

Raadsvoorstel

agendapunt 13

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer : 821471
Programma : Wonen en ruimte
Commissie : Ruimte
Portefeuillehouder: drs. C.A. Geldof
Informatie bij : Richard Veeke / Y. Smeets
E-mail/tel.nr. : r.veeke@ijsselstein.nl / y.smeets@odru.nl
Evaluatiedatum :

Datum: 28 april 2020
Blad: 1 van 5

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan'

Samenvatting

Realisatie van het kindcentrum aan de Touwlaan is onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs zoals dat op 28 januari 2016 door uw raad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan' voorziet in de realisatie van een nieuw kindcentrum op de voormalige locatie van de Fatimaschool en gymzaal aan de Touwlaan. Dit kindcentrum biedt huisvestingsmogelijkheden aan twee scholen, kinderopvang en voor- en naschoolse opvang. Wij hebben het bestemmingsplan voorbereid volgens de wettelijk voorgeschreven planologische voorbereidingsprocedure. Tijdens deze procedure zijn geen zienwijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt, waardoor het bestemmingsplan nu gereed is voor vaststelling.

Inleiding

Realisatie van het kindcentrum aan de Touwlaan is onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs zoals op 28 januari 2016 door uw raad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan' voorziet in de realisatie van een nieuw kindcentrum op de voormalige locatie van de Fatimaschool en gymzaal aan de Touwlaan. Dit kindcentrum biedt huisvestingsmogelijkheden aan twee scholen, kinderopvang en voor- en naschoolse opvang.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 oktober 2019 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen en is gelijktijdig voorgelegd aan de vooroverlegpartners van de gemeente. De reacties zijn beantwoord in een notitie van inspraak- en vooroverlegreacties. Tevens heeft er op 4 november 2019 een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 maart 2020 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend en er zijn tevens geen nadere ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Wat willen we bereiken?

Met het voorstel wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch kader vast te stellen om de realisatie van een nieuw Kindcentrum aan de Touwlaan mogelijk te maken.

Waarom willen we dit?

1. Argumenten

Doorloop bestemmingsplanprocedure is nodig voor dit plan

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld d.d. 4 juli 2013). Deze locatie is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Immers, er was reeds een school aanwezig. Het nieuwe plan voor het kindcentrum past echter niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Het gebouw past namelijk niet binnen het bestaande bouwvlak en voldoet niet aan de maximaal gestelde bouwhoogte van 7 meter. In de bouwplannen wordt op onderdelen namelijk uitgegaan van een

bouwhoogte van maximaal 8 meter, met een architectonisch hoogteaccent aan de zijde van de Touwlaan van 10 meter. Ook is de functie van 'kindcentrum' breder dan dat in de maatschappelijke bestemming wordt toegestaan. Met het bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan' dat wij voorbereiden wordt deze ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Het definitieve bestemmingsplan is gereed en voldoet

De realisatie van het kindcentrum aan de Touwlaan is onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor scholen en is zodoende een gewenste ontwikkeling. Daarvoor is dan ook een intentieovereenkomst (2017) en een bouwheerovereenkomst (2018) gesloten met Trinamiek. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een kindcentrum aan de Touwlaan.

Verdere uitwerking van de kaders heeft plaatsgevonden in samenwerking tussen gemeente en de scholen. Op grond van de in 2015 vastgestelde, integrale gebiedsperspectieven heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van locaties voor nieuwe scholen. In lijn hiermee is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Conform de planologische voorbereidingsprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening is het voor een ieder mogelijk geweest om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend zodat verwerking en wijziging hiervan in het bestemmingsplan niet aan de orde is. Tevens zijn er geen redenen voor ambtelijke wijzigingen. Het bestemmingsplan voldoet zodoende aan een goede ruimtelijke ordening en is gereed voor vaststelling.

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, zodat het vaststellen van een exploitatieplan vereist is mits kosten verhaal niet anderszins verzekerd is. Realisatie van het kindcentrum vindt plaats op gemeentelijke gronden in samenwerking met betreffende scholen. Er is een reservering voor dit plan opgenomen in de begroting van gemeente IJsselstein. Het kostenverhaal is hiermee voldoende verzekerd zodat vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde is.

2. Alternatieven

Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Aangezien het voorliggend bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, er geen zienswijzen zijn ingediend en de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure is toegepast, zien wij geen planologische redenen om het plan niet vast te stellen.

3. Kanttekeningen

Niet van toepassing

Wat gaat het kosten?

De gemeente is eigenaar van het perceel. Met Trinamiek is een bouwheerovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over projectorganisatie, verdeling van taken en verantwoordelijkheden, en over besteding van het beschikbare budget. Op basis van deze bouwheerovereenkomst is de gemeente verantwoordelijk voor het planologisch geschikt maken van deze locatie door een bestemmingsplan vast te stellen. De gemeente draagt dan ook de ambtelijke kosten voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij dit besluit kenbaar maken door het te publiceren in de Staatscourant, het Zenderstreeksnieuws en op de gemeentelijke website. Ook informeren wij de partijen die betrokken zijn bij het project over het besluit.

Planning vervolgtraject tot realisatie

Op basis van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan' na vaststelling kan de omgevingsvergunning voor de bouw van het kindcentrum worden verleend. Deze omgevingsvergunning is reeds aangevraagd en in behandeling bij de ODRU.' Wij verwachten dan ook dat deze omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk na vaststelling zal worden verleend. Op basis van

de uitgewerkte stukken voor de aanvraag om omgevingsvergunning heeft Trinamiek als bouwheer tevens de aanbesteding van het gebouw voorbereid. Wij verwachten dat ook de aanbestedingsprocedure in de zomermaanden wordt afgerond.

Zodra de omgevingsvergunning is verleend en de aanbesteding is voltooid, zal gestart worden met de realisatie van het kindcentrum. Wij sturen hierbij aan op een start van de werkzaamheden in september. Afhankelijk van de omstandigheden zal de bouw van het schoolgebouw circa een jaar in beslag nemen.

Vertaling in bouwplan

In het bestemmingsplan wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past bij de omgevingskenmerken van deze locatie. Met deze omgevingskenmerken moet in het bouwplan zorgvuldig worden omgegaan. Een van de bepalende omgevingskenmerken is bijvoorbeeld archeologie. Dit aspect vertalen wij ook in het bouwplan, en in de constructie in het bijzonder. Ondanks dat er namelijk nieuwe heipalen nodig zijn voor de fundering van het kindcentrum, worden de aanwezige heipalen niet verwijderd. Deze worden stuk voor stuk afgetopt met ca. 1,5 meter en daar waar technisch mogelijk en noodzakelijk voorzien van een aantal extra grote poeren. Zo dragen de bestaande heipalen bij aan de constructie van de nieuwbouw en wordt de diepgaande verstoring van de bodem zo ver mogelijk beperkt. Naast het aspect archeologie draagt deze techniek daarmee direct bij aan het behoud van de bodemstevigheid.

Duurzaamheid

Het nieuwe gebouw zal conform het BENG-principe (voorschriften voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen) worden uitgevoerd. Tevens wordt er in de plannen niet voorzien in een aardgasaansluiting. Om de BENG-normen te halen worden er in het gebouw voorzieningen getroffen. Zo worden onder andere zonnepanelen en een luchtwarmtepomp toegepast. Ook wordt het nieuwe kindcentrum gebouwd met de ambitie en de normen van het Programma van eisen Frisse scholen klasse B, in ieder geval voor de onderdelen lucht en temperatuur.

Communicatie en participatie van het voortraject

Op diverse momenten zijn er informatieavonden gehouden voor omwonenden (zoals op 5 april en 26 juni 2018 en 4 november 2019). Daarnaast hebben de publicaties van het (voor-)ontwerp bestemmingsplan in het Zenderstreeknieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website gestaan. De stukken hebben zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

In het kader van de uitwerking van het bouwplan wordt over de aansluiting op aangrenzende percelen en de invulling van het buitenterrein constructief overleg gevoerd met de omgeving, waaronder buurtbewoners en Isselwaerde.

Communicatie besluit en eventueel vervolg participatietraject

Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Zenderstreeknieuws en de Staatscourant. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is dan mogelijk om een beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit door:

- Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben kenbaar gemaakt;
 - Belanghebbenden die aan kunnen tonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen kenbaar te maken;
 - Een ieder, die als gevolg van wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan, belanghebbend is geworden.
-

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan' met plan-idn. NL.IMRO.0353.201801KCTouwlaan-vg01 ongewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Overzicht bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan'

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2020, zaaknummer 821471

Overwegende:

Dat het bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan' conform artikel 3.1.1 Bro is aangeboden aan de vooroverlegpartners van de gemeente IJsselstein en ingekomen reacties verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

Dat het ontwerp bestemmingsplan 'NL.IMRO.0353. 201801KCTouwlaan-On01 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 5 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

Dat een exploitatieplan achterwege kan blijven aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is;

Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 16 juni 2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Kindcentrum Touwlaan' met plan-idn. NL.IMRO.0353.201801KCTouwlaan-vg01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 2 juli 2020

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg

