



Datum:	Nummer raadsnota: 175860
Onderwerp: voorbereidingskrediet Arendsplein en ruimtelijke visie Arendshof	

Portefeuillehouder: Witte/van der Helm	Bijlagen: 1. - 2.	Ter inzage: 1. -
--	--------------------------------	----------------------------

1. Instemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 75.000,- ten behoeve van het onderzoeken van de financieel- economische en ruimtelijke haalbaarheid van de stedenbouwkundige visie Arendsplein (vastgesteld 27 februari 2018) en ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke toekomstvisie voor de Arendshof.
2. Instemmen met het dekken van het voorbereidingskrediet vanuit de vrije reserve. Het krediet voor het onderdeel Arendsplein wordt t.z.t. (indien besloten wordt het plan tot uitvoering te brengen) ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie Arendsplein.

Samenvatting

In juni 2017 heeft u als raad de Binnenstadvisie Oosterhout vastgesteld. Met deze visie heeft het gemeentebestuur, samen met ondernemers en pandeigenaren, een eerste, belangrijke stap gezet op weg naar een aantrekkelijk en onderscheidend kernwinkelgebied. Eén van de conclusies uit de visie is dat de binnenstad van Oosterhout over te veel winkelvloeroppervlakte beschikt. De visie streeft onder andere naar minder leegstand. Dit kan worden bereikt door het realiseren van een compactere binnenstad en door het verminderen van het aantal vierkante meters aan vloeroppervlak winkels.

In de Toekomstvisie Oosterhout 2030 en het daaruit voortvloeiende bestuursakkoord "Samen op weg naar 2030" is veel aandacht voor de binnenstad van Oosterhout. Naast het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak, wordt hier ook aandacht gevraagd voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrumgebied. Het "vergroenen" van de binnenstad leidt niet alleen tot een aantrekkelijker omgeving, het draagt ook bij aan het versterken van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Arendsplein (bankenlocatie)

Het project Arendsplein betreft de voorgenomen transformatie van de zogenaamde bankenlocatie Arendsplein (voormalige gebouwen ABN Amro en Rabobank centrum Oosterhout, laatste deels nog in gebruik) en een deel van het bestaande winkelcentrum/parkeergarage Arendshof 2 naar een binnenstedelijk woonmilieu. In gezamenlijkheid met Maas Jacobs (toekomstig eigenaar banken) en Altera Vastgoed (eigenaar betreffende winkelpanden/parkeergarage) is eind 2017 met inspraak van omwonenden een stedenbouwkundige visie voor het gebied ontwikkeld. Op 27 februari 2018 heeft u als raad besloten om de stedenbouwkundige visie vast te stellen als richtinggevend kader voor de herontwikkeling. De visie geeft weer hoe er in de toekomst een nieuwe, eigentijdse invulling gegeven kan worden aan het gebied. Daarbij wordt ruimte gegeven aan wonen en groen.

Toekomstvisie Arendshof

De Binnenstadvisie ziet niet alleen op het Arendsplein maar gaat over een veel groter centrumgebied, waar ook Arendshof 1 en 2 deel van uit maken. Ook in dit deel van het centrum geldt de wens om het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak terug te brengen en meer ruimte te maken voor wonen en andere functies. De verwachting is dat de komende jaren ontwikkelaars/winkeleigenaren zich bij de gemeente zullen melden omdat zij – mede gezien de ontwikkelingen/trends op het gebied van detailhandel en de voorgenomen transformatie van het Arendsplein – hun panden willen herontwikkelen.

Om hier op vooruit te lopen en zelf de toekomstige koers te bepalen, is het raadzaam om in het verlengde van de Binnenstadvisie ook een ruimtelijke toekomstvisie voor winkelcentrum Arendshof op te stellen. Toekomstige initiatieven kunnen aan deze ruimtelijke visie worden getoetst. De visie bestaat uit een gewenst ruimtelijk toekomstbeeld en een set spelregels/randvoorwaarden waaraan toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst. De gemeente staat hiermee aan het roer van toekomstige ontwikkelingen in plaats van volgend te zijn aan ingediende initiatieven.

In de visie wordt aandacht gevraagd voor het verbeteren van de openbare ruimte, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Wat willen we bereiken?

Met het herontwikkelen van de locatie Arendplein en het opstellen van een ruimtelijke toekomstvisie voor winkelcentrum Arendshof wordt invulling gegeven aan de visie voor de binnenstad die in juni 2017 door de raad is vastgesteld.

De transformatie van het Arendsplein betekent een versterking van de kwaliteit van de binnenstad. Winkelruimte verdwijnt en er worden nieuwe woningen in verschillende prijscategorieën toegevoegd aan de woningvoorraad van Oosterhout, qua prijs ook toegankelijk voor jongeren en ouderen. Dit versterkt de levendigheid van deze kant van het centrum van Oosterhout.

Een ruimtelijke toekomstvisie voor winkelcentrum Arendshof zorgt voor een ruimtelijk toetsingskader voor nieuwe/toekomstige initiatieven. Door een toekomstvisie vast te stellen, wordt voorkomen dat ontwikkelingen versnipperd plaats vinden en kan samenhang tussen de diverse ontwikkelingen worden gewaarborgd. Eventueel kan de gemeente op basis van de visie ook strategische keuzes voor de langere termijn maken. Dit sluit aan bij de rol die college in het bestuursakkoord voor zichzelf heeft aangegeven als aanjager, stimulator en verbinder. Tegen deze achtergrond staat de gemeente open voor initiatieven en ideeën van derden voor herontwikkeling en/of kwaliteitsverbetering van (delen van) het winkelgebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

Arendspalein – uitwerking intentieovereenkomst

Voordat een definitief akkoord op de stedenbouwkundige visie voor het Arendsplein kan worden gegeven, moet voor alle betrokken partijen duidelijk zijn dat sprake is van een ruimtelijk en financieel-economisch haalbaar plan. Hoe deze duidelijkheid verkregen gaat worden, is tussen partijen vastgelegd in een intentieovereenkomst (akkoord college oktober 2018, ondertekend 12 november 2018). De intentieovereenkomst is opgedeeld in twee fasen.

- In fase 1 wordt een grove raming van de ontwikkeling opgesteld (o.a. civieltechnische kosten, kostenverhaal, kosten inrichting openbare ruimte, kosten bodemonderzoek, taxatie etc.) inclusief een kostenverdeling over partijen. Partijen bepalen op basis hiervan ieder voor zich of ze verwachten dat het project haalbaar kan zijn. Na een positieve afronding van fase 1 wordt fase 2 opgestart.
- In fase 2 wordt de stedenbouwkundige visie verder uitgewerkt en op detailniveau doorgerekend (stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en verkeersplan). Als afsluiting van fase 2 (volgens intentieovereenkomst uiterlijk november 2019) dienen alle partijen voor zich te bepalen of er voor hen sprake is van een haalbaar plan. Pas bij akkoord van alle partijen wordt gestart met de benodigde herziening van het bestemmingsplan en wordt er een anterieure overeenkomst gesloten.

Om de financieel-economische haalbaarheid van het plan te onderzoeken, dienen al in fase 1 diverse onderzoeken te worden uitgevoerd.

Toekomstvisie Arendshof

Door een externe partij is een plan van aanpak en offerte opgesteld voor het opstellen van de ruimtelijke toekomstvisie voor winkelcentrum Arendshof. In de eerste fase wordt door middel van een aantal werksessies ingezoomd op de visie op hoofdlijnen. In de tweede fase wordt de stedenbouwkundige visie verder uitgewerkt naar een toetsingskader met beeldregels. Winkeliers/ondernemers/pandeigenaren worden betrokken bij het tot stand komen van de visie. In de offerte wordt hiermee rekening gehouden.

Wat mag het kosten?

Ten behoeve van de uitvoering van de intentieovereenkomst zijn de kosten geraamd op € 35.000,-. Voor het opstellen van de ruimtelijke toekomstvisie voor winkelcentrum Arendshof is een bedrag geraamd van € 40.000,-. Hiermee komt het totaal benodigde voorbereidingskrediet op € 75.000,-

Voorgesteld wordt het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om uitvoering te geven aan de hiervoor benoemde stappen. Het totaalkrediet komt ten laste van de vrije reserve. Het krediet wordt voor het onderdeel Arendsplein t.z.t. indien het plan uitgevoerd wordt, ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie Arendsplein.

Het risico bestaat dat blijkt dat het stedenbouwkundig plan voor het Arendsplein zoals dat is vastgesteld, financieel en/of ruimtelijk niet haalbaar is. Het risico bestaat ook dat een van de betrokken partijen zich terug trekt. In dat geval komt de visie ook niet tot uitvoering. In dat geval wordt geen grondexploitatie geopend. Het voorbereidingskrediet blijft in dat geval ten laste van de vrije reserve.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Arendsplein

De stedenbouwkundige visie Arendsplein heeft voorafgaand aan de vaststelling voor inspraak ter inzage gelegen. De stedenbouwkundige visie bevindt zich in een onderzoeksfase. Het verzoek om een voorbereidingskrediet maakt hier onderdeel van uit. Op het moment dat het plan verder uitgewerkt wordt, wordt burgerparticipatie verder opgepakt.

Ruimtelijke visie winkelcentrum Arendshof

Het traject om te komen tot een ruimtelijke visie voor winkelcentrum Arendshof moet nog in zijn geheel worden opgestart. Bij het opstellen van de visie wordt uitdrukkelijk de participatie met betrokken partijen zoals winkeleigenaren en omwonenden gezocht. De visie komt in gezamenlijkheid tot stand.

Nummer: ZN174779

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van 26 maart 2018

BESLUIT:

1. Een voorbereidingskrediet van € 75.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van het onderzoeken van de financieel- economische en ruimtelijke haalbaarheid van de stedenbouwkundige visie Arendsplein (vastgesteld 27 februari 2018) en ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke toekomstvisie voor de Arendshof.
2. Het voorbereidingskrediet te dekken vanuit de vrije reserve. Het krediet voor het onderdeel Arendsplein wordt t.z.t. (indien besloten wordt het plan tot uitvoering te brengen) ten laste gebracht van de nog te openen grondexploitatie Arendsplein.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier