



gemeente **Oosterhout**

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 23 november 2021
Zaaknummer raadsvoorstel 309813
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Arendsplein (herontwikkeling bankenlocatie)

Voorgesteld besluit

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Arendsplein (herontwikkeling Bankenlocatie) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Arendsplein (herontwikkeling bankenlocatie)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz2centrum2017-ON01 gewijzigd vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte reactienota zienswijzen, toelichting, verbeelding en regels;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het stedenbouwkundig plan voor het Arendsplein van 2020 is de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Dit plan maakt de bouw van maximaal 154 appartementen in 5,6 en 7 bouwlagen mogelijk, evenals het herinrichten van het openbaar gebied voor de ontsluiting, het parkeren en het creëren van een groene autovrije verblijfsruimte. De monumentale bomen blijven behouden. Het college heeft recent het definitieve ontwerp openbare ruimte voor het Arendsplein vastgesteld, afgestemd op dit bestemmingsplan.

De 8 zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Ambtshalve zijn nog tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en is een bijlage bijgevoegd. Ook is een kleine omissie in de verbeelding en regels hersteld met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting voor de bestemming verkeer.

Aanleiding

We werken aan een bruisende binnenstad waarbij we leegstand terug willen dringen en meer wonen toe willen voegen om de leefbaarheid te verbeteren. Een van de grote stappen daarbij is de herontwikkeling van het Arendsplein, waar leegstaande kantoorpanden verdwijnen en er woningbouw voor terug komt.

Kader

De Wet Ruimtelijke Ordening biedt de basis voor de planologische toets en het kostenverhaal. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. De ontwikkeling omvat meer dan de bouw van 11 woningen. Dit betekent, dat de indiener in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Wat willen we bereiken?

Door het vaststellen van het bestemmingsplan kunnen maximaal 154 appartementen in 5, 6 en 7

bouwlagen aan het Arendsplein worden gebouwd op de locaties van de leegstaande bankgebouwen van de Rabobank en ABN AMRO en een gedeelte van het winkelcentrum Arendshof 2. Ook maakt het bestemmingsplan mogelijk om het openbaar gebied te herinrichten ten behoeve van de benodigde ontsluiting, het parkeren en het creëren van een groene autovrije verblijfsruimte waarin bestaande monumentale bomen behouden blijven.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan is o.a. in lijn met Binnenstadvisie, de structuurvisie, de woonvisie en de stedenbouwkundige visie Arendsplein. Het aantal vierkante meters winkeloppervlak wordt verkleind en de kwaliteit van het gebied wordt versterkt door het slopen van leegstaande kantoren en winkels en het toevoegen van nieuwe woningen. Dit versterkt de levendigheid van deze kant van het centrum. Aan de binnenruimte wordt een groene invulling gegeven met daarbij aandacht voor klimaatadaptatie en duurzaamheid. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt met de toevoeging van maximaal 154 appartementen (middel dure en dure huur/koop) een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente. De ontwikkeling loopt al jaren. De onderhandelingen met de ontwikkelaars hebben plaatsgevonden voor de vastgestelde nota "Bouwen aan de toekomst" (woningbouwstrategie Oosterhout 2030).

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in bijgevoegde reactienota en overwogen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak en participatie

Op 1 juni 2021 hebben wij besloten om de ontwerpfase te starten voor het bestemmingsplan. U bent hierover geïnformeerd via een raadsbrief op 10 juni 2021. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juni tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend. In de zienswijzen komen met name de volgende reacties naar voren: de rekenmethode die wordt gehanteerd in de mobiliteitstoets wordt ter discussie gesteld, de toekomstige ontwikkelingen zijn niet meegenomen in de mobiliteitstoets en het bestaande parkeerbeleid van de gemeente met betrekking tot parkeervergunningen in de binnenstad. Ook zijn er zorgen over eventuele schade en overlast tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Inspraak en informatieavonden

In het kader van het opstellen van de stedenbouwkundige visie Arendsplein in 2017 heeft inspraak plaatsgevonden. In het kader van de actualisatie van de stedenbouwkundige visie Arendsplein heeft op 23 januari 2020 opnieuw een informatieavond plaatsgevonden waarop omwonenden en belangstellenden hun reactie konden geven en vragen konden stellen. De opmerkingen zijn gebundeld in een document (zie bijlage 17 van het bestemmingsplan) en zijn door u meegewogen bij het vaststellen van de visie in het voorjaar van 2020.

De aangepaste plannen voor Arendsplein 70 (locatie ABN AMRO) zijn in september 2020 aan omwonenden gepresenteerd. De vragen, die zijn gesteld, zijn met beantwoording opgenomen in bijlage 18 van het bestemmingsplan.

Een klankbordgroep is ingesteld voor het project.

Bij de vaststelling van de actualisatie van de stedenbouwkundige visie Arendsplein in 2020 die als kader geldt voor het ontwerpbestemmingsplan is ook besloten een aparte klankbordgroep in te stellen voor dit project. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden en winkeliers uit de omgeving. De klankbordgroep heeft gedurende de nadere uitwerking onderwerpen geagendeerd die leefden bij omwonenden en winkeliers. Er blijft bezorgdheid bestaan bij de leden van de klankbordgroep ten aanzien van het parkeren, maar men is in algemene zin positief over de plannen. Enkele verslagen van de klankbordgroep zijn opgenomen in bijlage 20 van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties ontvangen. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven, omdat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept-ontwerpbestemmingsplan. Ook de brandweer heeft namens de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant een advies uitgebracht. Voor externe veiligheid is aangegeven dat kan worden volstaan met een verwijzing naar het standaardadvies. Paragraaf 5.13 in de toelichting is hierop aangepast en het standaardadvies is als bijlage 13 opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan is ook getoetst door de brandweer op bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. In overleg met brandweer zal het openbaar gebied zodanig worden heringericht dat de veiligheid is gegarandeerd en hulpdiensten te allen tijde tijdig het plangebied kunnen bereiken. De bluswatervoorzieningen voldoet aan de daarvoor geldende eisen. Ook wordt voldaan aan de opkomsttijd van de brandweer van maximaal 12 minuten.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. In de zienswijzen komen met name de volgende reacties naar voren: de rekenmethode die wordt gehanteerd in de mobiliteitstoets wordt ter discussie gesteld, de toekomstige ontwikkelingen zijn niet meegenomen in de mobiliteitstoets, het bestaande parkeerbeleid van de gemeente met betrekking tot parkeervergunningen en zorgen over eventuele schade en overlast tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. In bijgevoegde reactienota zijn alle zienswijzen samengevat en overwogen. Op hoofdlijnen zijn de volgende punten weerlegd. De parkeerbalans is sluitend, wat betekent dat de parkeerdruk als gevolg van het plan niet tot parkeeroverlast zal leiden in de omgeving. De methodiek voor het opstellen van de parkeerbalans is gebaseerd op het vastgestelde en vigerende parkeernormbeleid van de gemeente. Het gemeentelijke parkeernormbeleid is gebaseerd op de methodiek die het CROW toepast. Deze methodiek wordt juridisch als gangbaar beschouwd. In dit bestemmingsplan hoeft geen rekening te worden gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten straks wel rekening houden met deze ontwikkeling, omdat hiervoor een bestemmingsplan met onderbouwingen ten grondslag ligt. De zorgen om schade en overlast hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de toekomstige sloopmelding en omgevingsvergunning. De sloop en de bouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens het Bouwbesluit. Hinder en schade wordt hierdoor voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperkt. Wel is uit voorzorg in de overeenkomst met ontwikkelaars opgenomen om voor bepaalde nabijgelegen panden nulmetingen uit te laten voeren voor de start van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Ook wordt gestreefd om de sloop- en bouwwerkzaamheden van de drie gebouwen af te stemmen en zo kort mogelijk te houden om zo de overlast te beperken voor omwonenden en de winkeliers. In de reactienota staan alle zienswijzen kort samengevat en staan ook de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen niet aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt in de toelichting de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling als bijlage opgenomen. De paragrafen 5.9.3 en 5.10.2 worden tekstueel aangepast. In de regels artikel 4 wordt de voorwaardelijke verplichting in lid 4.3 gewijzigd. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting' beperkt tot het gedeelte van de expeditiestraat waar gebruik wordt gemaakt van rolcontainers voor het laden en lossen.

Financiën

Aan dit besluit (het vaststellen van een bestemmingsplan) zelf zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten voor het opstellen worden verrekend met de initiatiefnemers. Met de ontwikkelaars zijn op basis van de nota kostenverhaal via anterieure overeenkomsten afspraken gemaakt over hun bijdrage in deze kosten van deze herontwikkeling (zoals plankosten, planschades en bijdragen). Daarnaast wordt een deel van het te herontwikkelen gebied door de gemeente uitgegeven, waarbij de kosten via de uitgifteprijs worden verhaald. Hiermee is er tevens geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, gezien het feit dat de kosten anderszins

verzekerd zijn. Het raadsbesluit omvat derhalve naast het vaststellen van het bestemmingsplan ook het besluit dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Vervolg

Dit besluit en dat de Crisis en herstelwet van toepassing is wordt bekend gemaakt, waarna de beroepstermijn van 6 weken start. Ook de indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd hierover. Daarnaast worden de ontwikkelaars geïnformeerd over uw besluitvorming.

Oosterhout 12 oktober 2021,

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Arendsplein (herontwikkeling Bankenlocatie);
2. Het gewijzigd bestemmingsplan Arendsplein (herontwikkeling Bankenlocatie) (regels, verbeelding en toelichting)



gemeente **Oosterhout**

RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Arendsplein (herontwikkeling bankenlocatie)

Zaaknummer 309813

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021,

BESLUIT:

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Arendsplein (herontwikkeling Bankenlocatie) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Arendsplein (herontwikkeling bankenlocatie)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz2centrum2017-ON01 gewijzigd vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte reactienota zienswijzen, toelichting, verbeelding en regels;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2021,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier