Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, schoollocatie'
Zaaknummer	: 1170780
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Dennis Sebregts en Ilse Sinke

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, schoollocatie' (idn: NL.IMRO.1978.BPschoollocatieGOK-VG010) vast te stellen, het plan voorziet in de bouw van een nieuwe school met functionele ruimten en elf woningen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Gemeente Molenlanden heeft samen met een aantal andere partijen, waaronder de bewoners van de kern Giessen-Oudekerk, een plan uitgewerkt voor de schoollocatie. Het plan is gepresenteerd door de dorpsraad van Giessen-Oudekerk en bestaat uit de bouw van een nieuwe school met een multifunctionele ruimte voor het dorp. Daarnaast is men voornemens elf woningen te realiseren. De gemeenteraad heeft 8 april 2020 ingestemd met nieuwbouw van de school en 11 woningen, conform de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek 'Herontwikkeling schoollocatie Giessen-Oudekerk'.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 17 november 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn geen reacties ontvangen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, schoollocatie'.

Dit plan is tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 januari 2023 ook uitgebreid besproken waarna besloten is de ontwikkeling voort te zetten en het investeringsbudget te verhogen.

Eerdere besluiten

Raadsbesluit: plan voor nieuwbouw school en bouw 11 woningen
De gemeenteraad van Molenlanden heeft op 8 april 2020 besloten in te stemmen met het plan voor de nieuwbouw van de school en de bouw van de woningen. Het bewonersinitiatief van de dorpsraad van Giessen-Oudekerk werd daarmee omarmd.

Raadsbesluit: verhoging investeringsbudget
Op 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad het investeringsbudget fors verhoogd. Na herziening van de kosten bleek het nodig om eerdere ramingen naar boven bij te stellen.

Woonvisie 2020-2024 Molenlanden
De woonvisie Molenlanden is eind 2020 vastgesteld. Hierin staat beschreven dat in Giessen-Oudekerk met name behoefte is aan grondgebonden woningen onder de 300.000 euro en tussen 300.000 euro en 450.000 euro (Prijspeil 2020). Daarnaast is het wenselijk nieuwbouw flexibel genoeg gemaakt wordt voor meerdere doelgroepen, zoals jongeren en senioren.

Beoogd effect

- Het creëren van een toekomstbestendige situatie voor de basisschool en daarmee het bewerkstelligen van een multifunctionele ruimte voor het dorp;
- Inspelen op de woonbehoefte van Giessen-Oudekerk.

Argumenten

1.1. Voorliggend bestemmingsplan is de ruimtelijke uitwerking van het plan om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken.

Eerdere besluitvorming door de gemeenteraad heeft plaatsgevonden om een nieuwe school te realiseren en 11 woningen.

1.2 Het plan sluit goed aan op de Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

Het plan voorziet in een gemengd woonprogramma. Er worden namelijk zes rij/hoekwoningen, drie seniorenwoningen en één twee-onder-een-kapwoning gebouwd. De voorgaande jaren zijn met name woningen in het duurdere segment gebouwd. De komende jaren is met name behoefte aan grondgebonden woningen onder de 300.000 euro en tussen 300.000 euro en 450.000 euro (Prijspeil 2020). Het gemengde woonprogramma moet ervoor zorgen dat er doorstroming op de woonmarkt ontstaat. Ook wil men starters en/of jonge gezinnen aantrekken om de toekomst van de basisschool te kunnen borgen.

1.3 Het plan heeft integraal draagvlak

Het plan betreft een initiatief van de dorpsraad Giessen-Oudekerk. De bewoners van Giessen-Oudekerk hebben de handen ineengeslagen ten behoeve van de leefbaarheid en de toekomst van het dorp. Met de initiatiefnemers uit de kern, de Dorpsraad, de school organisatie en de architect, is het plan geoptimaliseerd. Het ontwerp is zowel functioneel als vormtechnisch beter afgestemd op mogelijkheid dat het gebouw toekomstig ook gebruikt kan worden als woongebouw. Ook is de architectonische inpassing in de kern geoptimaliseerd. Hiermee is er een breed gedragen plan met een goedgekeurd VO. Met de toekomstige gebruiker, de schoolorganisatie is een gedetailleerde concept-ingebruikgevingsovereenkomst met demarcatielijst voorbereid. Hierin is vastgelegd wie verantwoordelijk is voor onderhoud en storingen in de gebruiksfase.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

1.4 Het voorzieningenniveau krijgt een impuls

Giessen-Oudekerk is een kleine kern in de gemeente Molenlanden. De bewoners hechten belang aan goede voorzieningen in hun dorp. Met dit plan krijgt het voorzieningenniveau een impuls. De toekomst van de basisschool wordt geborgd. Daarbij wordt in de school een multifunctionele ruimte gecreëerd. Er wordt ruimte geboden aan het verenigingsleven, stichtingen en groepen zoals de Dorpskamer en de bibliotheek.

2.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

3.1 De financiële haalbaarheid van het plan is geborgd

Op 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad het investeringsbudget fors verhoogd. Na herziening van de kosten bleek het nodig om eerdere ramingen naar boven bij te stellen. De financiële haalbaarheid van dit project is hierdoor verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn ook mensen in Giessen Oudekerk die kritisch zijn over de voorgenomen planontwikkeling.

Volgens hen zijn er en betere mogelijkheden in alternatieve oplossingen voor de school en de voorgenomen woningbouw. Maar gelet op de voorgeschiedenis, het aanwezige draagvlak en de overwegend positieve reacties heeft de voorgenomen planontwikkeling met nieuwbouw van de school en de 11 woningen de voorkeur. Daarnaast zijn er geen zienswijzen ingediend op het voorgaande ontwerpbestemmingsplan.

Extra uitleg bij de kosten

Hiervoor wordt verwezen naar het raadsbesluit van 24 januari.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, schoollocatie”;
- Bijlage 2: Regels bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, schoollocatie”;
- Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, schoollocatie”;
- Bijlage 4: Bijlagen bestemmingsplan “Giessen-Oudekerk, schoollocatie

Raadsbesluit

Onderwerp	: **Bestemmingsplan 'Schoollocatie, Giessen-Oudekerk'.**
Zaaknummer	: 1170780
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, schoollocatie' (idn: NL.IMRO.1978.BPschoollocatieGOK-VG010) vast te stellen, het plan voorziet in de bouw van een nieuwe school met functionele ruimten en elf woningen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,

gehouden op 18 april 2023.

de griffier, de voorzitter,

Marjolein Teunissen, Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000