

**Voorstel raad en raadsbesluit
Gemeente Landgraaf**

Programma

Documentnummer: B.22.0839



Landgraaf, 8 juni 2022

ONDERWERP: Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen'
Raadsvoorstelnummer: 51

PROGRAMMA 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): B.J.M. Smeets

Behandeld in BenW d.d.: 14 juni 2022

Behandeling in commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie d.d.: 30 juni 2022

Behandeling in raadsvergadering d.d.: 21 juli 2022

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen' strekt ertoe om iets ten noorden van de huidige bebouwing een compactere nieuwbouw van het Eijkhagencollege planologisch mogelijk te maken. Tevens voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden -na een ruimtelijk-planologische beoordeling- een verdere uitbreiding van de hoofdbebouwing in noordelijke richting mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen' heeft in de periode 31 maart tot en met 11 mei 2022 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de mogelijkheid om tegen het betreffende ontwerp een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Geadviseerd wordt echter een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Het betreft een aanpassing van de archeologische dubbelbestemming binnen het plangebied, een en ander zoals beschreven onder het kopje 'Wijziging ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan' in deze nota.

Voorgesteld wordt dan ook het bestemmingsplan, met inachtneming van de voorgestelde wijziging onder het kopje 'Wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan', vast te stellen. Nu de wijziging geen provinciale belangen raakt, wordt tevens voorgesteld een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen bij gedeputeerde staten van Limburg. Tot slot wordt geadviseerd geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, nu kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Samenvatting

Dit voorstel voorziet in het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen', het aanvragen van een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' en het besluiten om niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan, nu kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Aan de Eijkhagenlaan 31 te Landgraaf is het Charlemagne College Eijkhagen (hierna: Eijkhagencollege) gelegen. De huidige –in 1974 opgerichte– (hoofd)bebouwing van deze onderwijsinstelling voor voortgezet onderwijs is verouderd. In de programmabegroting van 2019 is ten aanzien van de bouwkundige staat van het gebouw geconcludeerd dat deze niet toereikend is om het onderwijs toekomstbestendig te kunnen huisvesten.

Bij de behandeling van de programmabegroting in 2020 heeft uw gemeenteraad unaniem een motie aangenomen gericht op het behoud van het Eijkhagencollege in/voor Landgraaf. Na het inwinnen van bouwkundig advies hebben zowel de gemeente als de onderwijsstichting SVO|PL geconcludeerd dat vervangende nieuwbouw van de school hiervoor noodzakelijk is. Op 19 november 2020 heeft uw gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan een hiertoe strekkend verzoek van SVO|PL, onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de tussen de gemeente en SVO|PL gesloten samenwerkingsovereenkomst.

De beoogde nieuwbouw en eventuele toekomstige uitbreiding daarvan, beiden gesitueerd ten noorden van de bestaande bouw, is/zijn gelegen buiten het bouwvlak en dientengevolge strijdig met de ter plaatse geldende beheersverordening¹.

Zoals verderop in dit raadsvoorstel zal worden toegelicht, is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd met de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse. Om een en ander planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen' opgesteld. Het ontwerp van dit plan is in procedure gebracht. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de terinzagelegging is het plan in het kader van de zorgvuldigheid nogmaals beoordeeld. Bij deze controle is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen' een aanpassing behoeft betreffende de archeologische dubbelbestemming. Een en ander wordt in voorliggend raadsvoorstel, onder het kopje 'Wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan', nader uiteengezet.

Kaders

De kaders en procedures aangaande de herziening van een bestemmingsplan volgen uit de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening alsmede de daarop gebaseerde digitale standaarden. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze bepalingen.

Onderbouwing

Zoals beschreven onder het kopje 'Aanleiding' in dit raadsvoorstel is de in 1974 opgerichte bebouwing van het Eijkhagencollege verouderd. In de programmabegroting van 2019 is geconcludeerd dat de bouwkundige staat van de huidige (hoofd)bebouwing toekomstbestendige onderwijshuisvesting ter plaatse niet toelaat.

¹ Beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg', vastgesteld op 27 juni 2013.

In het kader van het behoud van het Eijkhagencollege in/voor de gemeente Landgraaf is besloten over te gaan tot vervangende nieuwbouw, een en ander onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de tussen de gemeente en SVO|PL gesloten samenwerkingsovereenkomst.

De vervangende nieuwbouw onderwijsgebouw dient krachtens het Bouwbesluit 2012 in ieder geval Bijna Energieneutraal (BENG) te zijn. In de zojuist genoemde samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en SVO|PL is echter afgesproken dat het uitgangspunt is dat een energieneutraal gebouw wordt gerealiseerd. Bij het ontwerp van het schoolgebouw is hiermee rekening gehouden door dak- en gevelisolatie, kierdichtheid, LED-verlichting en zonnepanelen (energiebeperking, -opwek en -zuinigheid). Ook het materiaalgebruik, het stimuleren van fietsgebruik en het deels natuurinclusief bouwen draagt bij aan duurzaamheid.

Omvang en situering bestaande en nieuwe bebouwing

De geprojecteerde nieuwbouw van het Eijkhagencollege is noordelijk gesitueerd ten opzichte van de huidige bebouwing. De bestaande bebouwing kenmerkt zich door een bruto-vloeroppervlak (bvo) van 13.668m², gedeeltelijk uitgevoerd in vijf bouwlagen (toegestane bouwhoogte 15 meter). De geprojecteerde nieuwbouw voorziet in een compactere bebouwing met een oppervlakte van 11.248m² in drie bouwlagen (toegestane bouwhoogte 14.5 meter). De nieuw te realiseren bebouwing, die ruimte biedt aan 1350 leerlingen, bestaat voor 9.200m² uit onderwijsbebouwing en voor 2.048m² uit sportbebouwing (gymzalen).

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om maximaal 165m² aan bijgebouwen op te richten. Het betreft onder meer een overdekte fietsenstalling voor personeel en bijgebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en opslag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet bovendien tevens in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om middels een omgevingsvergunning een uitbreiding van de hoofdbebouwing in noordelijke richting mogelijk te maken. Hieraan zijn evenwel voorwaarden verbonden². Naast het behoeftevraagstuk spelen in dat kader constructieve, ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten een rol, alsmede de belangen van derden.

De nieuwbouw is in lijn met de 'goede ruimtelijke ordening' ter plaatse

Vanwege de hierboven reeds beschreven strijdigheid met de geldende beheersverordening heeft zowel een beleidsmatige- en planologische beoordeling plaatsgevonden en zijn tevens de voor de bestemmingsplanherziening benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Beleidsmatige overwegingen

Het oprichten van hoogwaardige en toekomstgerichte nieuwbouw voor het Eijkhagencollege, waarbij energieneutraal het uitgangspunt vormt, past binnen zowel het rijks- als het provinciale en gemeentelijk beleid.

² Zie artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen'.

Rijksbeleid

Rijksbeleid, volgend uit het Nationale Omgevingsvisie (NOVI) gaat over grote, gemeentee overstijgende maatschappelijke opgaven. Voor wat betreft de nieuwbouw van het Eijkhagencollege is met name het streven naar (het behoud van) een gezonde en veilige fysieke leefomgeving relevant.

In het kader van duurzame verstedelijking heeft een behoefteonderbouwing plaatsgevonden. Met name gezonde functionele onderwijshuisvesting, de onderwijsbehoefte op middellange termijn alsook duurzaamheid spelen in dat kader een rol.

Provinciaal beleid

Ook het provinciale beleid, dat volgt uit de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), strekt ertoe een gezonde, sociale en veilige leefomgeving te behouden, creëren of verder te verbeteren. Het realiseren van een duurzaam en toekomstbestendig nieuw schoolgebouw dat op een ruimere afstand is gesitueerd van de meest nabije woonbestemmingen past binnen dit beleid.

Een klein gedeelte van het plangebied, zijnde een uitloper van het Eijkhagenbos, is op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de toekomstige Omgevingsverordening Limburg 2021, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden, gelegen binnen een natuurbeschermingsgebied.

Binnen dit gebied, dat thans is aangeduid als 'goudgroene natuurzone' en in de toekomst als 'Natuurnetwerk Nederland', vindt geen aantasting van de beschermde belangen plaats door bouw- of andersoortige werkzaamheden. Ter waarborging van de belangen die prevaleren binnen het natuurbeschermingsgebied is in het bestemmingsplan ter plaatse van de betreffende gronden de bestemming 'Bos' met de aanduiding 'Overige Zone - Natuurnetwerk' opgenomen. Bouwactiviteiten zijn binnen deze bestemming/aanduiding niet toegestaan. Voor werken en/of werkzaamheden geen bouwwerk zijnde (bijv. bomenkap of het aanbrengen van verharding) geldt een vergunningplicht. Deze vergunning kan enkel worden verleend indien de ter plaatse primair vigerende (natuur)belangen niet onevenredig worden aangetast.

Regionaal en gemeentelijk beleid

De gemeentelijke structuurvisie streeft naar afstemming van het onderwijsaanbod op de bevolking en het behoud van bestaande onderwijsinstellingen. Zoals hierboven is omschreven in het kader van de behoefteonderbouwing, voldoet het aanbod op middellange termijn aan de vraag. Ook wordt het bestaande onderwijsaanbod in Landgraaf als groot pluspunt voor de gemeente beschouwd. Dit volgt onder meer uit het Wijkontwikkelingsplan Schaesberg.

Conclusie beleidsmatige afweging

Concluderend past het realiseren van hoogwaardige en toekomstgerichte nieuwbouw van het Eijkhagencollege binnen de beleidsmatige kaders, zeker nu de belangen van het natuurbeschermingsgebied dat binnen het plangebied is gelegen middels een specifieke bestemming en gebiedaanduiding gewaarborgd zijn.

Planologische overwegingen

Ten behoeve van de planologische beoordeling hebben een aantal nadere onderzoeken plaatsgevonden. Het gaat hierbij om akoestische aspecten (onderzoek industrielawaai en wegverkeer), bodemgerelateerde zaken (archeologie, explosieven, fundering en milieutechnische conditie van de bodem), ecologie, luchtkwaliteit en water. Ook de aspecten externe veiligheid, stedenbouw en verkeer zijn nader belicht.

Akoestische aspecten

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd op het gebied van wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Eerstgenoemd onderzoek is noodzakelijk op grond van de Wet geluidhinder omdat de bebouwing is gelegen binnen de geluidszone van de Beethovensingel en de Hereweg/Op de Heugden. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) niet wordt overschreden. De standaard gevelwering volgend uit het Bouwbesluit 2012 is bovendien afdoende ter borging van een aanvaardbaar binnenniveau.

De school is gelegen in een gebied waar met name woon- en zorgfuncties zijn gelegen. Een school met sportvelden wordt in relatie tot deze gevoelige(re) functies als een milieubelastende functie gezien. Om de inpasbaarheid van nieuwbouw van de school op de geprojecteerde locatie te beoordelen, wordt uitgegaan van richtafstanden volgend uit VNG – publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Krachtens deze publicatie geldt een richtafstand van 30 voor wat betreft het milieuaspect 'geluid'. Omdat deze richtafstand tot aan geluidgevoelige functies niet wordt gehaald, is tevens een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Uit laatstgenoemd akoestisch onderzoek industrielawaai volgt dat ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geluid wordt voldaan aan de geldende richt- en grenswaarde. Op een aantal adressen kan echter in de dagperiode niet voldaan worden aan de richtwaarden van 65dB(A) voor wat betreft het maximaal geluidniveau. Dit ten gevolge van piekgeluiden door optrekkende vrachtwagens (overschrijding bij de Dormansberg 26) en luid schreeuwen op de sportvelden (overschrijding bij de Hereweg 153, 155, 157 en 173). De maximale geluidbelasting varieert daar van 65.5 tot 68.3 dB(A). Van belang is verder dat aan de grenswaarde van 70dB(A) wordt wel voldaan.

Omdat niet aan de genoemde richtwaarde kan worden voldaan, zijn bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht die de overschrijding zouden kunnen beperken/wegnemen. Bronmaatregelen voor de het voorkomen van geluidoverlast van optrekkende vrachtwagens zijn niet mogelijk, anders dan de reeds gemaakte keuze voor een zo optimaal mogelijk locatie van de inrit voor vrachtverkeer vanuit akoestisch oogpunt. De overschrijding ten gevolge van luid schreeuwende kinderen wordt veroorzaakt door excessen. Los van het toezicht hierop door onderwijzend personeel, zijn ook op dit vlak geen bronmaatregelen mogelijk.

Het treffen van overdrachtsmaatregelen ter hoogte van de inrit voor de piekniveaus door optrekkende vrachtwagens is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, zeker nu het handelt om maximaal vier voertuigbewegingen met vrachtwagens per dag. Deze piekniveaus kunnen dan ook niet worden afgeschermd.

De piekniveaus ten gevolge van schreeuwende kinderen op de sportvelden zijn in theorie wel af te schermen met een geluidscherm van 1.5 meter hoog of een geluidwal van 2 meter hoog. Echter alleen een constructie met een lengte van minimaal 170 meter zal het beoogde effect hebben bij alle genoemde woon-/zorgfuncties, namelijk een geluidwinst van 3 dB(A). De kosten van een dergelijk(e) scherm of wal liggen tussen de €85.000 en €127.500.

Een constructie van een dergelijke omvang is vanuit financieel, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Enerzijds vanwege de relatief kleine geluidwinst die enkel speelt in geval van excessen. Anderzijds is een constructie van een dergelijke omvang vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en zal deze, afhankelijk van de exacte plaatsing, ook direct of indirect gevolgen hebben voor de aangrenzende bosschage en de daar voorkomende natuurwaarden.

Bovendien is in dit kader nog relevant dat de sportvelden al meer dan 10 jaar op nagenoeg dezelfde locatie worden gebruikt zonder klachten van omwonenden. Tot slot is ter plaatse van de betreffende woon-/zorgfuncties een aanvaardbaar binnenklimaat in de dagperiode, zijnde 50dB(A), wel te allen tijde gegarandeerd.

Gezien het bovenstaande kan, ondanks de overschrijding van de richtwaarde voor wat betreft het maximale geluidniveau, geconcludeerd worden dat sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bodemgerelateerde aspecten

In het kader van de geprojecteerde nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de nieuwbouw van het Eijkhagencollege. Na de sloop van de huidige school, maar voor de herinrichting van het terrein dient wel nog een 'verkennend onderzoek naar asbest in de bodem (NEN 5707)' te worden uitgevoerd. Een en ander is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

Ook de resultaten van het uitgevoerde archeologisch (bureau- en verkennend bodem)onderzoek vormen geen belemmering voor de nieuwbouw van het Eijkhagencollege. De bodem is in het zuidelijke deel verstoord, waardoor geen archeologische resten meer verwacht worden. In het noordelijke deel is de bodem afgetopt. Robuuste sporen zijn ter plaatse nog mogelijk. Aanwijzingen hiervoor zijn echter niet aangetroffen tijdens het booronderzoek. Naar verwachting zal de informatiewaarde van mogelijke sporen laag zijn. Het onderzochte plangebied is dan ook archeologisch vrijgegeven.

Explosievenonderzoek is uitgevoerd om te bezien of bodemroerende activiteiten op een veilige manier kunnen plaatsvinden. Binnen het plangebied zijn mogelijk ontplofbare oorlogsresten aanwezig. De uitwerking van deze resten bij grondroerende activiteiten wordt evenwel beheersbaar geacht. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw dient nog een opsporingsproces te worden uitgevoerd. De uitvoering van dit vervolgonderzoek is tevens middels een voorwaardelijke verplichting geborgd. Bovendien zijn aanvullende maatregelen tijdens de werkzaamheden noodzakelijk om de veiligheid te garanderen. Denk hierbij aan goede instructies van personeel en sloopactiviteiten zoveel mogelijk trillingsvrij uitvoeren.

Tot slot is aangaande de bodemgerelateerde aspecten nog de funderingswijze van belang. Binnen het plangebied heeft in het verleden namelijk kolenwinning plaatsgevonden. Daardoor bestaat de kans dat ter plaatse differentiële bodembewegingen optreden. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de constructie en fundering van bouwwerken, maar ook bij de wijze en de locatie van infiltratie van hemelwater. Er heeft onderzoek plaatsgevonden om de eventuele risico's in kaart te brengen. Met het oog op de uitvoering van de nieuwbouw wordt in dit onderzoek aanbevolen een mijnbouwdeskundige de voorbereiding van de aanleg van de fundering te laten beoordelen. Het inwinnen van deskundigheid wordt ook voor de planningsfase aanbevolen.

In het kader van de vaststelling van het definitieve ontwerp van de nieuwbouw zal in onderling overleg tussen gemeente, ontwikkelaar en worden bezien of, en zo ja, in hoeverre extra maatregelen wenselijk dan wel nodig zijn qua constructie om op mogelijke risico's te anticiperen.

Ecologie

Uit een uitgevoerd 'verkennend natuurwaardenonderzoek' (quickscan flora & fauna) is gebleken dat in het kader van de sloop van de bestaande school vervolgonderzoek nodig is naar (gebouw bewonende) vleermuizen alsmede de aanwezigheid van de Alpensalamander in de bestaande vijvers op het terrein. Deze onderzoeksplicht, alsook de verplichting om natuurinclusief te bouwen, is geborgd in het bestemmingsplan middels voorwaardelijke verplichtingen.

De (zorg)plichten volgend uit de Wet natuurbescherming zullen bovendien ook in acht moeten worden genomen bij overige werkzaamheden op het terrein.

Zo dient bij de kap van bomen rekening te worden gehouden met eekhoornnesten en mogen werkzaamheden aan opstaand groen –in verband met de mogelijke aanwezigheid van levendbarende hagedis en de hazelworm– niet in de periode juli tot medio oktober plaatsvinden.

Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied c.q. de risicoafstand van risicovolle inrichtingen of buisleidingen voor risicovol transport. Ook het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen (brandbare gassen) die (kunnen) worden vervoerd over de Buitenring Parkstad Limburg (N300) reikt niet tot de planlocatie.

Het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen die getransporteerd worden over de spoorroute Sittard – Herzogenrath (460 meter) valt wel binnen het plangebied, dat op 250 meter afstand van het spoor is gelegen. Om die reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld welke is afgestemd met de Brandweer/Veiligheidsregio. De nieuwbouw van de school is op een ruimere afstand van het spoor gesitueerd. Aanvullende bouwkundige maatregelen zijn dan ook niet nodig gebleken, maar in de BHV – plannen dient wel te worden opgenomen dat aanwezigen op het buitenterrein binnen dienen te schuilen bij calamiteiten op het spoor waarbij sprake is van hittestraling.

Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

De nieuwbouw van het Eijkhagencollege voldoet aan de normen die volgen uit het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) en dus de luchtkwaliteitseisen volgend uit de Wet milieubeheer. Uit de beschikbare gegevens van het RIVM blijkt tevens dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de realisatie van een nieuw onderwijsgebouw.

Bovendien is er geen sprake van stikstofdepositie op Natura 2000 – gebied ten gevolge van de zgn. ‘gebruiksfase’ van de school. Significante negatieve effecten voor de meest nabijgelegen Natura 2000 – gebieden (Brunssummerheide, Teverenerheide en Wurmatal Südlich–Herzogenrath) zijn dan ook niet te verwachten.

Stedenbouw

Het ontwerp van de nieuwbouw van het Eijkhagencollege leidt tot een compacter gebouw dat zodanig gepositioneerd wordt, dat het beter inpasbaar is ten opzichte van de omliggende functies. De bebouwing wordt door de ietwat terug liggende situering en de groene omgeving/aanplant tevens meer dan nu aan het zicht onttrokken. Door de uitvoering in drie bouwlagen ontstaat tot slot een rustig stedenbouwkundig beeld. Een en ander leidt dan ook tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de wijk.

Verkeer

Een onderwijsinstelling met een capaciteit voor 1.350 leerlingen heeft, uitgaande van kengetallen, een verkeersgeneratie tot gevolg van 262 verkeersbewegingen per etmaal. Feitelijke tellingen hebben uitgewezen dat het 300 verkeersbewegingen per etmaal betreffen. De bestaande infrastructuur kan deze verkeersgeneratie verwerken. Daarnaast wordt een kiss & ride – strook aangelegd om de verkeersdoorstroming in de wijk te verbeteren en eventuele parkeeroverlast tegen te gaan. Op laatstgenoemde strook worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd en ter plaatse van de huidige school zijn nog eens 60 parkeerplaatsen voorzien. Gezien de parkeerbehoefte van 68 parkeerplaatsen op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan wordt hier dus ruimschoots in voorzien op eigen terrein.

Water

De realisatie van de nieuwbouw van het Eijkhagencollege leidt tot extra verharding. Dit kan negatieve impact hebben op de waterhuishouding ter plaatse. Ook mag de hemelwaterafvoer niet aangekoppeld worden aan het gemeentelijk riool. Infiltratieonderzoek heeft uitgewezen dat de lemige grond ter plaatse een minder goede infiltratiesnelheid bezit.

Daarom meerdere boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen aangelegd worden met voldoende bergend vermogen. Welke modaliteit gekozen wordt, is aan initiatiefnemer. Vanwege het risico op differentiële bodembewegingen in het kader van de na-ijl effecten van de kolenwinning –zoals beschreven onder het kopje ‘bodemgerelateerde aspecten’ is het van belang dat niet wordt gekozen voor een variant die voorziet in diepte-infiltratie.

In het bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat infiltratie op eigen terrein plaatsvindt binnen 1 jaar na voltooiing van zowel de nieuwbouw als de sloop van de huidige bebouwing. Tevens is een verbod voor diepte-infiltratie opgenomen.

Conclusie planologische afweging

Gezien het voorgaande bestaan er vanuit planologisch oogpunt geen overwegende bezwaren tegen de geprojecteerde nieuwbouw van het Eijkhagencollege en de sloop van de huidige locatie. Er is weliswaar sprake van een overschrijding van de richtwaarde maximaal geluidniveau ter plaatse van de in dit voorstel genoemde adressen, maar geconcludeerd kan worden dat aldaar nog steeds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de (bouw)werkzaamheden zijn nog een aantal aanvullende onderzoeken noodzakelijk (onder meer verkennend onderzoek asbest in bodem, en aanvullend onderzoek in het kader van soortenbescherming (amfibieën en vleermuizen)). Het uitvoeren van deze onderzoeken, maar ook de realisatie van infiltratie- en parkeervoorzieningen op eigen terrein, is middels voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan en/of een tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst geborgd.

Wijziging ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied heeft hoofdzakelijk een maatschappelijke bestemming waarbinnen educatieve doeleinden zijn toegestaan. Zoals toegelicht heeft een klein gedeelte dat op basis van provinciaal beleid een natuurbeschermingsgebied betreft een specifieke (bos)bestemming. Daarnaast geldt binnen het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming, welke afhankelijk is van de archeologische verwachtingswaarde.

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek is het onderzochte gebied archeologisch vrijgegeven. Hiertoe heeft het college op 14 juni 2022 een selectiebesluit genomen. Een en ander betekent dat ter plaatse van het vrijgegeven gebied geen sprake meer is van een archeologische verwachtingswaarde. Dit gebied behoort dan de bestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ (geen verwachtingswaarde) te krijgen.

Op de verbeelding behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan is ten gevolge van een miscommunicatie echter abusievelijk de bestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ (lage verwachtingswaarde) aan het onderzochte plangebied toegekend. Ook is door het planologisch adviesbureau per abuis niet het volledige onderzochte gebied als zodanig ingetekend. Hierdoor heeft een klein gedeelte van het bouwvlak, alwaar de sportbebouwing (gymzalen) geprojecteerd zijn ten onrechte de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ (middelhoge verwachtingswaarde).

Om deze omissie te herstellen wordt voorgesteld de regels en verbeelding ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt gewijzigd in 'Waarde - Archeologie 6' en dat het besluitsubvlak waar deze dubbelbestemming geldt overeenkomst met het archeologisch onderzochte gebied. Een en ander heeft tot gevolg dat de dubbelbestemming het bouwvlak niet langer deels diagonaal doorsnijdt, maar dat deze verticaal en evenwijdig langs de oostzijde van het bouwvlak is gesitueerd.

Op deze manier wordt voorkomen dat in het kader van het vergunningentraject alsnog een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden dient te worden aangevraagd, mochten graafwerkzaamheden of andere bodemroerende activiteiten qua omvang van de bodemingreep boven de geldende uitzonderingen op het bouwverbod uitkomen. Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn bouw- of sloopectiviteiten namelijk niet toegestaan, tenzij de omvang van de bodemingreep niet meer omvat dan 10.000m² of niet diepte ervan niet meer dan 40cm bedraagt.

Aanvraag versnelde publicatie bij gedeputeerde staten

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan geschiedt in de regel binnen twee weken na de vaststelling. Indien een bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt deze termijn verlengd tot zes weken. Dit volgt uit artikel 3.8, lid 4 van de Wro.

Binnen deze periode van zes weken kan onder meer de provincie kennis nemen van de gewijzigde vaststelling en waar nodig gebruik maken van de bevoegdheid om een reactieve aanwijzing te geven als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 van de Wro.

De voorgestelde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan heeft evenwel enkel betrekking op de archeologische dubbelbestemming. Dit betreft geen provinciaal belang. Voorgesteld wordt daarom het college van gedeputeerde staten van Limburg te verzoeken in te stemmen met vervroegde bekendmaking van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan op die manier eerder in werking treden en –afhankelijk van de vraag of rechtsmiddelen worden aangewend– onherroepelijk worden. Hierdoor is het voor de ontwikkelaar mogelijk eerder de benodigde omgevingsvergunningen aan te vragen en loopt het project geen onnodige vertraging op.

Anterieure overeenkomst

Het oprichten van een schoolgebouw betreft een bouwplan in de zin van de Wro³. In beginsel dient uw gemeenteraad daarom een exploitatieplan vast te stellen in het kader van kostenverhaal. Indien voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan hierover tussen partijen afspraken worden gemaakt in een anterieure overeenkomst is kostenverhaal anderszins verzekerd⁴. Een exploitatieplan is in dat geval dus niet nodig.

³ Zie artikel 6.12, lid 1 van de Wro in relatie tot artikel 6.2.1, onder b van het Bro.

⁴ Zie artikel 6.12, lid 2, onder a van de Wro.

Tussen de gemeente en SVO|PL is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder meer de exploitatiebijdrage bepaald, zijn afspraken gemaakt over de handelswijze bij een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade en zijn verplichtingen aangaande hemelwaterafvoer en parkeren op eigen terrein geborgd.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Het bestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure volgend uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 31 maart tot en met 11 mei 2022. Na vaststelling van het plan zal het vaststellingsbesluit bekend worden gemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zullen vervolgens via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar worden gesteld. Vervolgens kan beroep worden aangetekend tegen het vaststellingsbesluit door belanghebbenden.

Burgerparticipatie

Zoals beschreven onder het kopje 'communicatie' bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan. Belanghebbenden hebben dus de gelegenheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen het betreffende besluit bij de bestuursrechter.

Bovendien hebben er een drietal informatieavonden plaatsgevonden. Zowel het ontwerp van het bouwplan, het verloop bestemmingsplanprocedure als de verkeersafwikkeling ten tijde van de bouw zijn tijdens deze bijeenkomsten uitvoerig toegelicht.

Advies

1. het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPNWBOUWEIJKHAGEN-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels, plantoelichting en bijlagen, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 28 juli 2021;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPNWBOUWEIJKHAGEN-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlage, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
3. het college van gedeputeerde staten van Limburg verzoeken in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het bestemmingsplan;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

- Het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen' zoals vervat in de bijgevoegde verbeelding, de regels en toelichting (analoge versie), met de daarbij behorende bijlagen.

Voor de raadpleging van de digitale versie van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeentelijke website www.landgraaf.nl onder Bestuur en Organisatie, Officiële Publicaties, Ruimtelijke Plannen, rubriek 'Vast te stellen'.

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij uw raad voor om:

1. het bestemmingsplan 'Nieuwbouw Charlemagne College Eijkhagen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPNWBOUWEIJKHAGEN-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels, plantoelichting en bijlagen, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 28 juli 2021;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPNWBOUWEIJKHAGEN-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlage, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, vast te stellen;
3. het college van gedeputeerde staten van Limburg verzoeken in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het bestemmingsplan;
4. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 21 juli 2022.

De griffier,

De voorzitter,