

MEMO AAN DE RAAD

ZAAKNUMMER: 2023086426

AAN : de Raad

VAN : College van B&W

NAMENS DEZE : wethouder J.P.E. Bankers

DATUM : 24 oktober 2023

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022'

Inleiding

Op 10 oktober 2023 is de vaststelling van het bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1 2022' behandeld in de commissie Ruimte. Tijdens de commissievergadering zijn door diverse fracties opmerkingen gemaakt ten aanzien van de uitstraling / beeldkwaliteit van het nieuw op te richten appartementencomplex aan de Prins Bernhardstraat 1 te Asten (het voormalige Blokkerpand).

Naar aanleiding hiervan is deze memo opgesteld, waarin we vier verschillende scenario's hebben uitgewerkt. Deze variëren van het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Per scenario is aangegeven wat de voor-, nadelen en risico's zijn.

Scenario 1: Ongewijzigd bestemmingsplan

Uw raad heeft allereerst de mogelijkheid om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Er worden in dit scenario geen aanvullende afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over het (verder) uitwerken van een nieuw ontwerp. Daarnaast wordt afgezien van het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

Voordelen:

- Er treedt geen (verdere) vertraging op.
- Het is niet nodig wijzigingen aan te brengen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent eveneens dat hier geen discussie over kan ontstaan in een eventuele juridische procedure.
- De initiatiefnemer hoeft geen kosten te maken voor de verdere uitwerking van het nieuwe ontwerp (bouwtechnische uitwerking, EPC-berekeningen, etc.).

Nadelen:

- Het bouwplan dat uw commissie en raad niet passend achten kan – indien ook welstand definitief akkoord gaat – zonder aanpassingen worden uitgevoerd.
- Geen aanvullende sturing op beeldkwaliteit bij toekomstige centrumontwikkelingen.

Optie 2: Maken afspraken over nieuw ontwerp + Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan + Beeldkwaliteitsplan opstellen voor toekomstige ontwikkelingen

De initiatiefnemer heeft een eerste schets gemaakt voor een nieuw ontwerp (zie bijgevoegde brief). In dit scenario maken we aanvullende afspraken met de initiatiefnemer (privaatrechtelijk) over de verdere uitwerking hiervan. Verder geeft uw

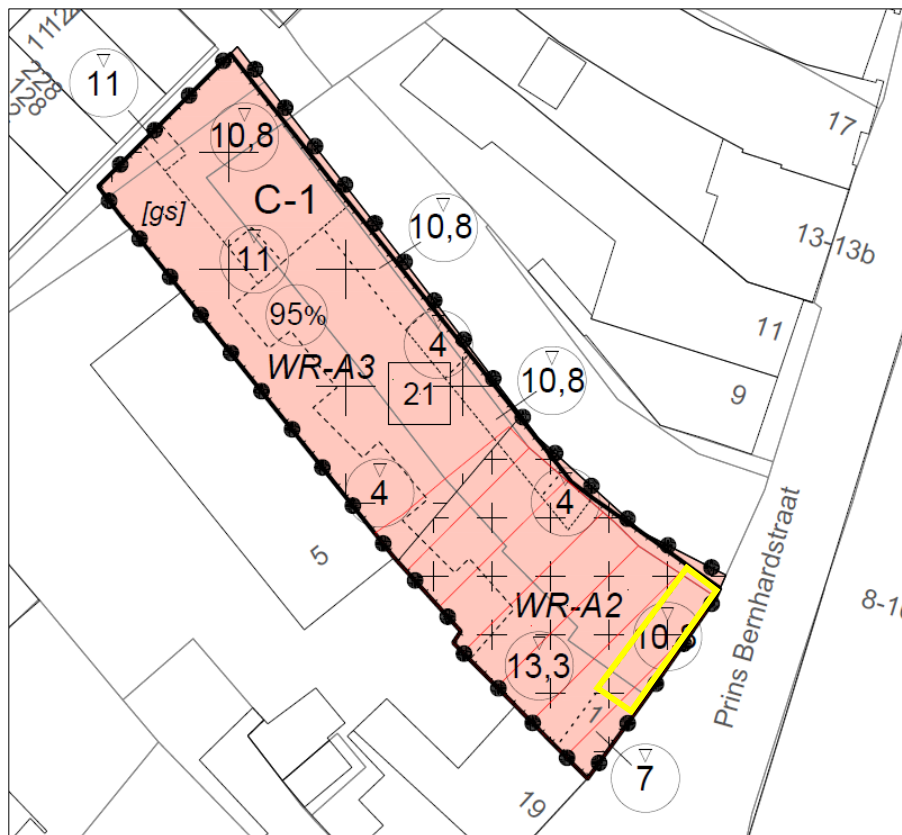
raad het college de opdracht om aan de slag te gaan met een beeldkwaliteitsplan voor het centrum voor toekomstige ontwikkelingen.

Voordelen:

- Er treedt geen (verdere) vertraging op.
- Door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor het centrum kunnen we bij toekomstige ontwikkelingen beter sturen op beeldkwaliteit / ruimtelijke uitstraling.
- Garantie dat de voorgevel aan de Prins Bernhardstraat een andere uitstraling krijgt die beter aansluit op de wensen van uw raad. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat ook welstand uiteindelijk akkoord moet gaan met het nieuwe ontwerp.
- Doet recht aan het traject dat de initiatiefnemer en gemeente met elkaar doorlopen hebben (goede samenwerking, betrouwbare overheid).

Nadelen:

- De initiatiefnemer is genoodzaakt extra kosten te maken voor de verdere uitwerking van het nieuwe ontwerp (bouwtechnische uitwerking, EPC-berekeningen, etc.). Dit gaat gepaard met hoge kosten.
- Het bestemmingsplan moet op één punt worden aangepast. Concreet gaat het om onderstaande strookje op de verbeelding (zie uitsnede). De bouwhoogte voor dit bouwdeel (geel omkaderd) moet worden opgerekt van 10,8 naar 13,3 meter om het toepassen van een kap te mogelijk te maken.
- In een eventuele juridische procedure kan discussie ontstaan over bovenstaande aanpassing.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan. De bouwhoogte van het geel omkaderde bouwdeel moet worden opgerekt.

Optie 3: Eerst opstellen beeldkwaliteitsplan, hierna pas vaststellen bestemmingsplan

In dit scenario geeft uw raad het college de opdracht een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor het gehele centrum. De vaststelling van het bestemmingsplan vindt in dit scenario pas plaats ná vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

Voordelen:

- Duidelijk kader voor beeldkwaliteit huidige én toekomstige ontwikkelingen.

Nadelen:

- Levert al snel een jaar vertraging op. Dit zit hem enerzijds in het vinden van een goed stedenbouwkundig bureau. Anderzijds vraagt het opstellen van een beeldkwaliteitsplan om een zorgvuldig participatietraject, conform Toekomstagenda Asten 2030, en afstemming op het project Centrumvisie.
- De initiatiefnemer is genooddacht extra kosten te maken voor de verdere uitwerking van het nieuwe ontwerp (bouwtechnische uitwerking, EPC-berekeningen, etc.). Hier zijn behoorlijke kosten mee gemoeid.
- Risico dat de ontwikkelaar zich terugtrekt en het plangebied voor langere tijd braak komt te liggen.
- De ontwikkelaar kan ons in gebreke stellen vanwege niet tijdig beslissen op de aanvraag.
- Vraagt om aanpassing van de bouwregels in het bestemmingsplan. Enerzijds om het beeldkwaliteitsplan juridisch te borgen en anderzijds om de initiatiefnemer ruimte te bieden om binnen de bouwregels en het beeldkwaliteitsplan tot een logisch, nieuw ontwerp te komen. In een eventuele juridische procedure kan discussie ontstaan over de benodigde aanpassingen.

Optie 4: Niet vaststellen bestemmingsplan

Tot slot heeft uw raad de mogelijkheid te besluiten om het bestemmingsplan 'Asten Prins Bernhardstraat 1' niet vast te stellen.

Voordelen:

- Niet van toepassing.

Nadelen:

- Tegen het weigeringsbesluit staat beroep open bij de Raad van State. Het risico bestaat dat gemeente en initiatiefnemer tegenover elkaar komen te staan.
- Besluit uw raad het bestemmingsplan niet vast te stellen? Dan eindigt hiermee de planologische procedure. Mocht de initiatiefnemer desondanks verder willen, dan dient een nieuwe ruimtelijke procedure (onder de Omgevingswet) te worden doorlopen.
- Het risico bestaat dat de ontwikkelaar zich terugtrekt en het plangebied voor langere tijd braak komt te liggen.
- Het risico bestaat dat de ontwikkelaar een schadeclaim indient.

Bijlagen:

- Brief initiatiefnemer inzake vaststelling bestemmingsplan / alternatief ontwerp
- Alternatief schetsontwerp