

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 4 juli 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1015147
Portefeuillehouder Wethouder Piena

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Amphia inclusief OV-hub

Voorgesteld besluit

1. De volgende uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van het Amphiaterein vast te stellen:
 - a. het programma met 383 woningen waarvan 30% sociale huur, 36% middelduur en 34% duur; of 377 woningen waarvan 30% sociale huur, 30% middelduur en 40% duur
 - b. dubbelgebruik van de centrale parkeervoorziening voor de zorgfuncties t.b.v. van bezoekers van de toekomstige bewoners toe te staan, mits daarvoor voor bezoekers van bewoners een vergelijkbaar tarief gaat gelden als de bezoekersregeling voor de binnenstad;
 - c. de stedenbouwkundige kaders t.a.v. globale opzet, bouwhoogten, maaiveld parkeren, ontsluiting en centrale tweelaagse parkeervoorziening;
 - d. ombouw van de rotonde Abdis van Thornstraat / Strijenstraat tot een kruispunt met VRI zoals voorzien in de Uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie 2022-2027 uit te voeren in een nader te bepalen jaar;
 - e. ruimtelijke reservering van de OV-hub op de met Amphia overeengekomen locatie, met de overeengekomen omvang en, wat betreft de OV-hub, te leveren in bouwrijpe staat;

Samenvatting

Het Amphia is een belangrijke zorgpartner binnen de gemeente Oosterhout. De gemeente en Amphia zijn al enige tijd in gesprek over herontwikkeling van het Amphia terrein aan de Pasteurlaan in Oosterhout. Amphia heeft als doel de ziekenhuislocatie om te vormen tot een eigentijdse zorgboulevard in de vorm van een polikliniek met aanverwante (door derden) aangeboden zorgfuncties. In haar strategische toekomstvisie is deze modernisering noodzakelijk om in Oosterhout aanwezig te kunnen blijven. Daarbij vervult het Amphia een belangrijke rol in de samenwerking met huisartsen en doorverwijzing naar specialistische zorg. Het is belangrijk om deze functie voor Oosterhout te behouden en te versterken. Vooruitlopend op de daadwerkelijke uitvoering heeft Amphia inmiddels de vestiging van de Kempenhaeghe kliniek aangekocht. Hierin zal haar nieuwe polikliniek worden ondergebracht.

Het toekomstbeeld van het huidige Amphia-terrein in Oosterhout omvat het behoud en de ontwikkeling van belangrijke medische voorzieningen voor Oosterhout en de regio, een ruim opgezette openbaarvervoervoorziening, een oplossing van de verkeersproblematiek en de toevoeging van 383 of 377 woningen en parkeervoorzieningen. De realisatie van dit toekomstbeeld wordt door Amphia en de gemeente Oosterhout voorzien in 2025/2026.

De basis hiervan ligt in de toekomstvisie van het Amphia ziekenhuis dat zijn vestiging in Oosterhout wil transformeren tot een eigentijdse polikliniek. De middelen die Amphia daarvoor nodig heeft worden gevonden in een woningbouwontwikkeling op het terrein. Voor de gemeente ontstaat de mogelijkheid om op het terrein een openbaar-vervoersvoorziening (OV-hub) te realiseren. Dit vormt de oplossing voor het ruimteprobleem van het busstation aan de Leijzenhoek.

Deze ontwikkelingen passen in de ambities van de gemeente Oosterhout, zoals die zijn vastgelegd in de toekomstvisie Oosterhout 2030, in de woningbouwstrategie en in de mobiliteitsvisie.

De eerste stap in dit proces bestaat uit het vaststellen van de uitgangspunten van deze gebiedsontwikkeling door de gemeenteraad. De komende jaren kan vervolgens de bestemmingsplanprocedure, inclusief omgevingsparticipatie, doorlopen worden.

Aanleiding

Amphia wil zijn vestiging in Oosterhout transformeren naar een moderne polikliniek. Voor de toekomst heeft Amphia gekozen om met een passend locatieprofiel in Oosterhout aanwezig te blijven. Voor Oosterhout betekent dit een 'entreeziekenhuis met een brede vertegenwoordiging van specialismen die innovatief samenwerken met elkaar en met de eerste lijn'. Om zorgaanbod en regiofunctie voor de stad te behouden, staat de gemeente volledig achter deze toekomstvisie.

Voor realisatie van het gewenste locatieprofiel is het huidige vastgoed echter niet geschikt. Er zijn grote aanpassingen nodig van gebouwen en terrein. De daarvoor benodigde middelen wil het Amphia genereren uit de woningbouwontwikkeling van het deel van het terrein dat niet in de transformatie wordt betrokken. Tegelijkertijd zijn er kansen voor de gemeente om met hulp van de provincie een OV-hub te realiseren. Een scenariostudie heeft uitgewezen dat de locatie van Amphia aan de Pasteurlaan het meest geschikt is.

Over het combineren van woningbouw met infrastructurele werken is de gemeente in overleg getreden met Amphia.

Kader

De woningbouwontwikkeling op het Amphia terrein past in de woningbouwstrategie 2030 van de gemeente. De plannen voor een OV-hub aan de oostzijde van Oosterhout zijn voorzien in het bestuursakkoord 2022-2026. In de uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie is de ombouw van de rotonde Abdis van Thornstraat / Strijenstraat voorzien.

Wat willen we bereiken?

Behoud van Amphia in Oosterhout is voor de gemeente Oosterhout een belangrijk uitgangspunt. De transformatie van het zorgvastgoed is voor Amphia nodig om vestiging in Oosterhout te kunnen handhaven. Tezamen met de overige zorgfuncties zoals de huisartsenpost, de huisartsenpraktijk en zorgcentrum Zorroo, zal Amphia in de vorm van een zorgboulevard eigentijdse medische dienstverlening gaan aanbieden.

Naast de zorgboulevard zullen woningen worden gerealiseerd: een ruime mix van appartementen voor verschillende doelgroepen in een hoogwaardig milieu en parkachtige setting. Groen ingepast en voorzien van voldoende waterberging. De ontwikkeling zal voldoen aan de geldende richtlijnen voor klimaatadaptatie. Hiermee wordt het binnenstedelijke woningaanbod uitgebreid. Parallel hieraan heeft de gemeente de wens om in samenspraak met de provincie op de locatie een OV-hub te ontwikkelen. Zowel de zorgboulevard, de nieuwe woningen als de OV-hub kunnen ontsloten worden op de reeds geprogrammeerde ombouw van de huidige rotonde Abdis van Thornstraat / Strijenstraat tot een kruising met VRI (verkeerslichten).

Met de toekomstige herontwikkeling van het gebied zien we de volgende belangrijke maatschappelijke opbrengsten voor Oosterhout: een uitbreiding van het binnenstedelijke woningaanbod, de ontwikkeling van een OV-hub én de ombouw van het huidige Amphia ziekenhuis naar een hoogwaardige, servicegerichte en eigentijds polikliniek.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Ziekenhuis: centrum van zorgaanbod met een regionale functie

Amphia heeft een lange historie van vestiging in Oosterhout. Het oorspronkelijke Sint Josephziekenhuis (aan de Leijzenhoek) dateert uit de negentiende eeuw. Na fusie met het Sint Theresiaziekenhuis in Raamsdonksveer ontstaat in 1990 het Pasteurziekenhuis dat in 2001 Amphia gaat heten. De vestiging aan de Pasteurlaan is uitgegroeid tot één van de belangrijke vestigingen van het huidige Amphia. Deze vestiging bestrijkt een aanzienlijk gebied bestaande uit Oosterhout en de

regio ten noorden van de stad (Amerstreek). Voor Oosterhout een belangrijk centrum voor het aanbod van zorg aan haar inwoners en onderstreping van de regiofunctie van de stad.

Toekomstvisie van het Amphia

Amphia heeft in de afgelopen jaren aanzienlijke nieuwbouwplannen ontwikkeld, waarvan oplevering van de nieuwbouw in Breda eind 2019 het meest in het oog springt. Voor de toekomst heeft Amphia gekozen om met een passend locatieprofiel in Oosterhout aanwezig te blijven. Voor Oosterhout betekent dit een 'entreeziekenhuis met een brede vertegenwoordiging van specialismen die innovatief samenwerken met elkaar en met de eerste lijn'.

Voor realisatie van het gewenste locatieprofiel is het huidige vastgoed niet geschikt. Amphia wil zijn vestiging in Oosterhout transformeren naar een moderne polikliniek. De eerste stap daarvoor is gezet met de vorig jaar gerealiseerde aankoop van het Kempenhaeghe gebouw. De volgende stappen bestaan uit het onderbrengen van zijn eigen functies en die van de lokale zorgaanbieders onder één dak, zowel qua aanbod als qua huisvesting. Deze overgang naar een zogenaamde zorgboulevard vergt aanpassing van gebouwen en terrein. De daarvoor benodigde middelen wil zij genereren uit de woningbouwontwikkeling van het deel van het terrein dat niet in de transformatie wordt betrokken. Deze woningbouwontwikkeling omvat 377 - 383 woningen en past in de strategische visie van de gemeente.

OV-hub

Parallel aan de toekomstvisie van het Amphia zijn er kansen voor de gemeente om met hulp van de provincie een OV-hub te realiseren. Een scenariostudie heeft uitgewezen dat de locatie van Amphia aan de Pasteurlaan het meest geschikt is. Onlangs heeft de gemeente ook een voorlopige toekenning ontvangen van subsidie uit de versnellingsgelden van het Rijk waarvoor de gemeente zich heeft aangemeld. Deze subsidie, die bedoeld is voor het verbeteren van de ontsluiting van woningbouwprojecten, is gekoppeld aan de ontwikkeling van voldoende aantallen betaalbare woningen binnen de gemeente en aan concrete infrastructurele maatregelen. De OV-hub en het substantiële woningbouwprogramma op de Amphia-locatie zijn belangrijke elementen voor de definitieve toekenning van de subsidie.

Locatie en inpassing OV-hub

Uit locatieonderzoek is gebleken dat een nieuwe OV-hub aan de oostzijde van Oosterhout het best op zijn plek is op het Amphiaterein. Dit is beschreven in het rapport van Goudappel Coffeng ('Scenariostudie OV-hub Oosterhout') in bijlage 2. De OV-hub is qua layout en ruimtebeslag ingepast in de gebiedsontwikkeling. De gronden die hiervoor nodig zijn kunnen geen onderdeel meer vormen van de herontwikkeling naar woningbouw. Dit heeft financiële consequenties in de vorm van opbrengstenderving voor de ontwikkelaar en zal dus zijn bod op de grond beïnvloeden. In opdracht van de gemeente is dit financiële effect bepaald in de vorm van een taxatie van de grondwaarden van de OV-hub incl. ondersteunende functies. Bij uitname van de grond voor de OV-hub beschikt de gemeente over voldoende ruimte voor de aanleg van 8 perrons voor de buslijnen, wacht- en oplaadfaciliteit voor de bussen, een kiss&ride strook, de bijbehorende busbaan alsmede ruimte voor een fietsenstalling en deelmobiliteit. Beide laatste functies zijn ondersteunend voor de OV-hub en kunnen bijdragen aan de mobiliteitstransitie. Deze functies, tezamen met andere faciliteiten zoals een chauffeursverblijf, toiletten en een verkooppunt, zullen een plek moeten krijgen in de plint van het zuidelijk geprojecteerd woningbouwprogramma. De hiervoor benodigde grondwaarde (als onderdeel van het appartementsrecht) is meegenomen in de taxatie.

Ontwikkeling door de gemeente

In de door Amphia te organiseren verkoop via een tendersysteem wordt als voorwaarde opgenomen dat de ontwikkelaar verplicht is de gronden voor de OV-hub in bouwrijpe staat aan de gemeente aan te bieden. Dit gebeurt uiterlijk 12 maanden na overdracht door de Amphia aan de koper. De gemeente binnen twee maanden na deze aanbieding te beslissen of de grond wordt afgenomen, of niet. De realisatie van de OV-hub is opgebouwd uit de aanleg door de gemeente van het busstation bestaande uit a) 8 perrons voor de bussen, circulatieruimte, wacht- en oplaadstrook, kiss&ride strook, een busbaan en b) de voorzieningen ten behoeve van de ondersteunende functies. De elementen onder

a) zal de gemeente geheel in eigen beheer aanleggen. De elementen onder b) zullen in samenspraak met de ontwikkelaar worden gerealiseerd.

De financiële consequenties zijn thans nog zeer globaal geraamd, maar zullen in de volgende ontwerpstap voldoende nauwkeurig worden bepaald ten behoeve van toekomstige besluitvorming over de OV-hub.

Ombouw rotonde Abdus van Thornstraat / Strijenstraat

De ombouw van de rotonde is in de uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie 2022 – 2027 voorzien voor 2026. In de huidige situatie is er al sprake van congestie met terugslag naar naastgelegen kruisingen. Ook voor het openbare vervoer worden daardoor de reistijden te lang. De huidige verkeersintensiteiten kunnen niet duurzaam worden geacommodeerd door de rotonde. De noodzakelijke investering betreft daarom de ombouw naar een kruising met een VRI. Om interferentie tussen opstelstroken te voorkomen, kan de huidige inrit van Amphia niet gehandhaafd worden. Deze zal worden aangesloten als 4^e tak aan de nieuwe kruising. De gehele layout en situering van de OV-hub inclusief ondersteunende functies en de nieuwe kruising is integraal onderzocht en schetsmatig ontworpen. Op basis daarvan is een eerste raming opgesteld. Een en ander is vastgelegd in het rapport van Goudappel Coffeng ('Definitieve rapportage uitwerking OV-hub Amphia'), zie bijlage 3.

Overeen te komen uitgangspunten

Over het combineren van woningbouw met infrastructurele werken is de gemeente in overleg met Amphia. Aan de basis hiervan ligt een stedenbouwkundige en programmatische studie. Voor een impressie van de studie, zie bijlage 1. Hieruit is een set uitgangspunten voortgekomen. Het vaststellen van de uitgangspunten is nu de eerstvolgende stap in het proces. Het gaat om de volgende punten:

- a. *Het woningbouwprogramma met 383 woningen waarvan 30% sociale huur, 36% middeldure huur of koop en 34% dure, of 377 woningen waarvan 30% sociale huur, 30% middeldure huur of koop en 40% dure koop.*

Het percentage middeldure onderschrijft het gewenste niveau van 40%. Als gevolg van de ruimtereservering voor de OV-hub is een deel van het potentiële programma geblokkeerd. Om aan voldoende opbrengsten voor de ombouwoperatie te komen heeft Amphia het woningbouwprogramma geoptimaliseerd. Dit heeft geresulteerd in een beperking van het middeldure programma en een relatief groter programma in het dure segment. Wat bij deze herontwikkeling van belang is, is dat voldaan wordt aan de criteria van het Rijk voor de versnellingsopgave. Voor deze opgave heeft de gemeente zich aangemeld voor een subsidie. Hierbij moet een viertal projecten in totaliteit voldoen aan het criterium dat 50% van de woningen betaalbaar moeten zijn. Daaraan wordt voldaan;

- b. *De parkeerbehoefte deels in te vullen met dubbelgebruik van de centrale parkeervoorziening voor bezoekers en personeel van de zorgfuncties;*

Voor het parkeren baseert de ontwikkeling zich op het parkeerbeleid van de gemeente (Nota parkeernormen Oosterhout 2022). Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt niet per functie apart gehaald. Het voorstel is om dit als volgt op te lossen. De centraal in het gebied gelegen parkeervoorziening met 300 plaatsen voor bezoekers van de zorgboulevard alsmede personeel, zal dubbel gebruikt worden. Het is daardoor mogelijk dat een zeer groot deel van de bezoekers van de woningen hier een plek zullen kunnen vinden, aangezien deze plaatsen in de avonden en in het weekend grotendeels leeg zullen staan. Er dient daarbij een vergelijkbare tariefstelling als de bezoekersregeling die in het centrum geldt, te worden afgesproken om afwenteling naar de omgeving te voorkomen. Overigens mag verondersteld worden dat door de aanwezigheid van de OV-hub in de toekomst een neerwaarts effect wordt uitgeoefend op de parkeerbehoefte van het gebied, dit zal bij de feitelijke uitwerking worden onderbouwd. Dit past binnen de kaders van de nota parkeernormen (maatwerk);

- c. *De Stedenbouwkundige kaders conform de in opdracht van Amphia door Urbis uitgevoerde studie*

De algemene stedenbouwkundige opzet die Amphia voorstelt, bestaat uit appartementenblokken in een parkachtige setting (refererend aan het Slotjesmilieu) ten noorden van de centrale toegangsweg en grotere blokken ten zuiden van deze weg. Tussen de beide verschillende woonmilieus in is de OV-hub geprojecteerd. De OV-hub wordt zodoende rechtstreeks ontsloten vanaf de nieuwe kruising en via de centrale toegangsweg. Het zuidelijke gedeelte van het Amphiaterein zal worden ontsloten via de Muldersteeg. Het parkeren wordt voornamelijk onder de blokken opgelost. Waar nodig worden ook parkeerplaatsen buiten de footprint van de gebouwen aangelegd. De gemeente stelt als eis dat deze voornamelijk half verdiept en landschappelijk worden ingepast. Voor de beleefbaarheid van de groene ruimte dienen voetgangerspaden tussen de

parkeervoorzieningen door te lopen. De centrale parkeervoorziening voor de zorgboulevard zal in het hart van het gebied geprojecteerd worden in een tweelaagse uitvoering gezien de benodigde capaciteit van 300 parkeerplaatsen.

De bouwvolumes dienen een zekere plasticiteit te bezitten, dat wil zeggen dat het gevelbeeld niet eentonig mag zijn door te veel repetitie. De groene bufferzone dient zich uit te strekken langs de gehele west- en noordrand.

De bouwhoogte is gemiddeld 4 lagen met accenten van 8 bouwlagen nabij de hoofdentree en een aantal grondgebonden woningen van 2,5 bouwlaag. Het meest noordelijke woonblok wordt uitgevoerd als landmark van maximaal 14-18 lagen hoog. Op basis van de stedenbouwkundige studie door Urbis wordt deze hoogte geadviseerd. Bij een lagere hoogte ontbreekt het effect van een landmark. De voorgestelde hoogte onderstreept de regiofunctie van Oosterhout;

- d. *Ombouw van de rotonde Abdis van Thornstraat / Strijenstraat tot een kruising met VRI zoals voorzien in de uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie uit te voeren in een nader te bepalen jaar*

Met de ombouw van de rotonde is reeds rekening gehouden. In verband met de gebiedsontwikkeling dient het jaar van uitvoering nu concreet bepaald te worden. Voorstel is om dit mee te nemen in de verdere uitwerking. Nadere afstemming bijvoorbeeld in relatie tot de fasering van de gebiedsontwikkeling moet daarbij mogelijk blijven;

- e. *Ruimtelijke positionering van de OV-hub op de met Amphia overeengekomen locatie, met de overeengekomen omvang en in bouwrijpe staat*

De grondreservering heeft een omvang van:

- o Ca. 4.100 m² ($\pm$ 10%) voor de OV-hub inclusief busbaan, wacht- en laadstrook en kiss&ride strook
- o Ca. 1.400 m² voor de fietsenstalling, deelmobiliteit en overige ondersteunende functies

De locatie van de ruimtelijke reservering is in overleg met Amphia vastgelegd op de schetsontwerptekening van het busstation en de kruising, opgesteld door Goudappel Coffeng ('Definitieve rapportage uitwerking OV-hub Amphia'), zie bijlage 3.

Locatie Muldersteeg

Naast het Amphia is de hoofdlocatie van de school de Muldersteeg gelegen. De Muldersteeg maakt gebruik van de Biëncorf als dislocatie. In het IHP is opgenomen dat onderwijskundig een unilocatie de voorkeur heeft. In de huidige plannen voor het Amphia is geen rekening gehouden met extra grondgebruik voor de Muldersteeg. Zodra een ontwikkelaar is geselecteerd vinden hierover gesprekken plaats.

Inspraak en participatie

In de huidige fase heeft nog geen participatie plaatsgevonden. Dit omdat eerst de uitgangspunten voor de herontwikkeling bepaald moeten worden. De ontwikkelaar zal op basis van zijn plannen een dialoog met de omgeving aangaan alvorens er sprake kan zijn van het starten van een bestemmingsplanproces (conform de richtlijn omgevingsdialoog).

Alternatieve oplossingsrichting(en)

De stedenbouwkundige verkenning die in opdracht van Amphia is gemaakt is de onderlegger voor de business case van Amphia. Deze verkenning dient als indicatief beschouwd te worden. Overigens is het Amphia gebonden aan de regels van het College sanering zorginstellingen, die toezicht houdt op verkoop van zorgvastgoed. Dit maakt de gebiedsontwikkeling anders dan bij commerciële partijen. Binnen de mogelijkheden die middels voorliggende besluitvorming worden overeengekomen zou de ontwikkelaar met een eigen stedenbouwkundige opzet kunnen komen. De situering en ruimtelijke layout van de OV-hub en busbaan evenals de nieuwe kruising zijn echter wel vast.

Financiën

Voor de hoogte van de benodigde investeringen zijn globale ramingen en taxaties opgesteld. Het gaat hierbij om:

- Aankoop gronden ten behoeve van de OV-hub;
- Aanleg openbare ruimte van busstation en busbaan alsmede perrons en overkapping;
- Aanleg van de bouwkundige voorzieningen van de ondersteunende functies alsmede de inrichting ervan;

- Aanleg van de nieuwe kruising en opheffen van de huidige ontsluiting van Amphia. Hierbij is inbegrepen de aansluiting voor het nieuwe ontwikkelingsgebied welke zal worden gecombineerd met de busbaan. De ontwikkelaar zal daaraan een financiële bijdrage dienen te leveren die maximaal neer komt op een kwart van de aanlegkosten. Op basis van het schetsontwerp van de kruising is hiervoor een bedrag begijferd;
- De ontwikkelaar zal eveneens een exploitatiebijdrage dienen te voldoen. Deze is afhankelijk van het uiteindelijke programma.

Het geheel van bovenstaande onderdelen kan leiden tot een gemeentelijke investering – afhankelijk van het ambitieniveau – van € 15 tot 20 mln.

Daartegenover staat de aanwending van de versnellingsgelden die de gemeente van de Rijksoverheid zal ontvangen o.b.v. de onlangs voorlopig toegekende subsidieaanvraag. Daarnaast kunnen bijdragen ontstaan uit eventuele grondverkoop aan Amphia ten behoeve van waterberging, subsidie van de provincie en gemeentelijk kostenverhaal. In de uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie is reeds een bedrag opgenomen voor aanpassing van de rotonde. In het financieel perspectief 2023-2027 is een aanvullend bedrag van € 7.000.000 opgenomen voor de OV-hub.

Opgemerkt wordt dat de totale investeringsomvang gebaseerd is op globale ramingen op het niveau van schetsontwerpen alsmede schattingen met behulp van kengetallen. Uiteindelijke uitvoering kan sterk afwijken. Om die reden is het noodzakelijk om een nadere uitwerking uit te voeren zodat ambitie en budget met elkaar in evenwicht gebracht worden.

Naast uitgaven kunnen ook in de toekomst inkomsten gegenereerd worden vanwege de herontwikkeling van de locatie van het bestaande busstation aan de Leijzenhoek. Deze toekomstige inkomsten zijn niet meegenomen.

Vervolg

Met dit voorstel beslist uw raad over de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van het Amphiaterrain waaronder de reservering van gronden voor ontwikkeling van de OV-hub met bijbehorende voorzieningen alsmede met de aanleg van een nieuwe kruising ter plaatse van de huidige rotonde Abdis van Thornstraat / Strijenstraat. Dit is niet een definitief besluit, aangezien voor de ontwikkeling van de OV-hub zelf nog een feitelijk raadsbesluit kredietvotering, moet worden genomen, evenals voor de vaststelling van de te zijner tijd benodigde herziening van het bestemmingsplan voor de gehele gebiedsontwikkeling.

Een raadsvoorstel over de ontwikkeling van de OV-hub zal nader worden uitgewerkt. Dit zal in beeld brengen wat de investeringskosten van de OV-hub zijn en uit welke bronnen die kunnen worden gedekt.

De afspraken in de Nota van Uitgangspunten is door het college vastgelegd in een overeenkomst met Amphia. De afspraken tussen gemeente en Amphia dienen te worden doorgelegd als verplichtingen die de ontwikkelaar moet nakomen. De raad is overigens wel vrij om in het kader van het omgevingsplan hiervan af te wijken, ook van dit voorliggende besluit, maar hier zal wel een zware motiveringsplicht op rusten gezien de meest recente rechtspraak.

Voor de gebiedsontwikkeling wordt de navolgende planning gehanteerd.

Planning

De planning op hoofdlijnen ziet er als volgt uit:

1.a.	Besluitvorming college uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling	Mei 2023
1.b.	Besluitvorming raad uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling	Juli 2023
2.	Organiseren tender door Amphia en contracteren ontwikkelaar	Zomer 2023
3.	Oriëntatie ontwikkelaar op de opgave en programmatische, stedenbouwkundige en financiële studie	2 ^e helft 2023
4.	Finaal besluit gemeente tot ontwikkeling OV-hub	Zomer 2024
5.	Omgevingsdialoog	2 ^e helft 2024

6.	Stedenbouwkundig plan en proces omgevingsplan (exclusief beroepsprocedures Raad van State)	2024-2025
7.	Start bouw eerste fase	2025
8.	Ombouw rotonde tot kruising met VRI	2025-2026
9.	Realisatie OV-hub	2025-2026

Oosterhout [datum collegevergadering],

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

- Bijlage 1: Scenariostudie OV-hubs Oosterhout, Goudappel Coffeng, 10 december 2021 (opdracht gemeente en provincie)
- Bijlage 2: Definitieve rapportage uitwerking OV-hub Amphia, Goudappel Coffeng, 6 oktober 2022 (opdracht gemeente en provincie) plus tekening schetsontwerp
- Bijlage 3: Nota van Uitgangspunten, PTG advies, 11 mei 2023 (opdracht Amphia)

RAADSBESLUIT

Onderwerp 4 juli 2023

Zaaknummer ...

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023,

BESLUIT:

1. met volgende uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van het Amphiaterein in te stemmen:
 - a. het programma met 383 woningen waarvan 30% sociale huur, 36% middelduur en 34% duur; of 377 woningen waarvan 30% sociale huur, 30% middelduur en 40% duur;
 - b. dubbelgebruik van de centrale parkeervoorziening voor de zorgfuncties t.b.v. van bezoekers van de toekomstige bewoners toe te staan, mits daarvoor voor bezoekers van bewoners een vergelijkbaar tarief gaat gelden als de bezoekersregeling voor de binnenstad;
 - c. de stedenbouwkundige kaders t.a.v. globale opzet, bouwhoogten, maaiveld parkeren, ontsluiting en centrale tweelaagse parkeervoorziening;
 - d. ombouw van de rotonde Abdis van Thornstraat / Strijenstraat tot een kruispunt met VRI zoals voorzien in de Uitvoeringsagenda mobiliteitsvisie 2022-2027 uit te voeren in een nader te bepalen jaar;
 - e. ruimtelijke reservering van de OV-hub op de met Amphia overeengekomen locatie, met de overeengekomen omvang en, wat betreft de OV-hub, te leveren in bouwrijpe staat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

{{Signer1}}

, griffier

{{Signer2}}