

Verslag van de zienswijzen ontwerp bestemmingsplan BMV MSP

Het ontwerp van het bestemmingsplan BMV MSP heeft met ingang van 12 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Binnen de termijn zijn tijdig 2 zienswijzen binnengekomen.

Dit verslag bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

ZIENSWIJZE 1:

ACS LEGAL

Reclamanten zijn de huurders van het pand aan de Amsterdamstraat 62 en gebruiken het pand sinds 2010 voor de exploitatie van een frituur. Reclamanten zijn toentertijd niet geïnformeerd over de stand van zaken ten aanzien van de herstructurering van de wijk en zouden de onderneming niet hebben gekocht indien ze op de hoogte waren van de stand van zaken.

Zij zijn van mening dat een onbehoorlijke belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat de gemeente meer aandacht had moeten besteden aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten.

Door de reconstructie van de Amsterdamstraat hebben reclamanten een flinke omzetsdaling meegemaakt.

De gemeente is pas sinds kort in gesprek met reclamanten, terwijl de plannen reeds in een gevorderd stadium zijn.

Reactie gemeente

Op 7 maart 2007 heeft het college ingestemd met de aanpak van de herstructurering van MSP, zoals in het Buurtplan op hoofdlijnen MSP van 7 februari 2007 is voorgesteld. In april en mei 2007 zijn er diverse informatiebijeenkomsten voor de bewoners en de ondernemers, waarbij de plannen zijn gepresenteerd.

Omwonenden, dus ook de eigenaar/verhuurder van de Amsterdamstraat 62, hebben reeds in een vroeg stadium kennis kunnen nemen van de voorgenomen herstructurering. Vanaf begin 2010 kunnen de ontwikkelingen gevolgd worden via de site www.mijnmisp.nl en vindt berichtgeving plaats via huis-aan-huis bezorgde Nieuwsflitsen.

Reclamanten hebben het pand met ingang van 1 september 2010 gehuurd. Gezien de veelvuldige berichtgeving over de voorgenomen herstructurering hadden zowel de verhuurder als huurder kennis kunnen nemen van de geplande ontwikkelingen in de wijk.

Naar aanleiding van de brief d.d. 19 december 2011 van reclamanten heeft de gemeente op 5 januari 2012 reclamanten geïnformeerd over de geplande aankoop van het pand Amsterdamstraat 62. Hierbij is aangegeven dat nog geen afspraken gemaakt kunnen worden met reclamanten over verplaatsingsmogelijkheden en eventuele vergoedingen, aangezien de gemeente nog geen eigenaar is van het pand. Naar aanleiding van deze brief heeft een informatief gesprek plaatsgevonden op 5 november 2012.

Vanaf medio 2013 is de gemeente bezig met de voorbereidingen van de huurontbinding en de daarbij horende schadeloosstelling, waarvoor de door reclamanten aangeleverde gegevens de grondslag vormen. Op 10 april en 24 juni jl. hebben hierover nog gesprekken plaatsgevonden met reclamanten. Het geplande overleg van 15 juli jl. is door reclamanten afgezegd.

Aangezien reclamanten kennis hadden kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkelingen voor het aangaan van de huurovereenkomst en de gemeente reclamanten schadeloos zal stellen voor de huurontbinding ten gevolge van de uit de bestemmingsplanwijziging, is er géén sprake van een onbehoorlijke belangenafweging.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

ZIENSWIJZE 2 :

Medezeggenschapsraad (MR) van 't Pannesjop

1. Kernpunt van het bezwaar van reclamant 2 is dat de voorgenomen nieuwbouwlocatie van de BMV te krap is van opzet, waardoor nauwelijks ruimte is voor groen en speelvoorzieningen.
2. Leerkrachten en ouders willen ook meedenken over wezenlijke onderwerpen zoals de locatie en de grootte van de school, de voorzieningen, een veilige en aantrekkelijke (groene) omgeving en veilige routes naar de school. Een gezond opgroeiklimaat voor alle kinderen is essentieel voor de wijk en dient voorop te staan. Dit blijkt ook uit de op school gehouden enquête.
3. Reclamant voelt zich niet serieus genomen, omdat de ingediende inspraakreactie niet geleid heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Reclamant vindt het daarnaast niet gepast dat de inspraakreactie niet vooraf aan de formele procedure van het bestemmingsplan met hen is besproken en is van mening dat veel cruciale vragen niet zijn beantwoord. Het betreft de kwalitatieve onderbouwing van de toekomstige leerlingenaantallen, onderzoek naar varianten van hergebruik, verruiming van het plangebied in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, onduidelijkheid over de invulling van de vrijkomende locaties en de forse teruggang in oppervlak van beide scholen. De inspraakreactie blijft dan ook van kracht.
4. Tot slot merkt reclamant op dat in het planproces niet naar het standpunt van de MR en de mening van de ouders is geluisterd en dat dit leidt tot groeiende weerstand.

Reactie gemeente.

Ad1)

Zoals aangegeven in de reactie op de inspraak is het mogelijk om het ruimtelijke programma van eisen te realiseren binnen de kaders van het bestemmingsplan.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd conform de geldende normen in Wet en Regelgeving. Dit is niet vergelijkbaar met de huidige omvang van de scholen, aangezien op beide locaties sprake is van leegstand. Leegstand betekent dus eigenlijk een overcapaciteit in beide bestaande gebouwen, waar het schoolbestuur géén vergoeding ontvangt voor de daarbij horende (exploitatie)kosten. Juist om te voorkomen dat deze vergoeding in de toekomst ingezet moet worden voor gebouwelijke voorzieningen ten koste van het onderwijs zelf, is gekozen voor een duurzame, toekomstbestendige oplossing in de vorm van de nieuwe BMV.

Het programma van eisen voorziet overigens niet alleen in het gebouw, maar betreft ook de buitenomgeving van de BMV en de speelplaats behorende bij de school. Ook hiervoor is voldoende ruimte gereserveerd in het bestemmingsplan.

Ad 2)

De inbreng van ouders en leerkrachten wordt zeer op prijs gesteld. In eerste instantie dient deze inbreng plaats te vinden middels afstemming tussen de MR enerzijds en de directie van de school en het schoolbestuur anderzijds. Daarnaast wordt aan ouders en leerkrachten de mogelijkheid geboden om mee te denken over de voorzieningen, een veilige en aantrekkelijke omgeving en veilige routes naar school in de klankbordgroep BMV MSP.

De locatie en grootte van de school zijn echter uitgangspunten waar besluitvorming over heeft plaatsgevonden en kunnen niet meer ter discussie worden gesteld. Deze besluitvorming heeft plaatsgevonden in samenspraak met de kernpartners, waaronder de schoolbesturen Innovo en Movare.

Ad 3)

Indien een inspraakreactie niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, betekent dat niet dat deze niet serieus zijn bekeken. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende overwegingen nogmaals tegen het licht gehouden. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassing van het plan, aangezien in de inspraakreactie niet wordt onderbouwd waarom op de geplande locatie geen school gerealiseerd kan worden in een kwalitatief hoogwaardig gebouw met een goede leer- en leefomgeving.

Bij de gemeente Heerlen is het gebruikelijke dat een inspraakreactie wordt beantwoord na besluitvorming door het orgaan dat belast is met de voorbereiding van bestemmingsplannen, het

college van B&W. Indien een inspraakreactie duidelijk is geformuleerd vindt geen tussentijdse terugkoppeling plaats met de reclamant.

Wat betreft de onderbouwing van de leerlingenaantallen is zoals aangegeven in de inspraakreactie uitgegaan van de prognoses zoals deze zijn aangeleverd door de schoolbesturen.

Aangezien het een prognose voor de langere termijn betreft, is in het programma van eisen uitgegaan van het aantal leerlingen in het prognosejaar 2020. Het daadwerkelijke leerlingenaantal kan altijd (tijdelijk) van de basisgetallen afwijken, aangezien het een prognose betreft. Zoals aangegeven in de inspraakreactie kunnen deze afwijkingen worden opgevangen door flexibel te bouwen en door multifunctioneel gebruik van ruimtes in de gehele BMV, dus ook in 't Leiehoes. De praktijk laat tevens zien dat nieuwbouw c.q. het voornemen om nieuwbouw te realiseren voor een basisschool nieuwe leerlingengstromen tot gevolg heeft. Immers, leerlingen en hun ouders hebben een vrije keuze voor wat betreft de schoolkeuze.

Uit de jurisprudentie blijkt dat prognose het uitgangspunt kunnen vormen voor besluitvorming. Door reclamant wordt niet aangegeven op welke wijze de leerlingenaantallen, die de basis vormen voor het programma van eisen, wel bepaald zouden moeten worden.

Wat betreft een onderzoek naar varianten van hergebruik, verruiming van het plangebied in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, kunnen wij opmerken dat in het voorkomende geval renovatie is uitgesloten omdat het betreffende gebouw te oud is. De praktijk laat zien dat nieuwbouw duurder is dan renovatie. Nieuwbouw levert evenwel als voordeel op dat energiezuinige/klimaat neutrale maatregelen kunnen worden meegenomen. Daarnaast is de exploitatie van nieuwbouw goedkoper en verdient een nieuw gebouw zich in een aantal jaren terug, in vergelijking met renovatie.

Een verdere uitwerking voor de keuze van de locatie, in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, zal in de toelichting van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Ad 4)

Zoals aangegeven onder punt 2 vindt normaal gesproken de communicatie plaats tussen de MR en haar schoolbestuur / schoolbesturen en niet tussen de MR en de gemeente. Hierover wordt de gemeente vervolgens geïnformeerd door de schoolbesturen.

Dat in het verleden blijkbaar te weinig is gecommuniceerd over de fusie en de nieuwe schoollocatie betreuren wij. Wij gaan er van uit dat de deelname van de MR in de klankbordgroep en de terugkoppeling hiervan naar de gelederen leidt tot draagvlak bij de betrokkenen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Verslag van de zienswijzen ontwerp bestemmingsplan BMV MSP

datum notulen: 21 augustus 2014

vergaderdatum: 20 augustus 2014

vergadering: Hoorzitting bestemmingsplan 'BMV MSP'

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'BMV MSP' kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend in deze hoorzitting de door hen ingediende zienswijze mondeling toelichten. De MR van 't Pannesjop heeft hier gebruik van gemaakt. Dit is vastgelegd in onderstaand verslag.

De andere reclamant, ACS Legal, was niet in de gelegenheid om de hoorzitting bij te wonen en heeft een schriftelijke toelichting ingediend, die is toegevoegd aan de stukken.

Medezeggenschapsraad van 't Pannesjop

De voorzitter opent de zitting en licht kort het verdere verloop en het doel van deze hoorzitting toe.

De MR neemt het woord en geeft aan dat de toegezonden ambtelijke beantwoording van de zienswijze en de brief die de MR nog heeft ontvangen van wethouder Clemens naar aanleiding van de inspraakreactie nagenoeg gelijklopend zijn. Op 3 juli is het bestemmingsplan en de inspraakreactie in de klankbordgroep BMV MSP besproken. Het project kent een lange voorgeschiedenis. De samenwerkingsovereenkomst is niet door Innovo getekend.

De mening van de ouders moet worden meegenomen zowel in het fusietraject, als bij het toekomstige schoolgebouw. Ook de MR van de Theo Thijssenschool wil een fatsoenlijke school. Door de vakantietijd is het echter niet gelukt een gezamenlijke zienswijze in te dienen.

In de zienswijze wordt verwezen naar de inspraakreactie waar volgende inhoudelijke punten aan de orde komen:

- de school is te klein voor alle kinderen in de wijk;
- de gekozen locatie is te klein om een fatsoenlijke school te kunnen bouwen;
- dit is zeker van belang, aangezien het gebouw voor de lange termijn wordt gebouwd;
- het aantal leerlingen van 't Pannesjop vormt een groter aandeel in de nieuwe fusieschool, dan de leerlingen van de Theo Thijssenschool. Hier voegt de MR aan toe dat uit een presentatie van de gemeente bleek dat 't Pannesjop zou worden opgeheven, terwijl de leerkrachten hier nog niet over waren geïnformeerd.

De MR vertelt dat er wel begrip voor is dat beide scholen gaan fuseren, maar dat ouders en leerkrachten hier wel over willen meedenken en –doen. Hierbij is de grootte en de locatie van de fusieschool heel belangrijk. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheden om een fatsoenlijke school te realiseren. Nu heeft de school (gebouw, gymzaal en buitenruimte) een oppervlakte van ca. 10.000m², in het nieuwe bestemmingsplan is hier slechts 2500 m² voor gereserveerd. Er is ook geen duidelijkheid over wat er gaat gebeuren met de huidige schoollocaties. Dit zijn weer twee grote plekken in de wijk die leeg komen te liggen. Er wordt gezegd dat renovatie financieel niet loont, maar renovatie heeft ook andere voordelen. Zo wordt verloedering van de huidige schoollocaties voorkomen. Mocht toch niet gekozen worden voor renovatie, dan pleit de MR er voor om de locatie van de kerk te betrekken in het plangebied door te slopen en meer ruimte te maken voor de nieuwbouw. Hierdoor kan er ook een einde worden gemaakt aan de racestraat, die de tussengelegen Eindhovenstraat nu is.

De MR adviseert dan ook om naar de alternatieven te kijken en als er toch gekozen wordt voor nieuwbouw om dan de kerk mee te nemen. In het bestemmingsplan wordt gefocust op 't Leiehoes. Omdat het college heeft besloten dat 't Leiehoes als gebouw blijft bestaan, wordt daardoor de locatie van de school bepaald.

Wat betreft de leerlingenaantallen wordt uitgegaan van prognoses. De MR begrijpt dat naar de lange termijn wordt gekeken. Maar in vergelijking met andere wijken is de aanwas van kinderen in MSP redelijk constant. Dit dient meegenomen te worden; de cijfers moeten niet één op één worden overgenomen.

In MSP zijn nu ca. 450 schoolgaande kinderen. Hiervan gaan er ca. 150 naar andere scholen buiten de wijk. Op korte termijn zijn er 50 leerlingen meer dan waar het bestemmingsplan van uit gaat. Het plan dient daarom uit te gaan van 300 leerlingen.

De ouders vinden een veilige route naar de school heel belangrijk. Dit is een van de speerpunten van de (toekomstige) MR. Ook tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden moet gekeken worden naar veilige routes.

Wat betreft groen wordt gevraagd om ruimer te kijken dan het plangebied en de kerk mee te nemen.

Tot slot merkt de MR op dat zij niet zitten te wachten op negatieve energie en dat zij graag mee willen denken over een goede school. Zij zijn van mening dat zij ook ambtelijk worden tegengewerkt, terwijl in het herstructureringstraject volop wordt gesproken over burgerparticipatie.

De voorzitter geeft de commissieleden de mogelijkheid om vragen te stellen.

De commissie vraagt om de ambtelijke tegenwerking toe te lichten met voorbeelden. De MR geeft aan dat zij pas laat zijn betrokken bij de klankbordgroep. Movare zal straks het bestuur vormen van de fusieschool. Door de ambtenaren en het schoolbestuur wordt van alles beloofd. Er is wel wat verbetering in de communicatie.

De MR heeft vaker brieven geschreven, maar daarop volgt nauwelijks of slechts een lauwe reactie. Er wordt en was veel beloofd met betrekking tot de herstructurering in de wijk, maar daar blijft niets van over.

De commissie merkt op dat het schoolbestuur toch wel geïnformeerd is.

Volgens de MR is er sprake van een grijs gebied. Innovo staat buiten het planproces. Besloten is dat in Hoensbroek een BMV onder bestuur van Innovo zou komen en in MSP een BMV onder bestuur van Movare. De MR en Innovo staan langs de zijlijn. Nu vindt er ook overleg plaats met Movare.

De commissie merkt op dat de school een groot onderdeel is van de BMV en dat het belangrijk is dat de school en zijn geledingen hier achter staat.

De MR zegt naar aanleiding hiervan dat de MR nu contact heeft gehad met de MR van de Theo Thijssenschool en dat beiden de intentie hebben om het beste te maken van het fusieproces. De MR van de Theo Thijssenschool is ook geschrokken van de aantal m² van de geplande school.

De commissie vraagt zich af waarom nu zoveel haast wordt gemaakt met de vaststelling van het bestemmingsplan. De ambtelijke ondersteuning legt uit dat besluitvorming over de locatie, in overleg met de kernpartners, reeds een tijd geleden heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan wordt nu doorgezet, zodat dit als titel voor tussentijds huurontbinding kan dienen voor het pand Amsterdamstraat 62. Dit is van belang omdat sloop van de detailhandelsstrip aan de Amsterdamstraat pas kan plaatsvinden na de huurontbinding. Ook hier is sprake van verloedering en is snelle sloop daarom wenselijk.

De MR vermeldt dat de kernpartners wel in hoofdlijnen akkoord zijn, maar niet over de locatie. De bestuursvoorzitter van Innovo ondersteunt de acties van de MR. De MR deelt mede dat bij het doorzetten van het plan op deze wijze, de MR zeker in beroep zal gaan.

Tot slot vraagt de MR of de commissieleden kennis hebben kunnen nemen van de brief de wethouder aan de MR. Op verzoek van de MR zal de brief aan de leden worden toegezonden.

Verder niets mee aan de orde zijnde sluit de voorzitter de hoorzitting.

Verkorte weergave van de nadere toelichting van ACS Legal

Aangezien reclamanten de hoorzitting niet kunnen bijwonen is er een schriftelijke nadere toelichting van hun standpunt toegezonden.

In deze toelichting legt reclamant uit dat het onmogelijk is dat verhuurders niet op de hoogte zijn geweest van de geplande herstructurering en dat reclamanten de onderneming niet hadden gekocht als zij op de hoogte waren geweest van de plannen.

Reclamant is van mening dat verhuurders flink worden bevoordeeld ten opzichte van reclamanten, aangezien zij een te hoge koopsom ontvangen voor de woning die niet marktconform is, terwijl reclamanten nog steeds geen zicht hebben op deugdelijke schadeloosstelling. De omzet van reclamant is ten gevolge van de herstructurering gedaald en nog steeds dalende.

Omdat reclamanten in de beginfase van de herstructurering de onderneming nog niet door reclamanten werd gevoerd hebben zij geen bezwaar kenbaar kunnen maken en de gemeente is pas sinds kort in gesprek met reclamanten.

De gemeente heeft geen aandacht besteed aan de ingrijpende gevolgen die de BMV MSP heeft voor de positie van reclamanten, maar enkel aandacht besteed aan de belangen van verhuurders. Die worden beloond voor hun nalaten ten opzichte van reclamanten.