GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 311555

Roden, 24 oktober 2023

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Schoolstraat 3 te Een

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;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De ingebrachte zienswijze niet over te nemen.

Kern van het gevraagde besluit
De voormalige CBS De Regenboog 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 12 woningen is gereed en 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 één wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen. In de regels van het plan is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. De bouwhoogte van de beide blokken met de 4 gezinswoningen is echter in het bouwplan uitgekomen op

10,70 meter. Hoewel dit stedenbouwkundig niet wenselijk is, willen wij daar in dit geval wel aan meewerken. Reden daarvoor is dat de woningen in houtskeletbouw worden opgetrokken. Dat is qua duurzaamheid een goede zaak. Gevolg daarvan is wel dat de vloeren van de woningen extra dik zullen worden; dat is nodig om eenzelfde isolatiewaarde te bereiken als bij betonvloeren. Voor de architectuur is als uitgangspunt genomen de bouwvorm van het schoolgebouw, bestaande uit een hoge kop en een lagere romp. Dat maakt dat de dakhellingen wat steiler zijn dan doorgaans het geval is (42 graden). Al met al komt dit uit op een grootste bouwhoogte van 10,70 meter, afgerond 11 meter.

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.
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.

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 12 koopwoningen. 4 daarvan zijn eengezinswoningen in 2 bouwlagen met kap, 5 starterswoningen in één bouwlaag met kap en 3 levensloopbestendige woningen in één bouwlaag met kap. Deze brede doelgroepbenadering wordt gesteund door de plaatselijke bevolking. Immers, voor starters en senioren 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 360.000 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.

Bijlage(n)
1. Toelichting bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Verbeelding bestemmingsplan
4. Bijlagen regels Staat van bedrijven
5. Bijlagen regels Archeologische beleidsadvieskaart
6. Bijlagen toelichting Situatietekening beoogde situatie
7. Bijlagen toelichting Verkennend bodemonderzoek
8. Bijlagen toelichting Watertoets
9. Bijlagen toelichting Archeologisch onderzoek
10. Bijlagen toelichting Stikstofdepositieonderzoek
11. Bijlagen toelichting Ecologisch onderzoek
12. Bijlagen toelichting Akoestisch onderzoek
13. Bijlagen toelichting MER-notitie
14. Zienswijzennota
15. Zienswijze geanonimiseerd

Ter inzage liggende stukken
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

No:
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;
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