwoord: De term grip op grond houdt in dat de gemeente heeft kunnen verifiëren dat de marktpartijen, met wie de gemeente heeft gesproken en gewerkt, een overeenkomst heeft met de betreffende grondeigenaar. Zodoende heeft de gemeente zeker gesteld dat de grondeigenaren zich hebben laten vertegenwoordigen door de betreffende marktpartijen. Bij de selectie van marktpartijen heeft de gemeente geen rol gespeeld. Dit is een keuze geweest van de betrokken grondeigenaren.

SRBT

12. Wanneer komt het verslag en het definitieve advies van de afstemmingstafel voor de raad beschikbaar? Wie bepaalt dat en op basis waarvan?

Antwoord: Het moment waarop het ambtelijke conceptadvies van de afwegingstafel in het bestuurlijk overleg wordt behandeld is nog niet bekend. Zodra dit gebeurd is zal dit advies worden gedeeld met de raad.

13. Welke lessen trekt u uit het advies over het plan in Etten-Leur en hoe neemt u die mee in de verdere planvorming voor Oosterhout Oost fase 1 en het onderzoek voor het verdere gebied?

*Antwoord: De gemeente houdt zoveel mogelijk rekening met het concept advies SRBT.
Daarnaast kijkt de gemeente uiteraard ook naar goede voorbeelden elders in de regio voor
zover die van toepassing zijn op Oosterhout Oost.*

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout,

, burgemeester

, secretaris