GEMEENTE NOORDENVELD

Raad d.d. 29-11-23
unaniem
Besluit: aangenomen

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.2/29112023
Zaaknummer: 311555

Roden, 22 november 2023

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een
gewijzigd voorstel n.a.v. behandeling in oordeelsvormende vergadering dd. 20-11-2023

Programma
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling
Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.

Taakveld
Wonen en bouwen

Behandelend collegelid
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij
Bert van de Vorstenbosch

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1699.2021BP086-vg01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De ingebrachte zienswijze niet over te nemen.

Vooraf
Omdat de ontwikkelaar recentelijk (nadat wij het raadsvoorstel voor vaststelling hadden geagendeerd voor de oordeelsvormende vergadering) wijzigingen in het bouwplan heeft aangebracht - die wij ondersteunen - moet het bestemmingsplan op enkele punten worden aangepast. Het gaat om het verlagen van de goot- en bouwhoogte van de 4 gezinswoningen (bouwhoogte wordt 9 meter: 1 laag met kap in plaats van 2 lagen met kap) en het vervangen van de 3 seniorenwoningen door 4 starterswoningen. Dit brengt het aantal te bouwen woningen op 13 in plaats van 12. Dit is besproken in de oordeelsvormende raadsvergadering van 20 november 2023. In de tekst van dit voorstel hebben wij de wijzigingen *cursief* aangegeven.
De wijzigingen zijn beperkt van aard waardoor een hernieuwde terinzagelegging van het ontwerpplan niet noodzakelijk is.

Kern van het gevraagde besluit
De voormalige CBS De Regenboog is is met ingang van het schooljaar 2016 - 2017 opgegaan in de nieuwe school De Schans. Met de verhuizing van De Regenboog is het schoolgebouw leeg komen te staan. Daarna is er een verkoopprocedure gestart.
Er is een koop- en ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Noordenveld en BruZan Ontwikkeling B. V. gesloten met betrekking tot verkoop en herontwikkeling van de voormalige CBS De Regenboog te Een. Het bouwplan voor *13* woningen is inmiddels in de verkoop.
Dit bestemmingsplan verschaft de juridisch-planologische basis voor de bouw van de woningen. Er is naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpplan één zienswijze ingediend.
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen stellen wij u voor twee wijzigingen in de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen.

- *In de regels van het plan is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen voor de 4 gezinswoningen. Nu de gezinswoningen zullen worden gebouwd in 1 laag met kap is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter afdoende.*
- *Omdat in het bouwblok parallel aan de Schoolstraat de 3 seniorenwoningen worden vervangen door 4 starterswoningen, moet het maximum aantal woningen hier worden gewijzigd van 5 in 6.*

De tekst in de toelichting bij het plan is navenant aangepast.

Inclusie (iedereen doet mee)
De binnenstraat met daaromheen liggend groen en parkeerplaatsen zijn openbaar en rolstoeltoegankelijk.

Duurzaamheid
Er is gekozen voor duurzame houtskeletbouwwoningen. Deze zeer energiezuinige bouwmethode heeft een hoge isolatiewaarde vanwege de dikke wanden en vloeren.

Participatie
Het stedenbouwkundig plan en het bouwplan is in overleg met omwonenden tot stand gekomen. Dit zijn de participatiemomenten geweest:

- 13 maart 2023: toelichting op de plannen door ontwikkelaar Bruzan tijdens de drukbezochte jaarvergadering van Vereniging Plaatselijk Belang Een (VPBE).
- 12 mei 2023: toelichting/presentatie van de plannen aan het dorp op de bouwlocatie.
- 12 juli 2023: start verkoop in MFA De Schans te Een.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is van een reactie voorzien en leidt niet tot wijziging van het plan.

Financiën
Met de ontwikkelaar is een koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Het project komt voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente draagt geen verantwoordelijkheid of kosten voor de realisatie. Het vatstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Nee

Vindt er een evaluatie plaats?
Nee

Tijdpad
- behandeling in college 31-10-2023
- oordeelsvormende raadsbehandeling 20-11-2023
- besluitvorming in de raad 29-11-2023
- (wachttijd evt. reactie provincie)
- terinzagelegging vastgestelde plan 18-01-2024 t/m 28-02-2024
- bij geen beroep inwerkingtreding plan 29-02-2024; bouwvergunning kan worden verleend.

Nadere onderbouwing
Het bouwplan behelst de bouw van *13* koopwoningen. 4 daarvan zijn eengezinswoningen *in 1 bouwlaag* met kap en *9 starterswoningen* in één bouwlaag met kap. Deze doelgroepbenadering wordt gesteund door de plaatselijke bevolking. Immers, voor starters die graag in Een willen blijven wonen biedt dit plan mogelijkheden die er voorheen niet waren. Samen met de (jonge) gezinnen ontstaat er een dynamisch wijkje met een duidelijke meerwaarde en continuïteit voor Een. De prijzen lopen van 240.000 tot *290.000* euro.
De ingediende zienswijze is o.a. gericht op de dichtheid en hoogte van de bebouwing, alsmede op het bebouwen van het binnenterrein en de parkeerbehoefte. In bijgaande zienswijzennota is de zienswijze vermeld en hebben wij ons commentaar geformuleerd. Wij stellen u voor de inhoud van het rapport over te nemen en de zienswijze ongegrond te verklaren. *Overigens is het bezwaar in de zienswijze tegen de maximale bouwhoogte van 10 meter weggenomen door de verlaging van de gezinswoningen tot maximaal 9 meter.*
Parkeren: omdat er één woning wordt toegevoegd in het bouwblok aan de Schoolstraat zullen er op het binnenterrein 2 extra parkeerplaatsen worden aangelegd, in totaal komen hier 15 plaatsen. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijft 5.

Bijlage(n)
1. toelichting bestemmingsplan
2. regels bestemmingsplan
3. verbeelding bestemmingsplan
4. bijlagen bij toelichting
5. bijlagen bij regels
6. zienswijze (niet openbaar i.v.m. privacy)
7. zienswijzennota

Ter inzage liggende stukken
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

GEMEENTE **NOORDENVELD**

No: 5.2/29112023
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 24 oktober 2023;

gelet op de bepalingen van de artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1699.2021BP086-vg01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De ingebrachte zienswijze niet over te nemen.

Roden, 29 november 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter