

Raadsvoorstel

agendapunt

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 64809
Programma : Woon- en leefomgeving
Cluster : Ruimte
Portefeuillehouder: dhr. H.C.V. Veldhuijsen
Informatie bij : N.E.C. Versteegh
E-mail/tel.nr. : n.versteegh@odru.nl/ 088 022 5123

Datum : 1 juni 2015

Blad : 1 van 6

Onderwerp

Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college

Samenvatting

Het Cals college IJsselstein is de afgelopen jaren hard gegroeid qua aantal leerlingen en deze groei zet zich de komende jaren nog door. Door deze groei is het huidige gebouw te klein geworden en heeft het Cals college bij de gemeente een verzoek ingediend om het gebouw te mogen uitbreiden. Uw raad heeft op 4 juli 2013 ingestemd met de uitbreiding van het Cals college. Om de uitbreiding van het Cals college mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost nodig. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college' opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding eerste fase van het Cals college.

Tijdens de procedure zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Tijdens de behandeling in het cluster ruimte in februari 2015 bleek betreffende het onderdeel akoestiek onduidelijkheid te zijn over de gebiedstypering. Dit is nader onderzocht. De uitkomsten van het onderzoek zijn meegenomen in het bestemmingsplan en de beantwoording op de zienswijzen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het Cals college IJsselstein is de afgelopen jaren hard gegroeid qua aantal leerlingen en deze groei zet zich de komende jaren nog door. Door deze groei is het huidige gebouw te klein geworden en heeft het Cals college bij de gemeente een verzoek ingediend om het gebouw te mogen uitbreiden.

Er is gekozen om het Cals college in twee fasen uit te breiden. De herziening van het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de eerste fase. Dit is een uitbreiding aan de voorzijde (Hoge Dijk) van de school. Dit omvat een uitbreiding van 2.400m² bvo in twee bouwlagen. In het huidige bestemmingsplan is deze uitbreiding niet mogelijk. Om tot een eenduidige planologische regeling voor het Cals college te komen is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Proces bestemmingsplan

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 overlegreacties ontvangen van het de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Beide overlegreacties zijn positief. Daarnaast zijn 7 inspraakreacties ontvangen. De ontvangen reacties hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 oktober tot en met 3 december 2014 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen hebben onder meer betrekking op de volgende onderwerpen:

- Locatiekeuze en noodzaak van de uitbreiding van het Cals college;
- Verkeers- en parkeersituatie Cals college en de wijk;
- Privacy;
- Geen reden voor het uitbreiden van het bouwvlak i.v.m. voldoende ruimte binnen het vigerende bestemmingsplan om bebouwing te realiseren;
- Wijzigen bestemming Tuin naar Maatschappelijk.

De zienswijzen van de omwonenden hebben tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid. Voor een samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording en de voorstellen tot wijziging van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen. Voorgesteld wordt de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Cluster ruimte 17 februari 2015

Op 17 februari is het bestemmingsplan voor uitbreiding van het Cals college behandeld in het cluster ruimte. Bij deze vergadering waren ook de indieners van de zienswijzen aanwezig en zij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken.

Tijdens de vergadering bleek er betreffende het onderdeel akoestiek onduidelijkheid te zijn bij clusterleden en omwonenden over de gebiedstypering als gemengd gebied. Daarnaast hadden de omwonenden vragen over het besluit van 2013 over de locatiekeuze en over andere aspecten van het bestemmingsplan.

Vanwege de onduidelijkheden en vragen heeft wethouder Veldhuijsen toegezegd het onderdeel betreffende de akoestiek verder uit te werken en met de omwonenden in overleg te gaan. De uitwerking van de akoestische situatie en de nadere analyse locatiekeuze (zie hieronder) hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn verwoord in het bijgevoegde erratum. Het bestemmingsplan is verder niet gewijzigd ten opzichte van het plan dat op 17 februari in het cluster ruimte is besproken.

Akoestiek

Voor het aspect akoestiek in relatie tot het gebiedstype is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het rapport is de aanduiding als gemengd gebied onderbouwd. Het onderzoek maakt daarnaast inzichtelijk wat de gevolgen zijn van de uitbreiding voor de geluidsbelasting op de gevels van de omliggende woningen. Om dat te doen is gebruik gemaakt van de voorkeurs- en grenswaarden van geluidsniveaus in een gemengd gebied zoals beschreven in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'.

Uit het onderzoek blijkt dat er bij de woningen aan de oostzijde geen sprake is van een toename van de geluidsbelasting. Aan de woningen aan de westzijde is sprake van een marginale toename van gemiddeld 2 dB. Een toename van 1-2 dB wordt beschouwd als het kleinste waarneembare verschil wat door de mens kan worden waargenomen. De toename van het geluidsniveau is dus zeer beperkt. De geluidswaarden voldoen aan de voorkeurs- en/of grenswaarden.

De conclusie is dat er wordt voldaan aan het criterium van een goed woon- en leefklimaat op de gevels van de omliggende woningen.

Het akoestisch onderzoek leidt tot nieuwe inzichten. Voorgesteld wordt het onderzoek en de conclusies als extra onderbouwing op te nemen in het bestemmingsplan en nota van zienswijzen via het bijgevoegde erratum.

Locatiekeuze

Op 2 maart heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend en de wethouders Veldhuijsen en Van Beukering. Er zijn meerdere onderwerpen besproken. Tijdens het overleg is er namens de omwonenden van de Hoge Dijk een alternatief scenario aangeboden voor de uitbreiding. Dit is aanleiding geweest om de locatiekeuze op het terrein

van het Cals nog eens goed te bekijken. Naast het huidige voorstel en het voorstel van de omwonenden, zijn nog een drietal scenario's bekeken. Twee daarvan gaan uit van een langduriger gebruik van het Abbink Spainkgebouw. Er is niet gekeken naar aankoop van grond en volledige verplaatsing van de school in de analyse. Aankoop van grond is financieel geen haalbare optie.

Op basis van een aantal inhoudelijke aspecten en de kosten zijn de vijf scenario's beoordeeld. Zie hiervoor ook de bijgevoegde 'analyse extra scenario's uitbreiding Cals college'. Uit de heroverweging blijkt dat het huidige scenario met een uitbreiding aan de zijde van de Hoge een goede en verantwoorde keuze blijft.

Dit punt leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan of de besluitvorming.

Conclusie

De zienswijzen en het aanvullende akoestisch onderzoek hebben geleid tot aanpassingen van en toevoegingen aan het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het erratum vast te stellen en toe te voegen.

Gebruik Abbink Spainkgebouw

De oorspronkelijke planning was om het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 5 maart 2015 voor vaststelling voor te leggen. Vanwege de extra onderzoeken en om een zorgvuldig proces te kunnen doorlopen, wordt het voorstel tot vaststelling 4 maanden later voorgelegd. Dit heeft gevolgen voor de planning van de uitbreiding. De oplevering van de uitbreiding in de zomer van 2016 is niet meer realistisch. Daarnaast moet een deel van de werkzaamheden in de zomervakantie worden uitgevoerd omdat het anders te veel overlast voor het onderwijs veroorzaakt. De kans is groot dat oplevering van de uitbreiding pas in de zomer van 2017 kan plaatsvinden.

Indien er beroep wordt ingesteld bij de Raad van State, is de behandeltermijn daarvan over het algemeen een jaar. Mocht dit het geval zijn dan betekent dit nog een extra vertraging van een jaar voor de realisatie van de uitbreiding.

Het Abbink Spainkgebouw is tijdelijk, tot de zomer van 2016, in gebruik gegeven aan het Cals college. Vanwege de vertraging in het proces van de uitbreiding wordt voorgesteld dit tijdelijke gebruik met twee jaar te verlengen tot en met de zomervakantie van 2018.

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college' maakt de uitbreiding van het Cals college mogelijk.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verplicht om adequate huisvesting voor scholen te bieden. Het huidige bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost biedt onvoldoende ruimte om de gewenste uitbreiding van het Cals college te realiseren.

2. Alternatieven

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een publiekrechtelijke taak. Nu een ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet er een beslissing te komen op de zienswijzen en het vaststellen van het bestemmingsplan. Een realistisch alternatief is daarom niet beschikbaar.

3. Kanttekeningen

De uitbreiding vindt plaats in een ruimtelijke context met veel omliggende belangen. Ondanks de zorgvuldige afweging over de uitbreiding en het bestemmingsplan is het niet mogelijk om tot een

oplossing te komen die iedereen tevreden stelt en waar iedereen mee in kan stemmen. In het najaar is duidelijk of er beroep is ingesteld.

Wat gaat het kosten?

Het vaststellingsbesluit brengt geen kosten met zich mee. Uw raad heeft eerder budget ter beschikking gesteld waarmee de uitbreiding van het Cals college wordt betaald. Uit dit budget wordt ook het bestemmingsplan betaald. Alle (bouw)kosten voor de uitbreiding van het Cals college wordt door de gemeente betaald, om deze reden kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Een langer gebruik van het Abbink Spainkgebouw brengt extra kosten met zich mee. Deze kunnen binnen het programma Onderwijs worden gedekt door de latere realisatie van de uitbreiding. Voorgesteld wordt de financiële consequenties hiervan inzichtelijk te maken in de najaarsrapportage.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en rechtskracht heeft verkregen wordt zo snel mogelijk de benodigde omgevingsvergunning verleend.

Communicatie voortraject

Het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan hebben beiden digitaal en analoog ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Daarnaast zijn er verschillende inloopavonden geweest over onder ander het voorontwerp bestemmingsplan, een presentatie van de architect over het ontwerp van de nieuwbouw, het verkeersonderzoek van Movares is besproken en de voorgestelde verkeersmaatregelen zijn aan de belangstellenden gepresenteerd.

Naar aanleiding van het overleg van 2 maart jl. tussen de indieners van een zienswijze en de wethouders Veldhuijsen en Van Beukering, heeft op 8 juni 2015 een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen dezelfde personen waarin de resultaten van de extra onderzoeken zijn besproken.

Communicatie besluit

Op 8 juni zal een overleg plaats vinden met omwonenden van het Cals college.

Het vaststellingsbesluit wordt, binnen de wettelijke termijnen, gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Tegen dit besluit staat de mogelijkheid open om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Voorstel

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen in hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen;
 3. Het bijgevoegde erratum vast te stellen;
 4. Het erratum toe te voegen aan het bestemmingsplan;
 5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 6. Het gebruik van het Abbink Spainkgebouw door het Cals college te verlangen tot en met de zomervakantie van 2018;
 7. De financiële consequenties van een langer gebruik van het Abbink Spainkgebouw en het uitstellen van de uitgaven voor de uitbreiding mee te nemen in de najaarsrapportage.
-

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN IJSSELSTEIN,
De secretaris, de burgemeester,

J. van Delden

M.N. Kallen-Morren

Overzicht bijlagen:

Leeswijzer ten behoeve van de bijlagen bij het raadsvoorstel

Nota van zienswijzen incl. bijlagen

Derde partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Cals college

Erratum

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juni 2015, zaaknummer 64809

BESLUIT:

1. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen in hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen;
3. Het bijgevoegde erratum vast te stellen;
4. Het erratum toe te voegen aan het bestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het gebruik van het Abbink Spainkgebouw door het Cals college te verlengen tot en met de zomervakantie van 2018;
7. De financiële consequenties van een langer gebruik van het Abbink Spainkgebouw en het uitstellen van de uitgaven voor de uitbreiding mee te nemen in de najaarsrapportage.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 1 juli 2015

de griffier,

J.A.M. Kleene

de voorzitter,

M.N. Kallen-Morren