



Collegevoorstel OG

Zaak : Tricorp-terrein Bredaseweg (Het Voltkwartier)

Zaaknummer : 1031086

gemeente **Oosterhout**

Datum: 27 mei 2024	Initialen auteur: JCR	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Projecten	

Onderwerp:

Tricorp-terrein Bredaseweg (Het Voltkwartier)

Geraadpleegde teams: Control, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Communicatie, Sport, Buiten Projecten, Buiten Beleid

Communicatie: ja d.m.v.: openbare besluitlijst en een persbericht

Bijlagen:

- Brief door college
- Raadsinformatiebrief
- Brief beantwoording vragen ex art 39
- Raadsvoorstel
- Overige bijlagen:
 - Bijlage 1: Stedenbouwkundige opzet Voltkwartier
 - Bijlage 2: Memo haalbaarheid ontwikkeling Voltkwartier
 - Bijlage 3: Brief aan ontwikkelaar d.d. 18 januari 2023
 - Bijlage 4: Verslagen omgevingdialogen
 - Bijlage 5: Ontsluiting Voltkwartier

Behandeling in / door:

Raad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1031086 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 27 mei 2024

Openbaar

Zaaknummer: 1031086

Onderwerp:

Tricorp-terrein Bredaseweg (Het Voltkwartier)

Voorstel:

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan van Tricorp Beheer en Beleggingen B.V om het Voltkwartier te transformeren tot een plek voor wonen, maatschappelijke voorzieningen (o.a. huisarts, fysio) en werken in een duurzame en groene omgeving, mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.
2. Hierover bijgaande brief te verzenden aan Tricorp Beheer en Beleggingen B.V

Samenvatting (circa 10 regels)

Tricorp Beheer en Beleggingen B.V. (verder: de ontwikkelaar) heeft een plan opgesteld om het Voltkwartier te transformeren tot een plek voor wonen, maatschappelijke voorzieningen (o.a. huisarts, fysio) en werken in een duurzame en groene omgeving. Inmiddels is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Voorgesteld wordt een positieve houding aan te nemen op dit verzoek en deze studie en bijgevoegde brief met een aantal kanttekeningen/ nader uit te werken zaken te versturen aan ontwikkelaar.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

-

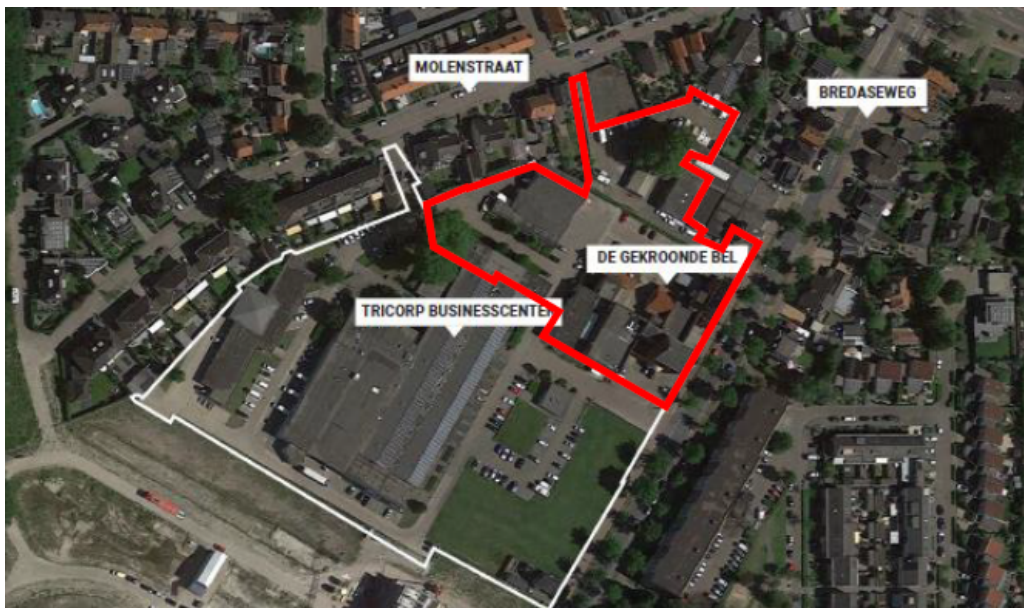
Aanleiding

Het Voltkwartier, gelegen aan de Bredaseweg, ligt aan de zuidrand van de stad Oosterhout en staat bekend om het statige gebouw van de Gekroonde bel en het Tricorp Businesscenter. De Gekroonde bel (aangewezen als Rijksmonument) betreft de voormalige bierbrouwerij en wordt gebruikt als kantoorpand en sportvoorziening. Het Tricorp Businesscenter is verdeeld in meerdere units met kantoren. De initiatiefnemer is voornemens het Voltkwartier te transformeren tot een plek voor maximaal 80 woningen, maatschappelijke voorzieningen (o.a. een huisarts- en fysiotherapie praktijk) en werken in een duurzame en groene omgeving.

Deze plannen worden in twee fases gerealiseerd (zie figuur 1).

Eerst het noordelijke (rode) deel (De Gekroonde bel en omgeving) door middel van het afwijken van het bestemmingsplan (kruimelprocedure). Hier worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt: een restaurant, bakkerij en maatschappelijke functies, waaronder een huisartsenpraktijk en apotheek (van 3656 m2 BVO naar 2992 BVO).

Later het zuidelijke (witte) deel (Tricorp Businesscenter) door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).



Figuur 1: Het Voltkwartier

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

-

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Tijdens de haalbaarheidsfase heeft er meerdere keren overleg plaatsgevonden tussen gemeente en de initiatiefnemer. In 2021 hebben er twee omgevingsdialogen plaatsgevonden. Daarnaast heeft er op 3 oktober 2023 nog een laatste omgevingsdialoog plaatsgevonden. De omgevingsdialoog is een continu proces over wijzigingen in de plannen. Het is aan de initiatiefnemer om de belanghebbenden op de hoogte te stellen van voorliggend besluit. Hierop zal worden toegezien.

Wat willen we gaan doen?

Op dit moment is op de locatie Voltkwartier de Gekroonde bel en het Tricorp Businesscenter gevestigd (figuur 1). De Gekroonde Bel is een voormalige bierbrouwerij en wordt gebruikt als kantoorpand en sportvoorziening. Het Tricorp Businesscenter is verdeeld in meerdere units met kantoren. De ontwikkelaar heeft de kans aangegrepen om de plek te transformeren naar een plek voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en werken in een duurzame en groene omgeving. De aanvraag voor het noordelijke (rode) deel (De Gekroonde bel en omgeving) door middel van het afwijken van het bestemmingsplan (kruimelprocedure) is in december 2023 ingediend. Op 27 maart 2024 is vanuit de gemeente een verzoek tot aanvullende gegevens verzonden.

Er ligt een collegebesluit van januari 2023 om het Voltkwartier met 73 huurwoningen toe te voegen aan de woningbouwprogrammering. Hierbij is conform de wens van de gemeente een ontsluiting via Wilhelminahaven opgenomen. Er is inmiddels sprake van 2 nieuwe feiten:

1. het programma is met 1.000 m² BVO bedrijven ingekrompen waardoor er per saldo sprake is van een kleine afname van de verkeersgeneratie.
2. Groter aantal woningen: 80

Ad 1: Technisch gezien zijn beide ontsluitingsvarianten mogelijk. Dus of alleen via de Bredaseweg of (deels) via de Wilhelminahaven. Echter, vanwege de afname van de verkeersgeneratie vanuit het ontwikkelgebied is er voor een ontsluiting via Wilhelminahaven geen noodzaak meer. En gezien de totale situatie (draagvlak, woon- en leefklimaat, verkeersveiligheid, milieu, kosten en doorlooptijd) is het dan beter om de ontsluiting via Wilhelminahaven niet toe te passen en alleen gebruik te maken van de bestaande in-/uitritten op de Bredaseweg (zie bijlage 5 – ontsluiting Voltkwartier).

ad.2: Gepland is nu ook een aantal van maximaal 80 huurwoningen met de voorgeschreven "30-40-30" verhouding. De woningen in het Voltkwartier worden geschikt voor meerdere doelgroepen. In het centrale hart, in het park en op de pleinen, wordt ruimte gecreëerd om elkaar te ontmoeten. Hierin

krijgen voorzieningen als een restaurant, ambachtelijke bakkerij en een zorgplein met huisartsen, apotheek en fysio een plek.

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het behouden van het aanwezige groen, het toevoegen van een parkachtige (woonwerk) omgeving en duurzame oplossingen zoals groene daken. In het woongebied vervullen bomen de hoofdrol en wordt ruimte gelaten voor waterinfiltratie door het hemelwater af te koppelen. Gebouwen en het woongebied vormen samen het middel om biodiversiteit, ecologie en een interessant ecosysteem te creëren op deze locatie.

In de uitgaande brief worden de hoofdthema's ten behoeve van het principeverzoek behandeld. Korthedshalve wordt naar de uitgaande brief verwezen. Er moet nog aanvullende uitwerking en onderzoek plaatsvinden naar de diverse thema's, maar wij voorzien geen onoplosbare problemen.

Het plan is in samenspraak met de initiatiefnemer tot stand gekomen. Met het afsluiten van de haalbaarheidsstudie krijgt de initiatiefnemer kaders vanuit de gemeente waarbinnen de rest van het proces in moet worden gericht. Bij afwijkingen van de kaders dient nieuwe besluitvorming plaats te vinden.

De initiatiefnemer heeft nadrukkelijk aangegeven dat het gehele gebied in eigendom blijft. De gemeente neemt dus geen openbaar gebied over. De woningen zullen ook eigendom blijven en huurwoningen blijven.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Argumenten voor:

- Voor het plan zijn geen aanpassingen qua ontsluitingen nodig.
- Geen (verkeers)belasting voor de woningen op Wilhelminahaven
- Er is een grote behoefte aan woningen. Deze ontwikkeling draagt daaraan bij.

Argumenten tegen:

- Meer ontsluitingen zorgen voor een (betere) spreiding van het verkeer

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Alle kosten die gemoeid zijn met het opstellen van stukken (stedenbouwkundig plan, onderzoeken, omgevingsplan etc.) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft in dit proces een toetsende/adviserende rol. Dit betekent dat er uren worden geïnvesteerd in het project. Er zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten waarin we vastleggen dat alle kosten voor rekening initiatiefnemer komen. Sommige aspecten kunnen nadere afspraken over gemaakt worden.

Risico's?

- Ten behoeve van het initiatief moet een ruimtelijke procedure worden gevoerd. Dit houdt altijd een risico in vanwege mogelijk bezwaar/beroep.
- Het plan moet aan een groot aantal technische zaken voldoen en zal ook voor de initiatiefnemer haalbaar moeten zijn. In het participatieproces vanuit de gemeente zullen we inzichtelijk maken welke belangen spelen rond de locatie en vervolgens helder communiceren welke kaders en randvoorwaarden gelden voor de ontwikkeling.

Communicatie

Het college verleent in principe medewerking aan het plan van Tricorp Beheer en Beleggingen B.V (het Voltkwartier) aan de Bredaseweg. Gepland zijn een aantal van maximaal 80 woningen, een deel grondgebonden en een deel appartementen en worden allemaal geschikt voor meerdere doelgroepen. In het centrale hart, in het park en op de pleinen, wordt ruimte gecreëerd om elkaar te ontmoeten. Hierin krijgen voorzieningen als een restaurant, ambachtelijke bakkerij en een zorgplein met huisartsen, apotheek en fysio een plek.

De ontwikkelaar draagt zorg voor de communicatie met de omwonden en andere belanghebbenden die bij de participatie zijn betrokken na het collegebesluit. De gemeente heeft hierin ook een actieve rol.