

Bijlage I : vragen en antwoorden

- Brengt een plot dat nu is ingetekend als toekomstig openbaar gebied minder geld op voor de eigenaar van dat plot?
Het is lastig om op deze vraag antwoord te geven. Er zijn veel verschillende factoren die invloed hebben op de opbrengsten voor een eigenaar indien hij/zij besluit te verkopen. Waar we als gemeente op sturen is dat zowel de plots waar openbaar gebied op is getekend, als de plots waar gebouwen staan getekend, ontwikkeld worden ondanks het verschil in opbrengstpotentie. Dit doen we via het kostenverhaal. Voor kosten die de gemeente maakt (o.a. gebiedseigen kosten, bovenwijkse kosten, plankosten), worden er kosten verhaald op de projectontwikkelaar. Een plot waar openbaar gebied is ingetekend, draagt minder kosten af dan een plot waar gebouwen staan ingetekend.
- Komt er in het nieuwe Euterpepark ook een gemeenschapshuis?
Dit weten we nog niet: er wordt nog onderzocht of maatschappelijke voorzieningen een plek krijgen in het Euterpepark en zo ja: welke? Het is denkbaar dat er een ontmoetingsplek of huiskamer in een complex komt, bijvoorbeeld waar ouderen wonen, die ook toegankelijk kan zijn voor mensen van buitenaf.
- De gemeente heeft een woonzorgvisie; wordt deze ook meegenomen in de plannen?
Ja, de punten uit de woonzorgvisie worden meegenomen in de planvorming voor Euterpepark.
- Wordt station Oss West verplaatst?
Dit is inderdaad onderzocht, met het oog op de nieuwe wijk Amsteleind en ook Geffen. Uit het onderzoek blijkt dat de kosten voor verplaatsing erg hoog zijn en dat de voordelen niet opwegen tegen de nadelen. Het station blijft dus op de huidige plek, wat gunstig is voor het Euterpepark. Wel zal station Oss West in de toekomst worden opgewaardeerd om het leefbaarder en beter bereikbaar te maken.
- Komt er ook horeca in het gebied? Of wordt het straks een plek waar niets te doen is?
In Rosso is al een horecavoorziening opgenomen. Horeca is dus zeker mogelijk, al zijn er wel 'spelregels' waar rekening mee gehouden moet worden. Het is bijvoorbeeld van belang dat de horeca in het centrum er niet onder lijdt. Wel komen er mogelijkheden voor 'woonkamers' die ook toegankelijk kunnen zijn voor een breder publiek dan alleen de bewoners. Daarnaast zorgen de commerciële functies ervoor dat er ook tijdens reguliere werkuren van 9:00-17:00u reuring is in het Euterpepark.
- Blijft de dierenkliniek in het gebied?
De eigenaren van de dierenkliniek denken na over plannen voor een ontwikkeling op deze locatie. Dat de dierenkliniek terugkeert is zeker denkbaar.

- Komen er ook gecombineerde woon/werkvormen terug?
Ja, ook straks is er ruimte voor de combinatie wonen en werken. In het plan Rosso zijn bijvoorbeeld atelierwoningen opgenomen; woningen met een werkruimte. Ook in andere plannen komen soortgelijke constructies terug.
- Er is veel ruimte voor economische functies (36.000m²), in hoeverre wordt er rekening gehouden met bedrijven in andere gebieden?
De exacte hoeveelheid economische ruimte en de invulling hiervan wordt onderling afgestemd met de ontwikkelaars. Het is dan ook geen vaststaand aantal vierkante meters. Als we gaandeweg de ontwikkeling zien dat er minder economische ruimte moet worden ingevuld, wordt hier op bijgestuurd.
- Is er nagedacht over de doorstroming van het verkeer rondom Euterpepark nu er zoveel woningen bijkomen?
Er wordt inderdaad gekeken naar de doorstroom van het verkeer. Hiervoor is een mobiliteitsplan opgesteld en ook per wijk is er een plan opgesteld, zo ook voor Ruwaard. Op het gebied van mobiliteit wordt er gekeken naar de hele stad, waarbij de grote stromen verkeer via de hoofdontsluitingswegen de stad in en uit moeten. Op die manier rijdt het verkeer via de hoofdwegen en worden de woonwijken ontlast.
- Wat als er straks geparkeerd gaat worden in de omliggende wijken/straten (zoals de Heihoek)?
Er wordt gewerkt aan een plan om parkeeroverlast in omliggende wijken te voorkomen. Dit kan door middel van maatregelen als blauwe zones of betaald parkeren. Bewoners kunnen dan een vergunning krijgen.
- Komt er ook een speelterrein in het gebied?
Dit is een onderwerp (spelen & bewegen) waar nog over na wordt gedacht hoe we dit het beste kunnen vormgeven. Maar er komen zeker speelvoorzieningen in het gebied.
- Op hoeveel plekken kun je straks het gebied in rijden?
Het gebied is straks ook via drie plekken ontsloten, net zoals dit het geval is in de huidige situatie.
- Kunnen ontwikkelaars nog aanpassingen doen aan het plan?
Als het omgevingsprogramma straks is vastgesteld, zijn dit wel de kaders aan de hand waarvan we de plannen van ontwikkelaars bekijken en toetsen. Mocht er een afwijkend plan worden ingediend, dan is het aan het college en de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen. Het gemeentebestuur moet de belangen afwegen en vervolgens een besluit nemen.
- Hoelang duurt het voordat het hele gebied ontwikkeld is, en is het dan niet jarenlang een 'bouwput'?
De verwachting is dat het wel tot zo'n 15 jaar duurt voordat het gehele gebied ontwikkeld is. Het is wel zo dat de initiatieven die qua planning ongeveer tegelijk oplopen, ook bijna aaneengesloten stukken vormen. Deze planning moet nog wel concreet worden; iedere ontwikkelaar start zijn eigen procedure. Als een aaneengesloten gebied ontwikkeld is, kan ook alvast voor dat gebied een deel van de openbare ruimte worden aangelegd zodat het gebied leefbaar is. Er wordt intensief nagedacht over de tijdelijke situatie om te voorkomen dat het een jarenlange bouwput wordt.

- Komen de huurwoningen die gebouwd worden in eigendom van de gemeente Oss?
Nee, de gemeente bezit geen woningen; de sociale huurwoningen zullen eigendom worden van de woningcorporatie(s); de vrije sector huur is vaak eigendom van vastgoedontwikkelaars.
- *Hoe zit het met het woonvolume en de 'bouwdichtheid' in het gebied?*
Het gaat om een hoogstedelijk gebied, met ongeveer drie keer zoveel woningen als in omliggende gebieden. Deze hoge bouwdichtheid komt ook voort uit de opgave die er ligt ten aanzien van de woningaantallen die er in Oss bij moeten komen.
- Heeft het mislopen van de infrastructuur subsidie van de Rijksoverheid effect op het plan voor Euterpepark?
De subsidieaanvraag was bedoeld voor de financiering van o.a. de spoortunnels die gepland zijn en niet voor Euterpepark. De kosten voor Euterpepark worden gedragen door de ontwikkelaars zelf, de gemeente gaat zelf niet ontwikkelen. De ontwikkelaars hebben de gemeente benaderd om de regie te pakken, ook gezien de grootte van het gebied en de hoeveelheid aan ontwikkelaars.