



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: VenL en Ontwikkeling Vastgoed
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder van Grootheest.

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Planontwikkeling Looiershof

1. Aanleiding.

Op 3 juni 2014 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof ter inzage te leggen. Door omwonenden en de ontwikkelaar (Focus Vastgoed) is aansluitend gevraagd om de feitelijke terinzagelegging op te schorten teneinde nog een keer na te gaan of er alsnog draagvlak verkregen kan worden.

Dit draagvlak is er nu in de vorm van een door beide partijen geaccordeerd bouwplan respectievelijk van een vaststellingsovereenkomst / convenant tussen (merendeel van) omwonenden en ontwikkelaar.

Wij stellen voor, gelet op vorenstaande en het feit dat het plan voldoet aan de op 23 april 2013 afgegeven randvoorwaarden, om over te gaan tot de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof (versie 23 december 2014).

Beslispunten zijn:

- 1. Het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof (versie 23 december 2014) in procedure te brengen.
- 2. De raad en omwonenden te informeren over de voortgang conform de bijgevoegde concept-brieven.

2. Relatie met bestaand beleid.

De gebiedsontwikkeling Looiershof (voorheen Bauduin) kent een lange geschiedenis. Er zijn in het verleden diverse besluiten genomen over c.q. stappen gezet in de ontwikkeling van deze locatie. De belangrijkste zijn:

- raad 2 september 1980: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier, waarbij de gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met dien verstande dat BenW deze bestemming uitwerken met inachtnaam van diverse randvoorwaarden (hieraan is goedkeuring onthouden op grond waarvan het bestemmingsplan 'gerepareerd' moest worden).
- raad 5 oktober 1993: vaststelling bestemmingsplan Jekerkwartier herziening 1992, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van uw College ten behoeve van woningbouw (de wijzigingscriteria zijn basis voor het nieuwe bestemmingsplan en voor het te ontwikkelen bouwplan).
- raadsstuk stedelijke programmering van januari 2010 inzake topsegment.
- benw 23 april 2013: besluit tot instemmen met het stedenbouwkundig plan (versie 15 maart 2013) en tot het afgeven van randvoorwaarden.
- raadscommissie Stadsontwikkeling 14 mei 2013: presentatie stedenbouwkundig plan. Raadscommissie geeft aan dat het plan verder in procedure kan gaan.



- raad 21 mei 2013: vaststelling bestemmingsplan Centrum, waarbij de bedrijfsbestemming is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid van uw College ten behoeve van woningbouw (e.e.a. conform besluit van de raad van 5 oktober 1993). T.a.v. het pand Looiersgracht 1 is de bestaande situatie vastgelegd.

- benw 3 juni 2014: besluit tot het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

A. Toets plan aan door BenW op 23 april 2013 vastgestelde randvoorwaarden

Wij hebben de uitwerking van het bouwplan getoetst aan de door uw College op 23 april 2013 afgegeven randvoorwaarden. Wij constateren dat voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden en dat het overleg met omwonenden tot planaanpassingen heeft geleid, die het bouwplan respectievelijk de omwonenden ten goede komen en uiteindelijk door alle partijen gedragen wordt. Dit bouwplan is op 23 december 2014 voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. Deze commissie heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

B. Communicatietraject

Voorwaarde om medewerking te verlenen voor de gemeente was en is het verkrijgen van voldoende draagvlak in de buurt. Wij hebben Focus verzocht om de communicatie met de buurt zelf op te pakken, te zorgen voor een zo groot mogelijk draagvlak en aan te tonen in hoeverre draagvlak voor het plan bestaat.

Focus heeft de communicatie vorm gegeven middels overleg met individuele bewoners, groepsgesprekken, overleg met buurtplatform, algemeen overleg, informatievoorziening middels het verstrekken van onderzoeken en bouwplanteekeningen. Daarnaast is door Focus en omwonenden getracht om een convenant af te sluiten met betrekking tot de planontwikkeling, hetgeen heeft plaatsgevonden. Dit is nooit door de gemeente als harde randvoorwaarde gesteld. De ondertekende convenant ligt samen met het gedragen bouwplan ter visie.

Als gevolg van het overleg met omwonenden zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan. Deze aanpassingen variëren van het witkeimen van gevels, het verlagen van de bouwmassa / bouwblokken, het laten vervallen van galerijen, het draaien van een woning, het laten vervallen van een balkon en het aanpassen van de uitrit aan de Looiersgracht, het handhaven van het uitzicht naar de kerktorens van de St. Jan en de St. Servaaskerk door het opschuiven van het bouwblok, het afplatten van de kapconstructie en het zeer beperkt uitbreiden van het projectgebied.

Wij zijn van mening dat Focus heel veel inspanningen heeft verricht betreffende het communiceren met omwonenden en dat de resultaten van dit communicatietraject middels planaanpassingen het bouwplan respectievelijk de omwonenden ten goede komen. Zoals aangegeven heeft dit ook geresulteerd in een door (merendeel van) omwonenden overeengekomen vaststellingsovereenkomst / convenant en gedragen bouwplan.

C. Vaststellingsovereenkomst / convenant

Focus Vastgoed en omwonenden hebben onderling afgesproken om te komen tot een vaststellingsovereenkomst / convenant. Hierin zijn algemene en individuele afspraken opgenomen. Hieruit kan worden afgemeten of er voldoende draagvlak bestaat bij omwonenden ten aanzien van het bouwplan. Gelet op het feit dat het merendeel van omwonenden deze vaststellingsovereenkomst / convenant hebben ondertekend, zijn wij van mening dat er sprake is van voldoende draagvlak en is ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan aangetoond.



De vaststellingsovereenkomst / convenant ligt ter inzage.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

In het bouwplan zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Deze hebben betrekking op gebruik van moderne efficiënte technieken (LED-verlichting in parkeerkelder en semi-openbare ruimte, gebruik zonnepanelen, warmteluchtpompen in de woningen en verwarmingstoestellen met slimme regelingen, waardoor de energieprestatie ruim onder de norm komt), bouwkundig gebruik van flexibele casco's, realisering van een parkeergarage voor (buurt)bewoners, hergebruik van bestaande materialen in erfscheidingen, bestrating en inrichtingselementen, inpassen groenvoorzieningen, het ten opzichte van de bestaande situatie verminderen van de verharding op maaiveldniveau in de vorm van tuinen en het deels afkoppelen en bufferen van het hemelwater.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.

9. Financiën

Op 27 mei 2014 is de anterieure overeenkomst vastgesteld door uw College van BenW. In de Ster is dit bekendgemaakt en aan het Gemeenteloket heeft een zakelijke beschrijving ter visie gelegen.

Tijdens de besprekingen met omwonenden is naar voren gekomen dat hij 2 stukken grond van 100 m² respectievelijk 6 m² kan kopen. Focus Vastgoed heeft hiermee ingestemd met de intentie om op deze gronden de nieuw te realiseren ondergrondse parkeergarage in 2 lagen beperkt uit te breiden met 14 parkeerplaatsen respectievelijk om woning D te vergroten.

Als gevolg van deze gebiedsuitbreiding dient de op 27 mei 2014 vastgestelde anterieure overeenkomst aangevuld te worden. Dit gebeurt in de vorm van een zgn. addendum. Dit addendum wordt binnenkort ondertekend.

10. Voorstel.

Zie gestelde in paragraaf 1.

11. Vervolg / Planning.

Het ontwerp-bestemmingsplan Looiershof wordt van 23 februari 2015 t/m 6 april 2015 ter inzage gelegd. De bekendmaking hiervan vindt op 20 februari 2015 plaats. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen ingediend worden. Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is voorzien in de raadsvergadering van mei / juni 2015.