

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3451781	Briggeman, Martine	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3451781 - Verzoek toepassen coördinatieregeling plan Deldenerstraat 59 en naastgelegen perceel			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Ska-pa wil het kantoorpand 'Villa Markant', gelegen aan de Deldenerstraat 59, transformeren tot broedplaats voor jonge IT-bedrijven, waarbij de kantoorruimtes worden afgestemd op de fase waarin het groeiende bedrijf zich bevindt en waar de mogelijkheid bestaat om binnen het pand door te kunnen ontwikkelen en te groeien onder de vleugels van gerenommeerde partijen. Er zal onder andere worden voorzien in verschillende typen werk- en overlegplekken, zoals gedeelde werkplekken, break-out ruimtes, stille werkplekken en privé werkplekken.

Daarnaast wil Ska-pa op het naastgelegen perceel, gelegen aan de Marskant, een 'stadsvilla' realiseren, bestaande uit maximaal acht appartementen. Het betreft hier huurappartementen welke zeer geschikt zullen zijn voor jong professionals. De stadsvilla zal hierdoor een onderscheidend woonproduct vormen naast de andere woonontwikkelingen rond de Marskant.

Voor de realisatie van dit plan heeft Ska-pa de gemeente verzocht de coördinatieregeling toe te passen. Het coördineren van de voorbereiding en de bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten gestroomlijnd en vereenvoudigd wordt. Voor de burger heeft coördinatie tot gevolg dat de rechtsbescherming en procedures worden vereenvoudigd en versneld. Tegen de gecoördineerde besluiten kan een belanghebbende rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling moet binnen zes maanden uitspraak doen. Er ontstaat daarmee spoedig duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De ontwikkeling

Ska-pa wil het kantoorpand 'Villa Markant', gelegen aan de Deldenerstraat 59, transformeren tot broedplaats voor jonge IT-bedrijven, waarbij de kantoorruimtes worden afgestemd op de fase waarin het groeiende bedrijf zich bevindt en waar de mogelijkheid bestaat om binnen het pand door te kunnen ontwikkelen en te groeien onder de vleugels van gerenommeerde partijen. Er zal onder andere worden voorzien in verschillende typen werk- en overlegplekken, zoals gedeelde werkplekken, break-out ruimtes, stille werkplekken en privé werkplekken.

Daarnaast wil Ska-pa op het naastgelegen perceel, gelegen aan de Marskant, een 'stadsvilla' realiseren, bestaande uit maximaal acht appartementen. Het betreft hier huurappartementen welke zeer geschikt zullen zijn voor jong professionals. De stadsvilla zal hierdoor een onderscheidend woonproduct vormen naast de andere woonontwikkelingen rond de Marskant.

Coördinatieregeling en procedure

Normaal gesproken wordt een omgevingsvergunning pas aangevraagd nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gelegenheid om bij besluit van de gemeenteraad, diverse besluiten te coördineren. Dit wil zeggen dat bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd dezelfde procedure, namelijk de bestemmingsplanprocedure, doorlopen.

Voorafgaand aan de procedure, die feitelijk begint met de tervisielegging van zowel een ontwerpbestemmingsplan als een ontwerp omgevingsvergunning, is een zogenaamd coördinatiebesluit van de gemeenteraad nodig. Hiermee wordt op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, de coördinatieregeling van toepassing verklaard op een bepaald project, in dit geval het transformeren van een kantoorpand en de realisatie van een stadsvilla bestaande uit maximaal acht huurappartementen. Het verlenen van de omgevingsvergunning en de vaststelling van het bestemmingsplan, vinden dan voor dit project tegelijkertijd plaats. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat er beroep bij de Raad van State open, waarbij alle besluiten –zowel de omgevingsvergunning als het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan - als één besluit worden aangemerkt (afdeling 8.1 Wro). Bijkomend voordeel in deze situatie is dat het eindbeeld meteen goed wordt vastgelegd in een planologische regeling op maat.

Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van Ska-pa. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst wordt tevens geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft de raad geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen. De kosten die verband houden met de omgevingsvergunning zullen verhaald worden op grond van de Legesverordening.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

BIJLAGE(N)

- Verzoek toepassing coördinatieregeling;
- Uitgaande brief.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3451781	briggeman, martine	RL-RO	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3451781 - Verzoek toepassen coördinatie regeling plan Deldenerstraat 59 en naast gelegen perceel			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

- ten behoeve van het project voor het transformeren van het kantoorpand 'Villa Markant', gelegen aan de Deldenerstraat 59, tot broedplaats voor jonge IT-bedrijven en het realiseren van een 'stadsvilla' bestaande uit maximaal 8 huurappartementen op het naastgelegen perceel kadastraal bekend als sectie O nummer 6121, gedeeltelijk, op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten wordt gecoördineerd:
 - het bestemmingsplan;
 - overige voor het project benodigde besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het plan, waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- de initiatiefnemer door middel van bijgevoegde brief te informeren over het besluit.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Ska-pa wil het kantoorpand 'Villa Markant', gelegen aan de Deldenerstraat 59, transformeren tot broedplaats voor jonge IT-bedrijven, waarbij de kantoorruimtes worden afgestemd op de fase waarin het groeiende bedrijf zich bevindt en waar de mogelijkheid bestaat om binnen het pand door te kunnen ontwikkelen en te groeien onder de vleugels van gerenommeerde partijen. Er zal onder andere worden voorzien in verschillende typen werk- en overlegplekken, zoals gedeelde werkplekken, break-out ruimtes, stilte werkplekken en privé werkplekken.

Daarnaast wil Ska-pa op het naastgelegen perceel, gelegen aan de Marskant, een 'stadsvilla' realiseren, bestaande uit maximaal acht huurappartementen, welke zeer geschikt zullen zijn voor jong professionals.

Voor de realisatie van dit plan heeft Ska-pa de gemeente verzocht de coördinatie regeling toe te passen. Het coördineren van de voorbereiding en de bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten gestroomlijnd en vereenvoudigd wordt. Voor de burger heeft coördinatie tot gevolg dat de rechtsbescherming en procedures worden vereenvoudigd en versneld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Aan de Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550 AA HENGELO

Betreft: toepassen coördinatieregeling plan Deldenerstraat 59 en naastgelegen perceel
Referentie: EH/22.004

Almelo, 23 mei 2022

Geachte Raad,

Op 30 maart jl. ontvingen wij een positieve uitslag van de gemeente Hengelo voor de selectie plan Deldenerstraat 59 en het naastgelegen perceel ten behoeve van het stadsblok.

Wij zijn inmiddels vol enthousiasme gestart met de planontwikkeling.

Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Om veel tijd te besparen is het mogelijk gebruik te maken van de zogenaamde **coördinatieregeling**.

De vergunningenprocedures (omgevingsvergunning en bestemmingsplanherziening) kunnen dan namelijk (deels) gelijktijdig worden doorlopen.

Wij verzoeken u, mede namens Hephaistos B.V., in te stemmen met het gebruikmaken van de **coördinatieregeling**.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Eddy van Horssen

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over the printed name 'Eddy van Horssen'.

Ska-Pa
T.a.v. de heer E. van Horssen
Twentepoort Oost 16
7609RG Almelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Toepassing coördinatieregeling plan Deldenerstraat 59 en naastgelegen perceel	3451781		

Geachte heer van Horssen,

U bent voornemens het kantoorpand 'Villa Markant', gelegen aan de Deldenerstraat 59, te transformeren tot broedplaats voor jonge IT-bedrijven, waarbij onder andere zal worden voorzien in verschillende typen werk- en overlegplekken, zoals gedeelde werkplekken, break-out ruimtes, stilte werkplekken en privé werkplekken.

Daarnaast bent u voornemens op het naastgelegen perceel, gelegen aan de Marskant, een 'stadsvilla' te realiseren, bestaande uit maximaal acht appartementen. Het betreft hier huurappartementen welke zeer geschikt zullen zijn voor jong professionals.

In uw brief van 23 mei 2022 (bij ons ingeboekt met zaaknummer: 3428958) verzoekt u de gemeente om voor het opstellen van het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wro op dit project van toepassing te verklaren.

Hierbij delen wij u mee dat onze raad in haar vergadering van **21 september 2022** heeft besloten deze regeling toe te passen op dit project.

Wij wensen u veel succes bij de verdere voorbereiding van uw plan.

Met vriendelijke groet,
De gemeenteraad van Hengelo,
de griffier, de voorzitter,

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074