GEMEENTE NOORDENVELD

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

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/29112023
Zaaknummer: 315977

Roden, 17 oktober 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan Molenpad 2-4, Peize

Programma
Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling
Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving. Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld
Ruimtelijke ordening
Wonen en bouwen

Behandelend collegelid
Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij
Arnout de Haan

Gevraagd besluit
1. Het bestemmingsplan 'Molenpad 2-4' ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1699.2022BP105-vg01).

Kern van het gevraagde besluit
Gezien de vraag naar woningen in de doelgroep “sociale huurwoningen” is uitbreiding van het aanbod binnen de gemeente Noordenveld gewenst. Aan het Molenpad 2-4 te Peize bevinden zich 2 sociale huurwoningen van Woonborg. De woningen zijn gedateerd en aan vernieuwing toe. De woningen staan bovendien op grote percelen, hetgeen ook ruimte kan bieden aan meer woningen. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk 5 nieuwe sociale huurwoningen aan het Molenpad te Peize te realiseren.

Inclusie (iedereen doet mee)
Het aantal woningen zal toenemen van 2 naar 5 sociale huurwoningen. Met het toenemend aanbod aan woningen in de categorie 'sociale huurwoningen' ontstaan er meer kansen voor de doelgroep die gebruik wil maken van deze type woningen in de samenleving.

Duurzaamheid
Na de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de bestaande woningen worden gesloopt waarna 5 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Bij nieuwbouw zijn er duidelijke eisen in het kader van duurzaamheid (o.a. gasloos). Ook deze woningen zullen voldoen aan de wettelijke vereisten.

Participatie
A. Op dit moment zijn er twee sociale-huurwoningen gesitueerd in het plangebied. Woonborg heeft voor het positieve principebesluit in augustus 2022 al de eerste gesprekken met de huidige bewoners gevoerd. Hier is in het afgelopen jaar op verschillende manier vervolg aan gegeven middels het 'sociaal plan'. Met het sociaal plan worden de bewoners bijgestaan (in de markt en financieel) om een nieuwe woonplek te vinden. Daarin is bij dit specifieke project zelfs een periode van 24 maanden gegeven i.p.v. de gebruikelijke 12 maanden. De huidige bewoners zijn op de hoogte van de planning voor sloop. Vanaf vaststelling bestemmingsplan tot aan de sloop (Q2/2025) is er voldoende tijd om samen met de bewoners een nieuwe woonplek te vinden.

B. Naast gesprekken met de bewoners is er ook samengewerkt met de eigenaren van Bij Boon. Omdat ook daar plannen zijn voor herontwikkeling is er in de ontwerpfase samengewerkt. Gezien de huidige omgevingskwaliteit van het plangebied ziet ook Bij Boon de herontwikkelingsplannen als duidelijke impuls van de locatie.

C. Als derde zijn ook de direct aanwonenden op de hoogte gesteld van de plannen. Vanuit de bewoners is geen bezwaar en wordt de herontwikkeling gezien als een logische ontwikkeling gezien de bestaande situatie.

Financiën
Voor het wijzigen van het bestemmingsplan aan Molenpad 2-4 is een begroting uitgebracht met een totaal bedrag van 5.700 euro. Na vaststelling zullen deze kosten in rekening worden gebracht bij Stichting Woonborg. Daarnaast is de economische haalbaarheid geborgd middels een planschadeverhaalovereenkomst.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?
Nee

Vindt er een evaluatie plaats?
Nee

Tijdpad
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan wederom voor 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan er beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Eventueel beroep zal van invloed zijn op de planning. Wanneer er beroep wordt aangetekend betekent dit minimaal één jaar vertraging. Wanneer er geen beroep wordt aangetekend, kan Woonborg direct verder met de plannen. Omdat zij onder andere te maken hebben met huidige huurders is de sloop gepland in begin 2025. In die periode zullen ook de omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de bouwfase.

Nadere onderbouwing

Op het ontwerpbestemmingsplan, dat van 29 juni tot en met 10 augustus ter inzage heeft gelegen, is één zienswijzen binnengekomen. De zienswijze is afkomstig van het Drents Landschap (Drentse Molenstichting). In de zienswijze wordt medegedeeld dat er, ter kennisgeving, geen bezwaar is op het ontwerpbestemmingsplan. Gezien deze positieve zienswijze is er geen zienswijzenota opgesteld. De indieners zijn wel op de hoogte gesteld dat het plan ongewijzigd wordt voorgelegd aan de Raad.

Bijlage(n)

1. Archeologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Ecologisch onderzoek
5. a. Stikstofberekening Projectomschrijving
5. b. Uitvoer AERIUS-berekening
6. Watertoets
7. Verbeelding
8. Bestemmingsplan
9. Zienswijze 1 geanonimiseerd

Ter inzage liggende stukken

N.v.t.

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

No: 5.1/29112023
Onderwerp: Bestemmingsplan Molenpad 2-4, Peize

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 17 oktober 2023;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.1 Wro,

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan 'Molenpad 2-4' ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1699.2022BP105-vg01).

Roden, 29 november 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter