

Datum

14-12-2021

Onderwerp

Visie Transformatie Bedrijventerrein Euterpelaan

Uw kenmerk

xxx

Aantal bijlagen

3

**Wat adviseert het college te besluiten?**

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

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

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.

**Welk resultaat willen we bereiken?**

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.

In de [bijlage](#) treft u een uitgebreide toelichting aan.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?***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.

## **Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)**

### *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-/werk omgeving. 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. 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](http://www.oss.nl/euterpepark).
- Na instemming van de raad met de visie wordt gestart met themabijeenkomsten in de wijk.

#### *c. Uitvoering*

Op basis van de visie worden voor de huidige drie en latere ontwikkelingen ruimtelijke plannen ontwikkeld om de bestemming te borgen.

#### *d. Overlegd met*

De visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met KCAP uit Rotterdam, ontwerp bureau voor architectuur en ruimtelijke ontwikkeling. Verder vindt intensief overleg plaats met de ontwikkelaars van de drie huidige initiatieven voor een optimale afstemming tussen visie en plannen.

### **Bijlagen**

- 1.Toelichting op het raadsvoorstel
- 2.Concept raadsbesluit
- 3.Conceptvisie "Gebiedsconcept Euterpepark Oss"