



Gemeente Oudewater

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan R.K. Mariaschool aan de Nieuwstraat

Forum Ruimte
18 juni 2013

Voorstel

Verklaar de zienswijze ongegrond en stel het bestemmingsplan ongewijzigd vast.

Raad
4 juli 2013

Inleiding

Voor de vernieuwing van de R.K. Mariaschool aan de Nieuwstraat zijn in de afgelopen periode verschillende plannen de revue gepasseerd. Zo is er sprake geweest van verplaatsing en van grondige renovatie van de bestaande gebouwen. Uiteindelijk is gekozen om het gebouw achter op het schoolplein te renoveren en aan te passen aan de huidige normen. Hierdoor wordt het karakteristieke gebouw met het puintdak behouden.

Het gebouw dat direct aan de Nieuwstraat ligt wordt gesloopt en onder architectuur herbouwd. De nieuwbouw wordt op een andere wijze op het perceel gesitueerd en de bouwhoogte wijkt af van de hoogte van het huidige gebouw. Hierdoor past de nieuwbouw niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Met gebruikmaking van de door uw raad vastgestelde coördinatieregeling hebben het ontwerpbestemmingsplan en de concept omgevingsvergunning van 20 maart tot en met 30 april 2013 ter inzage gelegen.

Over het ontwerpbestemmingsplan en de conceptomgevingsvergunning is een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de hoogte van de nieuwe school en de plaatsing van het gebouw op enige afstand van de Nieuwstraat. Onderzocht is of en in hoeverre aan die reactie tegemoet gekomen kan worden. Geconcludeerd is dat het gebouw 40 cm lager kan worden gemaakt. Naar de mening van de indieners van de zienswijzen is dit onvoldoende om hun bezwaren weg te nemen.

Gezien de beperkte verlaging en omwille van een vlotte doorloop van de procedure, wordt u voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. De verlaging zal wel worden doorgevoerd in de omgevingsvergunning, die verleend zal worden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Wij stellen u voor de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1. *De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

In de bij dit voorstel behorende Nota Zienswijzen is gemotiveerd aangegeven waarom de ingediende zienswijzen niet leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. *Een spoedige start van de bouw is gewenst.*

De Mariaschool is de laatste school die in een nieuw jasje wordt gestoken. Nu de plannen op papier zijn afgerond neemt het ongeduld over de daadwerkelijke realisering toe.

Portefeuillehouder:
J.W. van Wijngaarden
voorstelnummer

10



Kantttekeningen

De (ongewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan laat onverlet dat binnen de maximale kaders van het bestemmingsplan aanpassingen kunnen worden gedaan aan het bouwplan (omgevingsvergunning), bijvoorbeeld om omwonenden tegemoet te komen. Zodoende is reeds een verlaging van het gebouw verwerkt in de (voorlopige) omgevingsvergunning.

Financiële toelichting

De nieuwbouw en de financiële consequenties daarvan zijn voorzien in het scholenplan.

Uitvoering

Als gevolg van de gecoördineerde voorbereidingsprocedure, kan de vergunning voor de bouw van de school worden verleend zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze digitaal gemaakt en (samen met de omgevingsvergunning) gepubliceerd in onder meer de Staatscourant, waarna gedurende 6 weken beroep ingediend kan worden bij de Raad van State. Met de sloop en nieuwbouw wordt gestart zodra dit juridisch mogelijk is (als de vergunningen onherroepelijk zijn).

Samenwerking

Niet van toepassing

Subsidiemogelijkheden

Niet van toepassing

Integraliteit

Met de uitvoering van dit plan wordt het scholenplan voltooid.

Duurzaam inkopen

Niet van toepassing

Achterliggende stukken

- ontwerpbestemmingsplan
- Nota Zienswijzen bestemmingsplan en omgevingsvergunning
- ingediende zienswijze
- correspondentie overleg/onderzoek verlaging bouwhoogte
- (voorlopige) omgevingsvergunning

Communicatie

Indieners van de zienswijze worden uitgenodigd voor het forum Ruimte

Burgemeester en wethouders

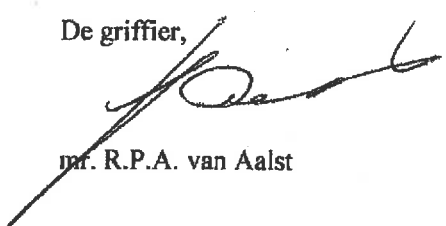

mr. P.E. Holtrijter
secretaris


mr. drs. P. Verhoeve
burgemeester

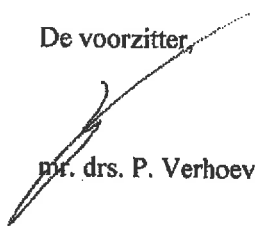

Door de raad is op 4 juli 2013 met algemene stemmen/~~in-meerderheid~~ besloten:

De zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "R.K. Mariaschool aan de Nieuwstraat" ongewijzigd vast te stellen.

De griffier,


mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,


mr. drs. P. Verhoeve

* Hoofdelijke stemmen, zie formulier
voor: 13
tegen: 0

OPNEMING VAN DE STEMMEN BIJ HOOFDELIJKE STEMMING

VERGADERING D.D. 4/7/2013
AGENDAPUNT .../9.....

Voor	Tegen	Raadslid
X		1. G. van den Berg
X		2. I.P.F. Boreel de Mauregnault
X		3. J. Broere
X		4. K. de Bruijn
X		5. mw. M.C. Geerdes
X		6. R.A. van den Hoogen
X		7. W.K. Knol
X		8. G. Koffeman
X		9. H.F. van Leusden
X		10. J.J. de Vor - van de Bunt
X		11. mw. A.P.M. van Wijk
X		12. A.T. Wildeman
X		13. A.J. van Winden
13	0	TOTAAL


G. PIFFIER

Bestemmingsplan R.K. Mariaschool aan de Nieuwstraat

Nota Zienswijzen

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan R.K. Mariaschool aan de Nieuwstraat heeft in de periode van 20 maart 2013 t/m 30 april 2013 ter inzage gelegen in het stadskantoor, via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen en ontvankelijkheid en overige reacties

De gemeente heeft één zienswijze ontvangen. Het betreft een zienswijze namens en ondertekend door 5 belanghebbenden. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Anonimisering

Vanwege het bepaalde in de Wet bescherming persoonsgegevens worden de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijze niet in deze nota opgenomen. Wil men deze gegevens toch inzien dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan, met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur, bij de gemeente.

Zienswijze

- a. Reclamanten richten hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan R.K. Mariaschool aan de Nieuwstraat en de verlening van de (ontwerp)omgevingsvergunning.
- b. Reclamanten geven aan dat ze de afgelopen tijd met het college in overleg zijn geweest aangaande de nieuwbouw van de Mariaschool. Ondanks alle tijdens de inloop- / informatieavond gedane mededelingen en de daarna gevoerde gesprekken heeft dit volgens reclamanten niet tot de minimaal gewenste aanpassingen in de plannen geleid.
- c. Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbouwplan voldoen op een aantal essentiële onderdelen niet aan de in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' geformuleerde bouwstenen van het karakteristieke ruimtelijk beleid. Dit beleid is gericht op:
 1. Behoud en zo mogelijk versterking van de kleinschalige korrel in het westelijk deel van het gebied.
 2. Behoud van het stratenpatroon en de straatprofielen.
 3. Behoud van de karakteristieke openbare ruimten.

Reclamanten geven met de volgende argumenten aan waarom het plan hier niet aan voldoet:

1. Het bouwvlak aan de zijde van de Nieuwstraat is enkele meters naar achteren geschoven en dus is nadrukkelijk de voorgevelrooilijn gewijzigd. Het karakteristieke stratenpatroon en het straatprofiel worden daarmee nadrukkelijk maar zonder deugdelijke motivering of noodzaak gewijzigd en drastisch verstoord.
2. De niet-functionele topgevels vormen volgens reclamanten voor de bewoners van de direct daar achter gelegen woningen (de woningen aan de Kapellestraat) een verdergaande inperking en verslechtering van de ruimtelijke openheid en het uitzicht. De topgevels zijn voor reclamanten onaanvaardbaar nu er geen enkele functionaliteit mee wordt gediend.
3. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is sprake van een forse toename van de bebouwing met een extreem hogere bouwhoogte op een veel kleinere afstand van hun woningen en achtertuinen. Met name de

bouwvlakken waarop een bouwhoogte van 12 m respectievelijk 8 m wordt toegestaan, liggen aanzienlijk dichterbij de woningen aan de Kapellestraat. De verhoging leidt volgens reclamanten tot een onevenredig nadeliger positie en tot planschade voor de bewoners/eigenaren van de woningen aan de Kapellestraat.

- d. Het ontwerpbestemmingsplan noch de (ontwerp)omgevingsvergunning is voorzien van een planschaderisicoanalyse. De economische uitvoerbaarheid is daarmee volgens reclamanten op dit moment onvoldoende gewaarborgd en/of aangetoond.
- e. Reclamanten zijn van mening dat nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan aanpassing noodzakelijk is op de volgende onderdelen:
 - 1. De op de plankaart aangegeven bouwvlakken waarin (vooralsnog) een bouwhoogte van 12 m respectievelijk 8 m is aangegeven, dienen te worden verschoven naar de zijde van de Nieuwstraat, op een dusdanige wijze dat zonder toename van het oppervlak van het bouwvlak, de voorste bebouwingslijn van het bouwvlak waarin (vooralsnog) een bouwhoogte van 12 m is toegestaan, samenvalt met de voorgevellijn langs de Nieuwstraat. Daarbij wordt recht gedaan aan het karakteristieke straatprofiel.
 - 2. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak waar 12 m is toegestaan, dient verlaagd te worden tot een maximale bouwhoogte van 10,3 m.

Reactie gemeente

- a. In de beantwoording in de voorliggende Nota Zienswijzen wordt niet alleen de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan beantwoord, maar wordt ook ingegaan op de onderdelen die betrekking hebben op de concept omgevingsvergunning.
- b. De omwonenden zijn bij het voorbereidingsproces van de bouwplannen betrokken geweest. Tijdens de inzage periode is nog 2 maal overleg gevoerd door de architect met de indieners van de zienswijzen.

Binnen het nieuwe gebouw moet plaats worden geboden aan 2 kleuterlokalen met voorzieningen, een aula, een teamruimte en een gymlokaal die aan de huidige eisen voldoet. Na uitgebreid onderzoek is ervoor gekozen het gymlokaal en de kleedruimten op de verdieping te plaatsen. Het realiseren van het totale programma op de begane grond is geen optie omdat dan de speelruimte voor de kinderen te klein wordt, de routing en logistiek van de school wordt belemmerd en er meer grote, gesloten gevelvlakken op maaiveldniveau komen te liggen wat voor het beeld niet goed is en waardoor de sociale controle wordt beperkt.

De vrije hoogte van de lokalen (3 meter) wordt bepaald door de richtlijn "frisse scholen", de vrije hoogte voor de gymzaal bedraagt 5 meter (minimummaat). Inclusief vloeren, constructiezones en dak komt de totale hoogte op 10,15 meter, exclusief schuine topgevel. De topgevel is in het midden 0,95 meter hoog, zodat de totale hoogte van het gebouw (in het midden) komt op 11,10 meter. Naast het hoge

deel met de gymzaal ligt een lager deel met de kleedruimten op de verdieping. Dit deel heeft een totale hoogte van 7,59 meter.

Het huidige gebouw heeft een hoogte van ongeveer 9,70 meter. De afstand tussen het nieuwe gebouw en de tuinen van reclamanten wordt 2 meter groter.

c. De gemaakte vergelijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geeft aanleiding het volgende op te merken:

1. Het bouwvlak langs de Nieuwstraat komt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan inderdaad terug te liggen. Deze aanpassing van het bouwvlak is ruimtelijk aanvaardbaar. Het toekomstige schoolgebouw staat op 2,4 m uit de perceelsgrens. Hier is voor gekozen om een verbinding tot stand te brengen tussen schoolpleinen voor de onderbouw en de midden-/bovenbouw. Het stratenpatroon wordt hier echter niet door aangetast, omdat de ruimte tussen het gebouw en de Nieuwstraat niet publiek toegankelijk wordt. Dit gedeelte van de Nieuwstraat - dat is gelegen in het zuidelijk cluster (zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan) - wordt gekenmerkt door een ruimere opzet van het straatprofiel ten opzichte van het noordelijk deel. In dit gedeelte is meer ruimte voor een volwaardig trottoir aan weerszijden van de weg. Door het terug liggende bouwvlak is het schoolgebouw ruimtelijk beter ingepast omdat de voorgevel van het gebouw in dezelfde bebouwingslijn staat als het naastgelegen appartementencomplex op de hoek Nieuwstraat/Kloosterstraat.
2. De topgevel is in het bouwplan opgenomen om de aanwezigheid van een nok te suggereren. Dit is een uitdrukkelijke wens van de welstandscommissie. Of en in hoeverre hierin wijziging kan worden gebracht maakt onderdeel uit van de afweging rond het verlenen van de omgevingsvergunning. Dit heeft geen invloed op het bestemmingsplan.
3. De verschijningsvorm van de nieuwbouw is verwant aan de bestaande bouw en heeft een vergelijkbare opzet. Massa en volume (oppervlakte grondvlak, lengte, breedte en hoogte) van oud- en nieuwbouw komen in grote mate overeen. De nieuwe bebouwing die grenst aan de achterzijde van de percelen langs de Kapellestraat (verbinding tussen bestaand gebouw en de nieuwbouw) wordt juist met 1 m verlaagd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De nieuwbouw met een bouwhoogte van 12 m respectievelijk 8 m is weliswaar ruimer dan het geldende bestemmingsplan toestaat, maar daar staat tegenover dat een gedeelte van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan komt te vervallen. Dit leidt juist tot een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, zoals onder punt 1 is verwoord.

- d. Het is niet noodzakelijk om in het kader van het bestemmingsplan een planschaderisicoanalyse uit te voeren. Vooralsnog is niet aannemelijk dat dit plan leidt tot te honoreren planschadeclaims.
- e. De wijzigingsvoorstellen worden niet overgenomen, omdat:
 - 1. Verschuiving van het bouwvlak richting Nieuwstraat geen betere stedenbouwkundige invulling met zich brengt en niet doelmatig is voor de school.
 - 2. De voorgestelde bouwhoogte van 10,3 meter de bouwmogelijkheden onnodig beperkt. Als de initiatiefnemer uiteindelijk tot een lagere bouwhoogte komt, kan die zonder problemen vergund worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.