

Eindverslag inspraak en vooroverleg Transformatie en herontwikkeling Orthenseweg 2-4

Inspraak

Het conceptbouwplan en de concept ruimtelijke onderbouwing hebben op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening vanaf 11 juni 2019 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Ook is in deze periode een inloopbijeenkomst gehouden over het plan. De inloopbijeenkomst vond plaats op 24 juni 2019, van 17.30 tot 19.30 uur in Wijkgebouw De Slinger (Jan Schöffelaan 3). Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie indienen. Er is één (schriftelijke) inspraakreactie ingediend.

De naam en het adres van de inspreker is opgenomen in een aparte, bij dit Eindverslag inspraak behorende Lijst van insprekers die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de naam en het adres van de inspreker in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst.

In dit Eindverslag inspraak wordt daarom gesproken van inspraakreactie 1. Dit nummer verwijst naar de naam en het adres van de inspreker, zoals opgenomen in de Lijst van insprekers.

Hieronder wordt de ingekomen inspraakreactie samengevat weergegeven en cursief voorzien van gemeentelijk commentaar. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld.

Inspraakreactie 1.

Inspreker ziet als omwonende een groot tekort aan parkeren in de wijk. Nu het kantoor herontwikkeld wordt naar 109 wooneenheden maakt inspreker zich ernstig zorgen over de parkeerdruk in onze wijk. Hij wijst erop dat het de eerste parkeergelegenheid buiten de blauwe zone betreft, waardoor veel vreemdparkerders die niet wonen toch in de wijk parkeren. Het resultaat is volgens hem een onveilige situatie doordat geparkeerde auto's de straat blokkeren maar ook parkeren op de bushalte door bewoners uit eigen wijk omdat ze de auto niet kwijt kunnen elders in de wijk.

Inspreker is van mening dat de mensen die in het kantoorpand werken al in de wijk parkeren, maar dat doen zij op het moment dat de meeste mensen naar het werk gaan. Een mooie wisselwerking vindt hij. Wanneer dit herontwikkeld wordt naar wonen gaat dit volgens hem op eenzelfde tijdstip om parkeerbeheer vragen.

Inspreker hoort graag een concrete oplossing voor het parkeren voordat de plannen verder vorderen.

Gemeentelijk commentaar:

Het gebouw van de Orthenseweg 2-4 heeft parkeergelegenheid op eigen terrein. Het gebouw staat inmiddels al voor een groot deel leeg. Voor de overgebleven kantoorfuncties in het pand zijn op eigen terrein meer dan voldoende parkeerplaatsen. We schatten in dat de door inspreker geconstateerde parkeerdruk in de omgeving dan ook niet wordt veroorzaakt door gebruikers van het pand Orthenseweg 2-4. Het zal eerder worden veroorzaakt door werkers van de andere kantoren in de wijk en/of door de door inspreker genoemde 'vreemdparkerders'. Het is inderdaad zo dat dit gebied net buiten het gebied met betaald parkeren (waarvoor een parkeervergunning woonwijk kan worden aangevraagd door bewoners of bedrijven die in het gebied wonen of gevestigd zijn) ligt. Hierdoor kan het een aantrekkelijk gebied voor mensen met een andere bestemming (zoals de binnenstad) zijn om hun auto te parkeren en vervolgens verder te reizen. Uiteraard is dit niet de bedoeling. We proberen dit zoveel mogelijk te ontmoedigen door het gebruik van de daarvoor bedoelde transferia in onze stad te stimuleren.

Daarnaast zorgen we bij de herinrichting van de kruising Orthenseweg - Aartshertogenlaan voor extra parkeerplaatsen langs de Orthenseweg (tussen Silenenstraat en Akeleistraat) in de buurt van de bushalte vanwege de hoge parkeerdruk in deze omgeving.

Van de herontwikkeling / transformatie van het gebouwen Orthenseweg 2-4 van kantoren naar woningen kunnen we uiteraard niet verwachten dat dit een oplossing biedt voor eventuele bestaande parkeerproblemen in de omgeving. Wel kunnen we eisen dat de parkeerdruk door deze ontwikkeling niet toeneemt. We verlangen dat de ontwikkeling zelf een oplossing biedt voor de parkeerdruk van de eigen functie. Daarom is voor de herontwikkeling / transformatie naar woningen gezocht naar een oplossing van het parkeren op eigen terrein. Hiervoor wordt het achterterrein van het pand benut. In totaal wordt gezorgd voor 89 parkeerplaatsen op dit achterterrein. Daarnaast zijn er na herinrichting nog vijf parkeerplaatsen beschikbaar aan de voorzijde van het pand. Gelet op de specifieke doelgroep, het stedelijke woonmilieu met openbaar vervoer en goede fietsverbindingen in de directe nabijheid, de beoogde duurzaamheidsambities van het plan en trends in mobiliteit, hebben we geconstateerd dat dit voldoende is voor de (her)ontwikkeling van de 109 appartementen als we rekening houden met het beschikbaar stellen van vijf deelauto's. Wij verwachten dan ook niet dat de parkeerdruk in de omgeving vanwege deze herontwikkeling zal toenemen.

Voor de toekomst van het gebied geldt nog dat de herontwikkeling van dit pand eigenlijk een voorloper is op de totale herontwikkeling van het gebied. De gebiedsontwikkeling Kop van 't Zand/Orthenpoort-Zuid is in de tweede helft van 2018 van start gegaan. De centrale ambitie van deze gebiedsontwikkeling is een kwalitatief hoogwaardige, integrale gebiedsontwikkeling die tot een nieuw en aantrekkelijk en levendig stuk (binnen)stad leidt. Dit betekent een verbreding van de binnenstad. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn: een hoogstedelijke mix van functies, zoals wonen, werken, cultuur, horeca, recreëren, verblijven en de substantiële woningbouwopgave, waarbij wonen en werken gecombineerd worden. Bereikbaarheid en parkeren vormt een belangrijk onderdeel van deze gebiedsontwikkeling.

Vooroverleg

Het conceptbouwplan en de concept ruimtelijke onderbouwing zijn in het kader van het vooroverleg gemeld bij c.q. toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

De Provincie Noord-Brabant heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het plan geeft provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ook het waterschap Aa en Maas heeft aangegeven, op basis van de locatie en de ontwikkeling die er plaats zal gaan vinden, geen opmerkingen te hebben.