

VOORSTEL

zaaknummer: 1067941
afdelingsnaam: projecten
steller: Gijs Savenije
telefoonnummer 035 629 2355

onderwerp: Locatie Ontwikkelplan Lijsterweg/Zuiderweg (1221)

Voorstel

1. Bijgevoegde 'Locatie Ontwikkelplan Lijsterweg/Zuiderweg' vast te stellen.
2. De raad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief te informeren.

Samenvatting

De ontwikkellocatie Lijsterweg betreft een verzameling van bedrijfspanden en loodsen, gelegen aan zowel de Lijsterweg en Zuiderweg. Het planvoorstel van de ontwikkelaar betreft de transformatie van de locatie naar gemengd wonen en werken, met 55 wooneenheden en 60 m2 kantoorruimte. Het planvoorstel is uitgewerkt op basis van de procesafspraken in de intentieovereenkomst 'Lijsterweg', vastgesteld door het college op [17 maart 2020](#), in een Locatie Ontwikkelplan (LOP). Dit LOP biedt voldoende aanleiding om formeel vast te stellen, waarna kan worden toegewerkt naar een anterieure overeenkomst voor de locatie Lijsterweg/Zuiderweg. Het LOP is gebaseerd op de uitgangspunten van het concept Beeldkwaliteitsplan (BKP) dat op 26 oktober 2021 in het college wordt behandeld. Mogelijke aanpassingen (bijvoorbeeld bouwhoogte of situering) in het BKP op basis van het participatietraject en daaropvolgende raadsbesluit, worden meegenomen in de verdere uitwerking van het LOP. Deze uitwerking naar een definitief ontwerp is onderdeel van de nog op te stellen anterieure overeenkomst en daaropvolgende raadsvoorstel tot bestemmingsplanwijziging.

Transformatie

Inleiding

De transformatie naar wonen en werken past binnen de ambities van de Gebiedsagenda 1221. Een gemengde bestemming past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een (gedeeltelijke) wijziging hiervan (gedeeltelijke transformatie) nodig is om deze beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Middels het Locatie Ontwikkelplan (LOP) wordt de verdere transformatie van de locatie beoogd. Dit LOP vormt stap 3 van het volgende stappenplan:

- Stap 1 Voorstel Locatie
- Stap 2 Intentieovereenkomst
- Stap 3 Locatie Ontwikkelplan
- Stap 4 Anterieure Overeenkomst

- Stap 5 Bestemmingsplanwijziging/vergunningsaanvraag¹

Intentieovereenkomst

Het college heeft op 16 maart 2020 besloten een intentieovereenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar van de ontwikkellocatie Lijsterweg/Zuiderweg aan te gaan.

De intentieovereenkomst dient twee doelen:

- Een set van kaders die de ontwikkelaar in staat stelt om te werken aan een uitwerking van de plannen voor de locatie, resulterend in een Locatie Ontwikkelplan.
- Dekking van de ambtelijke kosten voor de speciale toetsing en afstemming van de op te leveren producten als onderdeel van de uiteindelijke toetsing van het Locatie Ontwikkelplan.

Locatie ontwikkelplan (LOP)

Middels het ingediende LOP (bijlage 1) wordt een duidelijk beeld op hoofdlijnen gegeven inzake onder andere woontypologieën en bedrijfsfunctie(s), situering en bouwhoogte, parkeerbalans en het participatietraject.

Het LOP wordt integraal getoetst aan de hand van de ambities in de Gebiedsagenda 1221, middels het afwegingskader 'Locatie Ontwikkelplan Lijsterweg/Zuiderweg' (bijlage 2). Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het toevoegen van betaalbare woningbouw, behoud van een deel van de werkgelegenheid, het toevoegen van openbaar groen in de wijk en het actief betrekken van omwonenden bij de planvorming.

Met behulp van het Spinnenwebdiagram 1221, een visuele samenvatting van de Gebiedsagenda 1221, wordt beeldend gemaakt hoe het planvoorstel scoort op de ambities uit de gebiedsagenda (zie bijlage 4). In de verdere uitwerking van het LOP naar een definitief ontwerp, als onderdeel van de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplantraject, fungeert het eind dit jaar nog vast te stellen Beeldkwaliteitsplan (BKP) als ruimtelijk kwaliteitskader. Mogelijke aanpassingen in het BKP als gevolg van het participatietraject en het raadsbesluit worden meegenomen in de uitwerking van het LOP naar definitief ontwerp.

Anterieure overeenkomst

Na het vaststellen van het LOP door het college van B&W, zal met de ontwikkelaar een onderhandelingstraject over een anterieure overeenkomst worden gestart. In deze overeenkomst worden alle voorwaarden voor uitvoering vastgelegd. Deze anterieure overeenkomst zal aan het college worden voorgelegd ter besluitvorming zodra deze beschikbaar is.

De eigenaar heeft een voorstel voor de locatie waar de direct van invloed zijnde omgeving bij betrokken is en wordt. Mogelijke (planologische) gevolgen voor de omgeving worden opgevangen in een nader overeen te komen anterieure overeenkomst (beeldkwaliteitseisen, eventuele planschade, gevolgen aangrenzende openbare ruimte, voorziening in milieukundige aspecten). Eventuele planschade (als gevolg van planologische aanpassingen) wordt in kaart gebracht en wordt vastgesteld in de nader overeen te komen anterieure overeenkomst. De eventuele planschade zal in alle gevallen voor rekening van de ontwikkelaar komen.

Participatie

De ontwikkelaar is zich bewust van het belang van een goed participatieproces en neemt voorstellen daar waar mogelijk mee. De afgelopen 2 jaar heeft de ontwikkelaar een intensief participatietraject georganiseerd in een zogenaamd 'driepartijenoverleg'; hierbij schuiven op regelmatige basis zowel ontwikkelaar, omwonenden als gemeente aan. De omwonenden hebben zich georganiseerd in de bewonerswerkgroep Lijsterweg, waarvan circa 10-15 personen aanschoven bij de verschillende overleggen en voor- en achteraf afstemming zochten met de achterban.

¹ Afhankelijk van procedure en planning Chw-bestemmingsplan 1221 (hele wijk). Indien stap 5 volgt na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 1221, dan is alleen sprake van een vergunningsaanvraag.

In de afgelopen anderhalve jaar hebben meer dan 10 sessies plaatsgevonden in dit driepartijenoverleg en hebben alle partijen hun overwegingen, suggesties en zorgen op tafel gelegd wat betreft de ontwikkeling. Op basis van deze input is de inrit van het parkeergedeelte aan de Zuiderweg aangesloten (was voorheen de Lijsterweg), is de bebouwing tussen de Lijsterweg en Zuiderweg verder weg gesitueerd van de bestaande bebouwing omwille van de privacy en wordt een bijdrage gedaan aan het opknappen van de Zuiderweg. Verder is een groene wandelverbinding gemaakt tussen de Lijsterweg en Zuiderweg in het plan opgenomen, wat aansluit op de wens vanuit de Gebiedsagenda en de buurt.

Probleemstelling/doel

Middels het ingediende LOP wordt een duidelijk beeld op hoofdlijnen gegeven inzake onder andere woontypologieën en bedrijfsfunctie(s), situering en bouwhoogte, parkeerbalans en het participatietraject tot nu toe.

Argumenten

1.1 Conform Gebiedsagenda 1221

De eigenaar conformeert zich aan de uitgangspunten van de Gebiedsagenda 1221 en draagt bij aan de 6 centrale ambities uit de Gebiedsagenda 1221 (Identiteit, Wonen en werken, Leefbaarheid, ontmoeten en spelen, Groen en duurzaamheid, Verkeer, verbinding en parkeren en Samenwerken). Zo wordt bijgedragen aan het toevoegen van woningen in het betaalbare segment (33% sociale huur via de corporaties en 50% middeldure huur, conform aan het woonbeleid), blijft werkgelegenheid behouden op de locatie en wordt openbaar groen toegevoegd. Daarnaast wordt een langzame verkeersverbinding (wandelroute) gecreëerd tussen de Lijster- en Zuiderweg. De verdere concretisering van de bijdrage aan de ambities zullen in de anterieure uitwerking worden vastgelegd.

1.2 Kwaliteitsimpuls

De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting voor voldoende 'reuring en levendigheid' zorgen op en rondom de locatie. Daarbij heeft de Supervisor Spoorzone een positief advies gegeven op het voorstel en is dit advies als bijlage 3 toegevoegd.

1.3 Groene Loper/wandelverbinding

Met het toevoegen van substantieel openbaar en privaat groen op de ontwikkellocatie wordt bijgedragen aan de ambitie om meer groen aan de wijk toe te voegen. Er is in de huidige bestemming geen sprake van substantieel groen, laat staan openbaar van karakter.

De inrichting van de openbare ruimte en toevoeging van openbaar groen gebeurt in samenhang met de ontwikkelende partijen die actief zijn langs het spoor tussen het Oosterspoorplein en de Oosterengweg. Een grote meerwaarde zit hierbij in het toevoegen van een wandelverbinding tussen de Lijsterweg en Zuiderweg, als onderdeel van de groene verbinding tussen de Oosterengweg tot aan de Kleine Drift, waarbij de hier actieve ontwikkelaars werken met dezelfde landschapsarchitect.

Hiermee wordt ingezet op een integrale en kwalitatieve inrichting van dit deel van de Spoorzone.

1.4 Leefbaarheid en sociale veiligheid Liebergerweg

Deze ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid en (sociale) veiligheid in de directe omgeving, onder meer door het verdwijnen van deels leegstaande bedrijfshallen, waar nu regelmatig sprake is van overlast en sociale onveiligheid.

Kantttekeningen

1. Algemeen (Beeldkwaliteitsplan 1221)

Het LOP is deels gebaseerd op de uitgangspunten van het concept Beeldkwaliteitsplan (BKP). Mogelijke aanpassingen (bijvoorbeeld bouwhoogte of situering) in het BKP op basis van het participatietraject en daaropvolgende raadsbesluit, worden meegenomen in de verdere uitwerking van het LOP naar een

definitief ontwerp. Indien deze aanpassingen ingrijpend zijn, kan dit gevolgen hebben voor de verdere planvorming en planning.

2.1 Parkeren op maaiveld

De ontwikkelaar heeft er voor gekozen parkeren op maaiveld op te lossen in plaats van ondergronds. Dit vanwege de haalbaarheid van het plan en de aanwezige bodemverontreiniging op de locatie. Een ondergrondse parkeergarage zou dusdanige kosten met zich meebrengen dat het plan alleen haalbaar zou zijn met een significant groter aantal woningen. Gezien de nabijgelegen woningen en draagvlak in de buurt, heeft de ontwikkelaar hier niet voor gekozen. Dit heeft als gevolg dat bebouwing veelal 3 tot 4 bouwlagen heeft en een hoger bouwblok aan het spoor van 5 bouwlagen. Met 55 woningen op circa een halve hectare, blijft de dichtheid ook onder de dichtheid (113 woningen per hectare) van de Gebiedsagenda (115 woningen per hectare op deze locatie).

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten, die de gemeente maakt in het kader van de bestemmingsplanwijziging worden verhaald op de ontwikkelende partij. De kosten van de inrichting van de openbare ruimte komen eveneens voor rekening van de ontwikkelende partij. Deze afspraak worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling van het LOP door het college, en ondertekening door de wethouder Ruimtelijke Ordening, wordt toegewerkt naar een Anterieure Overeenkomst (AO).

Afhankelijk van de snelheid van planvorming van de ontwikkelende partij, wordt ingezet op het vaststellen van een AO voor het einde van 2021.

Er is alleen sprake van een eventuele bestemmingsplanwijziging indien de ontwikkeling vooruitloopt op de vaststelling van het Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte 1221. De verwachting is dat de ontwikkelaar inzet op een bestemmingsplanwijziging voor de eigen locatie en dus niet om mee te lopen met de bestemmingsplanwijziging voor heel 1221.

De ontwikkelaar verwacht uiterlijk begin 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Bijlage(n)

1. Locatie Ontwikkelpplan 'Herontwikkeling Lijsterweg/Zuiderweg'
2. Afwegingskader 'Locatie Ontwikkelpplan Lijsterweg/Zuiderweg'
3. Advies 'Stedenbouwkundig Supervisor Lijsterweg/Zuiderweg'
4. Spinnenwebdiagram 'Lijsterweg/Zuiderweg'.
5. Raadsinformatiebrief