

gemeente **Oosterhout**

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 16 januari 2018	Nummer raadsnota: BI.0180037
Onderwerp: Stedenbouwkundige visie Arendsplein	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. Stedenbouwkundige visie Arendsplein 2. Eindverslag inspraakprocedure "Stedenbouwkundige visie Arendsplein".	Ter inzage: 1.
---	---	--------------------------

Voorstel:

1. Kennisnemen van het eindverslag inspraakprocedure "Stedenbouwkundige visie Arendsplein".
2. Vaststellen van de Stedenbouwkundige visie Arendsplein als richtinggevend kader voor de herontwikkeling van dit gebied.

Samenvatting

Op 27 juni 2017 heeft uw raad de Binnenstadsvisie vastgesteld. In de Binnenstadsvisie wordt de urgentie van een aanpak van de binnenstad onderschreven en wordt ingezet op een noodzakelijke reductie van het aantal m² 's winkelvloeroppervlak en het realiseren van een compactere binnenstad met kortere looplijnen, waarbij een herbestemming van (detailhandels)functies wordt gestimuleerd en wordt uitgesproken dat de gemeente openstaat voor alle initiatieven uit de markt die een significante bijdrage kunnen leveren aan een toekomstbestendige binnenstad waarbij het aanbod en de vraag goed op elkaar zijn afgestemd en structurele leegstand niet langer aan de orde is.

Door het wegtrekken van de banken van het Arendsplein ligt hier een herinvullings- of herontwikkelingsvraagstuk. Voor het Arendsplein is een stedenbouwkundige visie opgesteld, waarin niet alleen een nieuwe invulling wordt voorzien voor de kantorenlocaties maar eveneens het aantal m² winkelbestemming wordt teruggebracht. 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, zal er meer dynamiek en levendigheid aan deze zijde van de binnenstad ontstaan. Uw raad wordt gevraagd deze visie vast te stellen.

Wat willen we bereiken?

We willen uitvoering geven aan de Binnenstadsvisie. De uitvoering van de visie Arendsplein zorgt voor een nieuwe invulling van de banken (Rabobank en de ABN Amro) en een deel van Arendshof 2 op het Arendsplein zodat het aantal m² winkeloppervlak wordt verkleind en de kwaliteit van het gebied wordt versterkt. In de opgestelde visie is daarbij in eerste instantie uitgegaan van alleen woningbouw. Mocht blijken dat bij de uitwerking van de visie er ook andere functies passen en wenselijk zijn in het gebied, zal dit worden meegenomen en worden voorgelegd aan uw raad.

Het doel van de visie Arendsplein is om de potentie van dit deel van de binnenstad te duiden en de ruimtelijke impact van nieuwe gebouwen te visualiseren. De visie wordt ter besluitvorming voorgelegd

aan uw raad zodat de richting wordt bepaald hoe het plan verder uitgewerkt kan worden. Belangrijke onderdelen in de visie zijn:

- Gasstraat weer verbinden met de Rulstraat
- Realiseren van woningen in het gebied Arendsplein
- Maximale bouwhoogtes
- Meer groen in het gebied
- Autovrij maken van het binnengebied van Arendsplein

De visie die voor ligt geeft de kaders aan voor de verdere uitwerking. Het is niet zeker of bij de uitwerking van de visie alles mogelijk is wat is opgenomen in de visie. Daarbij spelen de volgende onderdelen:

- De gebouwen in het gebied zijn in eigendom van externe partijen. De gemeente is daarom afhankelijk van de externe partijen in hoeverre de herontwikkeling voor hen financieel haalbaar is en ook daadwerkelijk plaatsvindt en hoe snel dit zal zijn.
- Daarnaast zal voor uw raad de vraag zijn hoe hoog de ambitie is voor de ontwikkeling van dit gebied (o.a. mbt klimaatadaptatie en duurzaamheid) en in hoeverre uw raad daarin financieel wil investeren. Daarbij zijn de volgende aandachtspunten van belang:
 - In het gebied ligt een saneringsopgave van een oude gasfabriek.
 - Vanaf 2021 is het gemeentelijke beleid om geen gas meer aan te leggen.
 - Er liggen veel kabels en leidingen in het gebied die verlegd dienen te worden voor het aanleggen en goed onderhouden van het openbaar gebied.
 - Bij de uitwerking van het plan dient uitgezocht te worden of de inrichting van het groen past binnen het beleid (o.a. of de bestaande bomen behouden kunnen blijven).
 - De onderzoeken mbt de bestemmingsplanprocedure dienen uitgevoerd te worden.

Welke kosten/ consequenties bovenstaande aandachtspunten met zich meebrengen is op dit moment nog niet helder.

Wat gaan we daarvoor doen?

De visie heeft van 1 december 2017 tot 29 december 2017 ter inzage gelegen. Op 21 december 2017 heeft de informatieavond plaatsgevonden. Er zijn 22 inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat in het eindverslag inspraakprocedure "Stedenbouwkundige visie Arendsplein". Over het algemeen staan insprekers positief tegenover een ontwikkeling op deze locatie. Er worden echter wel zorgen geuit over met name het parkeren, de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen en de hoogte van de gebouwen. Daarnaast geven een aantal omwonenden aan graag nader te worden betrokken bij het verdere proces.

Parkeren

Momenteel wordt door de omwonenden van het Arendsplein een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. De bezoekers van het winkelcentrum en het personeel parkeren op het Arendsplein en de straten er omheen en dat vinden de bewoners (Arendsplein, Gasstraat en Willemstraat) niet prettig. De bewoners vinden dat deze in de parkeergarage dienen te parkeren. Met een toename van het aantal bewoners in het gebied denken de omwonenden dat dit probleem nog groter zal worden.

In de visie is berekend dat het voorgestelde programma past binnen de huidige parkeernormen, mits een deel van het parkeren kan plaatsvinden in de q-park garage. Bij de uitwerking van de visie dient een parkeeronderzoek plaats te vinden om inzichtelijk te maken waar en wanneer momenteel de problemen worden ervaren. Ook het gebruik van de q-park garage zal meegenomen worden in dit onderzoek.

Aantal verkeersbewegingen

Insprekers denken dat een toename van het aantal woningen en het doortrekken van de Gasstraat zal zorgen voor meer verkeersbewegingen. Bewoners van de Gasstraat maken zich zorgen welke consequenties dit zal hebben voor hen. Het is de vraag of er in de toekomst meer verkeer door de Gasstraat gaat rijden dan nu. Een deel van het verkeer dat nu via de Gasstraat naar de Prins Fredrikstraat rijdt verdwijnt. Er komt wel meer bestemmingsverkeer. Dit zal verder onderzocht dienen te worden bij het uitwerken van de visie.

Hoogte van de gebouwen

In de visie is gekeken wat er maximaal mogelijk is qua hoogte van de bebouwing. Voor de omwonenden is dit op sommige plekken te hoog. Zo vinden bewoners een gebouw op de locatie van Arendshof 2 van 7 hoog niet prettig vanwege o.a. de privacy. De zevende laag is een bijzonder accent dat alleen wordt toegepast op een deel van het gebouw van Altera. Deze laag is ver van de bestaande woningen gesitueerd.

Betrekken bewoners bij het proces

Een aantal bewoners geeft aan graag nader betrokken te worden bij het proces. Daarmee wordt bedoeld dat er meer aan de voorkant door de bewoners kan worden meegedacht. Een manier om hier invulling aan te geven is het samenstellen van een klankbordgroep die op een aantal momenten in het proces samenkomt. Op deze manier kan met een afvaardiging van de bewoners beter worden ingespeeld op de ideeën en vragen die er leven bij de bewoners en zal er naar verwachting meer draagvlak worden gecreëerd.

De inspraakreacties leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van de visie. Veel van de inspraakreacties worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Wat mag het kosten?

Met deze visie wordt een belangrijke stap gezet in de herontwikkeling van dit deel van de Oosterhoutse binnenstad. Met het vaststellen van de visie geeft het gemeentebestuur een helder signaal af dat het, samen met onze samenwerkingspartners, de ambitie heeft om hier tot een aanzienlijke kwaliteitsimpuls te komen.

Het is op dit moment niet mogelijk aan te geven hoeveel investeringen met deze herontwikkeling gemoeid zijn. Dat wordt pas duidelijk op het moment dat de visie wordt omgezet in een daadwerkelijk uitvoeringsplan.

Op basis van onze nota kostenverhaal en de gedeelde ambitie zullen we in de uitwerking van dit uitvoeringsplan in gesprek blijven met de ontwikkelaars over het totale plan, de toerekening van kosten, de resterende gemeentelijke kosten en de uiteindelijke haalbaarheid ervan.

Het is hierbij wel belangrijk om te beseffen dat de kosten voor herinrichtingsambities die geen direct verband houden met de plannen van de ontwikkelaar niet kunnen worden doorgerekend aan de ontwikkelaar en dus gevonden zullen moeten worden binnen de gemeentelijke (investerings)budgetten.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Een aantal bewoners heeft aangegeven graag nader betrokken te worden bij het proces. Het college heeft daarom het voornemen om een klankbordgroep in te stellen voor deze ontwikkeling. Op deze manier kan invulling worden gegeven aan burgerparticipatie.



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0180037

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

xxx

Gelezen het voorstel van het college van 22 januari 2018

BESLUIT:

1. Kennisnemen van het eindverslag inspraakprocedure "Stedenbouwkundige visie Arendsplein".
2. Vaststellen van de Stedenbouwkundige visie Arendsplein als richtinggevend kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied Arendsplein.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 februari 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier