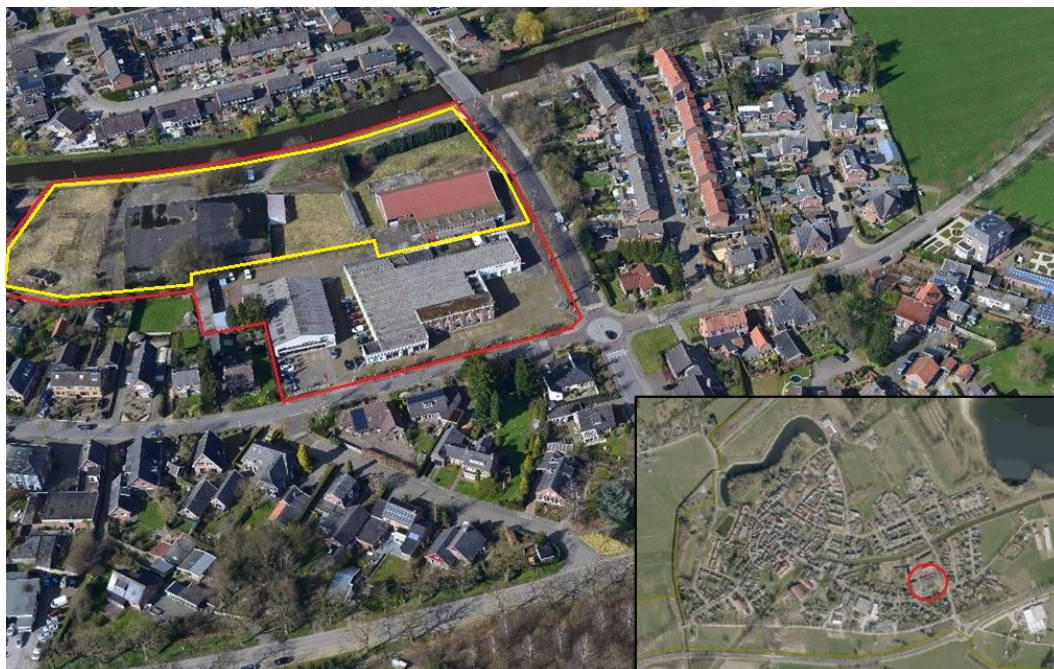


Ruimtelijke onderbouwing project Bekendijk-Noord

Locatie plangebied

Het herontwikkelingsgebied Bekendijk bestaat uit een bedrijventerrein van ca. 2 hectare in het stadje Bredevoort. Het gebied wordt begrensd door de Boven Slinge, de Roelvinkstraat, de Misterstraat en de Bekendijk en is op onderstaande luchtfoto rood omkaderd.

Het bedrijventerrein is ontstaan met de vestiging van de pijpenfabriek, later in gebruik genomen door Dutch Button Works (knopenfabriek). Dit bedrijf is in de jaren 70 beëindigd. Sinds die tijd is garagebedrijf Ten Bruin in de panden gevestigd. Aan de Roelvinkstraat en Bekendijk waren resp. installatie-/constructiebedrijf Voltman en confectiebedrijf Van Wezel gevestigd. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het noordelijk deel van dit gebied, dit deel is geel omkaderd.



Huidige situatie

De bedrijfspanden aan de Misterstraat zijn nog in gebruik (garagebedrijf Ten Bruin). De bedrijfsgebouwen aan de noordzijde (Bekendijk/Roelvinkstraat) zijn al jaren niet meer (bedrijfsmatig) in gebruik. Met het oog op de gewenste herontwikkeling zijn de panden gesloopt en wordt het (voormalige) bedrijfsterrein gesaneerd.

Voorgeschiedenis

Het plangebied Bekendijk in Bredevoort betreft een bedrijventerrein dat zou worden getransformeerd tot een woongebied met maximaal 57 woningen. Deze visie was gebaseerd op het Masterplan Bredevoort 2004 en is planologisch vastgelegd in het op 26 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan Bekendijk Bredevoort.

Dit plan is niet tot ontwikkeling gekomen. In 2015-2016 is met de ontwikkelaars Ten Brinke Vastgoedontwikkeling BV (TBV) en Heijnen Bouwgroep BV gewerkt aan een gewijzigd plan voor 23 woningen, bijbehorende infrastructuur en groen en een verplaatsing van de Spar-supermarkt naar de voormalige knopenfabriek.

De gemeenteraad heeft op 21 april 2015 hiermee ingestemd. Bij de provincie Gelderland is subsidie aangevraagd in het kader van Steengoed Benutten. Op 13 januari 2016 hebben Gedeputeerde Staten besloten om een subsidie van maximaal € 500.000,- te verlenen voor het project. De te verplaatsen supermarkt was -voor het zuidelijk deel van het plangebied- een belangrijke pijler onder het plan. Begin 2017 is gebleken dat alle betrokken partijen niet (tijdig) overeenstemming hebben bereikt over dit planonderdeel.

Gefaseerde uitvoering

Om het gebied toch de gewenste kwaliteitsimpuls te geven is op 6 juni 2017 besloten om een knip te maken in het plangebied en te focussen op de uitvoering van het noordelijk deel (Bekendijk-Noord). Het plan voor dit deelgebied gaat uit van sloop van bedrijfsbebouwing, bodemsanering, aanleg infrastructuur, de bouw van maximaal 13 woningen en aanleg van een robuuste groenzone.

Over het nu voorliggende schetsontwerp (SO) voor de inrichting openbare ruimte en verkaveling bestaat overeenstemming met de ontwikkelaar. De groenzone is deels in strijd met het geldende bestemmingsplan Bekendijk Bredevoort omdat deze in dit geldende bestemmingsplan grotendeels is bestemd tot 'Wonen'.

Ruimtelijke inpassing

Het SO gaat uit van maximaal 13 woonkavels die zijn georiënteerd op de Slingebeek. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij de verkaveling aansluit op de ruimtelijke structuur in de omgeving. De groenzone vormt een buffer tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het gebied. Deze zone wordt ingericht met gras, bomen en bosplantsoen/heesters en heeft ook een speelfunctie zoals voor (natuurlijk) spelen, speeltoestellen en een trapveld.

Om deze groenzone aan te laten sluiten op de omgeving zijn er op meerdere plekken verbindingen: twee op de Bekendijk en één op de Roelvinkstraat. Op termijn is het mogelijk om ook een verbinding met het zuidelijke deel te maken wanneer dit deel tot ontwikkeling komt.

De begrenzing van de woonkavels ten opzichte van de openbare ruimte staat vast. De interne verkaveling (grenzen tussen de kavels onderling) is variabel en door de ontwikkelaar af te stemmen op de vraag vanuit de markt. Daarbij gelden de gebruikelijke bouwregels zoals rooilijn, afstand tot zijdelingse erfgrans, e.d. zoals in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het schetsontwerp toont de beoogde inrichting op hoofdlijnen. De exacte invulling/uitwerking wordt nader uitgewerkt in een definitief ontwerp & bestek.

Het schetsontwerp is als bijlage Schetsontwerp Openbare Ruimte bijgevoegd.

Woningbouwplanning

Met deze invulling wordt het aantal woningen (opnieuw) gereduceerd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan en het bouwplan uit 2015/2016. De locatie Bekendijk-Noord is bij de actualisatie van de Woningbouwplanning op de groene lijst geplaatst. Deze actualisatie is op 19 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uitvoering realisatieovereenkomst / voorwaarden subsidie

Met TBV is medio 2017 overeenstemming bereikt over de hoofdlijnen van voorliggend plan waarna we een realisatieovereenkomst hebben gesloten. Op basis van dit plan is bij de provincie Gelderland een wijziging van de subsidiebeschikking aangevraagd. De provincie heeft op 15 november 2017 ingestemd met deze wijziging.

De uitvoering van dit SO past binnen de afspraken uit de realisatieovereenkomst en de subsidievoorwaarden van de provincie. Overeenkomstig deze afspraken is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte, de bodemsanering in het noordelijk deel en sloop van de voormalige 'locatie Voltman'. Eind 2018 moet de bodemsanering zijn afgerond (start begin mei '18), de bedrijfsbebouwing gesloopt en de openbare ruimte zijn aangelegd.