

Onderwerp

Resultaten verkenning bedrijventerrein Euterpelaan.

Datum	18 juni 2019	Naam en telefoon	N. van Zuijlen
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling	Portefeuillehouder	wethouder J. van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. Een toekomstbeeld op te stellen voor het bedrijventerrein Euterpelaan.
2. Vooruitlopend op de vaststelling van dit toekomstbeeld een bestemmingsplan op te stellen voor de Corellistraat 10 e.o.
3. De afspraken met de ontwikkelaar vast te leggen in een overeenkomst.
4. Dit besluit ter kennisname aan de Adviescommissie te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

December 2018 startte een verkenning naar de mogelijkheden voor transformatie van (het westelijk deel van) het bedrijventerrein Euterpelaan naar wonen. De aanleidingen hiervoor zijn de plannen van een ontwikkelaar voor woningbouw in de zogenaamde laboratoriumschool aan de Corellistraat 10 en de plannen van Dalco om te verplaatsen naar een ander bedrijventerrein in Oss.

Bedrijventerrein Euterpelaan is een bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied met licht tot middelzware bedrijvigheid. Het terrein is verouderd, zowel ruimtelijk als functioneel en kent leegstand. De verkenning vormt een eerste stap om te komen tot een integrale visie op het gehele bedrijventerrein. Eind januari 2019 informeerden wij de eigenaren, bedrijven en bewoners, de raad en de wijkraad Ruwaard.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Benutten van mogelijkheden voor binnenstedelijk wonen en vernieuwen van (woon)werkmilieus door een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijventerrein Euterpelaan. De Euterpelaan kan een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente en is als binnenstedelijke transformatieopgave aangemeld bij de provincie.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen komen tot een integrale visie voor het bedrijventerrein Euterpelaan. Op basis van deze visie vinden transformaties plaats van (delen van) het bedrijventerrein naar wonen en werken. De transformatie van de Corellistraat 10 naar wonen willen wij begin 2020 planologisch mogelijk maken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Een transformatie draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente.

Met een transformatie van het bedrijventerrein naar wonen en/of in combinatie met werken kan worden voorzien in een binnenstedelijke ontwikkeling van woningen. De woningbouwopgave voor de gemeente Oss is aanzienlijk de komende jaren. Een binnenstedelijke locatie, zoals het

bedrijventerrein Euterpelaan, krijgt daarbij de voorkeur. De locatie ligt zeer gunstig ten opzichte van verschillende voorzieningen, zoals een winkelcentrum en treinstation.

1.2 Een transformatie draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied.

Het huidige bedrijventerrein is in zichzelf gekeerd. Het type bebouwing sluit aan bij het voormalige gebruik, zoals bijvoorbeeld de lage bebouwing van de voormalige autobedrijven langs de Euterpelaan. Er zijn achterkantsituaties, onder andere de Rossinistraat. Functioneel zijn er nog steeds veel bedrijven gerelateerd aan auto's en bedrijven die zich bezighouden met opslag. Door een transformatie kan niet alleen een meer toegankelijk gebied ontstaan, maar ook een gebied dat woonkwaliteit en ruimte voor een nieuwe vorm van werken biedt.

1.3 Een toekomstbeeld geeft duidelijkheid aan alle betrokkenen.

Een toekomstbeeld geeft duidelijkheid aan eigenaren, bedrijven en bewoners op het bedrijventerrein. Daarom organiseerden wij een bijeenkomst waarin eigenaren, bedrijven en bewoners mee konden denken over de toekomst van het gebied. Deze thema-avond vond plaats op dinsdag 14 mei en werd bezocht door ongeveer 50 personen. Het overgrote deel van de aanwezigen ziet kansen voor het gebied door het toevoegen van wonen, naast werken. Gevraagd wordt om diversiteit in de woningbouw en zorgvuldig omgaan met hoogbouw in relatie tot bestaande woningen. Het toevoegen van groen en langzaam verkeersverbindingen door het gebied verhoogt de kwaliteit. De presentatie en een kort verslag van de bijeenkomst vormen een bijlage bij dit voorstel.

1.4 Bij het toekomstbeeld hoort een uitvoeringsstrategie.

Het toekomstbeeld voor het bedrijventerrein zal nooit in één keer of binnen een afzienbare periode kunnen worden uitgevoerd. Het laat een gewenst eindbeeld zien. De realisatie hangt af van de eigenaren in het gebied. De ontwikkelaar die Corellistraat 10 heeft gekocht, heeft afspraken met Dalco Food B.V. over de ontwikkeling van hun terrein. Bij deze grotere percelen is sprake van een actieve ontwikkeling. De ontwikkeling van de rest van het terrein hangt af van de individuele eigenaren en eventuele samenwerkingen die zij aangaan (= organische ontwikkeling). In vervolg op onze brief van januari zijn wij met verschillende personen in gesprek gegaan over plannen om hun eigen bedrijf uit te breiden, te verplaatsen of de activiteiten te beëindigen. Het overgrote deel staat positief ten aanzien van het toevoegen van woningbouw op het bedrijventerrein en staat open voor verkoop en mogelijke verplaatsing of wil zelf woningbouw ontwikkelen.

2.1 De leegstand van de voormalige laboratoriumschool is ongewenst.

De voormalige laboratoriumschool aan de Corellistraat 10 wordt einde van dit jaar leeg opgeleverd. De ontwikkelaar verzoekt om begin volgend jaar te mogen starten met een nieuwe invulling met wonen. Daarvoor is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het doorlopen van de daarbij behorende procedure zouden normaal gesproken pas plaatsvinden na de vaststelling van de visie. De vaststelling van de visie vindt op zijn vroegst einde van dit jaar plaats. De proceduretijd voor een bestemmingsplan bedraagt gemiddeld 2 jaar.

Een langdurige leegstand van de voormalige laboratoriumschool draagt niet bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Daarom wil de ontwikkelaar een bestemmingsplan opstellen vóór de vaststelling van de visie. Hieraan zijn wel als voorwaarden verbonden dat over de verplaatsing van Dalco zekerheid bestaat en de direct aangrenzende bedrijven instemmen met de beperking van de maximale toegestane milieucategorie. De procedure voor dit bestemmingsplan start pas na de terinzagelegging van de visie.

2.2 Er is draagvlak voor een invulling van de voormalige laboratoriumschool met wonen.

Tijdens de thema-avond bleek dat het overgrote deel van de aanwezigen positief staat ten opzichte van invulling van de voormalige laboratoriumschool met woningen. Het behoud van (een groot deel van) dit gebouw draagt bij aan de herkenbaarheid van de locatie. Het bestaande gebouw biedt de ontwikkelaar de mogelijkheid om een bijzonder woonmilieu aan te bieden. Bovendien is het gebouw gelegen aan de rand van het bedrijventerrein en vormt daarmee een startpunt voor de ontwikkeling van een groter deel van het gebied. Het op te stellen toekomstbeeld geeft inzicht in de fasering en bevat een uitvoeringsstrategie.

3.1 De afspraken vormen een kader voor de samenwerking.

Het is van belang om afspraken met de ontwikkelaar over de samenwerking vast te leggen. Deze afspraken omvatten in ieder geval het doel, de inhoud van de visie, het vervolg, de rolverdeling, beëindiging van de overeenkomst, een voorbehoud ten aanzien van de publiekrechtelijke bevoegdheden en afspraken over kosten.

4.1 De raad blijft geïnformeerd over de voortgang.

Door het voorstel ter kennisname toe te sturen, blijft de raad op de hoogte van de verschillende stappen in het proces dat uiteindelijk moet leiden tot een integrale visie op het bedrijventerrein Euterpelaan.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Een transformatie vraagt om inpassing van bestaande bedrijvigheid.

Het geldende bestemmingsplan biedt op sommige delen van het bedrijventerrein ruimte voor bedrijvigheid tot milieucategorie 3. Vanwege de richtafstanden vormen deze bedrijven een belemmering voor woningbouw. Uit onderzoek blijkt dat lang niet al deze bedrijven binnen deze bestemmingen ook binnen milieucategorie 3 vallen. Met de bedrijven moet overleg worden gevoerd en uiteindelijk overeenstemming worden bereikt over het terugbrengen van hun milieucategorie naar 2.

2.1 Aan de voorwaarden voor het opstellen van een bestemmingsplan kan niet worden voldaan.

Dalco heeft een reserveringsovereenkomst met de gemeente voor een bedrijfsterrein op Vorstengrafdonk. Deze reservering loopt tot uiterlijk 1 november 2019. Voor de vaststelling van de visie en het bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat Dalco verplaatst. Dalco zal ook duidelijkheid willen hebben over de ontwikkelingsmogelijkheden van hun huidige terrein, voordat een besluit

wordt genomen om te verplaatsen. De ontwikkelaar is in overleg met de aangrenzende bedrijven om te bekijken of hun milieucategorie kan worden teruggebracht of dat bedrijven willen en kunnen verplaatsen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten voor de gemeente bestaan in deze fase van verkenning uit de inzet van ambtelijke uren. Met de ontwikkelaar maken wij in de overeenkomst afspraken over de overige kosten en de verdeling ervan. Bij eventuele beëindiging blijven de gemaakte kosten voor eigen rekening van iedere partij.

b. Communicatie

De eigenaren, bedrijven en bewoners in het gebied zijn vanaf het begin van het project op de hoogte gehouden en blijven betrokken bij de verkenning en het toekomstbeeld. Een communicatieadviseur begeleidt dit project. Ook de wijkraad Ruwaard, Brabant Wonen en de provincie zijn op de hoogte.

c. Uitvoering

VTH verleent uiteindelijk de benodigde vergunningen en de afdeling IBOR is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Daarom maken de afdelingen VTH en IBOR deel uit van de projectgroep.

d. Overlegd met

- ontwikkelaar Reales
- interne projectgroep (RO, VG, LWE, VTH, IBOR)

Bijlagen

1. Presentatie bijeenkomst verkenning bedrijventerrein Euterpelaan van 14 mei 2019
2. Samenvatting resultaten bijeenkomst verkenning bedrijventerrein Euterpelaan van 14 mei 2019