

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE TEN BOER

Raadsvergadering: 31-10-2018

Registratienummer: 7145170

Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kindcentrum

Voorstel:

De raad besluit:

1. de ingediende zienswijzen deels over te nemen wat betreft de onderbouwing van de keuzes ten aanzien van het verkeer en het parkeren, de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
2. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Kindcentrum, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0009.BP027Kindcentrum-vg01.gml, en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van april 2018, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting:

Inleiding

Op 30 maart 2017 heeft u het 'Programmaplan huisvesting scholen gemeente Ten Boer' vastgesteld. Dit is onderdeel van het transitieprogramma in het aardbevingsgebied. Onderdeel van het programmaplan is de realisatie van een nieuw kindcentrum in de kern Ten Boer.

Samen met de schoolbesturen Marenland en VCPONG en met Kids2b hebben wij een startdocument opgesteld waarin de ambities staan verwoord. Het kindcentrum biedt straks onderdak aan twee basisscholen en de kinderopvang. Een prachtige kans voor partijen om het samenwerken en samenwonen inhoudelijk, functioneel en ruimtelijk vorm te geven in een krachtige, toekomstbestendige voorziening voor onderwijs en kinderopvang. Streven is de nieuwe huisvesting schooljaar 2019/2020 in gebruik te nemen.

Op 21 februari jl. heeft u het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld en op 27 februari jl. heeft u besloten het nieuwe kindcentrum te ontwikkelen aan de Riekele Prinsstraat (kop van de skeelerbaan). Gevolg is dat het bestemmingsplan ter plaatse aangepast dient te worden. De huidige bestemming (Sport en Groen) laat de ontwikkeling nl. niet toe. Een aanpassing naar de bestemming Maatschappelijk is noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft intussen, in het kader van de zienswijzenprocedure, ter inzage gelegen van 31 mei 2018 tot en met 11 juli jl. Wij hebben u daarover in onze brief van 24 mei 2018 geïnformeerd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Het plan

Het kindcentrum wordt gebouwd op een plek die tot nu toe vrijwel onbebouwd is. Dat betekent dat voor omwonenden en omliggende bedrijven er veranderingen in hun directe omgeving zullen plaatsvinden. Wij vinden die veranderingen acceptabel. De bebouwing wordt zodanig ingepast dat de hinder voor omliggende bedrijven en woningen zo klein mogelijk wordt gehouden. Aan alle wettelijke en voorkeurseisen ten aanzien van aan te

houden afstanden tussen woningen en bedrijven enerzijds en kindcentrum anderzijds wordt voldaan. De ontsluiting van het centrum voor brengende en halende ouders komt aan de zuid- en oostkant, voor fietsers komt de toegang aan de noordzijde.

Het gebouw krijgt hoogtes in 1, 2 en (zeer beperkt - 3 bouwlagen. Het hoogteaccent van 3 lagen ligt aan de zuidkant en dus niet tegenover de woningen aan de noordkant. In verband met aan te houden afstand tot de bedrijfskavels aan de Nijverheidsweg is het gebouw aan de Sportlaan gesitueerd.

In verband met de verkeersveiligheid en het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt het deel van de Riekele Prinsstraat ter plaatse van het kindcentrum heringericht en wordt de zgn. vrachtwagenparkeerplaats deels bestemd voor parkeren t.b.v. het kindcentrum.

Door de bouw van het kindcentrum moet het gebouw van de IJvereniging Kaakheem worden verplaatst. Er komt een nieuw gebouw direct naast het terrein van de school aan de Sportlaan. De locatie van dit gebouw ligt buiten het nieuwe bestemmingsplan en kan met direct recht worden gebouwd op grond van het gelde bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer (bestemming Sport).

Onderstaande afbeeldingen geven het plan weer zoals het is tot nu toe is ontwikkeld.



Vanuit het zuidoosten met rechts de heringerichte Riekele Prinsstraat



Vanuit het zuiden met links het nieuwe gebouw van de IJvereniging Kaakheem

Zienswijzen

Tijdens de inzageperiode zijn 4 zienswijzen op het plan ingediend. Alle zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Drie ervan zijn afkomstig van

eigenaren / bewoners in de Alida Pottstraat, één van een eigenaar / bewoner aan de Handelsweg. De zienswijzen zijn samengevat in het zienswijzenverslag en voorzien van een voorstel aan u voor een reactie. In verband met bescherming van privacy op internet zijn de naam-, adres- en woonplaatsgegevens in het verslag geanonimiseerd; ze zijn voor u beschikbaar op een losse papieren bijlage bij dit voorstel. De zienswijzen zijn in hoofdzaak samen te vatten op de volgende onderwerpen (de volledige zienswijzen zijn opgenomen in het zienswijzenverslag). Voor de overzichtelijk plaatsen wij achter de onderwerpen direct een samenvatting van onze reactie op de zienswijzen.

1. Bezwaren tegen de gemaakte locatiekeuze voor het kindcentrum en de keuze voor een nieuw gebouw als vervanger van de oude scholen (onzekerheden rondom noodzaak herstel aardbevingschade bestaande gebouwen);
Reactie: de besluitvorming over de te kiezen locatie is geschied op basis van een uitgebreid locatiekeuzeonderzoek. De keuze is gemaakt op grond van een aantal ruimtelijke, verkeerskundige en praktische factoren. Het feit dat deze locatie is gekozen wil niet zeggen dat andere locaties ongeschikt waren; maar uiteindelijk kwam deze locatie als best haalbare uit de bus. Wat betreft de versterkingsoperatie heeft het ministerie besloten het scholenprogramma conform de bestaande plannen door te laten gaan.
2. Verslechtering van privacy, (zon)licht en uitzicht, geluidsoverlast, en daardoor waardevermindering van de woningen (Pottstraat);
Reactie: feit is dat de situatie aan de achterkant van de woningen aan de Alida Pottstraat flink zal veranderen. Wij vinden dit echter ruimtelijk acceptabel. Wij hebben een bezonningsstudie laten doen waarvan de resultaten zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er blijkt uit dat het Kindcentrum in de ochtend schaduw werpt op tuinen van de woningen aan de Alida Pottstraat. Dit is het sterkst op 21 december. Gedurende het hele jaar komt er evenwel nooit schaduw op de woningen zelf. Eigenaren kunnen, als zij waardevermindering vrezen van hun woning, desgewenst een planschadeclaim indienen. Geluidsoverlast van het speelplein zal zich in zekere mate gaan voordoen, maar het is beperkt en valt ook niet onder enige landelijke regelgeving.
3. Bezwaren tegen de gehanteerde afstandsnormen tussen kindcentrum enerzijds en bedrijven, vrachtwagenparkeerplaats, N360 en zendmast anderzijds;
Reactie: de afstand tot de bedrijven rondom de locatie valt binnen de adviesafstanden voor een gemengd gebied van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Op de vrachtwagenparkeerplaats worden met regelmaat vrachtwagens met gevaarlijke stoffen geparkeerd. Wij vinden dit ongewenst en bereiden een besluit voor waarmee dit in de toekomst wordt verboden. De afstand van het kindcentrum is qua externe veiligheid alleszins acceptabel en past binnen de regelgeving: het groepsrisico neemt niet toe. Het blijft onder de oriëntatiewaarde van het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes. De stralingsinvloed van de zendmast beperkt zich tot enkele meters vanaf de daar aanwezige antennes en reikt dus niet tot aan het nieuwe gebouw.
4. Bezwaren in verband met de nieuwe verkeerssituatie en parkeerbehoefte. Deels uit veiligheids- en overlastoverwegingen, deels vanwege het ontbreken van cijfermateriaal, deels uit verschil van inzicht over de mate van gebruik van auto en fiets bij brengen en halen;
Reactie: in het bestemmingsplan is de verkeersparagraaf verbeterd

en uitgebreid. Er is onderbouwd dat de locatie het te verwachten extra verkeer (90 motorvoertuigenbewegingen in de 'ochtendspits') aan kan. Ook het aantal van 58 parkeerplaatsen dat nodig is (zowel voor personeel als Kiss & Ride) zal worden gerealiseerd: er worden minimaal 60 plaatsen aangelegd, in combinatie met een herinrichting van de Riekele Prinsstraat ter plekke en de aanleg van parkeerplaatsen op de vrachtwagenparkeerplaats. De auto zal daar te gast zijn door er een verhoogde pleininrichting. De vrachtwagenparkeerplaats zal niet meer rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de Riekele Prinsstraat, hetgeen de veiligheid ten goede komt. Andere maatregelen die worden genomen zijn een betere inrichting voor fietsers van de Sportlaan, eenrichtingverkeer in de Riekele Prinsstraat en het instellen van een 30 km/u-regiem in deze straat ter plaatse van het Kindcentrum.

5. Bezwaren met betrekking tot de communicatie naar omwonenden vanuit de gemeente en de wethouder. Men stelt dat er te laat en niet aan iedereen tegelijk informatie is verschaft (eerder aan ouders van schoolgaande kinderen dan aan omwonenden) en dat wethouder Heidema zijn beloften om dit te verbeteren niet is nagekomen;
Reactie: De communicatie naar de scholen wordt door de scholen zelf verzorgd. We doen ons uiterste best om de informatiestromen gelijk te laten verlopen. Helaas lukt dit niet altijd, dus zal het blijven bestaan dat informatie naar ouders en/of de omgeving niet gelijktijdig verloopt. Er is een andere informatiebehoefte van beide doelgroepen, waardoor niet altijd dezelfde informatie wordt gedeeld.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn onderdelen van de bestemmingsplantoelichting verbeterd, uitgebreid en toegevoegd, zoals de verkeersparagraaf en de bezonningsstudie. Terecht hebben de indieners gewezen op tekortkomingen in de onderbouwing van het plan, en we hopen dat daarmee de acceptatie van het plan uiteindelijk groter zal zijn. Wij stellen u voor de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen als het gaat om een verbetering van de onderbouwing van het plan wat betreft het verkeer en het parkeren, en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen

Op de verbeelding en in de regels van het plan stellen wij u de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

1. Verbeelding:

- De Riekele Prinsstraat ter plaatse van het kindcentrum en het deel van de vrachtwagenparkeerplaats dat zal worden ingericht voor parkeren voor het personeel worden toegevoegd aan het plangebied en krijgen de bestemming Verkeer. Daarmee wordt deze parkeergelegenheid van de juiste bestemming voorzien (is nu nog Bedrijventerrein).
- De begrenzing van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 wordt gewijzigd, als gevolg van de uitbreiding van het plangebied met de bestemming Verkeer en als gevolg van het deze zomer uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. Daaruit bleek dat de aangetroffen wierde meer onder de Riekele Prinsstraat en de geplande bebouwing ligt dan eerder aangenomen.
- De zuidwestelijke begrenzing van het plangebied wordt zodanig verlegd dat deze eindigt aan de rand van het schoolplein. Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan was de omvang van het schoolplein nog niet definitief bepaald. Daarom is toen de plangrens op een enigszins willekeurige manier gelegd. Dat kan nu wel goed worden gedaan. Zoals hierboven vermeld, blijft de nieuwe locatie van IJvereniging Kaakheem buiten het plangebied.

2. Regels:

- door de toevoeging van de bestemming Verkeer wordt een nieuw artikel 5 Verkeer toegevoegd.
- De redactie van artikel 8 Parkeren wordt in overeenstemming gebracht met die van het gelijklopende artikel 5 van het bestemmingsplan Gebouwd erfgoed en parkeren.

Als bijlage bij dit raadsvoorstel treft u een lijst aan van alle voorgestelde wijzigingen.

Grondexploitatie

De uitvoering van het bestemmingsplan is volledig een gemeentelijke aangelegenheid. De grond is en blijft eigendom van de gemeente. De onderwijsgebouwen en de omgeving ervan worden gebouwd en geëxploiteerd door de gemeente, en de financiële middelen hiervoor zijn volledig afkomstig van de gemeente. Kostenverhaal op derden is hier dan ook niet aan de orde. Daarom is er geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen, en is ook geen exploitatieovereenkomst nodig.

Vervolg

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zal het zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen dan beroep instellen bij de Raad van State.

Ten Boer,

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ten Boer,

F. de Vries, burgemeester

L.J. Bosdijk, secretaris

Bijlagen:

1. Bijgevoegd:

2. Ter inzage:

Nr. De raad van de gemeente Ten Boer;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ,
gelet op de desbetreffende wettelijke bepalingen;

b e s l u i t :

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de
gemeente Ten Boer,
gehouden op

De raad voornoemd,

F. de Vries, voorzitter

R.S. Bosma, griffier