



Collegevoorstel BB&P

Zaak : Bestuurlijke besluitvorming Jumbo Arkendonk

Zaaknummer : 281012

gemeente **Oosterhout**

Datum: 19 februari 2021	Auteur: Mike van de Waeter	Bereikbaar 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten projecten	Handtekening

Onderwerp:

Uitbreiding Jumbo Arkendonk inclusief wijziging openbare ruimte

Geraadpleegde collega's:

Gert-Jan Bartels
Bas van der Burgt
Agnes Segeren

Afdelingen:

Buiten Projecten
Buiten Advies
Binnen Control

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.: geen

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☐ Overige bijlagen:
 - Reactienota
 - Aangepast ontwerp openbare ruimte
 - Opbrengsten & kosten overzicht (geheim)

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Kastelijns

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 281012 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 19 februari 2021	Openbaar	Bis-nummer:
Onderwerp: Uitbreiding Jumbo Arkendonk inclusief wijziging openbare ruimte		

Voorstel:

Het college wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de bijvoegde reactienota;
2. het aangepaste ontwerp van de openbare ruimte vrij te geven om uit te voeren;
3. in te stemmen met het inzetten van de grondopbrengst ten behoeve van de herstructurering.
4. De bijlage "Opbrengsten & kosten overzicht" geheim te verklaren op grond van artikel 55 Gemeentewet, in samenhang met artikel 10 lid 2 onder b en g van de Wob.
5. De geheimhouding op te heffen zodra de aanbestedingsprocedure is afgerond en de definitieve gunning heeft plaatsgevonden.

Korte samenvatting

Op 16 september 2020 heeft er in de sporthal Arkendonk een omgevingsdialoog plaatsgevonden primair over de uitbreiding van de Jumbo met een reconstructie van de openbare ruimte. De uitbreidingsplannen en reconstructie lagen van 2 september 2020 tot 9 oktober 2020 ter inzage. In totaal zijn er twaalf reacties ontvangen. In de reactienota wordt per reactie een antwoord gegeven. Bij een aantal reacties heeft dit ervoor gezorgd dat er wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerp. Aan uw college wordt gevraagd om in te stemmen met bijgevoegde reactienota en het aangepaste ontwerp van de openbare ruimte en om het te kunnen uitvoeren. Buitenom de wijzigingen die relatie hebben met de omgevingsdialoog is ervoor gekozen extra werk mee te nemen in de herstructurering. Dit extra werk heeft geen directe relatie met de uitbreiding van de Jumbo maar heeft te maken met duurzaamheid en toekomstige bereikbaarheid.

Aanleiding

De Jumbo heeft de ambitie om uit te breiden waardoor de huidige laad- en loslocatie wijzigt. Mede hierdoor wijzigt de route voor het vrachtverkeer van de Jumbo en dit heeft als resultaat dat de parkeerplaats aangepast moet worden met als doel een veilige afwikkeling van het vracht- en personenverkeer. Dit komt voort uit het besluit (ZN175434) dat door uw college akkoord is bevonden in april 2019.

Argumenten

Na de inspraakprocedure zijn er in totaal twaalf reacties ontvangen op het oorspronkelijke ontwerp van de openbare ruimte. Het meest terugkerende onderwerp was het aantal te vervallen parkeerplaatsen en dat er snelheid verlagende maatregelen worden opgeheven. Eveneens zijn er enkele opmerkingen binnengekomen over geluidsoverlast. Echter dient de exploitant/koper te voldoen aan de normeringen voor geluid welke worden benoemd in het Activiteitenbesluit. Indien er klachten komen in de toekomst over geluidsoverlast dient dit onderzocht te worden door de gemeente/omgevingsdienst.

Wijzigingen n.a.v. de omgevingsdialoog

Met de te vervallen parkeerplaatsen doelt men op de parkeerplaatsen langs de Albert-Heijn (Spaandonk). In het gepresenteerde ontwerp tijdens de inspraakprocedure waren hier drie

parkeerplaatsen ingetekend. Naar aanleiding van de reacties komen er in het gewijzigde ontwerp ter plaatse acht haakse parkeerplaatsen bij waar de bewoners van de Spaandonk ook gebruik kunnen maken.

Verder wordt de verkeersremmende maatregel (een zogenaamde “slinger”) in het ontwerp teruggebracht welke in het verleden specifiek is aangebracht om het gemotoriseerd verkeer af te remmen.

Om een verkeersveilige situatie te creëren zal een aantal struikgewassen gerooid moeten worden welke gelegen zijn tussen de erfgrens van de woningen aan de Spaandonk 11 t/m 25 en de parkeerplaats. Tijdens de omgevingsdialoog gaven enkele bewoners al aan dat dit struikgewas weinig waarde voor hen had. Om het nieuwe ontwerp te realiseren gaat dit ten koste van vier bestaande bomen. In het gewijzigde ontwerp worden er in het totale gebied vijf bomen voor teruggeplaatst.

Wijzigingen op basis van duurzaamheid en bereikbaarheid

In het nieuwe ontwerp is gekozen om nieuw materiaal toe te passen in plaats van hergebruik. Hier is voor gekozen omdat de huidige verharding dusdanig versleten is dat deze binnen nu en 5 jaar vervangen dient te worden. Eveneens is ervoor gekozen extra parkeervakken, plantsoen en trottoir direct mee te nemen in deze werkzaamheden. Deze plot heeft geen directe link met de uitbreiding van de Jumbo. Hiervoor is gekozen omdat deze verharding ook binnen nu en 5 jaar vervangen dient te worden. Indien we deze extra plot niet meenemen in de werkzaamheden en hergebruik van materialen toepassen dan moet dit op een ander moment (binnen 5 jaar) gebeuren. Dit heeft als resultaat dat de laad en loslocatie van de Jumbo niet bereikbaar is en we deze werkzaamheden moeten uitvoeren. In de bijlage van het aangepaste ontwerp is de extra plot met een rode cirkel aangegeven.

Afweging

Op ambtelijk niveau wordt geadviseerd om in te stemmen met het aangepaste ontwerp en de bijbehorende reactienota. Door de wijzigingen in het ontwerp worden de bewoners tegemoetgekomen op de twee punten belangrijkste punten van kritiek: het aantal parkeerplaatsen nabij de Spaandonk en het handhaven van een snelheid remmend element.

Ook wordt geadviseerd de extra plot en het toepassen van nieuwe materialen direct mee te nemen in deze herstructurering. Indien we de extra werkzaamheden niet direct mee uitvoeren en kiezen voor hergebruik van materialen moet dit binnen 5 jaar alsnog gebeuren. Dit betekent ook dat de Jumbo en Kruidvat niet bereikbaar zijn voor laden en lossen als deze werkzaamheden uitgevoerd worden.

Risico's

De mogelijkheid die de belanghebbenden en/of omwonenden hebben is bezwaar te maken tegen de omgevingsvergunning van de Jumbo en/of bezwaar te maken. Door het wijzigen van de laad- en losroute wordt een eenrichtingsverkeer ingesteld op een gedeelte van de route. Hiervoor dient een verkeersbesluit genomen te worden. Hiertegen kan door belanghebbenden bezwaar gemaakt worden.

Financiële paragraaf

In de nog af te sluiten koopovereenkomst van de gronden met de eigenaar van het pand van de Jumbo en Kruidvat is buitenom de grondprijs een artikel opgenomen waarin vermeld staat dat de koper per parkeerplaats een bedrag dient te vergoeden. De opbrengst van de te vergoeden parkeerplaatsen heeft als doel dat deze deels de kosten van de herstructurering kunnen dekken. Tegenover de opbrengsten van de grondverkoop en de te vergoeden parkeerplaatsen staan de kosten voor de werkzaamheden aan de openbare ruimte.

Het gepresenteerde ontwerp tijdens de omgevingsdialoog is gewijzigd zowel door de ingekomen reacties van bewoners als vanuit duurzaamheid (gebruik nieuw materiaal) en toekomstige bereikbaarheid (extra werkzaamheden) overwegingen. Door het aanpassen van het ontwerp op basis van de reacties omgevingsdialoog, extra werkzaamheden en toepassen nieuwe materialen heeft geresulteerd in een stijging van kosten.

Binnen het onderhoudsbudget is geen ruimte om de kosten te dekken voor de herstructurering van de parkeerplaats. Het voorstel is om deze kosten volledige te dekken vanuit de grondopbrengst van de verkoop.

In de bijlage '*opbrengsten en kosten verhaal*' welke als geheime bijlage is bijgevoegd vind u een uitgebreide onderbouwing voor de kostenstijging.

Communicatie

Belanghebbenden die een reactie hebben verstuurd krijgen een geanonimiseerde reactienota per post toegestuurd inclusief begeleidende brief en het aangepaste ontwerp, na akkoord van uw college.