

Onderwerp

Visie Transformatie Bedrijventerrein Euterpelaan

Datum	14 december 2021	Naam en telefoon	M. van den Nieuwenhof
Afdeling	Projectenbureau	Portefeuillehouder	J. van Orsouw / F. den Brok

Voorstel

- De raad voor te stellen de Gebiedsvisie Euterpepark vast te stellen als toekomstbeeld voor de transformatie van het Bedrijventerrein aan de Euterpelaan naar een gemengd woon/werkgebied.*

Aanleiding

De gemeente wil het Bedrijventerrein aan de Euterpelaan transformeren naar een nieuwe toekomst. We hebben een visie laten ontwikkelen door bureau KCAP voor een vergaande transformatie van het gebied naar een meer eigentijdse en duurzame binnenstedelijk gemengde omgeving. Met veel meer wonen dan nu en ruimte voor het nieuwe werken, woon-werkcombinaties en een duurzame openbare ruimte met een grotere leefbaarheid en verblijfskwaliteit.

Toelichting

Deze conceptvisie **Gebiedsconcept Euterpepark Oss**, Raamwerk transformatie bedrijventerrein Euterpelaan e.o. schetst een richtinggevend kader voor een mogelijk toekomstbeeld. Met een kleine 100 bedrijven is er sprake van een zeer verdeeld eigendom. Daarom zal de weg om dat doel te bereiken flexibel moeten zijn. Dit noemen we een organische aanpak. M.a.w. de stip op de horizon is bekend maar de weg waarlangs dat doel bereikt wordt is onbekend en zal variëren.

Intussen hebben zich al drie initiatiefnemers gemeld met hun wens om een nieuwe toekomst te bereiken voor hun deel van het gebied, passend in de hier geschetste visie; drie grote spelers die samen zo'n 35 % van het gebied beslaan. Deze ontwikkelingen hebben hun voortgang parallel aan de afronding van de visie.

Voorgeschiedenis

Het binnenstedelijk bedrijventerrein aan de Euterpelaan is ontwikkeld in de jaren '70 als onderdeel van de Ruwaard.

Dit bedrijventerrein ligt tussen de Saal van Zwanenbergsingel, de Euterpelaan, de spoorlijn en de Gerbrandyalaan.

Delen van het gebied zijn verouderd, zowel ruimtelijk als functioneel, met o.m. zware bedrijvigheid. Het gebied is sterk versteend, veel panden zijn in de loop van de tijd van functie veranderd. Deels naar (te) zware bedrijvigheid voor een binnenstedelijk terrein. Op enkele plekken is er (langdurige) leegstand. Voor enkele delen van het terrein zijn er initiatieven voor herontwikkeling met een menging van wonen en werken.

Om richting te kunnen geven aan de toekomstige ontwikkeling van het binnenstedelijke gebied hebben leegstand.

Het is nu niet voor het eerst dat we spreken over een nieuwe toekomst voor dit bedrijventerrein. Al in 2011 zijn in het Masterplan bedrijventerreinen de mogelijkheden voor revitalisering van het binnenstedelijk bedrijventerrein onderzocht, maar niet doorgezet; uitplaatsing van te grote en milieubelastende bedrijvigheid bleek toen niet haalbaar.

In 2018 / 2019 komt Reales met een initiatiefplan voor de locatie laboratoriumschool aan de Corellistraat, bedoeld voor een herbestemming van het bestaand gebouw tot appartementen + deels nieuwbouw. In 2019 vertaalt zich dit naar een wens vanuit de gemeente om de ontwikkeling van Reales te plaatsen binnen een toekomstvisie voor het gehele bedrijventerrein Euterpelaan.

Op 14-5-2019 vindt er in het gemeentehuis een informatie-/werkbijeenkomst plaats met ondernemers en bewoners uit het gebied.

Ook in 2019 schakelt de gemeente bureau KCAP in voor het opstellen van een totaalvisie, een ruimtelijk en functioneel raamwerk. Uitgangspunt is een transformatie naar een duurzaam gemengd woon- en werkgebied met een relatief hoge dichtheid. Dicht bij station Oss-West en stadscentrum. Passend in de ambitie om binnenstedelijk veel woningen te realiseren (taskforce woningbouw), onderdeel van de Spoorzone plannen, samen met Raadhuislaan en mogelijk ook de Golfbad-locatie.

In februari 2020 neemt de gemeente een voorbereidingsbesluit voor de ontwikkeling op de locatie laboratoriumschool. Binnen de werkingsperiode van dit besluit wordt duidelijk dat AKM (opvolger van Reales) een serieus plan ontwikkelt dat past in de visie die in ontwikkeling was.

In 2020 – 2021 komen er naast het initiatief van AKM (inmiddels inclusief het aangrenzende perceel van Van Dijk) nieuwe initiatieven in het gebied: o.a. op de locatie van Dalco, en de bedrijfsgebouwen van Van de Goor aan de oostkant van het gebied. De concept-visie en de drie initiatieven worden met elkaar afgestemd. Ook nieuwe (kleinere) initiatieven worden daarbij betrokken. Want ook elders in het gebied ontstaan al ideeën over mogelijke herontwikkeling.

Op 25 november 2021 is de visie in een Podiumbijeenkomst toegelicht aan de raad en belangstellenden. Informeren van ondernemers en bewoners van het Bedrijventerrein Euterpelaan wordt ingepland.

De visie dient als kader voor een dynamische / organische ontwikkeling van het gebied. Dat krijgt nog een nadere uitwerking, bijvoorbeeld:

- Er is geen sprake van een verplichte verandering voor eigenaren in het gebied; welke strategie is passend en doeltreffend voor de manier hoe meer eigenaren in het gebied geïnteresseerd kunnen raken in meedoen met de gewenste transformatie;
- Hoe kunnen de bewoners en gebruikers in het gebied en de omwonenden goed betrokken blijven met ontwikkelingen; we gaan in ieder geval themabijeenkomsten organiseren over onderwerpen

als wonen, werken, kwaliteit openbaar gebied, en (duurzame) mobiliteit in relatie tot verkeer en parkeren.

Zodra de conceptvisie ook door de gemeenteraad is onderschreven, gaan we aan de slag met bestemmingsplannen voor de verschillende deelinitiatieven. Momenteel drie dus.

Samenvatting van de visie

Het bedrijventerrein Euterpelaan gaat ingrijpend transformeren. Het huidige verouderde en stenige bedrijventerrein ontwikkelt zich in de toekomst tot een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig gemengd woon-werkgebied: het Euterpepark. In Euterpepark komen de opgaven vanuit de woon- en werkagenda samen.

Het ruimtegebruik zal worden geïntensiveerd, met een gemengde programmering van binnenstedelijk wonen en werken (en voorzieningen). Dat betekent een ruimtelijk-functionele diversiteit in bebouwing, met een mix van bestaande en nieuwe gebouwen.

De kansen die zich aandienen bij de herontwikkeling van verschillende locaties, zoals momenteel de locaties lab-school, Dalco en van de Goor, dienen als stevige impuls voor het in gang zetten van de verdere gebiedstransformatie.

Groen en duurzaam

Tegelijk met de verdichting komt er meer lucht en openheid in het gebied. Er komen groene, doorgaande zones die de verschillende initiatieven met elkaar verbinden en een hoge verblijfskwaliteit hebben. Dit groene netwerk maakt het Euterpepark klimaatbestendig. De opgaves voor klimaatadaptatie krijgen hier een plek (wateropvang en oplossen hittestress)

Verbonden

De verbindingen met de omgeving zullen worden verbeterd, waaronder die met de omliggende buurten, de Gerbrandyalaan, het NS station Oss-West, het Sibeliuspark, winkelcentrum de Ruwert en De Koepel. De ontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats vanaf de omliggende hoofdroutes en doorgaand autoverkeer wordt beperkt, waardoor een autoluw hart ontstaat.

De doorwaadbaarheid van het gebied voor langzaam verkeer is cruciaal, waarbij aansluiting wordt gezocht op de omliggende stedelijke routes. Verbonden betekent ook de cultuurhistorie van het gebied zichtbaar maken. Hier liggen kansen om de oorspronkelijke Bosschstraat weer herkenbaar te maken en de boerderij Kinderzorg op te nemen als relict.

Werken

Het Euterpepark is en blijft een plek waar gewerkt wordt. Daarbij zal een gedeeltelijke verschuiving plaatvinden van de klassieke bedrijvigheid van een bedrijventerrein naar nieuwe vormen van binnenstedelijk werken: lichtere en voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen.

Dat betekent dat zware en grootschalige bedrijvigheid gaandeweg plaats maakt voor het nieuwe werken: Euterpepark wordt een broedplaats voor zowel hoofd als handen. Panden met wonen op de verdieping en werken/voorzieningen in de plint lenen zich goed hiervoor. Maar ook bedrijfsverzamelgebouwen met een kans om oude gebouwen te hergebruiken als broedplaats voor startups.

Voor veel bedrijven is de stap van 'starter aan huis' naar de eerste eigen bedrijfsruimte (te) groot. Euterpepark biedt ruimte voor ZZP'ers en ambachtelijke (maak)bedrijven die in de fase tussen 'starter aan huis' en de eerste eigen bedrijfsruimte zitten. We hebben het dan primair over maakbedrijven en niet over kantoorhoudende bedrijven. Idealiter zouden er voor deze niche ruimtes in een bedrijfsverzamelgebouw zijn.

Voorzieningen

Het Euterpepark is niet direct een locatie voor publieksgerichte voorzieningen: daarvoor is het stadscentrum de aangewezen plek. Wel wordt gedacht aan voorzieningen die passen bij de binnenstedelijke situering en aansluiten bij de omliggende woongebieden en stedelijke functies in de zone langs de Dr. Saal van Zwanenbergsingel en de Euterpelaan. In deze "stedelijke etalage" is plaats voor perifere detailhandel (waaronder automotive), sport & ontspanning, maatschappelijk- en zorgprogramma.

Wonen

De transformatie voorziet onder andere in de toevoeging van woningen, een functie die nu nauwelijks in het gebied aanwezig is. Daarbij ontstaat een menging van stedelijk wonen in hogere dichtheden met werken: zowel op pand- als op gebiedsniveau.

Belangrijk daarbij is een diversiteit aan stedelijke typologieën voor meerdere doelgroepen:

- Concentratie op de Osse markt;
- Een eigentijds nieuw gemengd binnenstedelijk woonmilieu, nabij treinstations en voorzieningen;
- Onder andere voor kleine huishoudens, ouderen, bijzondere doelgroepen, maar ook forenzen, waaronder hoogopgeleiden en arbeidsmigranten;
- Diversiteit woningen ook binnen grote(re) woongebouwen;
- Voor de kwalitatieve programmatische invulling is de Woonvisie 2020 richtinggevend;
- Grondgebonden/appartementen: gericht op appartementsvormen afgewisseld met een aandeel grondgebonden woningen (woon-werkpanden en stadswoningen);
- Kwaliteit (eigendomsvorm en prijsklassen);
- Minimaal 30% goedkope (sociale) huur – minimaal 20% goedkope koop (op gebiedsniveau).

Beoogd effect

We willen komen tot een daadwerkelijke start van de transformatie van dit gebied naar een eigentijds en aantrekkelijk gemengd woon/werkgebied met een duurzame leefkwaliteit. De visie is de basis voor bestemmingsplannen (of omgevingsplannen) die gemaakt worden op grond van ontwikkelingen waar bewoners/gebruikers of eigenaren mee komen.

Argumenten

1.1 We kunnen richting geven aan het ontwikkelingsperspectief van het verouderde bedrijventerrein Euterpelaan

Het binnenstedelijke bedrijventerrein is sterk verouderd, zowel ruimtelijk als functioneel. Tegelijkertijd biedt de goed bereikbare binnenstedelijke situering goede perspectieven voor een doorontwikkeling c.q. transformatie naar een gebied voor zowel werken als wonen. De visie beschrijft dit ontwikkelingsperspectief.

1.2 De ontwikkeling met wonen voorziet in de woningbouwopgave van Oss

De woningbouwopgave voor de gemeente Oss is aanzienlijk de komende jaren. Een binnenstedelijke locatie zoals bedrijventerrein Euterpelaan kan daar een eigentijdse en substantiële bijdrage aan leveren. De locatie ligt zeer gunstig ten opzichte van verschillende voorzieningen, zoals scholen, winkelcentrum en treinstation. De afstand tot het centrum van Oss is relatief kort en het gebied is goed bereikbaar per OV, auto, fiets en te voet.

Ook het provinciaal beleid voor woningbouw (Brabantse Agenda Wonen, mei 2017) zet vanuit zuinig ruimtegebruik sterk in op binnenstedelijke locatieontwikkeling en herstructurering.

Met een transformatie van het bedrijventerrein naar wonen en werken kan daarin worden voorzien.

1.3 Een visie als onderlegger bepaalt de koers en geeft helderheid

Deze conceptvisie "Euterpepark" schetst een richtinggevend kader voor een mogelijk toekomstbeeld, en geeft een stip op de horizon. De weg waarlangs resultaten bereikt worden wordt mede bepaald door de mogelijkheden en bereidheid van partijen om mee te doen. Dit vraagt een heldere regie.

1.4 De drie al lopende ontwikkelingen stimuleren de transformatie

Op de locaties van de laboratoriumschool, Dalco en Van de Goor zijn nu plannen in ontwikkeling die passen binnen de visie. Dit zijn ontwikkelingen met een stevige maat; samen beslaan ze een kleine 30 % van het gehele gebied. Met deze ontwikkelingen wordt al relatief snel zichtbaar voor de stad wat bedoeld wordt met de visie. En tegelijk kunnen zij de aanjager vormen voor verdere ontwikkelingen.

Kanttekeningen

1.1 Ondanks een zorgvuldig participatietraject kunnen er later bezwaren blijken

De uitgangssituatie en belangen van ondernemers en bewoners zijn zeer divers. Waar de een met deze visie kansen ziet voor de toekomst, zal een ander de transformatie mogelijk als bedreiging ervaren voor zijn of haar bedrijfsvoering in het gebied. Met goede communicatie en betrokkenheid van ondernemers proberen we een gezamenlijkheid te creëren voor een breed gedragen toekomstperspectief. We gaan onder meer themabijeenkomsten organiseren.

1.2 De planuitwerkingen zouden mogelijk niet op het niveau van de visie uitkomen

Parallel aan de totstandkoming van de visie worden al drie substantiële plangebieden uitgewerkt. Zodra een bestemmingsplan uitwerking gestart wordt is natuurlijk duidelijk of dat plan zich verdraagt met de visie; bij gebreke daarvan wordt niet met een bestemmingsplan begonnen. Hoewel de uitgangspunten die gelden vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst, moeten we als projectteam waakzaam blijven dat de doelen van de visie ook daadwerkelijk bereikt worden.

1.3 Er is geen garantie dat het hele gebied transformeert

Er zijn al contacten met meerdere gebruikers/bewoners van het gebied die een verandering overwegen. Momenteel zijn deze nog niet zo ver uitgewerkt als de genoemde drie plannen. Hoewel er geen aanwijzing is dat er niet meer belangstelling zal zijn, is er geen enkele garantie dat de doelen van de visie voor 100 % bereikt worden. Door de organische aanpak van het hele gebied houden we daar rekening mee; elke fase moet voldoende basiskwaliteit bieden voor een leefbare woon-/werkomgeving. Bovendien kan de gemeente zodra dat nodig zou zijn, altijd nog voor een actievere aanpak kiezen. Voorbeelden daarvan zijn een actievere rol op het gebied van grondverwerving (lees positieverwerving), eventuele bijdragen in planoverstijgende voorzieningen in de openbare ruimte. Er wordt gestreefd naar een denktank samen met de belanghebbenden om die mogelijkheden/noodzakelijkheden te verkennen.

Met de gebruikers/bewoners en de omgeving worden komend jaar themabijeenkomsten opgezet om de draagkracht te verkennen op gebieden zoals wonen, werken, verkeer, leefbaarheid, enz. Op dit moment wordt daar al belangstelling voor getoond.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De gemeente heeft nauwelijks eigendom in het gebied; alleen de wegen en een leegstaande school. Dus van een strategische grondpositie is niet echt sprake. De kosten die de gemeente maakt worden vergoed via het verplichte kostenverhaal in anterieure overeenkomsten.

b. Privacy

Behalve wat hierna gezegd wordt onder c. zijn er geen bijzondere privacy-aspecten.

c. Communicatie

- Op 14-5-2019 vond er in het gemeentehuis een informatie-/werkbijeenkomst plaats met ondernemers en bewoners uit het gebied.
- De concept-visie is voor raadsleden en belangstellenden besproken in de Podiumbijeenkomst van 25 november 2021. Die presentatie is na te horen en zien op www.oss.nl/euterpepark.
- Na instemming van de raad met de visie wordt gestart met themabijeenkomsten in de wijk.

d. Overlegd met

De visie is mede opgezet door KCAP:

Frank Werner	architect-partner
Gemeente:	
Maarten van den Nieuwenhof	projectleider
Martin Hagreis	stadsontwerper
Erwin Bos	stedenbouwkundige
Ien Lucas	planoloog

Twan Thissen

Marionne van Dongen

Gwenny Cremers

Artak Pogosian

strat. adviseur Wonen

strat. adviseur Economie

communicatieadviseur

jurist

Bijlagen

1. Visie Euterpepark
2. Presentatie Podiumbijeenkomst
3. Raadsvoorstel