

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Adviesrecht omgevingsvergunning Dr. van Linden Tolstraat 1 Schelluinen
Zaaknummer	:	1246404
Datum raadsvergadering	:	17 juli 2025
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Pieter-Jan de Potter

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 8 woningen in het bestaande schoolgebouw aan de Dr. van Linden Tolstraat 1 te Schelluinen.

Inleiding

Op 29 november 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 8 woningen in het bestaande schoolgebouw (OBS Het Tweespan) aan de Dr. van Linden Tolstraat 1 te Schelluinen. Sinds oktober 2021 is de school gevestigd in De Commanderij, het multifunctioneel centrum (MFC) van Schelluinen. De locatie aan de Dr. van Linden-Tolstraat 1 te Schelluinen is daarmee buiten gebruik.

Het plan betreft de realisatie van 8 koopwoningen in de bestaande school. De woningen worden gerealiseerd in de drie delen van het bestaande schoolgebouw welke voorzien zijn van een schuine kap. De platte delen van het schoolgebouw, welke later zijn aangebouwd en van een lagere kwaliteit zijn, worden gesloopt. De huidige schoolmeesterswoning blijft behouden als reguliere woning. Alle woningen krijgen een vrijstaande berging op het terrein.



Afbeelding 1: Situatie (zie ook bijlage 2)

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Molenlanden). Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Het plan betreft de realisatie van 8 woningen. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woningen. Er is een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan nodig om het plan mogelijk te maken, oftewel: een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan

Voor deze procedure is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing conform de 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a lid b. onder 1 Omgevingswet' (besloten op 1 juni 2021). Het gaat hier om het toevoegen van meer dan 7 woningen binnen BSD. Uit artikel 1, lid 1 onder a van het voorgenoemde besluit volgt dat de aanvraag een aangewezen geval betreft waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is.

Eerdere besluiten

Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad de 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a lid b. onder 1 Omgevingswet' en de 'Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet', vastgesteld.

Op 31 mei 2022 heeft het college besloten om kennis te nemen van de projectopdracht "Vertreklocatie OBS Het Tweespan Schelluinen" en voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor de definitiefase van het project.

Op 27 september 2022 heeft college haar voorkeur uitgesproken voor scenario A, 'transformeren'. In dit scenario wordt een groot deel van de voormalige schoollocatie omgevormd tot woningbouw. In dit scenario heeft het college zich uitgesproken over het verkopen van de locatie zoals het nu is, waarbij de ontwikkelaar zelf het bouw- en woonrijp maken verzorgt.

Op 23 januari 2024 heeft de gemeenteraad besloten de grondexploitatie voor de Oude school Het Tweespan in Schelluinen te activeren.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van 8 woningen in het bestaande schoolgebouw aan de Dr. van Linden Tolstraat 1 te Schelluinen.

Argumenten

1.1 De realisatie van de woningen is een wenselijke ontwikkeling

Het perceel Dr. van Linden-Tolstraat 1 Schelluinen betreft de voormalige locatie van de openbare basisschool (OBS) 'Het Tweespan'. Sinds oktober 2021 is de school gevestigd in De Commanderie, het multifunctioneel centrum (MFC) van Schelluinen. De locatie aan de Dr. van Linden-Tolstraat 1 Schelluinen is daarmee buiten gebruik. Er is gezocht naar een nieuwe passende functie voor het perceel, welke gevonden is in woningen. Hierbij wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en het perceel groen ingericht, waardoor het plan positief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2



Besluit kwaliteit leefomgeving). Uit de ingediende BOPA onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de BOPA onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1. Het plan voorziet daarmee ook in een goed woon- en leefklimaat.

1.3 Het plan past in de woonvisie

Het plan betreft grondgebonden woningen in het betaalbare segment. Dit is passend in de huidige woonvisie, aangezien de behoefte ook voornamelijk uitgaat naar grondgebonden woningen in het betaalbare segment. Met het plan is al geruime tijd rekening gehouden in de planning. Het nieuwe woningbehoefteonderzoek 2024 geeft aan dat de behoefte in Schelluinen vooral ligt in nultredenwoningen in alle segmenten (met name sociale huur en koop) en grondgebonden sociale huur. Grondgebonden koop is in voldoende mate aanwezig. Gezien de ontwikkeltijd van het plan en de passendheid van het plan in de woonvisie is het advies om mee te werken.

1.5 Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid

Uit de BOPA onderbouwing blijkt dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' (paragraaf 4.2).

1.7 Het plan heeft geen nadelige (milieu)effecten op omliggende bedrijven

Uit de BOPA onderbouwing blijkt dat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft voor de omliggende bedrijven (paragraaf 4.9).

1.8 Er is voldaan aan het participatiebeleid

Voor dit plan is participatie vooraf verplicht. Dit volgt uit de 'Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet'. Er heeft participatie plaatsgevonden. De resultaten hiervan kunt u zien in het participatieverslag (bijlage 1, vanaf p.52). De reacties waren overwegend positief. Zo werd de groene invulling van de locatie in combinatie met ruimte voor ontmoeting als prettig ervaren. Aandachtspunten waren het parkeren en de hemel- en afvalwaterafvoer (riolering). Deze aandachtspunten worden waar mogelijk meegenomen in het plan.

Kantttekeningen

1.1. De omgevingsvergunning moet nog worden aangevuld

De ruimtelijke onderbouwing en bijlagen zijn beoordeeld door de gemeente en overlegpartners. Hieruit blijkt dat verschillende milieu-aspecten op onderdelen nader onderzocht dan wel onderbouwd moeten worden. Het plan is haalbaar (zie argumenten) en daarmee kan uw raad over de afwijking van het omgevingsplan adviseren. Bij het hierop volgende besluit over de omgevingsvergunning door het college zullen de aanvullingen worden meegewogen.

Extra uitleg bij de kosten

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie



Na een positief advies door uw raad wordt de vergunning door het college verleend. De vergunning ligt vervolgens 6 weken ter inzage en staat open voor bezwaar en beroep.

Vervolgstappen

De omgevingsvergunning wordt na verlening gepubliceerd.

Bijlagen:

Bijlage 1 BOPA onderbouwing

Bijlage 2 Tekeningenset



Raadsbesluit

Onderwerp : **Adviesrecht omgevingsvergunning Dr. van Linden
Tolstraat 1 Schelluinen**
Zaaknummer : 1246404
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

Op grond van artikel 16.15a, lid b, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 8 woningen in het bestaande schoolgebouw aan de Dr. van Linden Tolstraat 1 te Schelluinen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 17 juli 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

