Provincie Noord-Brabant

5.1,2,e
Postbus 90151
5.1,2,e
Telefoon 5.1,2,e
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

Datum
28 juli 2022
Ons kenmerk
C2300241/5116604
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
5.1,2,e
Telefoon
5.1,2,e
Email
5.1,2,e
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)' ligt tot en met 10 augustus 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 6 voorziet in herontwikkeling van het Galvanitasterrein, een locatie van de voormalige meubelfabriek aan het Wilhelminakanaal Zuid. De locatie wordt ontwikkeld tot een nieuwe dynamische hotspot voor de stad en omgeving, met een combinatie van wonen en werken, leisure en cultuur, met respect voor de authenticiteit en oorspronkelijkheid van het industriële erfgoed. Over het plan heeft geen inhoudelijk vooroverleg plaatsgevonden.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De

omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum
28 juli 2022
Ons kenmerk
C2300241/5116604

Inhoudelijk standpunt
In de basis zijn wij positief over de beoogde herontwikkeling. De locatie voorziet in 210 appartementen, waarvan 80% betaalbare huur, met een accent op de middeldure huur. Het plan voorziet in een lokale en regionale behoefte aan betaalbare huurwoningen. Wij kunnen hiermee instemmen.

Ten aanzien van het onderdeel 'werken' merken we het volgende op. In het plan wordt gesproken van 5300m2 'leisure'; in de uitwerking en in de Staat van bedrijfsactiviteiten blijkt onder andere dat ondergeschikte detailhandel en kantoren mogelijk zijn binnen de term 'leisure'. In de regels staat beschreven dat dit alleen op de begane grond mogelijk is, maar er wordt geen splitsing gemaakt of toelichting gegeven in volumes of m2. Hierdoor zijn ook grotere volumes mogelijk en maakt dat we verwijzen naar de regionale afspraken voor detailhandel en kantoren. In deze afspraken staat dat tot 2500m2 retail het plan als lokaal wordt gekenmerkt en tot 750m2 bvo bij kantoorfunctie. Het advies is dan ook om meer duiding te geven hoe het programma van 5300m2 in functies wordt gesplitst en rekening te houden met de inhoud en indien nodig het proces van de regionale afspraken detailhandel en kantoren.

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

5.1.2,e

5.1.2,e
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.