

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 53392-2021

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	22 november 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> B&W besluit B&W besluit 21 september 2021 "Principebesluit herontwikkeling terrein Van Essen, Den nul"</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept anterieure overeenkomst Van Essen, Den Nul</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grondzaken</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar, betreft uitwerking van eerder genomen en gecommuniceerd besluit</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Ontwikkeling van 16 woningen in Den Nul op het terrein Van Essen</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan waarin afspraken worden gemaakt met de exploitant over onder andere het kostenverhaal en planschade voor de realisatie van 16 woningen in Den Nul op het voormalige terrein van het bedrijf Van Essen.
2. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek van twee burens van de ontwikkeling om de bestemming te wijzigen van "Bedrijf" naar "Wonen." Het gaat hier om de percelen Houtweg 8 en Rijsstraatweg 72.

SAMENVATTING

We besloten op 21 september 2021 om in principe medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het terrein van Van Essen in Den Nul (Holstweg 1a) tot een woonwijk met 16 woningen. Met de ontwikkelaar van dit terrein maken we nu afspraken over onder andere het kostenverhaal, planschade en de uitwerking van het te wijzigen bestemmingsplan. De volgende stap is het opstarten van een bestemmingsplanprocedure om de ontwikkeling mogelijk te maken. In de wijziging van het bestemmingsplan nemen we een aantal verzoeken van burens van de ontwikkeling op om hun bestemming te wijzigen van "Bedrijf" naar "Wonen."

INLEIDING

Op 21 september 2021 besloot uw college om in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het terrein van vleesverwerkingsbedrijf Van Essen in Den Nul tot 16 woningen. De volgende stap in de planologische procedure is het opstellen en ondertekenen van een anterieure overeenkomst, waarna het bestemmingsplan opgesteld wordt en ter inzage kan worden gelegd.

De afspraken met de ontwikkelaar zijn uitgewerkt in bijgevoegde anterieure overeenkomst met bijbehorende bijlagen. Overeenkomst en bijlagen worden na dit besluit ondertekend (en geparafeerd) door de initiatiefnemer. Daarna volgt de ondertekening door de burgemeester.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van voormalig terrein Van Essen, Den Nul tot 16 woningen.

KADER

- Bestemmingsplan Kleine Kernen
- Wet ruimtelijke ordening
- Woonvisie;
- Parkeerbeleid;
- B&W besluit 21 september 2021 Principebesluit herontwikkeling terrein Van Essen, Den nul, zaaknummer 41287-2021

ARGUMENTEN

- Het initiatief ligt in het verlengde van het eerder genomen college besluit;
- De anterieure overeenkomst is tot stand gekomen in overleg met initiatiefnemer/ de exploitant en de afdeling grondzaken.

Verzoek wijzigen bestemmingsplan door 'buren' van de ontwikkeling

In navolging van de ontwikkelingen rondom het terrein Van Essen hebben een tweetal burens verzocht om de bestemming op hun percelen te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. Het gaat om de percelen Rijksstraatweg 72/74 en de Houtweg 8. Aan de Rijksstraatweg 74 is een antieke klokkenhandel gevestigd met daaraan verbonden een woonhuis (Rijksstraatweg 72). Er kan medewerking verleend worden om de bestemming Bedrijf voor zowel het woonhuis als de klokkenhandel te wijzigen in Wonen. De antieke klokkenhandel kan worden voortgezet onder het overgangsrecht.

Het verzoek om de bestemming Bedrijf te wijzigen in Wonen van de bewoners van de Houtweg 8 betreft de percelen die horen bij de woning van de Houtweg 8. De woning van de Houtweg 8 heeft al de bestemming Wonen. De belendende percelen hebben nog de bestemming Bedrijf. Het betreft hier een perceel met een bijgebouw. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren om de bestemming van deze percelen te wijzigen in Wonen. Ook worden omliggende percelen niet in hun gebruik geschaad.

DRAAGVLAK

Toekomstige bewoners

Er is volgend uit de woonvisie behoefte aan een goede mix van doelgroepen en woningtypen.

Omwonenden

Omwonenden zijn op 6 oktober 2021 met een inloopavond door ontwikkelaar Junco geïnformeerd.

Plaatselijk belang Den Nul

Ontwikkelaar Junco besprak de plannen een aantal keer met het Plaatselijk belang Den Nul.

DUURZAAMHEID

In het plan worden diverse duurzaamheidsaspecten meegenomen. Zo is het de bedoeling dat er levensloopbestendige woningen aan het plan worden toegevoegd. Ook moet de ontwikkelaar voldoen aan infiltratie van hemelwaterberging op eigen terrein.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Bestemmingsplan

Om het plan ruimtelijk mogelijk te maken is herziening van het bestemmingplan nodig. Na besluitvorming tot ondertekenen van de overeenkomst wordt de bestemmingsplanwijziging voorbereid en in procedure gebracht.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. De gemeentelijke kosten voor het initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat dit besluit genomen is, wordt het volgende proces opgestart

- Nadat het kostenverhaal aan de gemeente is betaald en de overeenkomst door de gemeente is bekrachtigd wordt gestart met het voorbereiden van de bestemmingsplanwijziging;
- In procedure brengen bestemmingsplanwijziging;
- Nadat het bestemmingsplan na vaststelling door de raad en wettelijke termijnen onherroepelijk is geworden, kan de ontwikkelaar een omgevingsvergunning bouw aanvragen en starten met sloop van de bestaande gebouwen;
- Persbericht / communicatie bij start verkoop en/of start bouw;
- Initiatiefnemer realiseert woningen en openbare ruimte;
- Na gereedmelding openbare ruimte neemt de gemeente de openbare ruimte over in beheer en worden de nieuwe datagegevens opgenomen in de beheersystemen van het team BOR.