

Raadsvergadering d.d. 27 februari 2018	
Raadsnota nummer BI 0180037	
Onderwerp: Stedenbouwkundige visie Arendsplein	
Vragen van fractie Lokaal sociaal	Naam raadslid: Alexandra Beekers
<p>Uit de nota: “Door dit deel van de binnenstad te transformeren naar de functie wonen en bij de uitwerking van de plannen aan te haken bij historische structuren van de stad en te vergroenen,... ”</p> <p>Uit de bijlagen kunnen we niet direct heel duidelijk opmaken hoe deze visie precies invulling geeft aan “vergroenen”, kunt u aangeven wat er op dit gebied concreet voorzien is? Zo nee waarom niet?</p> <p>Antwoord:</p> <p><i>Het voornemen is om dit deel van de binnenstad te vergroenen. Dit om een sterk verstedelijkt deel van Oosterhout een kwaliteitsimpuls te geven als woon- en verblijfsgebied.</i></p> <p><i>In de visie is een mogelijke visuele vertaling gegeven van de wens om deze kwaliteitsimpuls te realiseren. Het behoud van waardevolle bomen, alsmede het toevoegen van nieuwe groene elementen zal hiertoe als uitgangspunt gehanteerd worden. Daarmee staat zeker niet vast dat de in deze visie opgenomen visualisatie ook het eindbeeld betreft..</i></p> <p>Uit het Eindverslag:”Bij het opstellen van de visie is er rekening mee gehouden om woningen te realiseren voor de categorie net boven sociale huurgrens (boven de €710,- p/mnd). Daarnaast worden er ook middeldure (tussen €185.000,- en €275.000,-) en dure koopwoningen (boven €275.000,-) gerealiseerd. “ Hoe bent u gekomen tot deze keuze?</p> <p>Antwoord:</p> <p><i>De visie in haar huidige vorm is gebaseerd op de gedachte dat wonen voor elke doelgroep in dit deel van de stad haalbaar moet zijn. Maar daarbij geldt ook dat er gebouwd zal gaan worden naar marktvraag. Dat zal tenminste inhouden dat er in het middeldure segment (huur/koop) woningen worden toegevoegd. Uitgevoerd onderzoek (Fakton) toont aan dat er behoefte is aan het woonmilieu ‘stedelijk/stads wonen’. Daaraan zal dan ook door dit plan invulling gegeven worden. De differentiatie van het woningtype is nog niet vastomlijnd.</i></p> <p>Waarom is ervoor gekozen geen sociale huurwoningen op te nemen in dit plan?</p> <p>Antwoord:</p> <p><i>Omdat de woningdifferentiatie nog niet volledig vaststaat, kan ook nog niet geconcludeerd worden dat er geen sociale woningen worden toegevoegd.</i></p> <p>Kunt u ons een actueel overzicht geven van de behoefte aan de verschillende typen woonruimten van de verschillende categorieën inwoners (leeftijd, inkomen) in Oosterhout?</p> <p>Antwoord:</p>	

In de laatste woonmonitor is het volgende opgenomen: “Van de huishoudens die nu huren, wil ruim de helft (56%) blijven huren, terwijl bijna 35 procent liever wil kopen. Van de woning-eigenaren wil ruim acht op de tien opnieuw gaan kopen. Van de starters die in de gemeente Oosterhout willen blijven wil ruim 43 procent een woning kopen, terwijl ruim 49 procent liever gaat huren. Bijna 8 procent van de starters heeft geen voorkeur. Van alle verhuiscandidate (starters én doorstromers) die willen huren, zoekt ruim tweederde een goedkope woning en wil 15 procent een huurwoning in het midden-segment. Iets meer dan de helft van de potentiële kopers wil een woning in het middensegment terwijl ruim 38 procent een woning zoekt in het dure segment en 8 procent een goedkope koopwoning wil. Zo’n 23 procent van de verhuiscandidate geeft de voorkeur aan een bestaande woning, terwijl bijna 21 procent liever een nieuwbouwwoning heeft. Een kleine meerderheid van de potentiële verhuizers heeft geen voorkeur voor een nieuwe of bestaande woning.”

Kunt u ons een actueel overzicht geven van het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit (Co2, No, fijnstof en dergelijke) en dan natuurlijk vooral voor de omgeving van het Arendsplein en aansluitende/omliggende routes?

Antwoord:

Nee, dat overzicht hebben we op dit moment niet beschikbaar. In de procedure die nodig zal zijn om de juiste bestemmingen op deze locatie te krijgen, zal dit onderwerp van onderzoek zijn. Verkeerskundige- en milieutechnische onderzoeken maken onderdeel uit van deze procedure.

Kunt u een prognose geven van het aantal verkeersbewegingen indien het plan dat nu voorligt als dusdanig wordt uitgevoerd?

Antwoord:

Nee, de herontwikkeling van het Arendsplein bevindt zich in de fase van visievorming. Ofwel, hoe zouden we het Arendsplein in de toekomst graag zien en welke functies maken dat mogelijk? Wanneer de visie is vastgelegd zal deze verder uitgewerkt moeten worden en dient deze vertaald te gaan worden in schets- en definitieve ontwerpen. Dit als basis voor een bestemmingsplanwijziging en de uiteindelijke bouwplannen. Het aantal verkeersbewegingen dient hiertoe in beeld gebracht te worden, zeker gezien het aanpassen van de verkeersstructuur die nu voorzien is.

Wat zijn de verwachte gevolgen daarvan voor de luchtkwaliteit/geluidshinder/leefomgeving?

Antwoord:

Daarover is nu nog geen antwoord te geven. Bij het uitwerken van de visie naar een bestemmingsplan wordt onderzocht wat dit betekent voor het aantal verkeersbewegingen, geluidshinder, luchtverontreiniging etc.

De zienswijze bij 3g spreekt over een “vuilnisbelt rond de oude eikenboom”, ons is niet direct duidelijk wat hiermee precies wordt bedoeld, kunt u dit nader toelichten?

Antwoord:

Dit citaat is afkomstig uit een zienswijze van één der insprekers. Het is daarmee een verwoording die door hem / haar gekozen is. We vermoeden dat deze inspreker doelt op de afvalophoping die bij tijd en wijle optreedt rondom één van de monumentale bomen in het plangebied.

Waarom is parkeerbeleid niet meegenomen in deze visie terwijl onder andere de bewoners van de Gasstraat, (maar zeker niet daartoe beperkt, blijkt duidelijk uit de diverse reacties), nu al aangeven dat het moeilijk is een parkeerplek te vinden? Wij denken dat een visie op het parkeerbeleid voor dit gebied een betere optie zou zijn geweest ook uit oogpunt van draagvlak voor deze plannen, bent u dat met ons eens? Zo nee waarom niet?

Antwoord:

Het parkeerbeleid is, evenals alle andere vigerende beleidsplannen, een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van de visie en te zijner tijd het bestemmingsplan dat aan uw Raad ter vaststelling zal worden voorgelegd.

Eindverslag, ad 4d : “Gevraagd wordt om bewoners uit het gebied te betrekken bij de verdere ontwikkeling van de plannen.” In uw reactie in de kolom daarnaast staat het volgende “Enige overlast is niet te voorkomen”. Wij nemen aan dat de overlast betrekking heeft op de zienswijze die daarboven staat bij 4c (bouwhinder)? Klopt dat?

Antwoord:

Ja dat klopt. Er wordt gewezen op de overlast die bewoners zullen ondervinden van de bouwwerkzaamheden.

Eindverslag ad 5a: “Jammer dat de bewoners van de Gasstraat geen brief hebben ontvangen over de visie voor het Arendsplein. De Gasstraat is de toegangsstraat en de visie heeft een grote impact op de woon- en leefomgeving.”

Het lijkt ons dat deze visie indien deze wordt aangenomen inderdaad een behoorlijke gevolgen kan hebben voor de bewoners van de aanliggende straten. Waarom heeft u uitsluitende de aanwonenden van het Arendsplein een brief gestuurd?

Antwoord:

Er wordt in dit type procedures een inschatting gemaakt van welke adressen / welke bewoners het meest direct gevolg kunnen ondervinden van de ontwikkeling. Ingeschat is dat de aanwonenden van het Arendsplein diegenen waren waarmee direct gecommuniceerd diende te worden.

Toegezegd is inmiddels dat de bewoners van de Gasstraat in het vervolg worden meegenomen in communicatie-uitingen van de gemeente.

Uw reactie bij 17g van het Eindverslag: “Bij het uitwerken van de visie zal bekeken worden of en hoe spelen een plek kan krijgen binnen deze ontwikkeling. “ Hoe verhoudt dit zich tot hetgeen in de binnenstadsvisie is opgenomen over speelvoorzieningen voor kinderen?

Antwoord:

In de binnenstadsvisie is opgenomen in te zetten op bijzondere speelelementen in de stad, waar mogelijk. In de uitwerking van de visie zal ook onderzocht worden of het mogelijk is om een speelvoorziening toe te voegen.

Raadsvergadering d.d. 27 februari 2018

Raadsnota nummer: 0180037

Onderwerp: Stedenbouwkundige Visie Arendsplein	
Vragen van fractie: GROENLINKS	Naam raadslid: Willem-Jan van der Zanden
<p>1. In de nota wordt aangegeven dat er een saneringsopgave ligt voor de oude gasfabriek. Kan concreter aangegeven worden wat hier verwacht wordt?</p> <p>Antwoord:</p> <p><i>Het is nog niet helder wat de omvang van de vervuiling is. Dit zal verder moeten worden onderzocht.</i></p>	

Raadsvergadering d.d. 27 februari 2018	
Raadsnota nummer: BI: 0180037	
Onderwerp: Arendsplein	
Vragen van fractie: D66	Naam raadslid: Marleen Hemmer
<p>1. We zien al foto's van gebouwen die gerealiseerd worden in het plan</p> <p>a. Is dit al een uiteindelijke uitwerking?</p> <p>Antwoord:</p> <p><i>Het project bevindt zich in de fase van visievorming: wat zou een mogelijke invulling van het Arendsplein kunnen zijn, gezien de uitgangspunten die in de visie Binnenstad zijn opgenomen. De definitieve uitwerking van de panden staat daarmee zeker nog niet vast.</i></p> <p>b. Heeft de raad nog een stem in de uitstraling?</p> <p>Antwoord:</p> <p><i>Nee. Het beoordelen en toetsen van architectuur (en daarmee van uitstraling) behoort tot de Welstand. Omdat Welstand is afgeschaft is er geen mogelijkheid hierop te sturen.</i></p> <p>c. Als we voor deze nota stemmen, stemmen we dan ook voor deze uitwerking?</p> <p>Antwoord:</p> <p><i>Nee. Met het vaststellen van deze visie geeft u een richtinggevend kader mee voor de herontwikkeling van dit gebied. Hieronder wordt bijvoorbeeld verstaan het accorderen van voorname onderdelen van de visie (zoals ook in de raadsnota opgenomen) als het verbinden van de Gasstraat met de Rulstraat, het uitgangspunt woningen toe te voegen, maximale bouwhoogten, het uitgangspunt het gebied te vergroenen en het autovrij maken van het binnengebied van het Arendsplein.</i></p>	