

RAADSVORSTEL (via commissie)
BIJ ZAAKNUMMER: 2018002473

AGENDANUMMER: 4

COMMISSIE Ruimte op 27 februari 2018

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan "Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017"	-7-	13 maart 2018	18.03.	JvB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. heeft een plan ontwikkeld voor de hoek Industrielaan – Prins Bernhardstraat. Het betreft de omvorming van een bedrijventerrein naar een woongebied en een gemengd gebied met wonen, perifere detailhandel en dienstverlening/zorg. Om dit plan planologisch mogelijk is het bestemmingsplan "Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017" opgesteld. Dit bestemmingsplan is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen, waarbij de omgeving intensief betrokken is middels een omgevingsdialoog. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt vast te stellen.

Beslispunten

1. in te stemmen met de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
2. het analoge en digitale bestemmingsplan "Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017" met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02017002-OW01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. heeft een plan ontwikkeld voor de hoek Industrielaan – Prins Bernhardstraat. Het betreft de omvorming van een bedrijventerrein naar een woongebied en een gemengd gebied met wonen, perifere detailhandel en dienstverlening/zorg. Om dit plan planologisch mogelijk is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor wensen en bedenkingen besproken in de commissie Ruimte van 6 juni 2017. In plaats van de reguliere inspraakprocedure is in dit geval de omgeving bij het voorontwerpbestemmingsplan betrokken middels een omgevingsdialoog. Op 28 november 2017 heeft ons college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld, welke vervolgens zes weken ter inzage heeft gelegen. De commissie Ruimte is via een memo op de hoogte gesteld van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de wijzigingen die hierin zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het plan

Het plan voorziet in de sloop van 6.763 m² aan bedrijfsbebouwing en de realisatie van 75 woningen. De bebouwing met een perifere detailhandelsfunctie aan de Industrielaan blijft behouden; op de eerste verdieping van dit gebouw komen loftwoningen en



appartementen. Ten zuiden hiervan komt een woongebied bestaande uit 50 grondgebonden woningen in verschillende typologieën: vrijstaand geschakeld (1), tweekapper (14), rijwoning (16) en patiowoning (19). Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan is in onderstaande figuur weergegeven. Voor een verdere toelichting op het plan verwijzen wij naar de bijgevoegde toelichting van het plan met bijbehorende bijlagen.



Figuur 1: Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Industrielaan – Prins Bernhardstraat

Duurzaamheid woningen

Mede naar aanleiding van opmerkingen hierover in de commissie Ruimte hebben wij er bij Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. op aangedrongen om de woningen zo duurzaam mogelijk te bouwen en indien mogelijk de wijk zelfs gasloos aan te leggen. Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. wil de lat voor wat betreft de duurzaamheid van de woningen zo hoog mogelijk leggen, waarbij de haalbaarheid en de verkoopbaarheid van de woningen wel in ogenschouw genomen moet worden. Zij onderzoekt momenteel de haalbaarheid om alle woningen gasloos te maken. Mocht het niet haalbaar blijken om alle woningen standaard gasloos uit te voeren, dan zal de gasloze uitvoering sowieso als optie aangeboden worden. Daarnaast worden alle woningen in ieder geval van zonnepanelen voorzien.

Zienswijzen

Op 9 januari 2018 hebben de bewoners van de Lindestraat 40, 42, 44 en 46 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze richt zich op de drie patiowoningen die achter de woningen van indieners geprojecteerd zijn; en dan met name op de bouwhoogte en de locatie van het bouwblok aldaar. Op 15 januari 2018 is deze zienswijze besproken met de indieners en Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. In dit gesprek is afgesproken dat het bestemmingsplan op een tweetal punten gewijzigd zal worden middels een ambtelijke wijziging. Daarnaast is het zorgpunt met betrekking tot de dakterrassen weggenomen door te wijzen op de regels die hierover reeds in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op basis van artikel 6.2.4. onder d. is het namelijk niet mogelijk om een dakterras op het hoofdgebouw te realiseren. Een dakterras op een bijgebouw is wel mogelijk, maar alleen als de belangen van derden daarbij niet onevenredig geschaad worden. In het geval van een dakterras tegen de perceelsgrens

van indieners worden hun belangen wel onevenredig geschaad, waardoor we dit als gemeente nooit zouden kunnen vergunnen.

Op 17 januari 2018 hebben indieners ingestemd met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen (zie volgende paragraaf) en is de zienswijze door indieners ingetrokken. Nu deze zienswijze is ingetrokken zijn er feitelijk dus geen zienswijzen op het plan ingediend.

Ambtelijke wijzigingen

Naar aanleiding van het gesprek dat heeft plaatsgevonden met de bewoners van Lindestraat 40, 42, 44 en 46 is het bestemmingsplan op een tweetal punten gewijzigd:

- In het bouwblok achter de woningen aan de Lindestraat 40, 42 en 44 is een zone van 5 meter (vanaf de perceelsgrens) opgenomen waarbinnen de goot- en nokhoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat de verdieping op de patiowoningen die hier gepland zijn aan de achterzijde van deze woningen wordt gebouwd.
- Voor de 2 patiowoningen die achter de woningen aan de Lindestraat 40, 42 en 44 gepland zijn, is tevens de aanduiding "maximum bouwvolume verdieping" toegevoegd. In de regels is voor deze aanduiding bepaald dat het bouwvolume op de verdieping niet meer mag bedragen dan 30% van het bouwvolume van het hoofdgebouw op de begane grond. Hiermee wordt voorkomen dat de verdieping op de patiowoning (in de toekomst) groter wordt dan momenteel door Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. gepland is.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan "Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017".

Wat gaan we daarvoor doen

Wij vragen uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Bij gewijzigde vaststelling kan het bestemmingsplan niet direct gepubliceerd worden. Het raadsbesluit dient eerst naar Gedeputeerde Staten verzonden te worden. GS dienen vervolgens binnen zes weken te laten weten of zij een (reactieve) aanwijzing geven op het plan. Pas hierna kan het vastgestelde plan gepubliceerd worden en start de beroepstermijn (zes weken). Indien gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan daags na het einde van de beroepstermijn in werking.

Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. is voornemens om nog dit jaar te starten met de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied. De vergunningaanvraag voor de woningen wordt reeds voorbereid en de voorbereidingen voor de werkzaamheden ten aanzien van het bouwrijp maken en de bouw van de woningen zijn reeds in volle gang.

Mogelijke alternatieven

Niet van toepassing.

Risico's

De eventuele planschade kan conform de ondertekende anterieure overeenkomst op initiatiefnemer worden verhaald.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend tegen het plan. Nu er echter geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend is de kans zeer minimaal dat er nog (gegrond) beroep kan worden ingesteld.

Communicatie

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder "ambtelijke wijzigingen"), moet deze eerst nogmaals voorgelegd worden aan de provincie. Nadat de provincie heeft aangegeven akkoord te gaan met de aangebrachte wijzigingen kan het worden gepubliceerd.

Wat mag het kosten

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het volgen van de bestemmingsplanprocedure zijn middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Ook de kosten voor de voorbereiding en aanleg van het (toekomstig) openbaar gebied zijn op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor voorbereiding, toezicht en directievoering zijn middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Bijlage(n) (incl. AST-nr)

- Bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017 – Regels (2018003892)
- Bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017 – Bijlagen bij regels (2018003891)
- Bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017 – Toelichting (2018003893)
- Bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017 – Bijlagen bij toelichting (2018003904)
- Bestemmingsplan Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017 – Verbeelding (2018003894)

Ter inzage

- Anterieure overeenkomst met Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V.

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststelling bestemmingsplan "Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017"	13 maart 2018	18.03.

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018 met zaaknummer 2018002480;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 27 februari 2018;

besluit:

1. in te stemmen met de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
2. het analoge en digitale bestemmingsplan "Asten Industrielaan Prins Bernhardstraat 2017" met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02017002-OW01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 13 maart 2018.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
mr. H.G. Vos