

COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend
BIJ ZAAKNUMMER: 2017009870

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 6 juni 2017

Agendanummer :	4
Onderwerp:	Voorontwerpfase bestemmingsplan "Omvorming Industrielaan - Prins Bernhardstraat"
Opsteller:	De heer P.W.A. van den Oetelaar, team Ruimte
Portefeuillehouder:	De heer J.H.J. van Bussel
Datum:	2 mei 2017
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het plan "Omvorming Industrielaan - Prins Bernhardstraat".
Presentatie:	Ja
Bijlage(n)/ter inzage	Toelichting (2017011336) Stedenbouwkundig plan (20-17011339) Verbeelding Versie 2 (2017011405) Verbeelding incl. verkaveling Versie 2 (20170211406) Akoestisch onderzoek industrielawaai (2017011340) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (2017011341) Archeologisch rapport (2017011342) QuickScan flora en fauna (2017011345) Verkennd bodemonderzoek (2017011343) Onderzoek Luchtkwaliteit (2017011344) Instemming korte procedure digitale watertoets (2017011350) Uitkomst digitale watertoets (2017011346) Berekening verkeersgeneratie woonwarenhuis (2017011349) Berekening verkeersgeneratie 77 woningen (2017011347) Berekening verkeersgeneratie bouwmarkt (2017011348)

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 te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. Anders dan gebruikelijk wordt de voorontwerpfase anders ingevuld, namelijk middels een omgevingsdialoog. Wij verzoeken uw Commissie om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van het plan kenbaar te maken. Poederoyen zal namens de initiatiefnemer een korte presentatie verzorgen over het plan en de wijze waarop de omgeving betrokken wordt bij de planvorming.

Inleiding

Op 25 januari 2016 is een principeverzoek ingekomen voor de herontwikkeling van het terrein van Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. gelegen aan de Industrielaan / Prins Bernhardstraat. Het verzoek is namens de eigenaar ingediend door Polderoyen en betreft de realisatie van een woongebied en een gemengd gebied met wonen, perifere detailhandel en dienstverlening/zorg. Op 16 februari 2016 heeft het college uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling. Na de principeuitspraak van het college is de voortgang lange tijd minimaal geweest, maar sinds begin dit jaar is het project in een stroomversnelling terecht gekomen. Initiatiefnemer en eigenaar van het terrein Vastgoedmaatschappij Van der Loo B.V. streeft naar een zo snel mogelijke (gefaseerde) ontwikkeling van het terrein. De wens is dan ook om zo snel mogelijk te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Om aan deze wens tegemoet te komen, heeft het college ingestemd met een andere invulling van de voorontwerpfase. In plaats van een geheel uitgewerkt voorontwerp bestemmingsplan, zal initiatiefnemer de omgeving betrekken bij het plan middels een uitgebreide omgevingsdialoog.

Het plan

Het plan voorziet in de sloop van 6.763 m² aan bedrijfsbebouwing en de realisatie van 77 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 52 grondgebonden woningen in verschillende typologieën: vrijstaand (1), tweekapper (14), tussenwoning (16) en patiowoning (21). 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 ontwikkeling Industrielaan – Prins Bernhardstraat

Wat willen we bereiken

We streven naar een kwaliteitsimpuls voor het plangebied, waarbij de leegstaande en verouderde bedrijfsbebouwing plaats maakt voor de nieuwbouw van woningen en de bedrijfsbebouwing die behouden blijft een kwalitatieve impuls krijgt. Om dit te bereiken is een vastgesteld bestemmingsplan voor het plangebied noodzakelijk.

Wat gaan we daarvoor doen

Omgevingsdialoog

Door middel van de omgevingsdialoog wil initiatiefnemer de omgeving al in een vroeg stadium betrekken bij en mee laten praten over de voorziene herontwikkeling van het terrein. Concreet houdt de omgevingsdialoog in dat alle omwonenden of anderszins bij het plan betrokken personen c.q. partijen worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst waarin de plannen gepresenteerd worden. Tijdens deze bijeenkomst is er volop gelegenheid om vragen te stellen en suggesties voor verbetering te doen. Na deze bijeenkomst krijgen alle betrokkenen nog 2 weken de tijd om schriftelijke reacties in te dienen bij (de adviseur van) de initiatiefnemer. Op die manier krijgt de omgeving in een vroeg stadium een goed beeld van het plan en krijgt zij de gelegenheid om hier haar mening over te geven. Daarentegen weten de initiatiefnemer én de gemeente op deze manier al redelijk snel hoe het plan in de omgeving landt.

Vooroverleg provincie en waterschap

De provincie en het waterschap worden in het kader van het vooroverleg bij het plan betrokken en eventuele reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgproces

De resultaten van de interne toetsing, de omgevingsdialoog en het vooroverleg zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tezamen met de door de initiatiefnemers ondertekende anterieure overeenkomst (zie onder "risico's") zal het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting in het derde kwartaal van 2017 ter vaststelling aan het college voorgelegd worden. Vaststelling van het definitieve bestemmingsplan door de gemeenteraad staat gepland voor eind 2017 / begin 2018.

Mogelijke alternatieven

Niet van toepassing.

Risico's

De plankosten worden zo veel mogelijk bij de initiatiefnemers neergelegd. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Ook zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor rekening van de initiatiefnemers. Desondanks zal de gemeente ook kosten moeten maken om dit plan mogelijk te maken. Het gaat hierbij met name om de gemeentelijke apparaatskosten voor het uitvoeren van de bestemmingsplanprocedure en de toetsing en het toezicht in de fase waarin de openbare ruimte zal worden aangelegd. Deze kosten zullen worden verhaald in de nog te sluiten anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zal tevens geregeld worden dat alle kosten ten aanzien van planschade voor rekening zijn van de initiatiefnemers. De anterieure overeenkomst wordt (uiterlijk) bij vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan ter goedkeuring aan het college voorgelegd.

Wat mag het kosten

De plankosten die de gemeente voor dit plan moet maken, evenals de kosten die betrekking hebben op planschade, worden verhaald op de initiatiefnemer (zie onder "risico's").

p.vandenoetelaar@asten.nl