

## RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 25 januari 2022  
Zaaknummer raadsvoorstel 320889  
Portefeuillehouder Kastelijns

### Onderwerp

Projectplan Arkendonk

### Voorgesteld besluit

1. Voor de verdere uitwerking en begeleiding van het projectplan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 45.000,=.
2. Dit vooralsnog ten laste te brengen van de vrije reserve en bij de opening van een grondexploitatie hierbinnen te activeren.

### Samenvatting

In het Projectplan Arkendonk worden de kaders aangegeven om te komen tot uitvoering van de plannen door aanbesteding en/of de samenwerking met ontwikkelende partijen. Het sturingsconcept is om de gebouwen door 'de markt' te laten ontwikkelen, terwijl gelijktijdig voldoende richting mee wordt gegeven waarmee de doelen van de 'visie Arkendonk 2020' gerealiseerd kunnen worden. Dat is een zoektocht naar het juiste evenwicht tussen sturing enerzijds en loslaten anderzijds. De gemeente heeft het merendeel van de gronden in eigendom en kan dus ook daadwerkelijk invloed hebben op de gebouwen en de openbare ruimte. De kaders worden in het projectplan weergegeven. Voor de verdere uitwerking en begeleiding van het projectplan wordt aan de raad voorgesteld om een voorbereidingskrediet van € 45.000,= beschikbaar te stellen.

### Aanleiding

Op 16 juni 2020 heeft uw raad de visie Arkendonk vastgesteld. Met die vaststelling zijn niet alleen de doelen voor de toekomst van Arkendonk bepaald, uw raad heeft tevens besloten om de visie uit te gaan voeren en vervolgstappen te nemen.

In oktober 2020 heeft ons college een besluit genomen over de toekomst van het maatschappelijk vastgoed (in de nota 'Arkendonk voortgangsnota'). Tijdens een raadsinformatiebijeenkomst en een aparte werksessie in februari 2021 is uw raad nauw bij de voortgang betrokken. In de begroting voor 2022 zijn middelen gereserveerd voor het daadwerkelijke aanpakken van Arkendonk. Besloten is dat het activiteitencentrum gaat verhuizen naar de begane grond van het nieuwe gebouw dat als werknaam 'de Strip' heeft gekregen. De voormalige bibliotheek en het voormalige zwembad worden gesloopt. De sporthal wordt aangeheeld en blijft (voorlopig) staan.

### Kader

De Visie Arkendonk 2020 is het leidende kader. Het stedenbouwkundige model heeft als basis gediend om de functionele kaders voor 'de Strip', 'het Blok' en het openbaar gebied te bepalen. Zo is bij 'de Strip' gekeken naar de verschillende oppervlaktes voor wonen, het activiteitencentrum en de horeca. Bij 'het Blok' naar de oppervlaktes wat betreft wonen, de winkels en kantoor-/praktijkruimten. Deze gegevens zijn gebruikt om onder andere het aantal parkeerplaatsen te bepalen en om een financiële doorrekening te maken. Ook zullen de kaders gaan dienen als basis voor het verder uitwerken van het projectplan naar architectuur en de uitvoering zelf.

### Wat willen we bereiken?

We willen een kwaliteitsslag maken bij Arkendonk, door met een combinatie van wonen, winkels en voorzieningen tot een toekomstbestendig hart van Dommelbergen te komen.

### Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

In de visie is aangegeven dat de woningen vooral voor jongeren en ouderen uit de wijk bedoeld zijn en dat gericht wordt op 1-en 2 persoons huishoudens. Omdat daarnaast gericht wordt op betaalbaarheid

van de woningen wordt er binnen de goedkope woningen extra gekozen voor kleinere betaalbare woningen.

De woningen worden in de marktsector gebouwd. Dit wijkt af van het algemene gemeentelijk beleid. Wat zijn de argumenten:

- Er wordt gekozen voor kleinere woningen voor doelgroepen waarvoor nu te weinig wordt gebouwd. Verwacht wordt dat dit bewoners uit Dommelbergen zullen trekken die graag in de wijk willen blijven wonen;
- Bij goedkope koopwoningen is de betrokkenheid in de buurt groot. De verwachting is dat er met de keuze voor deze mix en deze types maximaal 'eigenaarschap' voor het centrum gaat ontstaan. Denk aan sociale cohesie, opbouwen van een goed woonklimaat, bevorderen van gebruik en onderhoud van de openbare ruimte etc.;
- Rust in het gebied. Het duurt al lang voordat er een haalbaar plan is voor de leegstaande gebouwen. Verloedering en sociale onveiligheid liggen voortdurend op de loer. De kleinere koopwoningen brengen veel betrokken mensen naar dit gebied waardoor er rust en een duidelijke toekomst komt;
- De ontwikkeling heeft, met de voorgestelde keuzes, al een negatief financieel rendement. Daarom is er een miljoen euro gereserveerd. Er zijn geen overschotten binnen het project die voor sociale huurwoningen gebruikt kunnen worden;
- Bij de aanbesteding wordt als randvoorwaarden opgenomen dat de woningen behouden moeten blijven voor de markt via koopgarantie;
- Meer dan 50% van de te realiseren woningen worden als goedkope marktwoningen gerealiseerd.

#### *Hoe worden de gebouwen ontwikkeld?*

'De Strip' wordt een gebouw met daarin een publieke functie (het activiteitencentrum). Het activiteitencentrum blijft gemeentelijk eigendom. In dat geval moet de ontwikkeling van het gebouw (ivm mededingingsregels) openbaar worden aanbesteed. De woningen worden marktwoningen en de horeca wordt ofwel door de ontwikkelaar verkocht aan een onderneming ofwel onderdeel van een verbreed concept van het activiteitencentrum. Bij het realiseren van marktwoningen in 'de Strip' zal het activiteitencentrum ook onderdeel uit gaan maken van het appartementsrecht.

Wat betreft 'het Blok' wordt in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden voor een samenwerking met een commerciële ontwikkelaar. Er komen geen maatschappelijke functies in het gebouw en een deel van het terrein van het gebouw, de kerk, is eigendom van een ontwikkelaar. Daarom hoeft dit gebouw in beginsel niet openbaar aanbesteed te worden. De mogelijkheden van een samenwerkingsconstructie wordt momenteel onderzocht.

Een belangrijk onderdeel van de samenwerking wordt de realisatie van een publiekstrekkende plint. Er wordt gestreefd naar een gebruik van de plint met functies als bijvoorbeeld 'zorg' en een kinderopvanglocatie (conform de visie zorgen voor een levendig centrum!).

Op zich kunnen in de plint nieuwe (zorg)ondernemers worden aangetrokken. Op basis van gesprekken met de bestaande zorgondernemers in Arkendonk is gebleken dat er in principe bereidheid is om mee te werken aan verplaatsing naar het nieuwe gebouw. Maar daar moet nog veel voor uitgewerkt worden.

#### *Bestemmingsplan*

Voor dit project zal een nieuw bestemmingsplan nodig zijn. Er komt één bestemmingsplan voor het hele gebied. Dan worden alle afhankelijkheden bij elkaar gehouden (denk daarbij bijvoorbeeld aan de participatie en het parkeren. Deze constructie houdt ook in dat het project pas kan beginnen als de ontwikkelaars van beide gebouwen bekend zijn. De ontwikkelaar(s) die de gebouwen gaat (gaan) ontwikkelen is (zijn) verantwoordelijk voor het maken van het bestemmingsplan. De publiekrechtelijke taken zoals het in procedure brengen en begeleiden van het bestemmingsplan en de invulling van het openbaar gebied worden door de gemeente verzorgd. Om ervoor te zorgen dat dat bestemmingsplan ook past in de doelen van het project, zal het opstellen in samenwerking met de gemeente plaatsvinden. Wat betreft de gemeentelijke kosten hierover zal met de ontwikkelaar(s) aparte afspraken gemaakt worden.

Er zijn ook zaken die mogelijk niet publiekrechtelijk te regelen zijn, met name de uitvoeringskaders rond 'zon op dak', waterbuffering en sommige beheeraspecten de nieuwe verbinding tussen parkeerplaats en plein. Deze afspraken worden gemaakt via de aanbesteding en/of de anterieure overeenkomst.

### *Fasering en de sloop van de bestaande gebouwen*

Er wordt gekozen voor een fasering waarbij eerst 'de Strip' wordt gebouwd en daarna 'het Blok'. Dan kan het activiteitencentrum blijven functioneren en is het wellicht makkelijker om een (tijdelijk) onderkomen voor Rodney's Gym te vinden. Ondanks dat dit geen taak is van de gemeente zijn wij wel bereid om mee te denken naar een vervangende ruimte.

Het alternatief, gelijktijdige uitvoering van de twee gebouwen is onderzocht, maar in dat geval is er een tijdelijke oplossing voor het activiteitencentrum nodig. Ook voor Rodney's gym wordt het lastiger om continuïteit te regelen.

Wat betreft de sloopvolgorde wordt ervoor gekozen om het zwembad te slopen en de sporthal aan te helen waarbij zodanig wordt aangepast dat de sporthal geheel zelfstandig kan functioneren en de warmteleiding (stadsverwarming) en andere nutsleidingen worden veiliggesteld. Er wordt onderzocht of de sloopwerkzaamheden meegenomen kunnen worden in de aanbesteding van het gebouw 'de Strip'. Grootste voordeel hiervan is dat de ontwikkelaar dan de beste wijze van 'herbouw' van de zwembadkuip kan bepalen en dat er ook direct een bouwplaats kan worden ingericht.

De kleine zwembadkuip blijft in ieder geval gehandhaafd en wordt als object in het plan van de openbare ruimte opgenomen. Nadat het nieuwe activiteitencentrum is gerealiseerd kan het huidige gesloopt worden en kan 'het Blok' gerealiseerd worden. De bedoeling is dat in het eerste kwartaal van 2024 wordt begonnen met de bouw van 'de Strip' en in het vierde kwartaal van 2024 met 'het Blok' met een doorloop tot het tweede kwartaal in 2025,

### *Openbare Ruimte*

De openbare ruimte moet voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Bij het inrichten van het openbaar gebied is er extra aandacht voor hemelwaterberging en afvoer binnen het gebied, voor duurzaamheidsmaatregelen, wordt er gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen en komt er extra groen op een nieuw te creëren plein in het plangebied. Zo wordt onderzocht of het huidige verharde plein naast het huidige activiteitencentrum vergroend kan worden en komt er een terras bij de nieuwe dag-horeca. Aan het nieuwe groene plein komt commerciële horeca met een terras, wordt de kleine zwembadkuip behouden en komen er ook sport en bewegingselementen. Ook de nieuwe openbare ruimtes nabij de huidige voormalige kerk en het zorgcluster zorgen voor een extra kwaliteitsimpuls.

Het bestaande appartementengebouw in Arkendonk blijft staan. De gevel is onaantrekkelijk (kleur, geleding, detaillering, vorm). In overleg met bewoners/eigenaren wordt er nagegaan wat er mogelijk is om het gebouw op te pimpen. Het gaat om particuliere woningen dus medewerking van de eigenaren (zowel feitelijk als financieel) is een voorwaarde.

### *Parkeren*

Een probleem van het parkeren in Arkendonk is de niet al te beste onderlinge verbinding van de parkeerplaatsen. Functioneel zou je een doorgaande zoekroute willen hebben aan de oostzijde. Maar dit roept veel maatschappelijke discussie op waardoor dit een onaantrekkelijke optie is. Daarnaast, en zeker zo belangrijk, zou daardoor het nieuwe groene plein niet verkeersluw worden. Terwijl dat juist een belangrijk idee vanuit de visie is. Deze verbinding wordt dan ook niet gemaakt. Op de parkeerbalans heeft dat geen effect.

Naast het ontbreken van een goede onderlinge verbondenheid tussen de parkeerplaatsen zijn er veel parkeerplaatsen niet goed verbonden met het centrale huidige plein in Arkendonk. In de nieuwe situatie zal dit sterk verbeteren, alle parkeerplaatsen zijn veilig en snel bereikbaar, waardoor parkeerplaatsen die nu vaak leeg staan intensiever gebruikt zullen worden.

Om de parkeerbalans te bepalen is er uitgegaan van de beschikbare parkeerdrukmeting uit 2017. Uit de berekening volgt dat er over het totaal een klein tekort aan parkeerplaatsen zou zijn (5 stuks). Deze moeten toegevoegd worden en daar is ook ruimte voor. Binnenkort volgt een nieuwe parkeerdrukmeting. De huidige berekening wordt geëvalueerd als de resultaten van deze nieuwe meting bekend zijn. De verwachting is dat er voldaan zal worden aan de huidige berekening.

### *Zorgcluster*

Er is overleg gestart met de bestaande zorgondernemers in Arkendonk, Er zijn 6 eigenaren (7 kadastrale eenheden). De bedoeling is om deze ondernemers te verplaatsen naar de plint van 'het Blok'. Op de plek die ze dan achterlaten komen woningen. Daarmee wordt de beweging financieel ondersteund maar het is nog niet duidelijk welke deel van de investeringskosten gedekt kunnen worden. De mogelijkheden worden nader onderzocht.

### *De toekomst van de Sporthal*

In het huidige projectplan is de sporthal buiten beschouwing gelaten. In een recent uitgevoerd onderzoek, op basis van een eerder onderzoek van 2017, is een technische/functionele en financiële beoordeling van verschillende scenario's gemaakt. Op een later moment zal er een keuze gemaakt moeten worden welk scenario er gevolgd wordt, maar dat staat los van dit projectplan.

### **Inspraak en participatie**

Vooruitlopend op de omgevingswet is er met dit project gestart met een vorm van een 'omgevingsdialoog'. De projectwebsite wordt gebruikt om deze dialoog te voeren. Over de visie zijn in 2019 bijeenkomsten georganiseerd. Over de uitwerking is in het voorjaar van 2021 een webinar geweest waarvan de resultaten terug te vinden zijn op de project website [www.arkendonkmeervoorelkaar.nl](http://www.arkendonkmeervoorelkaar.nl).

In de loop van 2021 is tevens een groot aantal gesprekken gevoerd met stakeholders. Te weten: de bewoners van het appartementengebouw aan/op het centrumpleintje, de bewoners van de Zwanendonk 14-30 even nummers, de winkeliers, de zorgondernemers in het zorgcluster, de vertegenwoordigers van het activiteitencentrum, de horecavertegenwoordiging en de eigenaar van de voormalige kerk.

### **Financiën**

Voor de verdere uitwerking en begeleiding van de vervolg stappen uit het projectplan door het bureau LOS Stad om Land wordt voorgesteld om door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van € 45.000,- beschikbaar te laten stellen. Dit bedrag kan vooralsnog ten laste worden gebracht van de vrije reserve en zal bij opening van een grondexploitatie hierbinnen geactiveerd worden.

Voor het uitvoeren van de plannen is bij de voortgangsnota in oktober 2020 een eerste doorberekening gemaakt. Op basis van die doorberekening is destijds 1 miljoen euro gereserveerd om de tekorten te dekken van de investeringen in het vastgoed en het resultaat van een grondexploitatie gezamenlijk. Tussen oktober 2020 en nu zijn de plannen concreter uitgewerkt wat heeft geleid tot een nieuwe kostenberekening. Daaruit blijkt dat het project, nog steeds, een sluitende exploitatie heeft mits de genoemde 1 miljoen euro beschikbaar komt. Uit die berekening blijkt ook dat bij een normatieve toepassing van een percentage sociale woningbouw een aanvullend tekort van ongeveer een half miljoen euro zou ontstaan.

### **Vervolg**

Het is de bedoeling om met de uitvoering van het projectplan te beginnen en stappen te maken om tot uitvoering te komen.

Oosterhout 14 december 2021,

Burgemeester en wethouders.

### **Bijlage(n)**

1 Projectplan Arkendonk

## **RAADSBESLUIT**

Onderwerp: Projectplan Arkendonk

Zaaknummer 320889

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 december 2021,

### **BESLUIT:**

1. voor de verdere uitwerking en begeleiding van het projectplan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 45.000,=;
2. dit vooralsnog ten laste te brengen van de vrije reserve en bij de opening van een grondexploitatie hierbinnen te activeren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2022,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier