



Dongen, 18 december 2018

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00062848
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J.H. Rijken-de Haan

Raadsvergadering	7 februari 2019
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan Onderwijsgebouw Mgr. Schaepmanlaan 13 (Cambreur College)

Programma 3**3.1 Thema Omgevingsbeleid****Wat willen we bereiken?**

Het scheppen van een planologisch juridisch kader ten behoeve van de nieuwbouw van het Cambreur College, Mgr. Schaepmanlaan 13 in Dongen.

Wat gaan we daar voor doen?

Een herziening van het bestemmingsplan vaststellen en gebruiken als planologisch juridisch toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunning.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onderwijsgebouw Mgr. Schaepmanlaan 13', dat voorziet in het verhogen van de maximaal toelaatbare goothoogte binnen het achterste deel van het bestaande bouwvlak ten behoeve van de nieuwbouw van het Cambreur College, heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft constructief overleg plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze, als gevolg waarvan de zienswijze is ingetrokken. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit

1. Het bestemmingsplan vaststellen;
2. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

1. Aanleiding

De voorbereidingen om te komen tot nieuwbouw van het Cambreur College zijn in volle gang. Er ligt een ontwerp plan dat voorziet in nieuwbouw van de school achter het bestaande gebouw. Het achterste deel van de nieuwbouw voldoet niet aan de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan, omdat de maximaal toelaatbare goothoogte (9 meter) wordt overschreden. De maximaal toelaatbare bouwhoogte (13 meter) wordt overigens niet overschreden. Aanpassing van het bestemmingsplan is nodig en hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld. Het schetsontwerp voor de nieuwbouw is tijdens een informatiebijeenkomst aan de omwonenden gepresenteerd en de reacties op het plan waren overwegend positief. Om het bouwplan te kunnen realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ontvangen, die na constructief overleg met de indiener, later is ingetrokken.

2. Bestuurlijk kader

Bestuurlijk (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

- Raadsbesluit d.d. 24 mei 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Noord en Oost Dongen.
- Collegebesluit d.d. 9 januari 2018, inzake nieuwbouw Cambreur College.
- Raadsbesluit d.d. 8 februari inzake nieuwbouw Cambreur College.
- Collegebesluit d.d. 2 oktober 2018, waarbij is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk kader (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb).

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- Probleembeschrijving

Het Cambreur College heeft in Dongen schoolgebouwen op drie locaties:

- Gebouw A: havo en vwo
- Gebouw B: vmbo
- Gebouw C: mavo

Op onderstaande luchtfoto staan deze locaties globaal weergegeven.



Locatie huidige schoolgebouwen

Voor de gebouwen A en C wordt nieuwe huisvesting gerealiseerd in één gebouw aan de achterzijde van het huidige schoolgebouw A aan de Mgr. Schaepmanlaan 13. De afdelingen mavo, havo en vwo worden daar in één gebouw voor 1.000 leerlingen geclusterd. De nieuwbouw biedt mogelijkheden om de eenheid van de school verder te vergroten en tegelijkertijd de kleinschaligheid te versterken. Het huidige gebouw aan de locatie Mgr. Schaepmanlaan 13 blijft gedurende de nieuwbouw gehandhaafd. Na realisatie van de nieuwbouw wordt dit gebouw afgebroken en wordt het dan nieuwe voorterrein heringericht als park, pauzeplek en parkeerterrein.

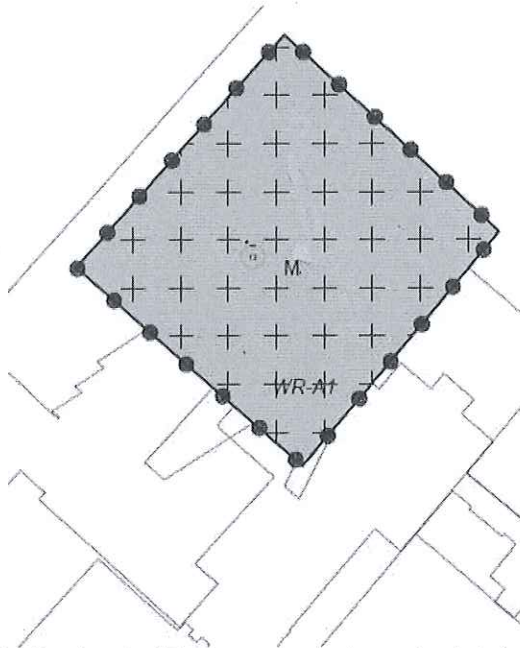
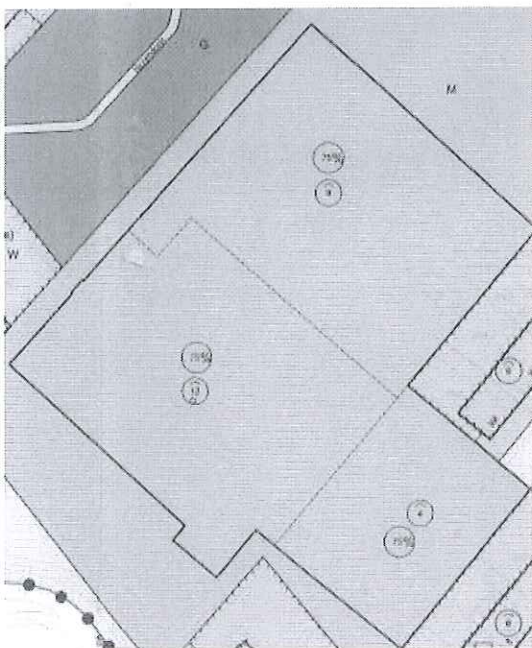
Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven. De geplande nieuwbouw past bijna geheel in het geldende bestemmingsplan 'Noord en Oost Dongen', door de gemeenteraad van Dongen vastgesteld op 24 mei 2012. Ter plaatse van de nieuwbouw is een bouwvlak opgenomen. Het nieuwe gebouw past binnen dit bouwvlak.



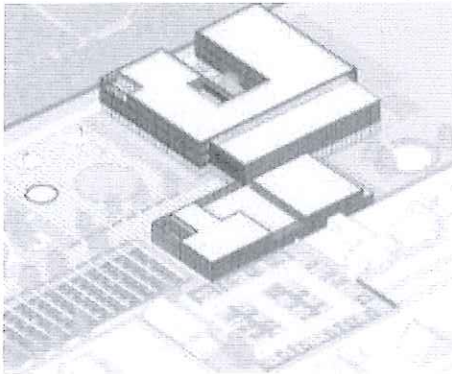
Luchtfoto plangebied

Binnen het achterste deel van het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het nieuwe gebouw wordt uitgevoerd met een plat dak, met een goothoogte hoger dan 9 meter. De nieuwe goothoogte komt tussen de 12 en 13 meter te liggen. Daarmee is de gewenste goothoogte in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is wijziging van het bestemmingsplan nodig.

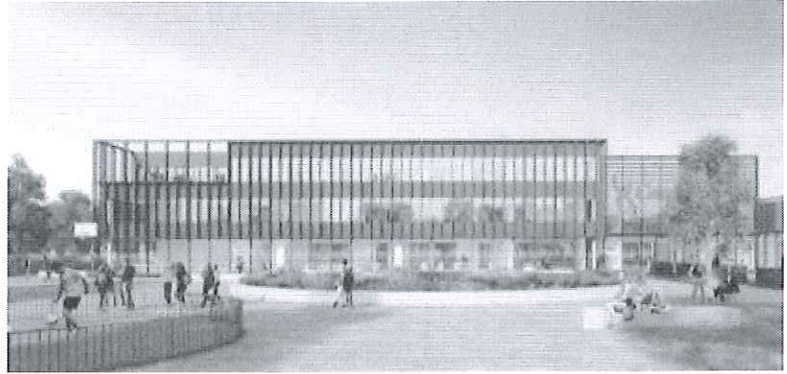
Onderstaand een beeld van de huidige (planologische) situatie, de nieuwe planologische situatie en impressies van de nieuwbouw.



Fragment van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Noord en Oost Dongen en van de nieuwe planologische situatie



Impressie nieuwbouw



Het plan

Het nieuwe hoofdgebouw krijgt voor het grootste deel een bouwhoogte van maximaal 13 meter. Aan de rechterzijde van het hoofdgebouw worden twee bestaande gymzalen met bijgebouwen gerenoveerd en geïntegreerd in de nieuwbouw. Er komen 89 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het nieuwe onderwijsgebouw. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Mgr. Schaepmanlaan. Aan de zuidzijde komt een fietsenstalling waar plek is voor maximaal 1.288 fietsparkeerplaatsen.

Wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk overleg met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen. Met het waterschap heeft overleg plaats gehad over het nieuwbouwplan. Gelet op het feit dat er geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem aan de orde zijn, kan het waterschap instemmen met de voorgestane ontwikkeling.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 5 oktober 2018 tot en met donderdag 15 november 2018 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Van een van de omwonenden is een zienswijze ontvangen, die op later moment, als gevolg van constructief overleg, weer is ingetrokken.

Procedure bestemmingsplan

De procedure ziet er verder als volgt uit.

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- Na vaststelling wordt het besluit zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Vervolgens treedt het bestemmingsplan (eventueel na voorlopige voorziening procedure) in werking.

Planning nieuwbouw

- Afronden voorlopig ontwerp: november 2018
- Afronden definitief ontwerp: februari 2019
- Afronden technisch ontwerp en bestek: juni 2019
- Afronden aanbesteding: september 2019
- Sloop (indien gefaseerd) juli/augustus 2019
- Omgevingsvergunning: maart - juli 2019
- Voorbereiding en realisatie nieuwbouw: september 2019 - december 2020
- Ingebruikname: eerste kwartaal 2021

- Beleidsruimte voor de gemeente

Het primaat van regelgeving op het vlak van de ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenteraad. Bij het formuleren en uitvoeren van ruimtelijk beleid is de gemeentelijke beleidsvrijheid behoorlijk ruim. Wel dient rekening te worden gehouden met rijks- en provinciaal beleid.



4. Financiën

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verder is de Legesverordening van toepassing.

5. Juridische aspecten

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden, mits tijdig een zienswijze naar voren is gebracht, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Communicatie

OMO is als bouwheer in eerste aanleg verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden en overige belanghebbenden. Er hebben diverse gesprekken met de betrokken partijen plaatsgevonden en de voorgestane ontwikkeling is op zorgvuldige wijze met de direct omwonenden gecommuniceerd. Naast informatiebijeenkomsten, wordt op structurele basis een nieuwsbrief verstuurd, waarmee omwonenden op de hoogte worden gehouden van plan en proces. Op 26 juni jl. heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden, waarop het schetsontwerp voor de nieuwbouw aan de omwonenden is gepresenteerd. Daaruit is gebleken dat er draagvlak is voor het plan. Met een aantal omwonenden vindt nog overleg plaats over individuele vragen/wensen.

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

7. Bestuurlijke afwegingen

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen.

8. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

9. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. Het bestemmingsplan 'Onderwijsgebouw Mgr. Schaepmanlaan 13', met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals bij het besluit is gevoegd, vast te stellen;
2. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

Bijlagen

- Concept besluit
- Bestemmingsplan Onderwijsgebouw Mgr. Schaepmanlaan 13

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2018;

overwegende, dat met ingang van 5 oktober 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Onderwijsgebouw Mgr. Schaepmanlaan 13' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

gelet op artikel 3.8 en van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Onderwijsgebouw Mgr. Schaepmanlaan 13' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals bij dit besluit gevoegd;
2. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dongen, 7 februari 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier

C.M.S. Visser MSc

RAADSVERGADERING D.D. 7 februari 2019						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	7	2	2	3	3	2
TEGEN						
Aangenomen/ verworpen /aangehouden						