

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'CPO Dorpshuis, Noordeloos'
Zaaknummer	:	1017461
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Joris Joosen

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

- het bestemmingsplan "CPO Dorpshuis, Noordeloos" (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPNDSCpoDorpshuis-VG01) vast te stellen, het plan voorziet het planologisch mogelijk maken van een gezondheidscentrum met daarboven vier appartementen;
- de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ongegrond te verklaren, op basis van de Nota Zienswijzen, toegevoegd aan de bijlage van het bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de ontwikkeling van het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) project Dorpshuis in Noordeloos (figuur 1). Het plan betreft de bouw van een gezondheidscentrum met daarboven vier appartementen op de plaats van het huidige dorps huis. De locatie van het huidige dorps huis komt vanwege de realisatie van het nieuwe Noorderhuis vrij voor een nieuwe invulling.

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijk vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan "CPO Dorpshuis, Noordeloos", wat voorziet in het planologisch mogelijk maken van een gezondheidscentrum met daarboven vier appartementen, vast te stellen?



Figuur 1 Ligging plangebied

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Op 16 mei 2017 heeft het toenmalige college ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Dorpshuis voor eerstelijnszorg in combinatie met appartementen door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, en de initiatiefgroep uit te nodigen om een CPO-groep te formeren, een CPO-begeleider te kiezen en het proces in te gaan van samenwerking om tot planvorming te komen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Dorpskern Noordeloos”, vastgesteld op 24 september 2015. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming “Maatschappelijk” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. Verder heeft het gebied de functieaanduidingen “horeca” en “verenigingsleven.” Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming ‘Maatschappelijk’ aangepast te worden om ook het wonen op de verdieping mogelijk te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september 2018 gedurende zes weken digitaal ter inzage (t/m 25 oktober 2018) gelegen en is ook naar onze overlegpartners gestuurd, te weten het Waterschap en de Provincie. De Provincie heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Er is één inspraakreactie ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken, van 1 maart 2019 t/m 11 april 2019, digitaal ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het initiatief voor deze ontwikkeling komt vanuit het dorp zelf. Daarbij is gekozen om deze ontwikkeling via een CPO-traject te doorlopen.

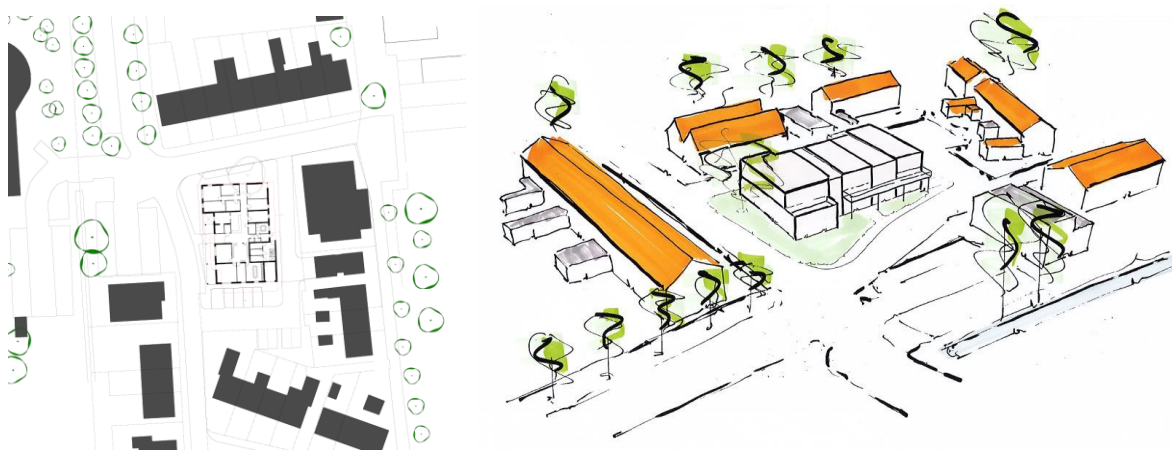
Argumentatie

De locatie Dorpshuis komt vrij voor herontwikkeling vanwege de realisatie van het nieuwe MFC Noorderhuis. Het algemene beleid van de voormalige gemeente Giessenlanden was dat deze zogenaamde vertreklocaties in aanmerking komen voor functieverandering naar woningbouw. Dit is ingegeven door het streven om de leefbaarheid van de kleine kernen en het voorzieningenniveau op peil te houden. De

inwoners vragen aandacht voor het op peil houden van het huidige voorzieningenniveau in Noordeloos. In het bijzonder basisvoorzieningen, zoals de basisschool en de huisartsenpraktijk in het dorp. Het dorp ligt ten opzichte van de overige kernen in Molenlanden in een uithoek.

Het plan betreft een nieuw te realiseren gebouw bestaande uit twee bouwlagen. De begane grond is bestemd voor diverse voorzieningen die gelegen zijn in een gezondheidscentrum. Dit zal bestaan uit een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapeut en buurtzorg. De eerste verdieping bestaat uit 4 appartementen.

Het planvoornemen betreft een compact gebouw, passend in dorpse omgeving. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 450 m². De goothoogte is maximaal 7 meter, terwijl de bouwhoogte op maximaal 9 meter wordt gesteld. De Stedenbouwkundige oriëntatie ligt op hoek MJ Veder-van Hobokenstraat / Kerkstraat. De hoofdentree bevindt zich tevens nabij de hoek van deze twee straten.



Procedure

Om dit plan mogelijk te maken is een planologische procedure opgestart en heeft zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ingediend en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Zienswijze

De zienswijze gaat samengevat over:

- locatie van de ontwikkeling;
- parkeren;
- hoogte van de bebouwing;
- de privacy en het uitzicht;
- de bezonning;
- plat dak past niet in omgeving;

De gemeente is van mening dat de nieuwbouw van de huisartsenpraktijk met appartementen van twee bouwlagen en een plat dak prima in de bestaande omgeving in dit deel van Noordeloos past, waar de meeste bestaande gebouwen uit twee bouwlagen met een kap bestaan. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor deze ontwikkeling. Voor wat betreft privacy, uitzicht en

bezonning zal het nieuwe gebouw op grotere afstand worden gebouwd van de woning van de indiener dan het huidige dorps huis én dan de huidige bouw mogelijkheden van het dorps huis. De situatie voor privacy en inkijk verbetert dus ten opzichte van de huidige planologische situatie. De buitenruimten van de nieuwe appartementen zijn daarnaast aan de andere zijde van het gebouw gesitueerd, waardoor er geen directe inkijk richting de woning van de indiener ontstaat. De aangedragen punten uit de zienswijze hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

De beantwoording van de complete zienswijze vindt u terug in de bijlage Zienswijzennota bestemmingsplan “CPO Dorps huis Noordeloos”.

Gesprek met indieners zienswijze

Op 24 april 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze en de verantwoordelijk wethouder. Tijdens dit gesprek hebben de indieners hun zienswijze toegelicht. Hiervan is een gespreksverslag gemaakt en toegevoegd aan de zienswijzennota. Het gesprek heeft niet geleid tot andere inzichten bij de indieners van de zienswijze.

Conclusie

Zowel de inspraakreactie als de zienswijze hebben niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan geleid. De locatie van de ontwikkeling is conform het beleid, de hoogte van de bebouwing is passend in de omgeving en zorgt voor voldoende ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Financiële consequenties

De gronden van de ontwikkeling zijn in eigendom van de gemeente Molenlanden. De exploitatieopzet, waarin onderzoek is uitgevoerd naar de financieel-economische haalbaarheid van het plan, heeft uitgewezen dat een positief exploitatieresultaat is te verwachten. De financiële haalbaarheid wordt middels de gronduitgifte zeker gesteld.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in verband met de beroepstermijn. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Wanneer tijdens de beroepstermijn geen beroep bij de Raad van State wordt aangetekend, treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan “CPO Dorps huis Noordeloos”
- Zienswijzennota bestemmingsplan “CPO Dorps huis Noordeloos”

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'CPO Dorpshuis, Noordeloos'
Zaaknummer : 1017461
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. het bestemmingsplan "CPO Dorpshuis, Noordeloos" (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPNDSCpoDorpshuis-VG01) vast te stellen, het plan voorziet het planologisch mogelijk maken van een gezondheidscentrum met daarboven vier appartementen;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ongegrond te verklaren, op basis van de Nota Zienswijzen, toegevoegd aan de bijlage van het bestemmingsplan;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

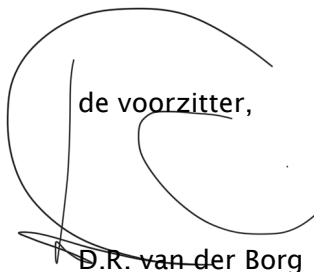
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 25 juni 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg