



capaciteit. Met de verplaatsing van GZG komt op De Boshoeck ruimte vrij voor de aanleg van een extra voetbalveld voor HHC.

### *Locatie en inrichting*

#### *Locatie*

Het plangebied is gelegen ten noorden en oosten van de al gerealiseerde woningen in fase II van de wijk Marslanden (de deelgebieden Cirkel II en Marshoogte). De locatie wordt begrensd door de Havermarsweg en de Plaggenmarsweg. Op de afbeeldingen 1.2 en 2.1 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de locatie aangeduid.

#### *Inrichting*

Als bijlage bij dit voorstel is een concept inrichtingsschets gevoegd. Hierop is de beoogde inrichting van het gebied te zien. Op deze schets is aan de zuidwestzijde een bouwvlak ingetekend voor het schoolgebied met ten noorden daarvan ruimte voor het schoolplein. Aan de oostzijde worden de hockeyvelden met bijbehorende gebouwen (o.a. kantine en kleedkamers) gerealiseerd.

Het gebied zal via de noordzijde met de auto bereikt kunnen worden. Tussen de school en de hockeyvelden komt een parkeerterrein dat voor beide functies gebruikt kan worden. Fietsers en voetgangers kunnen het gebied bereiken via de Havermarsweg en de Plaggenmarsweg.

Op de schets is ook te zien dat de locatie op termijn ook aan de andere zijde omgeven zal worden door woningen (volgende fasen Marslanden II). Op termijn komt het terrein daarmee op een centrale plek in de woonwijk te liggen.

De inrichtingsschets is in nauw overleg met de scholen en de hockeyvereniging tot stand gekomen. De inrichting van het gebied geeft ook ruimte aan toekomstige groeivragen.

#### *Geldende bestemming*

De betreffende locatie is gelegen in het oude bestemmingsplan Buitengebied (uit 1989). In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'agrarisch'. Deze bestemming laat de realisatie van de school en de hockeyvelden met bijbehorende voorzieningen niet toe.

### **Beoogd effect**

Het in planologische zin mogelijk maken dat het schoolgebouw en de sportvelden in de wijk Marslanden gerealiseerd kunnen worden.

### **Argumenten**

#### *Faciliteren van groei*

Het aantal basisschoolleerlingen in de wijk groeit. Daarom wordt er in Marslanden II een nieuw schoolgebouw gebouwd.

Naast deze school komt het nieuwe hockeyterrein van GZC. De hockeyclub blijft groeien en heeft behoefte aan een extra veld. De Boshoeck, waar de hockeyclub nu nog gevestigd is, heeft te weinig capaciteit. Daarom is gekozen voor een verplaatsing van de hockeyclub.

De locaties voor de school en de hockeyclub zijn opgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

#### *Nieuw bestemmingsplan*

In het nu voorliggende bestemmingsplan krijgt het plangebied grotendeels de bestemming 'maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is door middel van bouwvlakken en functieaanduidingen aangegeven waar de bebouwing en waar de sportvelden mogen komen.

Langs de randen van het plangebied wordt de bestemming 'groen' gelegd. Deze zone is bedoeld voor de aanleg van (opgaand) groen ter afscherming van het plangebied.

### *Beeldkwaliteit*

De gemeentelijke welstandsnota voorziet niet in beleidsregels voor het uiterlijk van gebouwen op deze locatie. Daarom is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling door uw raad onderdeel van de welstandsnota en biedt hiermee voor de welstandscommissie het toetsingskader voor de bouwaanvragen voor de locatie.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen eisen zijn gebaseerd op de hierboven beschreven planopzet en bebouwing. De welstandscriteria voor de bebouwing zijn in samenhang met bouwregels uit dit bestemmingsplan opgesteld.

### *Verplaatsingsovereenkomst*

Tussen de hockeyvereniging en de gemeente is een verplaatsingsovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de rollen en verantwoordelijkheden voor elke partij. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het planologisch kader gevormd voor deze verplaatsing.

### *Duurzaam en circulair bouwen*

Noemenswaardig is verder dat het clubgebouw van de vereniging is opgezet om vanuit de ambitie op duurzaamheid en circulariteit een extra inspanning te leveren. Het gebouw is grofweg opgebouwd vanuit 3 componenten. Zo is het kantinedeel opgebouwd met duurzame bouwmaterialen. De kleedruimtes zijn vormgegeven vanuit het principe dat (zo veel mogelijk) materialen in een later stadium weer herbruikbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan de toepassing van bakstenen zonder toepassing van cement. Tenslotte is het gedeelte voor de opslag etc. opgezet door middel van hergebruik van bouwmaterialen. Het dakoppervlak is voorzien van een sedum dakbekleding. Dit is goed voor de biodiversiteit en zorgt ook voor een vertraagde afvoer van regenwater.

Door in te zetten op deze duurzaamheidsambitie is niet gekozen voor de snelste en goedkoopste oplossing. Ook vanuit financieel perspectief is dit uitdagend, omdat in het algemeen alles wat niet standaard is kostenverhogend werkt. Toch vinden wij het belangrijk om ambities vanuit duurzaamheid een serieuze plek te geven in deze ontwikkeling.

Wij verwachten dat de nieuwe faciliteit een positief effect heeft op de vereniging. Momenteel telt de vereniging 270 leden. De verwachting van de Koninklijke Nederlandse Hockey Bond is dat het ledenaantal zal groeien naar 300. Het bestuur van de hockeyvereniging geeft zelf aan, op basis van ervaringen bij andere verenigingen, te verwachten dat het ledenaantal nog verder zal groeien. Dat komt met name doordat de vereniging in een 'jonge woonwijk' wordt gesitueerd.

Daarnaast zal de nieuwe accommodatie naar verwachting ook trekkracht hebben in de bredere regio. Dit past goed bij de rol die Hardenberg in de regio vervult als kern met een streekfunctie.

Een ander argument om te investeren zit in de synergie met de nieuwe school. De scholen kunnen straks gebruik maken de velden van de hockeyvereniging.

### *Procedure*

Voorafgaand aan de formele procedure is een inloopbijeenkomst geweest waar een ieder kennis kon nemen van de plannen. Deze bijeenkomst in de Matrix was gecombineerd met de plannen voor Marslanden. De bijeenkomst is erg goed bezocht. Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn weinig punten van kritiek geuit. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 19 mei 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Eén zienswijze heeft betrekking op zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. De andere zienswijze heeft uitsluitend betrekking op het bestemmingsplan. Ook is gesproken met de (gemachtigde) van de indieners van de zienswijzen.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden' en het ontwerp van de 'Notitie beeldkwaliteit ontwikkeling locatie schoolgebouw en sportvelden Marslanden II'. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het beeldkwaliteitsplan op onderdelen is aangepast.

Het bestemmingsplan kan door uw raad gewijzigd vastgesteld worden. De (ambtelijke) wijziging zit hem in de uitbreiding van het plangebied aan de oostzijde zodat dit plan direct aansluit op het bestemmingsplan voor de Ydenhoogte en de Leehoogte.

Het beeldkwaliteitsplan kan eveneens gewijzigd vastgesteld worden.

### **Risico's en kanttekeningen**

De gebruikelijke risico's die van toepassing zijn bij deze procedure. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Ander punt van aandacht is het feit dat bouwrijzen en kosten voor aanleg civieltechnische werken de afgelopen periode extreem zijn gestegen. Er zit veel onzekerheid in de markt en (macro)economische omstandigheden maken dat het momenteel erg lastig is om een goede raming te maken van bouw- en aanlegkosten.

Om een scherper beeld te hebben bij de kosten is het plan civieltechnisch uitgewerkt. Deze raming ligt hoger dan het reeds eerder beschikbaar gestelde krediet van € 730.000. De inflatie van de afgelopen periode kan als reden voor deze kostenstijging worden gezien. Inhoudelijk is er namelijk geen sprake van wijziging van ontwerp.

Ook is samen met het bestuur van de hockeyvereniging gewerkt aan een uitwerking van het gebouw. Deze uitwerking vindt plaats op basis van een programma van eisen. Het gebouw, is met het oog op de verwachte groei en op basis van de huidige normen voor clubaccommodaties groter dan de bestaande accommodatie op de Boshhoek. Een recent -extern getoetste- kostenraming op basis van bouwprogramma laat zien dat de verwachte investering hoger ligt dan in een eerder stadium ingeschat. Het eerder door u beschikbaar gestelde budget voor de accommodatie is tot stand gekomen door het ingeschatte bouwprogramma (ca. 700 m<sup>2</sup>) te relateren aan standaarden uit het Bouwkostenkompas. In dit geval is uitgegaan van ene bouwrijzen van ca. € 1.200 p/m<sup>2</sup>. Dit geeft normaliter een goed beeld van de bouwkosten.

Het nu uitgewerkt Definitief Ontwerp (DO) is iets groter qua omvang, namelijk 740 m<sup>2</sup>. De omvang van het gebouw, de keuze voor enkele circulaire bouwmethoden en met name de extreme kostenstijging voor materialen en arbeid van de afgelopen periode maakt dat het bouwbudget verhoogd moet worden. Daarom wordt aanvullend krediet gevraagd. Zie de paragraaf Financiën.

### **Bijdrage aan de sustainable development goals van de Verenigde Naties**

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Kwaliteitsonderwijs
- Goede gezondheid en welzijn

#### *Toelichting*

De bouw van een extra school zorgt voor goede onderwijsvoorzieningen in Hardenberg. De realisatie van nieuwe sportvelden draagt bij aan de gezondheid van inwoners.

### **Financiën**

De gronden voor deze ontwikkeling zijn aangekocht door de gemeente. Voor deze aankoop en ontwikkeling van het terrein heeft uw Raad in het besluit van 6 juli 2021 middelen beschikbaar gesteld. De kosten voor planvoorbereiding en de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur zijn in dit besluit eveneens beschikbaar gesteld.

De realisatie van de school is voorzien in het IHP en is verwerkt in de meerjarenbegroting. In de meerjarenbegroting is een raming van € 5.128.000,- opgenomen. Of deze raming volstaat is afhankelijk van het definitieve bouwplan en de ontwikkeling van de bouwkosten.

De kosten voor aanleg van de sportvoorzieningen en het clubgebouw voor de hockeyclub GZG komen uit een krediet dat in een eerder stadium beschikbaar is gesteld voor de aanpassingen op De Boshhoek.

De directieraming voor het aanleggen van de twee hockeyvelden en ombouwen van het hockeyveld naar voetbalveld op de Boshoeck past binnen het beschikbare budget.

Het bouw- en woonrijp maken van het terrein in Marslanden is inmiddels technisch uitgewerkt. Ook is een directieraming opgesteld. Deze raming ligt hoger dan het beschikbare krediet. Voorgesteld wordt het krediet voor bouw- en woonrijp maken met € 215.000 te verhogen. De extra kapitaallasten hiervan bedragen € 10.392 per jaar (30 jaar).

Daarnaast is met het bestuur van de hockeyvereniging overeenstemming over het Definitief Ontwerp (DO) van het clubgebouw. Ter informatie is een impressie van het gebouw bijgevoegd. Ook voor dit gebouw is een externe kostenraming uitgevoerd. De investering ligt fors hoger dan de aanvankelijke raming. Anderzijds is op de aankoop van de gronden een voordeel behaald (€ 226.000). Voorgesteld wordt om dat financiële voordeel in te zetten in de bekostiging van de accommodatie.

In overleg met het bestuur van de vereniging is al gekeken naar versoeringen en optimalisaties. Deze slag is al verwerkt in het DO dat nu voorligt. Verdere versoering betekent snijden in het Programma van Eisen of de kwaliteit en uitstraling van het gebouw. Dat vinden wij ongewenst.

Voorgesteld wordt om het bouwkrediet te verhogen. Naast het inzetten van het behaalde voordeel op de aankoop van gronden bedraagt de aanvulling € 600.000. De extra kapitaallasten van het aanvullend krediet bedragen per saldo € 29.650 per jaar (40 jaar).

De totale extra kapitaallasten van dit voorstel bedragen € 40.042 per jaar (€ 10.392 + € 29.650). Dekking hiervan kan plaatsvinden ten laste van de begrotingsresultaten. Wij stellen voor om dit te verwerken in de 1e bestuursrapportage 2023, omdat het hier gaat om een verhoging van kosten van bestaand beleid. Deze kosten zijn onvermijdbaar, onvoorzien en niet uit te stellen. De school heeft dringend behoefte aan een planologische kader om te kunnen bouwen. Ook de hockeyvereniging wenst zo spoedig mogelijk te verhuizen omdat het veld op de Boshoeck afgeschreven is en niet meer voldoet aan de eisen.

#### *Financieel risico*

Bij de berekening van het aanvullende krediet voor de accommodatie van de hockeyvereniging is op voorhand rekening gehouden met een SPUK-bijdrage van € 255.000. Er bestaat een risico dat die niet of niet volledig wordt toegekend. Als dat het geval is, zijn de kapitaallasten maximaal € 10.200 extra per jaar (40 jaar). Dit risico is onderdeel van het weerstandsvermogen van de gemeente.

#### **Verwerking persoonsgegevens**

N.v.t.

#### **Communicatie**

##### *Informeren stakeholders en omwonenden*

Voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd zijn stakeholders en omwonenden geïnformeerd over de plannen. Bij stakeholders moet gedacht worden aan de plaatselijke belangen van Marslanden en Collendoorn, aan de scholen in Marslanden en aan de hockeyclub.

Daarnaast is er een inloopbijeenkomst gehouden en is één-op-één gesproken met de indieners van de zienswijzen.

##### *Informeren overleginstanties*

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. Het waterschap is door middel van de verplichte watertoets die moet worden gedaan voor het opstellen van het bestemmingsplan al geïnformeerd over de plannen. beide partijen zijn akkoord met het plan.

##### *Bekendmaking vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan*

De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeentebled en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt.

## **Uitvoering**

De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt in huis-aan-huisblad De Toren, het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zullen wij de aanbesteding van de civieltechnische werkzaamheden opstarten.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de hockeyaccommodatie worden uitgewerkt naar een vergunningsaanvraag. Ook zullen hockeybestuur en gemeente nog nadere afspraken maken over het beheer en onderhoud, eigendomssituatie en aanbesteding en opdrachtverlening voor de bouw zelf. Momenteel wordt gewerkt aan de besteksuitwerking voor de aanbesteding van de sportvelden inclusief toebehoren.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

## **Bijlagen**

- bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden' (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding)
- notitie 'Beeldkwaliteit ontwikkeling locatie schoolgebouw en sportvelden Marslanden II'
- 'Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden' en het ontwerp van de 'Notitie beeldkwaliteit ontwikkeling locatie schoolgebouw en sportvelden Marslanden II'
- Impressie gebouw hockeyvereniging

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 401537

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2023;

gelet op Artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro);

### Besluit:

1. Voor het bouw- en woonrijp maken een aanvullend krediet van € 215.000 beschikbaar te stellen.
2. Voor de bouw van de hockeyaccommodatie een aanvullend krediet van € 600.000 beschikbaar te stellen.
3. De resterende middelen ad € 226.000 voor aankoop van de gronden in te zetten voor de realisatie van de accommodatie.
4. De financiële consequenties van beslispunt 1 t/m 3 te verwerken in de eerste bestuursrapportage 2023.
5. In te stemmen met de 'Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden'.
6. Het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden' gewijzigd vast te stellen in die zin dat aan de oostzijde een kleine strook is toegevoegd, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00378-VG01).
7. De notitie 'Beeldkwaliteit ontwikkeling locatie schoolgebouw en sportvelden Marslanden II' gewijzigd vast te stellen.
8. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 21 februari 2023.

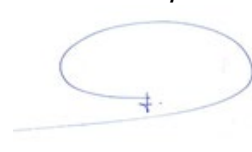
De raad voornoemd,

de loco-griffier,



G.J. Jansonius

de voorzitter,



M.W. Offinga

## **Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden' en het ontwerp van de 'Notitie beeldkwaliteit ontwikkeling locatie schoolgebouw en sportvelden Marslanden II'**

### Inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hardenberg, Marslanden II, schoolgebouw en sportvelden' en het ontwerp van de 'Notitie beeldkwaliteit ontwikkeling locatie schoolgebouw en sportvelden Marslanden II' lagen vanaf donderdag 19 mei 2022 zes weken ter inzage. Dat is gepubliceerd in het huis-aan-huis-blad De Toren en in het Gemeenteblad. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen. Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

### Samenvatting zienswijze 1

De zienwijze is ingediend door Litjens Advocatuur namens de bewoners van een woning die circa 200 meter ten noordoosten van het plangebied is gelegen. In de zienswijze zijn een aantal punten genoemd:

1. Het plan heeft nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en voor de waarde van de eigendommen. Men ging er, op basis van een overeenkomst die is gesloten, vanuit dat het plan voor de Havezate Es eerst in uitvoering zou worden genomen voordat de plannen voor het tussenliggende onbebouwde gebied in procedure zouden worden gebracht. Men wordt nu in de uitvoering van de overeenkomst belemmerd.
2. De oprukkende woningbouw met voorzieningen zal leiden tot zicht- en geluidhinder, beperking van de privacy en mogelijk ook lichthinder. Men heeft belang bij een inrichting waarbij de gevolgen zoveel mogelijk beperkt blijven.
3. De groenzone aan de noordzijde van het plangebied zou in beginsel ook gebruikt kunnen worden voor andere voorzieningen (water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bruggen en speelvoorzieningen). Men vraagt om een regeling in het bestemmingsplan waarin komt te staan dat dat het plangebied niet eerder in gebruik mag worden genomen dan dat de groenstrook is gerealiseerd.
4. Het bestemmingsplan staat lichtmasten toe. Maar nergens in het plan is goed onderbouwd hoe lichthinder wordt voorkomen. Zo ontbreekt een lichthinderrapport.
5. Het voorschrift uit het Activiteitenbesluit voor verlichting van sportbeoefening in de buitenlicht, waarnaar wordt verwezen in de toelichting van het bestemmingsplan, komt niet terug in het nieuwe Besluit activiteiten leefomgeving. Hieruit volgt de noodzaak om aanvullende regels op te nemen.
6. Er dient nader onderzoek naar geluid verricht te worden. De woning van de indieners van de zienswijze is niet betrokken bij het uitgevoerde onderzoek. Ook wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat de genoemde functies niet in het gehele plangebied mogelijk zijn.
7. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet onderkend dat er sprake is van bestaande woningen op relatief korte afstand van het plangebied. Er wordt gesteld dat sprake is van aansluiting op stedelijk gebied, maar dat geldt niet voor de noord- en oostzijde.
8. Het plan voorziet in de planologische mogelijkheid voor het organiseren van evenementen. De aanvaardbaarheid hiervan is echter niet onderzocht. Bovendien is niet voorzien in geluidsnormen, tijden van op- en afbouw, maximale bezoekersaantallen en een regeling voor verkeer en parkeren. Dit zorgt ervoor dat de regeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

### Reactie gemeente

1. De plannen voor de Havezate Es zullen eerder in uitvoering worden gebracht dan de plannen voor de nu voorliggende locatie. Op basis hiervan valt niet in te zien waarom men wordt belemmerd in de uitvoering van de afgesloten overeenkomst



2. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Structuurvisie voor Marslanden II die in 2008 is vastgesteld. Op basis van deze Structuurvisie kon men er vanuit gaan dat het gebied een andere functie zou krijgen. Vanaf 2008 is de Structuurvisie in fasen verder uitgewerkt. Bij die uitwerking is volop rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Voor het nu voorliggende plan is onder andere onderzoek verricht naar geluid en licht. Het plan voldoet aan de normen die gelden op deze aspecten. De inrichting van het plangebied is zodanig dat overlast voor de omgeving zo veel mogelijk wordt voorkomen. De sportvelden komen op voldoende afstand van woningen en de lichtmasten worden voorzien van specifieke LED-verlichting die gericht is op de velden.
3. De groenzone waar men op doelt zit niet in dit bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan voor de deelgebied Ydenhoogte en Leehoogte (waar woningen) worden gerealiseerd. In dit plan is alleen een groenstrook ter afscherming van het plangebied opgenomen. Voor de inrichting van het gebied wordt verwezen naar de inrichtingsschets die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Deze schets geeft aan hoe het plangebied naar verwachting ingericht zal worden. Omdat de gemeente eigenaar is en verantwoordelijk is voor de uitvoering mag ervanuit worden gegaan dat de groenstrook ook als zodanig wordt aangelegd.
4. Wat betreft lichthinder geldt er geen wettelijke regelgeving. Daarom is in dit geval aangesloten bij de kaders die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en in de 'Richtlijn lichthinder' van De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit uitgebreid toegelicht. De kaders zijn vertaald in de regels van het bestemmingsplan. In de specifieke gebruiksregels bij de bestemmingen 'groen' en 'maatschappelijk' (regels 3.3 en 4.4) is dit terug te zien. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er voldoende is geregeld om lichthinder door lichtmasten te voorkomen.
5. Het nu voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld voordat de nieuwe Omgevingswet (en daarmee ook het Besluit activiteiten leefomgeving) in werking treedt. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de regels die hierin zijn opgenomen van toepassing blijven. Zoals hierboven al is vermeld zijn regels opgenomen ter bescherming van overlast door lichtmasten.
6. Op het onderwerp 'geluid' is ingegaan in de paragrafen 4.5 en 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het gestelde in paragraaf 4.8 blijkt dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de te realiseren functies en omliggende gevoelige functies (al aanwezige woningen en nog te bouwen woningen). Voor een school dient 30 meter te worden aangehouden en voor een veldsportcomplex met verlichting 50 meter. De afstand van de woning van de indiener van de zienswijze tot het plangebied is ca. 200 meter. Anders dan wordt gesteld in de zienswijze bevat de verbeelding wel degelijk de aanduiding 'sportvelden'. Dit betekent dat de verbeelding duidelijk maakt waar de sportvelden mogen komen.
7. Zoals bij de reactie op punt 2 al is genoemd maakt het plangebied onderdeel uit van de Structuurvisie Marslanden II die in 2008 is vastgesteld. Deze structuurvisie laat zien dat het gebied Marslanden II wordt ingevuld met woningen en bijbehorende functies. Het (voormalige) agrarische karakter van het gebied gaat dus veranderen. Bij de inrichting van de verschillende deelgebieden wordt in voldoende mate rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Dit blijkt onder andere uit de groenzone die wordt aangelegd tussen de deelgebieden 'Leehoogte' en 'school en sportvelden' enerzijds en de 'Havezate Es' en onder andere de woning van de indiener van de zienswijze anderzijds.
8. De regeling met betrekking tot evenementen is geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan. De bestemming 'maatschappelijk' laat het organiseren van evenementen toe. Zaken zoals geluidsnormen kunnen worden geregeld via de evenementenvergunning.

## Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### Samenvatting zienswijze 2

Deze zienswijze is afkomstig van een bewoner van een woning in de nabijheid van het te realiseren schoolgebouw. De zienswijze heeft betrekking drie aspecten:

1. De positie van de school: De indiener van de zienswijze ziet graag dat de positie van de school verplaatst wordt. Zijn voorkeur heeft het om de school in een ander deelgebied van Marslanden te plaatsen. Als dat niet mogelijk is zou het gebouw in noordelijke richting in het plangebied verplaatst moeten worden zodat een bebouwingsvrije hoek overblijft op de kruising van de Havermarsweg en de Plaggenmarsweg.
2. De uitstraling van de school: Dit deel van de zienswijze heeft betrekking op het beeldkwaliteitsplan (BKP). Het BKP is een te algemeen verhaal en bevat geen duidelijke richtlijnen. De regeling zou verder uitgewerkt en gedetailleerd moeten worden. Daarnaast is men niet blij met de opmerking dat de school bij voorkeur 2 lagen hoog moet zijn. Dit leidt al snel tot een vierkante/rechthoekige doos.
3. De grootte van de school in combinatie met de prognose aantal leerlingen: het bouwvlak op de verbeelding geeft aan dat er een school van ca. 2000 m<sup>2</sup> kan komen. Dit komt neer op een schoolgebouw waar meer dan 500 leerlingen in kunnen komen. Uit prognoses van de gemeente blijkt dat dit aantal helemaal niet aan de orde is. Deze prognoses gaan uit van 320 leerlingen in 2025 tot 350 leerlingen in 2035.

### Reactie gemeente

1. In 2019 is een locatieonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een nieuw schoolgebouw in de wijk Marslanden II. Daarbij zijn 3 locaties geselecteerd waar mogelijk een nieuwe school gebouwd zou kunnen worden. Deze 3 locaties zijn op verschillende aspecten gewaardeerd. Hieruit blijkt dat de nu voorliggende locatie duidelijk het beste scoort en daarmee het meest geschikt is voor de bouw van een nieuwe school. Belangrijke pluspunten voor de locatie zijn de centrale ligging in de wijk, de aansluiting op bestaande bebouwing, de afstanden tot gevoelige functies, de uitvoerbaarheid en de mogelijkheid van een combinatie met hockeyvelden. Deze voorkeurslocatie heeft vervolgens geleid tot een nadere uitwerking van het gebied. Er is bewust gekozen voor de bouw van een school direct nabij de kruising van de ruimtelijke structuurdragers van de wijk (de Havermarsweg, de Plaggenmarsweg en de Van Coeverderstraat). Het gebouw komt daarmee goed in het zicht en draagt daarmee bij aan de uitstraling van de wijk.
2. Het te bouwen schoolgebouw zal (waarschijnlijk) uit 2 bouwlagen gaan bestaan. Dit betekent echter niet dat er een blokkendoos zal ontstaan waarbij evenveel ruimte komt op de begane grond als op de verdieping. Het (aangepaste) beeldkwaliteitsplan laat voorbeelden/referenties zien van een te bouwen gebouw. Het beeldkwaliteitsplan is naar aanleiding van opmerkingen van de indiener van de zienswijze op enkele onderdelen aangepast met als doel meer duidelijkheid te verschaffen over de gewenste vormgeving van de te bouwen gebouwen. Teksten over de uitstraling van het gebouw zijn aangepast, de termen 'alzijdig' en 'representatief' zijn verduidelijkt, enkele afbeeldingen zijn veranderd en de tekst over erfafscheidingen op het schoolterrein is aangepast.
3. De door de indiener van de zienswijze genoemde norm van 3,5 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per leerling wordt in dit plan niet gehanteerd. Op basis van normen uit de VNG-modelverordening wordt uitgegaan van een vloeroppervlak van 5,03 m<sup>2</sup> per leerling en 200 m<sup>2</sup> vaste voet. Het nu voorliggende bestemmingsplan geeft ruimte om in te spelen op de toekomstige behoefte aan ruimte voor onderwijs. Daarbij speelt een rol de basisschool De Kern, die nu nog in het gebouw de Matrix zit, naar de nieuwe locatie zal verhuizen en wellicht ook een school met een gereformeerde grondslag een plek in dit gebouw zal krijgen. Daarnaast is ook het gemeentelijke versnellingsprogramma voor woningbouw van belang. Het aantal bewoners in de wijk Marslanden, en daarmee ook het aantal

basisschoolleerlingen, zal de komende jaren flink groeien. De huidige prognoses van leerlingenaantallen laten zien dat een nieuwe school met de gewenste omvang nodig is.

#### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is naar aanleiding van de ingediende zienswijze op enkele onderdelen aangepast.