

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer:

Medewerker	:	Aafke Kuiper/Rutger Bouwman
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	13 september 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<b>BIJLAGEN:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Concept-stedenbouwkundig plan
<b>AFSTEMMING MET</b> Ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever, beheer openbare ruimte, grondzaken, ruimtelijke ordening.
<input type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
<b>ONDERWERP</b> Principebesluit herontwikkeling terrein Van Essen, Den Nul

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de herontwikkeling van het voormalig bedrijventerrein Van Essen naar 16 woningen, onder de voorwaarde dat:

- a. De herontwikkeling milieu-hygiënisch inpasbaar is;
- b. Er wordt voldaan aan het opgestelde programma van eisen voor de civieltechnische uitwerking.

**SAMENVATTING**

Aan de Holstweg 1a te Den Nul was voormalig vleesverwerkingsbedrijf Van Essen actief. Dit bedrijf is inmiddels verhuisd waardoor de locatie zijn functie heeft verloren. Ontwikkelaar Junco heeft de gemeente gevraagd om het terrein te transformeren naar 16 woningen. Wij staan positief tegenover deze ontwikkeling en zijn bereid samen met initiatiefnemer verder vorm en inhoud te geven aan het initiatief. Het huidige plangebied kent de bestemming 'Bedrijf.' Om woningen toe te kunnen staan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Alvorens het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt er met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten.

## INLEIDING

Aan de Holstweg 1a te Den Nul was voormalig vleesverwerkingsbedrijf Van Essen actief. Dit bedrijf is inmiddels verhuisd waardoor de locatie zijn functie heeft verloren. Junco heeft de gemeente gevraagd om het terrein te transformeren naar 16 woningen. Ambtelijk staan we positief tegenover deze ontwikkeling en zijn bereid samen met initiatiefnemer verder vorm en inhoud te geven aan het initiatief. Het huidige plangebied kent de bestemming Bedrijf. Om woningen toe te kunnen staan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Junco heeft het voornemen om het terrein te herontwikkelen tot 16 woningen waarbij er voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd. Het uitgangspunt is een gevarieerd woonmilieu, een aantal woningen worden levensloopbestendig gebouwd en er komt een rijtje van vijf woningen voor starters. De woningen kennen een oriëntatie op de Rijksstraatweg, de Holstweg en op een nog aan te leggen besloten woonhof. Het plan voorziet deels in parkeren in de openbare ruimte. Daarvoor worden parkeerplaatsen aangelegd. Ook vindt parkeren deels op eigen terrein plaats. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een park. Het plan voorziet in een ruimtelijke verbinding tussen de woningen en het park door een pad tussen de geplande woningen.

Het stedenbouwkundig plan is in concept gereed (zie bijlage). De belangrijkste aandachtspunten zijn met Junco gedeeld. Het gaat met name om civieltechnische uitwerkingen zoals waterbergingseisen, ruimte voor bomen en groen en het realiseren van een goede ontsluiting op de Holstweg.

## BEOOGD RESULTAAT

Het uitspreken van een positieve grondhouding ten opzichte van de herontwikkeling van voormalig terrein Van Essen

## KADER

Bestemmingsplan Kleine Kernen  
Wet ruimtelijke ordening

## ARGUMENTEN

### 1. *De locatie heeft zijn functie verloren*

Door de verhuizing van het bedrijf heeft het terrein haar functie verloren. Er is sprake van leegstaande bebouwing. Verpaupering ligt daarmee op de loer wat de leefbaarheid van het dorp niet ten goede komt.

### 2. *Woningbouw past binnen de Woonvisie*

Het plan bevat de realisatie van twee twee-onder-één-kapwoningen en drie blokken van drie, vier en vijf rijwoningen. Een aantal rijwoningen zullen worden gebouwd in het goedkope segment. Er wordt aangesloten bij de speerpunten voor de woningmarkt waarbij zoveel mogelijk medewerking verleend wordt aan (kleinschalige) woningbouwinitiatieven in de dorpen met een gedifferentieerd aanbod.

### 3. *Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit*

Door de wijziging van de bedrijfsbestemming naar Wonen vindt er een kwaliteitsimpuls plaats. Leegstand wordt voorkomen en Den Nul krijgt voor de bedrijfsbestemming zowel kwalitatief als kwantitatief wonen voor terug.

## DRAAGVLAK

Ontwikkelaar Junco heeft contact gehad met het Plaatselijk Belang Den Nul en informeert hen binnenkort nogmaals. Na uw principebesluit organiseert Junco een inloopavond voor de omgeving waar het stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd. Op deze avond is de gemeente ook aanwezig. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt na uw besluit hierover een ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het plan naar voren te brengen.

#### 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)

Alvorens het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, wordt eerst een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Daarin worden de kosten van de gemeente verhaald op de initiatiefnemer. Het gemeentelijk kostenverhaal is daarmee verzekerd. Omdat er op dit moment al ambtelijke uren in het plan worden gestopt, is vooruitlopend op de anterieure overeenkomst een intentiebrief opgesteld. In deze intentiebrief is een bedrag afgesproken voor het eerste kostenverhaal van ambtelijke uren. Deze verrekenen we in de afspraken die in de anterieure overeenkomst komen.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemer.

#### AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer/ontwikkelaar wordt na het door uw college te nemen principebesluit per brief geïnformeerd. Het is dan aan de initiatiefnemer om aan te geven of hij / zij voornemens is een vervolg aan het initiatief te geven. Is dat het geval dan volgt het aangaan van een anterieure overeenkomst. Na ondertekening kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.