

Zienswijzennota bestemmingsplan Stad Appingedam-Scholenlocatie Olingermeeden.

Het ontwerp-bestemmingsplan *Stad Appingedam-Scholenlocatie Olingermeeden* heeft conform de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 31 januari 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen deze periode is één zienswijze ingediend, namelijk van Advocatuur Mr. P.M.J. de Goede, namens Mondzorg Oling. De zienswijze is aan uw raad gericht en gedateerd op 19 maart 2019.

Gelet op de termijn van terinzagelegging, die duurde tot en met 20 maart 2019, kan de zienswijze formeel ontvankelijk worden verklaard.

In de zienswijze worden de volgende zaken naar voren gebracht.

Zienswijze, achtergrond

Allereerst wordt de achtergrond geschetst van de totstandkoming en realisering van de tandartsenpraktijk Mondzorg Oling. Zo wordt opgemerkt, dat vanwege de sluiting van het verpleeghuis Solwerd van de Zonnehuisgroep-Noord verhuizing van de tandartsenpraktijk noodzakelijk was. Dat heeft geleefd in een ingebruikname van het pand aan de Olingermeeden op 28 mei 2018.

In de zienswijze wordt opgemerkt, dat ten tijde van de aankoop van het betreffende pand aan de Olingermeeden navraag is gedaan over de bouwplannen op de locatie dan wel op de omliggende percelen. De gemeente heeft daarover bericht dat er geen concrete plannen waren, zo vervolgt de zienswijze.

Echter, nadat cliënten het pand hadden gekocht en geleverd gekregen, heeft de gemeente op enig moment laten weten dat plannen zouden worden ontwikkeld om het speciaal onderwijs (RENN4) te verhuizen naar de locatie aan de Olingermeeden. Daarmee werd voor het eerst gewag gemaakt van de mogelijke nieuwbouw op het grasveld naast de praktijk van cliënten.

Reactie gemeente:

Wat betreft de voorgeschiedenis en de verhuizing van de tandartsenpraktijk uit verpleeghuis Solwerd wordt opgemerkt, dat de gemeente geen betrokkenheid heeft gehad bij deze verhuizing. Overigens staat dit ook los van de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.

In het voortraject om te komen tot de voorgenomen ontwikkeling aan de Olingermeeden – noodzakelijk vanwege het aardbevingsbestendig maken van de schoolgebouwen – is meerdere malen met de gebruikers van aangrenzende functies w.o. de tandartsenpraktijk overlegd. Deze gesprekken hebben tijdens de planvoorbereiding (in 2018) plaatsgehad. In de plantoelichting (hoofdstuk 7.1) wordt een samenvatting van de bijeenkomsten gegeven. Met de tandartsenpraktijk is in het bijzonder gesproken over de relatie van deze functie met de onderwijsfunctie, over de eigendomssituatie en afscheiding aan de noordzijde, over een goede oriëntatie, óók na aanleg van een nieuwe verkeersstructuur, over de wenselijkheid van een relatief rustige groene achterzijde en ten slotte over het ontwerp voor een goede verkeers- en parkeersituatie. Deze aspecten zijn betrokken bij het ruimtelijk ontwerp.

Verschillende varianten zijn met voor- en nadelen op een informatieavond (18 juni 2018) met bewoners/betrokkenen besproken. Ook met de wensen van de tandartsenpraktijk als direct belanghebbende is bij het ontwerp van de modellen rekening gehouden.

Zo is de voorgenomen wegomlegging van de Olingermeeden mede in het plan opgenomen vanuit de wens van betrokkenen, waaronder die van de kant van de tandartsenpraktijk.

Met aanpassingen vanuit die inspraak is uiteindelijk een voorkeursmodel ontwikkeld (zie ook de figuren 5 en 6 in de plantoelichting), waarbij de tijdelijke situatie (dus met huisvesting van de respectievelijke IKC) en de eindsituatie (met alleen de huisvesting van de RENN4-school) zijn aangegeven. Het voorkeursmodel is andermaal op een informatiebijeenkomst besproken (17 oktober 2018), waarna het is uitgewerkt in het nieuwe en thans aan de orde zijnde bestemmingsplan.

Al met al heeft de gemeente daarmee een goede afweging van de verschillende functies beoogd en een breed draagvlak willen bereiken. Dit in het licht van het op korte termijn kunnen bouwen van een nieuwe - aardbevingsbestendige - school (RENN4-onderwijs) en het tijdelijk huisvesten van het basisonderwijs vanwege het bouwkundig versterken van twee integrale kindcentra (OPwierde en Olinger-til).

Naast de overleggen tijdens de planvorming heeft ook binnen de termijn waarin zienswijzen konden worden ingediend nog een verhelderend overleg met betrokkenen plaatsgehad over het ontwerp (11 april 2019).

Daarnaast wordt hieronder bij de behandeling van de zienswijzen ingegaan op de geconstateerde knelpunten en worden enkele aanpassingen voorgesteld.

Zienswijze, ontwerp-bestemmingsplan

In de zienswijze wordt eerst kort aangegeven wat het plan behelst: een nieuw schoolgebouw en een parallelstructuur voor het verkeer, waarbij het huidige beloop van de Olingermeeden wordt gewijzigd. In de zienswijze wordt opgemerkt dat in de nieuwe situatie de praktijk van de cliënten aan drie zijden door schoolgebouwen en schoolvoorzieningen zal worden omringd. De facto wordt de praktijk daarmee gesitueerd op een schoolcampus.

Meer in het bijzonder worden de volgende bemerkingen gemaakt.

Zienswijze, bemerkingen cliënten

Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om de bestaande functies in te sluiten op een wijze zoals wordt voorzien. Daardoor worden de gebruiksmogelijkheden onevenredig belemmerd. Met name wordt geluidsoverlast en inkijk van de nabijgelegen schoolgebouwen en het schoolplein gevreesd. De schoolfuncties zullen tot op enkele meters afstand van de praktijk komen. De toelichting noemt ook niet de afwegingen en de gevolgen hiervan voor de praktijk.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting is in het bijzonder in hoofdstuk 4.3 de voorgenomen stedenbouwkundige opzet beschreven. Zie ook de in dit hoofdstuk opgenomen schetsen. Allereerst zijn in paragraaf 4.3.1 de randvoorwaarden, die de indelingsmogelijkheden van het gebied begrenzen, in beeld gebracht. Hoofdstuk 4.3.2 geeft vervolgens een beschrijving van de wijze waarop de nieuwe schoolfunctie in het gebied kan worden ingepast. Hoewel daarin niet expliciet het gebouw van de praktijkruimtes wordt genoemd, wordt uit de schetsen van de stedenbouwkundige hoofdopzet duidelijk hoe de bebouwing daarvan zich verhoudt tot de nieuwe indeling van het gebied aan de oostkant van de Olingermeeden. Zoals opgemerkt, is in de hoofdopzet tevens rekening gehouden met een wens die mede van de zijde van de tandartsenpraktijk naar voren is gebracht, namelijk waar het gaat om de omleiding van de verkeersstructuur.

Aanvullend op de plantoelichting en toegespitst op het gebouw van de tandartsenpraktijk het volgende.

Bebouwing:

Het gebouw van de nieuwe school is op ruime afstand van dat van de tandartsenpraktijk voorzien. Tussen het bouwvlak dat is bestemd voor "Maatschappelijk-1" (schoolgebouw) en het bouwvlak dat is bestemd tot "Dienstverlening" (tandartsenpraktijk) ligt volgens het ontwerp-bestemmingsplan ruim

35 meter. Bovendien wordt voorgesteld om het bouwvlak nog enigszins in noordelijke richting op te schuiven.

Al met al wordt gezien de genoemde afstand geen onaanvaardbare hinder verwacht. De schoolactiviteiten zullen zich – voor zover deze zich buiten afspelen – overigens ook zoveel mogelijk op het schoolerf tussen beide gebouwen afspelen, dus op verder weg gelegen afstand.

Door de ruime afstand én omdat tussen de beide functies een groene inrichting is voorzien, wordt een onevenredige geluidshinder en inkijk niet verwacht. Zo nodig kunnen extra maatregelen in de uitvoeringsfase worden genomen, zoals een afscheiding.



Figuur 1. Fragment ontwerp-bestemmingsplan met luchtfoto

Verkeer:

De verkeerssituatie wijzigt door de voorgenomen opzet waarbij de gedeeltelijke omleiding van de Olingermeeden centraal staat. Met name motieven van verkeersveiligheid en een goede doorstroming zijn daarvan het oogmerk. De nieuwe ontsluiting aan de oostzijde komt op ruime afstand van de tandartsenpraktijk (circa 45 m) te liggen. De huidige afstand tussen het gebouw en de bestaande Olingermeeden bedraagt circa 10 m. Op dit aspect verbetert de situatie dus aanmerkelijk; van overlast door het (doorgaande) verkeer hoeft niet te worden gevreesd.

Verder wordt rekening gehouden met een verkeersontsluiting aan de oostzijde.

Schoolerf:

Het schoolerf zoals voorzien, ligt op voldoende afstand van de tandartsenpraktijk. Uitwerking volgt, waarbij de gebruiksfunctie voor de scholen voorop zal staan.

Groen en water:

De zienswijze waarin is aangegeven, dat het gebouw met de bestemming Dienstverlening aan alle zijden door schoolgerelateerde functies wordt omringd, is veel te stellig. De stedenbouwkundige hoofdpzet en de plankaart van het bestemmingsplan laten zien dat zowel aan de oostzijde als aan de zuidzijde in groen wordt voorzien. Aan de zuidzijde zal dit groen het parkeerterrein – een functie die ook nu al aanwezig is – afschermen. Het nieuwe schoolgebouw komt aan de noordzijde, maar op aanzienlijke afstand. Ook aan deze zijde kan met afschermend groen worden gewerkt. Aanwezige boombeplanting is in het gebied niet te handhaven vanwege aanzienlijke essentaksterfte. Wel zal een deel van het aanwezige bos kunnen worden gecompenseerd. Voor de invulling is een compensatieplan in voorbereiding.

Samenvattend kan worden opgemerkt dat de voorgenomen ruimtelijke hoofdropzet ruim voldoende waarborgen biedt voor een goede inpassing van bestaande en nieuwe functies.

Zienswijze, ruimtelijke inpassing en eigendomssituatie

In de zienswijze wordt verder zorg uitgesproken over de ruimtelijke inpassing, nu uit de tekening lijkt te blijken dat een deel van de voorziene nieuwbouw op de eigendommen van cliënten wordt gepland. Aangegeven wordt dat minimaal de eigendomssituatie moet worden gerespecteerd, anders wordt niet meegewerkt.

Reactie gemeente:

Aan de noordzijde van de huidige tandartsenpraktijk ligt een driehoekig perceel (kadastraal genummerd 2161) dat tot diens eigendommen behoort. Het noordelijke puntje van het perceel steekt net in het bouwvlak van de school, zoals in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

Het bouwvlak wordt hierop aangepast, zodat er geen gebruik meer hoeft te worden gemaakt van het perceel van de tandarts. Daarbij wordt het bouwvlak voor de school aan de noordzijde iets uitgebreid; aan deze zijde wordt met name de tijdelijke bebouwing voor de beide integrale kindcentra (IKC) voorzien, terwijl in de eindsituatie de RENN-4 school meer zuidelijk daarvan komt te staan.

Uit een vergelijking tussen de verbeelding (plankaart) bij het ontwerp en de voorgestelde aanpassingen (zie de bijlagen bij deze nota) blijkt deze aanpassing.

Zienswijze afvoer hemelwater:

Uit de plannen blijkt niet afdoende hoe de afvoer van hemelwater wordt gereguleerd, dit mede in het licht van de forse toename van verhard oppervlak. Bovendien lijkt dat een deel van de sloten moet worden gedempt. Ten aanzien van een daarvan is de sloot tot het midden in eigendom van cliënten. Zij zullen aan demping niet meewerken.

Reactie gemeente:

Het aspect van de waterafvoer heeft in het bestemmingsplan ruime aandacht gekregen, dit mede in het licht van de ook de in de zienswijze geconstateerde toename van verhard oppervlak. Hoofdstuk 4.3.1 geeft de randvoorwaarden vanuit het waterbeleid aan. Door een sloot die door het plangebied loopt wordt water ingelaten in het watersysteem van de wijk Oling. Hiervoor ligt een duiker onder de weg Olingermeeden, die moet kunnen blijven functioneren. Overtollig water wordt afgevoerd via de polder Oling. Bij toename van verhard oppervlak is watercompensatie nodig in de vorm van waterberging. Over de watercompensatie is overeenstemming bereikt met het waterschap Noorderzijlvest. In hoofdstuk 5.5 van het bestemmingsplan is hier ook nader op ingegaan en in het kort betreft het de volgende maatregelen:

- *Voor de toename aan verhard oppervlak wordt 10% aan extra wateroppervlak;*
- *Voor zover waterlopen worden gedempt, worden ze voor 100% gecompenseerd;*
- *Watercompensatie wordt vooral gezocht in de kop van de watergang nabij de Leliesingel;*
- *In de polder wordt nog enige extra compensatie gezocht (circa 70 m²).*

Naast deze civieltechnische maatregelen biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor andere maatregelen voor een optimale waterhuishouding.

Zienswijze:

Cliënten zullen, zo wordt opgemerkt, door de gewijzigde verkeersstromen gebruik moeten maken van dezelfde toerit als die wordt gebruikt voor de parallelstructuur voor het brengen en halen van de kinderen. Met name tijdens die tijdstippen is er sprake van drukte en verminderde bereikbaarheid. Een adequate bereikbaarheid van de praktijk is derhalve niet gewaarborgd.

Reactie gemeente:

Bezoekers van de tandartsenpraktijk hoeven niet gebruik te maken van wat in de zienswijze de “parallelstructuur” wordt genoemd. Aan de westkant van de om te leggen Olingermeeden wordt rekening gehouden met voorzieningen voor de kinderen die naar de RENN-4 school worden gebracht. Bezoekers naar de tandartsenpraktijk kunnen niet alleen vanuit de zuidzijde, maar ook vanuit de noordzijde gebruik maken van de nieuwe weg en vandaar het parkeerterrein aan de zuidzijde bereiken. Overigens is over de beoogde verkeerssituatie tijdens de planvorming ook overleg met de tandartsenpraktijk gevoerd, teneinde tot een goede eindsituatie te komen.

Zienswijze:

Het ontwerp-bestemmingsplan bevat ten onrechte geen doorrekening van de parkeerbehoefte van de nieuw toegevoegde functie.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een extra benodigde parkeerbehoefte. Daarbij zijn de landelijke CROW-normen gehanteerd waarbij tevens is gekeken naar de parkeersituatie naar de bestaande RENN-4 school. Aldoende is uitbreiding van de parkeergelegenheid voorzien, met name in aansluiting op het bestaande parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt rekening gehouden met de tijdelijke situatie, waarin zowel vanuit IKC Olingertil als de Brede school Opwierde een parkeerbehoefte aanwezig is. In de eindsituatie gaat het dan alleen om de parkeerbehoefte van IKC Olingertil plus daarbij die van de RENN4-school. Wat betreft de tijdelijke situatie is sprake van een parkeerbehoefte die op maximaal 178¹ parkeerplaatsen neerkomt. Daarbij is ruimte beschikbaar voor de maximale normering die voor dit soort situaties door het CROW wordt gehanteerd. Eventueel kan dit in de praktische uitvoering worden bijgesteld. Wat de eindsituatie wordt uitgegaan van maximaal 140 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt gevormd door benodigde vaste parkeerplaatsen, en overigens ruimte voor busjes en halers en brengers². De plantoelichting wordt met deze verduidelijking aangevuld.

Zienswijze:

Verder wordt opgemerkt dat kortste route naar het schoolplein en de schoolgebouwen, bezien vanaf de parallelstructuur, pal over de parkeerplaats van de cliënten gaat. Daarmee kan onevenredige hinder ontstaan. De figuren 5 en 6 in de plantoelichting geven aan dat de toegang tot het schoolplein via de parkeerplaats van de tandartsenpraktijk loopt, hetgeen als verontrustend wordt gezien.

Reactie gemeente:

De tekeningen in figuren 5 en 6 suggereren inderdaad een verbinding tussen het parkeerterrein aan de noordzijde van de tandartsenpraktijk richting het schoolerf. Inmiddels wordt, zoals hiervoor aangegeven, het bestemmingsvlak van de bestemming “Dienstverlening” aangepast aan de eigendomssituatie.

Verder wordt rekening gehouden met een ontsluiting aan de oostzijde, zoals onderstaand fragment van de beoogde inrichting laat zien.

¹) Gebaseerd op 31 vaste parkeerplaatsen (personeel) en overige kiss&ride plaatsen.

²) Gebaseerd op 47 vaste parkeerplaatsen, 20 taxiplaatsen en overige kiss&ride plaatsen.



Hieruit blijkt ook de wijze van ontsluiten van de tandartsenpraktijk aan de oostzijde.

Verder moet er voor de nieuwe eindsituatie niet van uitgegaan worden dat alle kinderen met de auto naar het IKC worden gebracht. Dat gebeurt nu ook al niet. Veel kinderen komen uit de aangrenzende woonwijk en kunnen dus lopend of fietsend komen. Voor zover kinderen met de auto worden gebracht, is primair de parkeergelegenheid aan de zuidzijde van belang.

Daarnaast kan met maatregelen in de uitvoeringssfeer een goede verkeersgeleiding worden bevorderd.

Zienswijze:

In de zienswijze wordt verder geconstateerd, dat de aanwezige groenstrook met bomen, plantensoorten en fauna geheel zal worden verwijderd. Niet is gebleken hoe aan de Wet natuurbescherming wordt voldaan.

Reactie gemeente:

In het kader van de Wet Natuurbescherming is ecologisch onderzoek uitgevoerd en wordt een compensatieplan opgesteld. In dit plan wordt de natuur- en boscompensatie bekeken op zijn ruimtelijke mogelijkheden.

Daar waar de zuidelijk van het plangebied liggende gronden reeds een natuurfunctie hebben, worden ook andere locaties bekeken. Daarbij komen met name gronden van de voormalige strokartonfabriek De Eendracht in beeld.

Wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze

Opgemerkt wordt dat de zienswijze betrekking heeft op diverse zaken die reeds tijdens de planvorming in overleg met betrokkenen zijn getroffen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze aan te passen en te verduidelijken op de volgende punten:

- aanpassing van het bestemmingsvlak met de bestemming "Dienstverlening" (noordzijde) waarbij rekening wordt gehouden met de eigendomssituatie;
- aanpassing/verruiming van de bestemming "Groen" aan de oostzijde van de tandartsenpraktijk, (waarbij binnen de bestemming "Groen" ruimte is voor een ontsluiting);

Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan

Voorgesteld wordt voorts het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen op de navolgende punten:

- naar aanleiding van overleg met het waterschap Noorderzijlvest: de regeling voor de regionale waterkering afstemmen op de huidige situatie en in planregels en op de verbeelding daarmee rekening houden. Dit is weergegeven op onderstaande kaarten. In het ontwerpbestemmingsplan (kaart links) was de waterkering nog opgenomen op de nieuwe weg, in het vast te stellen be-

stemmingsplan is de waterkering opgenomen ter plaatse van de ligging van de oude weg (kaart rechts);

- een bestaande waterpartij langs de Olingermeeden bestemmen (overeenkomstig het bestemmingsplan Stad Appingedam), dit is weergegeven op onderstaand kaart (rechts). De bestemming Water - 2 is toegevoegd;
- een beperkte aanpassing in de onderlinge begrenzing tussen de bestemmingen “Groen” en “Verkeer en Verblijf” ten behoeve van goede bochtstralen in de nieuwe ontsluitingsweg. Dit is weergegeven op onderstaande kaart (rechts), de grenzen van de beide bestemmingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (kaartje links) aangepast.

Onderstaand zijn figuren opgenomen van de verbeelding ten tijde van het ontwerp (www.ruimteliijkeplannen.nl) en met de voorgestelde aanpassingen.



Figuur: Kaart ontwerpbestemmingsplan

Figuur: Kaart vast te stellen bestemmingsplan

De voorgestelde aanpassingen van de verbeelding en regels zijn voorts integraal aangegeven in bijlage 1 bij deze zienswijzennota.

Voorts wordt de toelichting aangevuld ten aanzien van:

- de gevolgen vanuit deze zienswijzennota;
- de resultaten van het ecologisch onderzoek naar de mogelijkheden van natuur- en boscompensatie.

Bijlage bij zienswijzennota:

- volledige tekst zienswijzennota
- bestemmingsplan Stad Appingedam-Scholenlocatie Olingermeeden, inclusief voorgestelde wijzigingen.

===