Advies aan gemeenteraad		
Datum advies: 8 juni 2021	Afdeling: Vergunningen Zaakkenmerk: 152209	
Financiële consequenties: n.v.t.	Behandelend ambtenaar: M.J.J. Mevis	
	Afdelingsmanager: P.F.J.M. Engelen	
	Portefeuillehouder: W.J.H. Schleijpen	

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan ‘Herontwikkeling School Groeneboord’

Beslispunt:

1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling School Groeneboord’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0965.BPGroeneboord-VG01.

Toelichting:

Inleiding

Honings Vastgoed heeft een initiatiefvoorstel ingediend voor herontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool aan de Groeneboord in Bocholtz. Ter plekke wordt beoogd om het schoolgebouw met bijbehorende kantoorvoorzieningen om te vormen tot twee vrijstaande en twee geschakelde levensloopbestendige bungalows.

Het voormalige schoolgebouw ligt sinds 2005 leeg. Deze situatie doet ter plaatse afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, waardoor een duurzame herontwikkeling gewenst is. Op de projectlocatie geldt op grond van het bestemmingsplan Kernen gemeente Simpelveld de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming laat de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks toe. Derhalve is het voorstel om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de vereiste juridische en planologische regeling om het verwezenlijken van deze vier woningen mogelijk te maken.

Wet- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening.

Strategische visie / beleidsprogramma

In de Strategische visie 2013-2023 is 'goed wonen in de gemeente Simpelveld' genoemd als een speerpunt. Herontwikkeling van leegstaand vastgoed voor passende woningbouw draagt bij aan deze langjarige beleidsdoelstelling.

Relatie met bestaand beleid / eerdere voorstellen

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregel 'ruim voor baan voor goede woningbouwplannen 2021'. De ontwikkeling is met positief resultaat afgestemd met de Regio Parkstad.

Overwegingen

Het plangebied is gelegen aan de Groeneboord aan de rand van de kern Bocholtz en omvat de bebouwing van de voormalige basisschool de daarbij behorende (kantoor)voorzieningen.

Het schoolgebouw 'leest' als een ensemble van vier kubussen (de voormalige klaslokalen) met daartussen een aantal gebouwen dat de blokken aan elkaar schakelt. Het blokken-ensemble alsmede het entreefragment worden als karakteristiek en waardevol beschouwd. De initiatiefnemer beoogt deze karakteristieken te behouden. De twee blokken aan de straatzijde blijven in twee bouwlagen gehandhaafd. Van de twee blokken aan de tuinzijde wordt de verdieping gesloopt en deze worden als eenlaags tuinpaviljoen in de plannen verwerkt. Het bestemmingsplan verankert deze opzet in de planregels en op de verbeelding.

De latere schooluitbreiding aan de linkerzijde van het perceel, nu als kantoorruimte in gebruik, wordt eveneens herontwikkeld. Het plan is om de bebouwing om te vormen tot twee geschakelde levensloopbestendige bungalows.

Tezamen ontstaat naar ons oordeel een modern en kwalitatief hoogwaardig geheel dat goed past in de omgeving. Door de genoemde opvallende karakteristieke elementen in het planconcept te integreren, blijven voorts kenmerken van het oude schoolgebouw behouden.

De bungalows worden gasloos en energieneutraal uitgevoerd. Het terrein wordt grotendeels groen ingericht met enkel open verharding ten behoeve van maximale waterinfiltratie op eigen terrein. Voor een deel krijgen de woningen een groen sedum dak om zoveel mogelijk hemelwater vast te houden.

Alles afwegende past de ontwikkeling in het beleid, zijn er geen wettelijke belemmeringen en voorziet het plan in goede ruimtelijke kwaliteit.

Opties

n.v.t.

Kanttekeningen

n.v.t.

Personele aspecten

n.v.t.

Financiële aspecten

De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Aanbesteding

n.v.t.

Communicatie

Het bestemmingsplan heeft de vereiste voorbereidingsprocedure doorlopen. Er zijn geen inspraakreacties en zienswijzen ontvangen.

Evaluatie

n.v.t.

Vervolg / planning

Het vaststellingsbesluit wordt openbaar bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan
Bijlage 2: Regels bestemmingsplan
Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan

Beslispunt:

1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling School Groeneboord’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0965.BPGroeneboord-VG01.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris, De burgemeester,

Mw. mr. M. Liu mr. R de Boer

In de raadscommissie vergadering van 24 juni 2021 hebben de fracties als volgt geadviseerd:

De fractie	BurgerBelangen	:	voor / ~~tegen~~
	Leefbaar Simpelveld	:	voor / ~~tegen~~
	Lokaal Actief	:	voor / ~~tegen~~
	CDA	:	voor / ~~tegen~~
	SAMEN 1	:	~~voor~~ / ~~tegen~~ / onthouding

De commissiegriffier

Aanbieding aan de Raad

Aan de raad wordt voorgesteld om:
Het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling School Groeneboord’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0965.BPGroeneboord-VG01 ongewijzigd vast te stellen.

Simpelveld, 8 juli 2021

Het presidium van Simpelveld,

De griffier,	De voorzitter,
bc. F.G. Simons	mr. R. de Boer