



RAADSVRAGEN

Onderwerp: Kaderstelling ontwikkeling 't Oog

Naam steller: Koen Schouten
Partij: SGP

Categorie: Technische vragen over geagendeerde stukken

Vraag 1:

Passend bij beslispunt 1a: verloopt de hoofdontsluiting (op de visualisatie te zien) via de Spoorweg, één weg door de nieuw te realiseren wijk heen richting Giessenburg (met halverwege de mogelijkheid om via de tunnel het dorp te bereiken)?

Reactie college

Dat klopt. De hoofdontsluiting van het plangebied loopt inderdaad via de Zwijnskade, de Spoorweg en een nieuw aan te leggen oost-west gerichte weg naar de Molenweg. Ten oosten van fase 1 van 't Oog sluit de hoofdontsluiting aan op een noord-zuid verbinding die middels een tunnel de verbinding legt met het dorp.

Vraag 2:

Passend bij beslispunt 1c: worden er d.m.v. wegen, fietspaden of voetpaden verbindingen gelegd met de huidige bebouwing van de wijk Over 't Spoor?

Reactie college

Stedenbouwkundig gezien heeft het de voorkeur om de nieuwbouwwijk met de huidige bebouwing van de wijk Over 't Spoor te verbinden. Ook omdat dit meerwaarde kan hebben voor de bewoners omdat het plangebied met alle beoogde kwaliteiten daarmee toegankelijk wordt. Nadere planuitwerking moet uitwijzen waar en hoe dit mogelijk is. Uiteraard wordt bij de planuitwerking rekening gehouden met de wensen van de bewoners van wijk Over 't Spoor.

Passend bij beslispunt 1d: Bij het besluit van de Structuurkaart 't Oog 2019 is er bepaald dat er drie soorten bebouwingsdichtheden zijn (5, 10-20 en max. 35). In voorliggend besluit zijn dit max 20 en max 45.

Vraag 3:

Waarom zijn deze aantallen hoger in dit voorstel?

Reactie college

In het verleden werd voor 't Oog met name gedacht aan vrijstaande woningen en ruime 2-onder-een-kappers. Dit omdat uit onderzoek bleek dat de vraag naar deze type woningen destijds het grootste was. Uit recent onderzoek blijkt dat de woningbehoefte in algemene zin en daarbinnen specifiek de behoefte aan betaalbare en sociale woningen fors toegenomen is. Dit is ook verwoord in beslispunt 2b: het woningbouwprogramma 't Oog bestaat voor 2/3 uit betaalbare woningen waarvan 30% procent sociale huur. Het toepassen van dit kleinere woningtype leidt binnen het plangebied tot hogere dichtheden.

Vraag 4:

Kan er een visualisatie worden gegeven van 45 woningen per hectare? Hebben we het dan over appartementengebouwen of grondgebonden woningen?

Reactie college

De dichtheid van 45 wo/ha in de ontwikkelvelden kan zowel met kleinschalige, bij het dorp passende appartementengebouwen als met compacte rijenwoningen gehaald worden. Nadere planuitwerking geeft inzicht in waar kleinschalige appartementengebouwen en waar compacte rijenwoningen toegepast worden. Daarbij draagt de afwisseling van ontwikkelvelden met de groen-blauwe structuur van het plan bij aan een woonomgeving met balans tussen bebouwing en groen.

Vraag 5:

Bij een bebouwingsdichtheid van max. 45 woningen per hectare: over hoeveel bouwlagen hebben we het dan?

Reactie college

Vooralsnog denken we bij kleinschalige appartementengebouwen aan 4 bouwlagen. Op accentpunten kunnen er wellicht 5 bouwlagen gerealiseerd worden. Nadere planuitwerking en het door de raad vast te stellen omgevingsplan doet een definitieve uitspraak over het aantal bouwlagen. Een compacte eengezinswoning met kap bestaat tot slot uit 3 bouwlagen.

Vraag 6:

Hoe valt een hoge bebouwingsdichtheid te combineren met de aanhechting op de wijk Over 't Spoor?

Reactie college

De bebouwing van wijk Over 't Spoor kent een grote variëteit. Zo wisselen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijenwoningen zich in wijk Over 't Spoor af. Al deze woontypes worden ook in het nieuwe bouwveld grenzen aan wijk Over 't Spoor toegepast. Hierdoor is de aanhechting bij de verdere planuitwerking goed vorm te geven. Nabij het station wordt de grootste dichtheid van 45 wo/ha gerealiseerd. Zoals eerder gezegd kan dit door middel van kleinschalige appartementengebouwen maar ook met grondgebonden woningen gehaald worden. Daardoor is ook bij deze dichtheid een goede aansluiting op de bebouwing van wijk Over 't Spoor mogelijk. Uiteraard krijgt de aanhechting van het nieuwe gebied op wijk Over 't Spoor in het toekomstige traject, de nodige aandacht en wordt dit op de wensen van de bewoners van wijk Over 't Spoor afgestemd.

Vraag 7:

Onder beslispunt 2a wordt er gesproken over 'minimaal' 1500 woningen. Waarom is er gekozen om het woord minimaal hieraan toe te voegen?

Reactie college

De in de verbeelding weergegeven bouwvelden leidt bij 1.500 woningen tot een dichtheid van iets meer dan 25 wo/ha. Dit is gezien het woningbouwprogramma een erg lage dichtheid en weerspiegelt derhalve de ondergrens van het totaal aantal te realiseren woningen. Feitelijk zit er dus nog ruimte in de ontwikkeling. Als bij de huidige bouwvelden uitgegaan wordt van een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 30 wo/ha dan komt het totaal aantal te realiseren woningen op 1.700. Bij een dichtheid van 35 wo/he zit het aantal te realiseren woningen op iets minder dan 2.000. Hiermee kan het aantal te realiseren woningen op de toekomstige behoefte afgestemd worden. Vooralsnog wordt in overeenstemming met het recentelijk behoefteonderzoek en in aansluiting met de wens van hogere overheden een programma van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal aangehouden.

Vraag 8:

Een vraag ter vergelijking: wat is de dichtheid van het aantal woningen per hectare vanaf de Scholensstrook tot aan het gerealiseerde woningen in de Blauwe Zoom/De Nieuwe Buurt?

Reactie college

De dichtheid bedraagt hier 30 wo/ha.