

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	12978	College:	27 augustus 2019
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.sauer@hardenberg.nl	Raad:	10 september 2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Hardenberg, Knarrenhof J.C.J. van Speykstraat Hardenberg"

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan "Hardenberg, Knarrenhof J.C.J. van Speykstraat Hardenberg" ongewijzigd vast te stellen een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00326-VG01).
- Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van 15 woningen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- De grondexploitatie vast te stellen.

Inleiding

Het ontwikkelbedrijf Knarrenhof is voornemens om op het perceel aan de J.C.J. van Speykstraat 29 in Hardenberg 15 zogenoemde knarrenwoningen te realiseren. Voorheen bevond zich op dit perceel de Jan Ligthartschool. Het project bestaat uit de realisatie van 15 levensloopbestendige (senioren)woningen en een aantal gezamenlijke ruimtes (bergingen).

In februari van dit jaar hebben wij al ingestemd met de verkoop van het betreffende perceel aan het Ontwikkelbedrijf Knarrenhof.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de woningen gebouwd kunnen worden.

Argumenten

Toelichting op het plan

Er is overeenstemming bereikt met het Ontwikkelbedrijf Knarrenhof over de verkoop van het perceel aan de J.C.J. van Speykstraat 19 in Hardenberg en de realisatie van 15 knarrenwoningen op dit perceel. De bijgevoegde inrichtingsschets toont de toekomstige inrichting van het perceel. Er worden 2 afzonderlijke gebouwen gerealiseerd. In het gebouw evenwijdig aan de J.C.J. van Speykstraat en achter de woningen aan de Burgemeester Schuitemstraat komen 8 woningen en enkele inpandige bergingen.

Dit gebouw bevat ook een doorgang voor voetgangers naar het achterliggende terrein. Op het achterliggende terrein komt een gebouw met 7 woningen.

Bestemmingsplan

Het voorliggende inrichtings- en bouwplan is vertaald in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Hardenberg, Knarrenhof J.C.J. van Speykstraat Hardenberg' heeft het plangebied de bestemming 'woongebied' gekregen. Door middel van bouwvlakken is aangeduid waar de woningen gebouwd mogen worden.

Omgevingsvergunning

Op 28 juni 2018 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de bouw van 15 woningen. Op basis van deze aanvraag is een omgevingsvergunning opgesteld.

Coördinatie

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2014 de 'Coördinatieverordening Wro Hardenberg' vastgesteld. Deze verordening maakt het mogelijk om de procedure voor een omgevingsvergunning en het bestemmingsplan te combineren. Dit betekent dat de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van de besluiten wordt gebundeld. Tegen de vaststelling van de besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) dient in één keer beroep te worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Procedure

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben beide als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu door uw gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld worden. De omgevingsvergunning kan gelijktijdig door het college worden verleend.

Risico's en kanttekeningen

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt op de beide ontwerpen wordt de kans op beroep klein geacht.

Financiën

In 2006 heeft de gemeente Hardenberg de locatie Van Speykstraat aangekocht. In afwachting van een herontwikkeling is de boekwaarde van de locatie ondergebracht bij de Algemene Dienst. De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2019 € 68.905. In 2018 zijn voor het plan uitgaven gedaan voor gemaakte plankosten tot een bedrag van € 12.108, zodat de gezamenlijke inbrengwaarde € 81.013 bedraagt.

Met de Stichting Knarrenhof is een koop-realisatieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat Knarrenhof de grond in bouwrijpe staat geleverd krijgt voor een koopsom van € 450.000. Ook betaalt men een bijdrage van € 30.000 voor de aanleg van 15 parkeerplaatsen.

De gemeente sloopt het opstal aan de Van Speykstraat en maakt het openbaar gebied bouw- en woonrijp. Daarbij verzorgt de gemeente de opmaak van het bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het nu vastgesteld kan worden.

Zoals wij in de Nota Grondexploitatie 2019 al hebben gemeld is voor het plan Knarrenhof een grondexploitatie opgesteld, die een looptijd kent van 4 jaren. De grondexploitatie sluit met een geprognosticeerd positief saldo van € 150.000.

Wij stellen u voor de grondexploitatie Knarrenhof samen met het bestemmingsplan vast te stellen.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

De terinzagelegging van de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van een plangebied tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de plannen.

Uitvoering

Na vergunningverlening zal de initiatiefnemer starten met de bouwwerkzaamheden.

Bijlagen

- Omgevingsvergunning bouw 15 woningen
- Bestemmingsplan (toelichting, regels en bijlagen)
- Verbeelding bestemmingsplan
- Situatietekening
- Grondexploitatie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,

Burgemeester,

E.C.B. Hoitink

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaaknummer: 12978

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Hardenberg, Knarrenhof J.C.J. van Speykstraat Hardenberg"

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2019;

Besluit:

- Het bestemmingsplan "Hardenberg, Knarrenhof J.C.J. van Speykstraat Hardenberg" ongewijzigd vast te stellen een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00326-VGo1).
- Kennis te nemen van de door het college van B&W te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van 15 woningen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- De grondexploitatie vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 10 september 2019.

De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders