

COMMISSIESTUK

Wensen en bedenkingen

**Voorstel voor de COMMISSIE RUIMTE
d.d. 18 februari 2014**

Agendanummer 8

De leden van
COMMISSIE RUIMTE
van de gemeente Asten

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein De Stegen 2013
Portefeuillehouder : WII

Samenvatting

In de tweede helft van 2012 is het project opgestart om te komen tot een nieuw bedrijventerrein. Inmiddels verkeert het project in de ontwerpfase en kan de procedure om te komen tot planologische inpassing worden opgestart met een voorontwerpbestemmingsplan. In dit kader wordt uw commissie in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Inleiding

In de tweede helft van 2012 is begonnen met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein gelegen in het gebied tussen de Floralaan, de Stegen en de N 279. In dat kader werd in uw vergadering van 24 september 2013 het voorlopig stedenbouwkundig plan voor wensen en bedenkingen aan uw commissie voorgelegd. Inmiddels is op basis van het stedenbouwkundig ontwerp een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan vormt het planologisch en juridisch kader voor het te realiseren bedrijventerrein. Het juridische kader is vastgelegd in het onderdeel Regels en het planologische kader in het onderdeel Toelichting. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn de diverse uitgevoerde onderzoeken die als bijlagen bij de Toelichting zijn opgenomen.

Wat willen we bereiken

Om te voldoen aan de ruimtevraag van Astense ondernemers is het project om te komen tot een nieuw bedrijventerrein opgestart. Inmiddels verkeert het project in het stadium dat de procedure om te komen tot planologische inpassing van het nieuwe bedrijventerrein kan worden opgestart. Hiertoe is het voor uw commissie ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Uiteindelijk moet dit ertoe leiden dat in het vierde kwartaal van 2014 het bestemmingsplan definitief door de raad kan worden vastgesteld en met het bouwrijp maken van het gebied kan worden begonnen. Gelijktijdig zal ook de uitgifte worden opgestart. Naar verwachting zal in het tweede kwartaal van 2015 worden begonnen met het realiseren van bouwplannen door ondernemers.

Wat gaan we daarvoor doen

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 8 januari 2014 besproken met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in de zogenaamde klankbordgroep. Tevens is het plan op 20 januari 2014 gepresenteerd aan de buurtbewoners. De verslagen van deze bijeenkomsten liggen voor u ter inzage.

Begin februari 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties voor het formele vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens is het plan met ingang met ingang 3 februari 2014 voor 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de inspraak.

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zullen de binnengekomen reacties worden beoordeeld en zo nodig worden verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan zal in de vergadering van uw commissie van 27 mei 2014 opnieuw voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd en zo mogelijk in de raadsvergadering van november 2014 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het eerder aan uw commissie voor wensen en bedenkingen voorgelegde stedenbouwkundig plan. Onderstaand worden een aantal zaken nader toegelicht op basis van de door uw commissie ingebrachte wensen en bedenkingen.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren worden de uitgangpunten zoals opgenomen in de nota Parkeernormen gevolgd. Zoals al bij de presentatie van het stedenbouwkundig plan is aangegeven, kan een strikte toepassing van deze normen in sommige gevallen leiden tot onzorgvuldig ruimtegebruik omdat ruimte moet worden gereserveerd voor parkeren, die in de praktijk niet nodig blijkt te zijn. Wij zijn van mening dat enige flexibiliteit nodig is, zodat in voorkomende gevallen maatwerk mogelijk is. Derhalve is in paragraaf 6.6.2 Parkeren de mogelijkheid opgenomen dat ons college kan besluiten van de normen af te wijken indien via een "mobiliteitsmanagementplan" wordt aangetoond dat de werkelijke parkeerbehoefte substantieel lager is. Dit komt overeen met het voorstel dat in september 2013 aan uw commissie is voorgelegd.

Fietspad Floralaan

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat het gebied per fiets bereikbaar wordt gemaakt vanuit de Stegen. Het realiseren van een fietsverbinding langs de Floralaan is niet in de plannen opgenomen. Naar de mening van ons college zou dit uit het oogpunt van verkeersveiligheid leiden tot een ongewenste situatie. Indien deze fietsverbinding zou worden gerealiseerd zou deze alleen maar dienen ter ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein omdat zowel de Nobisweg als het vervolg van de Floralaan verboden is voor fietsverkeer. Aanleg van de fietsverbinding zou er vervolgens toe leiden dat ook veel recreatief fietsverkeer via het nieuwe bedrijventerrein de weg moet vervolgen. Een vermenging van het recreatief fietsverkeer met het veelal zware verkeer van en naar een bedrijventerrein moet uit het oogpunt van verkeersveiligheid zoveel mogelijk worden voorkomen. Tijdens de begrotingsbehandeling in de gemeenteraad is door een van uw partijen hierover een voorstel ingediend, maar dit werd onvoldoende ondersteund.

Ontsluiting via een rotonde

De keuze van een ontsluiting van het bedrijventerrein op de Floralaan is voorzien via een rotonde. Deze keuze is gebaseerd op door Grontmij uitgevoerde onderzoeken die zijn vastgelegd in de notitie Ontsluiting bedrijventerrein de Stegen en de notitie Microsimulatie Rtonde de Stegen, Asten die als respectievelijk bijlage 15 en 16 bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Op basis van voornoemde notities kan worden geconcludeerd dat een enkelstrooks rotonde een goede oplossing is voor de ontsluiting van het toekomstige bedrijventerrein. De provincie heeft aangegeven met deze oplossing in te kunnen stemmen.

Beeldkwaliteit

Bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan is aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van met name de percelen langs de Floralaan. In paragraaf 4.4 Beeldkwaliteit worden de kaders aangegeven voor een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein. Tevens zal bij de opstelling ervan rekening gehouden worden met de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van het nog vast te stellen welstandsbeleid.

Wateropvang

In paragraaf 6.3 Water en bijlage 6 Waterparagraaf wordt uitgebreid ingegaan hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met water. Uitgangspunt is dat een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal plaatsvindt. Dit betekent dat bij het voorgestelde waterbeheer ook rekening is gehouden met de directe omgeving. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat mag worden verwacht dat er geen overlast zal ontstaan voor de omgeving. Het waterschap heeft ingestemd met de concepttekst van de waterparagraaf.

Naamgeving

Vanuit de buurtbewoners is erop aangedrongen het toekomstige bedrijventerrein niet bedrijventerrein De Stegen te gaan noemen. Dit om verwarring met de weg de Stegen in de toekomst te voorkomen. Er is immers toegezegd dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen op de bestaande weg Stegen. Wij hebben besloten om voor het toekomstige bedrijventerrein de naam bedrijventerrein Florapark te gaan hanteren. Dit sluit aan bij de naam van de ontsluitingsweg (de Floralaan). Tevens lag in het verleden in deze omgeving een bedrijf met de naam Flora-Zuid.

Inpassing Primasta

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt het bouwinitiatief dat het bedrijf Primasta eerder heeft ingediend, en dat in het stedenbouwkundig ontwerp was geïntegreerd, planologisch mogelijk gemaakt. Het is niet uitgesloten dat op basis van de uitkomst van de onderhandelingen met het bedrijf hieraan nog wijzigingen plaatsvinden.

Milieucategorie

In principe worden bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toegelaten (met uitzondering van twee zones waar maximaal categorie 3.1 wordt toegelaten vanwege de afstand tot omliggende woningen). Onder specifieke voorwaarden kan hiervan door het bevoegde gezag worden afgeweken tot maximaal milieucategorie 4.1 indien kan worden aangetoond dat dit niet leidt tot een zwaardere milieubelasting. Dit sluit aan bij hetgeen hierover is bepaald in de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012.

Bouwhoogte

In het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Dit sluit aan bij het gestelde in de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012. Alleen voor de "parkkavels" die het dichtst bij de bestaande bebouwing aan de Stegen liggen is de bouwhoogte beperkt tot 8 meter. Dit omdat deze kavels zijn gelegen in het overgangsgebied tussen bestaande bebouwing en de intensieve bebouwing op het nieuwe bedrijventerrein.

Kavelgrootte

In de eerdere uitgangspunten was gesteld dat De Stegen bestemd is voor bedrijven met een kaveloppervlakte tussen 2000 en 5.000 m². Gelet op de huidige wachtlijst met geïnteresseerde ondernemers is besloten om in het voorontwerp bestemmingsplan de minimale kavelomvang te verlagen tot 1.250 m². Er bestaat een risico dat de provincie hier niet mee instemt.

Uitgiftebeleid

In bijlage 18 is het door ons college vastgestelde uitgiftebeleid opgenomen. Dit bestaat uit een set gronduitgiftecriteria en een uitgifteprotocol. De uitgiftecriteria zijn ingedeeld in een aantal harde eisen en een aantal wensbeelden. Hierbij is als uitgangspunt steeds gezocht naar een

goede balans tussen een zorgvuldig ruimtegebruik zonder dat het een rem op de uitgifte vormt omdat de regels te streng zijn. Maatwerk moet altijd mogelijk blijven.

De Bedrijventerreinvisie Asten-Someren 2009 – 2023 en de Structuurvisie Bedrijventerreinen uit 2013 liggen aan de basis van het door het college geformuleerde uitgiftebeleid.

Parkmanagement

Ons college is van mening dat parkmanagement op het nieuwe bedrijventerrein zeker meerwaarde kan hebben, maar dat het vanuit de ondernemers zelf zal moeten ontstaan. De gemeente ziet voor zichzelf enkel een faciliterende en stimulerende rol weggelegd.

In overleg met de Klankbordgroep Bedrijven is besloten om geen verplichte deelname aan parkmanagement vast te leggen bij de gronduitgifte, maar wel deelname verplicht te stellen aan een Vereniging van Eigenaren (VvE) die vervolgens zelf parkmanagementachtige zaken kan regelen. Dit naar voorbeeld van bedrijventerrein Binderen-Zuid in Deurne. Bedrijven werken daar onder meer op het gebied van beveiliging prima samen. De VvE kan vervolgens besluiten alsnog aan het sluiten bij een bestaande parkmanagementorganisatie (bijvoorbeeld Parkmanagement Peelland) of bij een nieuw op te richten organisatie. Dit proces heeft bij de VvE op Binderen-Zuid ook plaats gevonden.

Mogelijke Alternatieven

Niet van toepassing

Risico's

Het zal duidelijk zijn dat aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein diverse risico's zijn verbonden. Voor wat betreft de financiële risico's is en wordt getracht deze risico's zoveel mogelijk te beheersen door middel van een adequate en actuele exploitatieberekening zodat noodzakelijke bijstellingen tijdig kunnen worden doorgevoerd.

Voor wat betreft de maatschappelijke risico's kan worden opgemerkt dat het plan tot stand is gekomen in nauw overleg met het georganiseerde bedrijfsleven. Tevens zijn de buurtbewoners al meerdere malen geïnformeerd over het plan en is, voor zover mogelijk, met hun inbreng rekening gehouden. Op deze wijze is getracht voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan te verkrijgen.

Wat mag het kosten

Eerder werd door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet en een krediet en behoefte van de grondverwerving beschikbaar gesteld tot een totaalbedrag van € 4.000.000,=. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan is de exploitatieberekening geactualiseerd en zijn de risico's geanalyseerd. Via een afzonderlijk agendapunt worden deze documenten in een besloten vergadering aan uw commissie voorgelegd.

Bijgaand treft u aan:

--

Voor u ligt ter inzage:

- Het voorontwerpbestemmingsplan Asten De Stegen 2013 (incl. bijlagen);
- Verslag klankbordgroep d.d. 8 januari 2013;
- Verslag bijeenkomst buurtbewoners d.d. 20 januari 2014.

dict : CV.RO.14.tk.001
type : g.groenen@asten.nl
coll :