

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan J.A. van Vurenstraat 1, Noordeloos (Smidse Berg)
Zaaknummer	:	1112928
Portefeuillehouder	:	Wethouders Teunis Jacob Slob & Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Robbert Kip

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:
1. het bestemmingsplan 'J.A. van Vurenstraat 1, Noordeloos' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPJAVurenstr1NDL-VG01) vast te stellen, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'wonen' ten behoeve van de bouw van 5 CPO-woningen.

Inleiding

De locatie van de sporthal 'Smidse Berg' aan de J.A. van Vurenstraat 1 in Noordeloos is na oplevering van het MFC 'het Noorderhuis' leeg komen te staan. Tijdens een bewonersbijeenkomst in 2018 is geïnventariseerd hoe deze locatie het beste ingevuld kan worden. Er bleek een grote voorkeur voor woningbouw. De gemeente heeft samen met het dorpsberaad Noordeloos en de geïnteresseerden onderzocht op welke manier er invulling gegeven kan worden aan deze woningbehoefte. Er is gekozen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De CPO-vereniging heeft inmiddels een plan opgesteld en dit plan is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerp van de wijziging van het bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken is op 28 mei 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon door een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er zijn geen reacties ontvangen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Eerdere besluiten

Het college heeft op 2 maart 2021 besloten het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de locatie J.A. van Vurenstraat 1, Noordeloos die voorziet in de mogelijkheid van het gebruik van deze locatie voor woondoeleinden (CPO).



Afbeelding 1: ligging plangebied in de kern Noordeloos

Argumenten

1.1 De locatie wordt niet meer gebruikt conform de geldende maatschappelijke bestemming

Op het perceel J.A. van Vurenstraat 1, Noordeloos was een sporthal gelegen. Deze is inmiddels gesloopt, waardoor het perceel een nieuwe functie kan worden toebedeeld. Nu de nieuwe functie 'wonen' wordt, is van het gebruik van deze locatie voor een maatschappelijke functie niet langer sprake.

1.2 Realisering woonontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid en in overeenstemming met het criterium van een goede ruimtelijke ordening

Het gemeentebestuur van Molenlanden verleent toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

De bestemmingsplanwijziging strekt er toe om op de locatie J.A. van Vurenstraat 1 vijf grondgebonden, levensloopbestendige en energie neutrale woningen (CPO, rijwoningen) te realiseren. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in de woningbehoefte (uitgaande van de woonvisie) in de kern Noordeloos.

De locatie wint door de nieuwbouw aan ruimtelijke kwaliteit waardoor het perceel en omgeving kwalitatief verbetert. Het stedenbouwkundig plan sluit naadloos aan op de omringende in ontwikkeling zijnde grondgebonden woningen. Omliggende functies in de omgeving, die hoofdzakelijk bestaat uit woningen, worden niet nadelig beïnvloed door de realisering van deze vijf nieuwe woningen.

Deze inbreiding past aldus binnen het ruimtelijk beleid van Molenlanden.

Kanttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

Via koopovereenkomsten wordt de grond verkocht aan de CPO leden. De in de koopovereenkomst genoemde verkoopprijzen zijn conform de vastgestelde grondexploitatie. In de koopovereenkomst is geregeld dat het CPO verantwoordelijk is voor eventuele planschadeclaims. Dit risico is hiermee belegd bij het CPO.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie en het waterschap 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 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan en er (op aanvraag van de initiatiefnemer/ontwikkelaar) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de vijf woningen.

Bijlagen:

bijlage 1:bestemmingsplan 'J.A. van Vurenstraat 1, Noordeloos'.



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan J.A. van Vurenstraat
1, Noordeloos (Smidse Berg)
Zaaknummer : 1112928
Portefeuillehouder : Wethouder Teunis Jacob Slob

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

het bestemmingsplan 'J.A. van Vurenstraat 1, Noordeloos' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPJAVurenstr1NDL-VG01) vast te stellen, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'wonen' ten behoeve van de bouw van 5 CPO-woningen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 28 september 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

