

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'CPO Schoolplein, Noordeloos'
Zaaknummer	:	1018691
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Joris Joosen

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit om:

- het bestemmingsplan "CPO Schoolplein, Noordeloos" (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPNDSCpoSchoolplei-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van 10 woningen;
- de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ongegrond te verklaren, op basis van de Nota Zienswijzen, toegevoegd aan de bijlage van het bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de ontwikkeling van het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) project Schoolplein in Noordeloos. Het CPO bestaat uit diverse inwoners die samen de beoogde ontwikkeling gaan realiseren. Het plan betreft het realiseren van 10 woningen verdeeld over 4 bouwblokken (zie figuur 1). De bouwblokken worden in een U-vorm geplaatst waarbij in het midden een groenvoorziening, met rondom parkeerplaatsen, gerealiseerd wordt. Blok 1, 2 en 3 zijn georiënteerd op deze nieuwe groene ruimte. Blok 4 is geplaatst in het bebouwingslint langs de Botersloot.

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijke vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan "CPO Schoolplein, Noordeloos" wat voorziet in het planologisch mogelijk maken van 10 woningen vast te stellen?



Figuur 1

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Dorpskern Noordeloos”, vastgesteld op 24 september 2015. Het plangebied bestaat uit twee percelen, perceel 505 en perceel 815 sectie C van de gemeente Molenlanden. Voor perceel 505 geldt de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en gedeeltelijk ‘Waarde – Archeologie 4’. Verder heeft het perceel de functieaanduiding ‘bedrijfs woning’.

Voor perceel 815 geldt de enkelbestemming ‘Maatschappelijke’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en gedeeltelijk ‘Waarde – Archeologie 4’, ‘Waarde – beschermd dorpsgezicht’ en ‘Waterstaat – Waterkering’. Verder heeft het perceel deels de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – dijk. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming ‘Maatschappelijk’ aangepast te worden naar ‘Wonen’.

In juli 2017 heeft het college besloten in te stemmen met het kavelpaspoort en het financieel kader voor de herontwikkeling van de locatie van de School met de Bijbel, waarbij het streven gericht is op de realisering van minimaal 8 en maximaal 12 woningen.

In november 2018 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan CPO Schoolplein Noordeloos ter inzage te leggen en toe te sturen aan onze overlegpartners, te weten het waterschap en de provincie.

Eind april 2019 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingplan ter inzage te leggen.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het initiatief voor deze ontwikkeling komt vanuit het dorp zelf. Daarbij is gekozen om deze ontwikkeling via een CPO-traject te doorlopen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november tot en met 3 januari 2019 ter inzage gelegen en toegestuurd aan onze overlegpartners te weten het Waterschap en de Provincie. De Provincie heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Er is één inspraakreactie ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken, van 1 maart 2019 t/m 11 april 2019, digitaal ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

Vanwege de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht zijn de bouwplannen voorgelegd aan de Monumentencommissie (Dorp, Stad en Land). De commissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige opzet van de bouwplannen en wil betrokken blijven bij de architectonische uitwerking.

Argumentatie

De locatie aan de Singel 2 komt vrij voor herontwikkeling vanwege de realisatie van het nieuwe MFC Noorderhuis. Het algemene beleid van de voormalige gemeente Giessenlanden was dat deze zogenaamde vertreklocaties in aanmerking komen voor functieverandering naar woningbouw. Vanuit zowel het landelijk, het provinciaal als het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt sterk ingezet op inbreiding boven uitbreiding om zo de waardevolle open landschappen te beschermen. Bij het voorliggende plan is sprake van inbreiding.

De voormalige basisschool is gelegen in een woonwijk ten zuidoosten van de kern Noordeloos. De woonwijk bestaat voornamelijk uit woningen van één bouwlaag met kap. Hier en daar bevindt zich een huis met twee bouwlagen met kap. Het plangebied van de huidige basisschool en het bedrijfspand beslaat circa 3.422 m². De basisschool zelf bestaat tevens uit één bouwlaag met kap. Het bedrijfspand van het voormalige schildersbedrijf staat op een perceel van circa 285 m². Het terrein van de basisschool bestaat uit het schoolgebouw zelf en de speelplaats aan de achterzijde. Langs de Singel en de Botersloot is een groenstrook gelegen.

De westelijke helft van het plangebied is gelegen binnen het Beschermd dorpsgezicht Noordeloos. De gronden binnen dit gebied zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen, cultuurhistorische waarden.

Het planvoornemen wordt ontwikkeld in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het CPO bestaat uit diverse inwoners die samen de beoogde ontwikkeling gaan realiseren. Het plan voorziet in de bouw van 10 woningen met een maximale goothoogte van 4 meter. De stedenbouwkundige opzet is passend in de omgeving en zorgt er voor dat een deel van de woonopgaven gerealiseerd gaat worden voor Noordeloos.



Procedure

Om dit plan mogelijk te maken is een planologische procedure opgestart en heeft zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ingediend en tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Zienswijze

De zienswijze gaat samengevat over:

- Groenstrook aan de voorkant verbreden;
- de privacy, lichtinval en het uitzicht;
- Verkeersveiligheid;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Parkeren;

Het stedenbouwkundige plan is afgestemd met de monumentencommissie en goedgekeurd. De zienswijze met een voorstel over verbreding van de groenstrook, maar ook de opmerkingen over privacy, lichtinval, uitzicht en ruimtelijke kwaliteit hebben niet gezorgd voor een aanpassing van het ontwerp. Er zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en ook de verkeersveiligheid is niet in het geding.

De beantwoording van de complete zienswijze vindt u terug in de bijlage Zienswijzenota bestemmingsplan "CPO Schoolplein Noordeloos".

Gesprek met indieners zienswijze

Op 20 mei 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden bij de indieners van de zienswijze thuis met de verantwoordelijk wethouder. Tijdens dit gesprek hebben de indieners hun zienswijze toegelicht. Hiervan is een gespreksverslag gemaakt en toegevoegd aan de zienswijzennota. Het gesprek heeft niet geleid tot andere inzichten bij de indieners van de zienswijze.

Conclusie

Zowel de inspraakreactie als de zienswijze hebben niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan geleid. De plek van de bebouwing is passend in de

omgeving, zorgt voor voldoende ruimtelijke kwaliteit en parkeerplaatsen en ook de verkeersveiligheid is niet in het geding.

Financiële consequenties

De gronden van de ontwikkeling zijn in eigendom van de gemeente Molenlanden. De exploitatieopzet, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. De financiële haalbaarheid wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in verband met de beroepstermijn. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Wanneer tijdens de beroepstermijn geen beroep bij de Raad van State wordt aangetekend, treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan “CPO Schoolplein Noordeloos”
- Zienswijzennota bestemmingsplan “CPO Schoolplein Noordeloos”

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'CPO Schoolplein,
Noordeloos'
Zaaknummer : 1018691
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

- het bestemmingsplan "CPO Schoolplein, Noordeloos" (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPNDSCpoSchoolplei-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van 10 woningen;
- de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ongegrond te verklaren, op basis van de Nota Zienswijzen, toegevoegd aan de bijlage van het bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

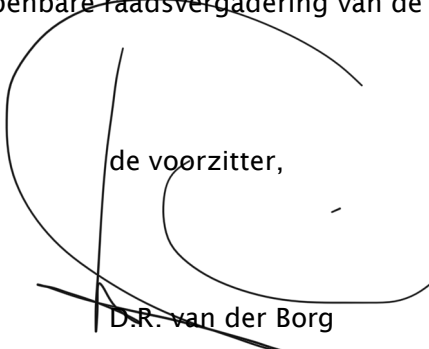
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 25 juni 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg