

Raadsbesluit

Steenwijk, 29-6-2010
Nummer: 2010/61

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juni 2010, nummer 2010/61;

b e s l u i t :

De gemeenteraad:

1. stemt in met de beantwoording van de zienswijzen;
2. besluit over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan Woldmeenthe 2^e herziening, met dien verstande dat:
 - a. het bouwvlak op de plankaart wordt gewijzigd, zodanig dat een voorziene uitbreiding binnen het bouwvlak past;
 - b. in het renvooi op de plankaart het begrip "bouwvlak" wordt opgenomen;
 - c. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk van de plankaart wordt verwijderd;
 - d. artikel 6.2.1. lid c van de regels, als volgt wordt gewijzigd:
"de bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen met dien verstande dat over 10% van het bouwvlak de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen";
3. neemt kennis van het voornemen om een hogere waarde vast te stellen vanwege railverkeerslawaaï;
4. besluit niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 15 juni 2010
Nummer voorstel: 2010/61

Voor raadsvergadering d.d.: 29-06-2010
Agendapunt: 5

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Woldmeenthe 2^e herziening

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

De gemeenteraad:

1. stemt in met de beantwoording van de zienswijzen;
2. besluit over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan Woldmeenthe 2^e herziening, met dien verstande dat:
 - a. het bouwvlak op de plankaart wordt gewijzigd, zodanig dat een voorziene uitbreiding binnen het bouwvlak past;
 - b. in het renvooi op de plankaart het begrip "bouwvlak" wordt opgenomen;
 - c. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk van de plankaart wordt verwijderd;
 - d. artikel 6.2.1. lid c van de regels, als volgt wordt gewijzigd:
"de bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen met dien verstande dat over 10% van het bouwvlak de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen";
3. neemt kennis van het voornemen om een hogere waarde vast te stellen vanwege railverkeerslawaai;
4. besluit niet over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting:

Door uw raad is op 26 januari 2010 ingestemd met ons voorstel inzake de nadere uitwerking van het startmodel Onderwijs Expertise Centrum (OEC) volgens model C uit de massastudie. Ook is ingestemd met de locatie aan De Vesting en is een krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van het OEC volgens het startmodel.

In het bestemmingsplan Woldmeenthe 2^e herziening is voorzien in de planologische regeling voor de vestiging van het OEC. Daarnaast is dit bestemmingsplan een aanpassing aan de realisatie van het nieuwe P&R parkeerterrein, met fietspad, ontsluitingsweg en het kantoorgebouw De Vesting 11, en een gebouw met 16 zorgeenheden aan De Vesting. Tenslotte bevat het plan de mogelijkheid voor het bouwen van een kantoorgebouw aan de Eesveenseweg.

Vanaf 17 maart 2010 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 13 brieven met zienswijzen ingekomen. Deze zijn van commentaar voorzien in de antwoordnotitie zienswijzen. Wij stellen voor om aan een deel van de zienswijzen tegemoet te komen en in de regels (voorschriften) de maximale hoogte voor het OEC aan te passen. Voorgesteld wordt in te stemmen met deze beantwoording en aan de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Woldmeenthe 2^e herziening vast te stellen. Om een aanvankelijk niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, maar wel voorzien uitbreidingsmogelijkheid voor het OEC wordt daarbij voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan ook ambtshalve te wijzigen en op de plankaart het bouwvlak te vergroten zodat de uitbreidingsmogelijkheid bij recht wordt toegestaan.

Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 13 brieven met zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen, afkomstig van bewoners van De Buitengracht, hebben betrekking op de realisatie van het OEC. De bezwaren hebben in grote lijnen de volgende inhoud:

1. reclamanten hadden uit voorlichting in 2008 begrepen dat het OEC aanvankelijk van geringere omvang was dan de nu voorliggende plannen;
2. met dit OEC neemt de verkeersbelasting op De Vesting toe tot een onaanvaardbare omvang;
3. met het OEC wordt het uitzicht vanuit de woningen aan De Buitengracht belemmerd;
4. men is van mening dat dit OEC, met het oog op de doelgroep leerlingen, niet past nabij een spoor (te onrustig);
5. men vreest dat men planschade zal lijden.

In de separate antwoordnotitie is uitgebreid op de zienswijzen ingegaan en zijn ze van commentaar voorzien.

Kort ingaand op de hoofdlijnen van de zienswijzen willen wij allereerst opmerken dat reclamanten ten onrechte voorbij gaan aan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dit bestemmingsplan laat in de strook tussen spoor en De Buitengracht kantoren toe met een hoogte van 20 meter. Dat is aanzienlijk meer dan met het OEC zal worden gerealiseerd. Verder merken wij het volgende op:

1. inderdaad is bij de voorlichting in 2008 nog uitgegaan van een geringere omvang van het OEC. In de antwoordnotitie zijn beide inrichtingsschetsen opgenomen. Destijds is echter ook vermeld dat de plannen op dat moment nog niet volledig waren uitgekristalliseerd;
2. de verkeersbelasting op De Vesting zal inderdaad toenemen. Echter aanzienlijk minder dan de toename zoals die met realisatie van kantoren en sociaal- en medische voorzieningen is te verwachten;
3. ook hier geldt weer: het geldende bestemmingsplan laat een aanzienlijk grotere bouwmassa toe. Met het OEC zal het naar de woningen aan De Buitengracht toe gerichte geveloppervlak aanzienlijk kleiner zijn: minder dan 40 % van het geveloppervlak wat met het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Te begrijpen valt dat men het huidige uitzicht wil bewaren. Dat is echter geen reële verwachting, gezien het geldende bestemmingsplan;
4. de onderwijsinstellingen die gebruik zullen maken van het OEC hebben aangegeven dat deze locatie geschikt is. Die opvatting is voor ons van evident belang;
5. wij verwachten, gezien de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, geen planschade. Het staat reclamanten vrij om, wanneer het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden een verzoek om vergoeding voor planschade in te dienen. Volgens de geldende procedure zal een dergelijk verzoek in behandeling worden genomen.

Voor het overige willen wij verwijzen naar de antwoordnotitie.

Op 20 mei 2010 heeft met de indieners van de zienswijzen / de omwonenden een overleg plaatsgevonden. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij de stukken gevoegd.

Ambtshalve aanpassing

In het bestemmingsplan is de nu reeds voorziene uitbreiding van het OEC van 30 meter in westelijke richting niet opgenomen. Voorgesteld wordt de plankaart op dit punt aan te passen. Overigens is gebleken dat in het renvooi op de plankaart het bouwvlak niet is gedefinieerd. Alhoewel de bedoelingen van het bestemmingsplan op dit punt wel duidelijk zijn is het raadzaam, om misverstanden te voorkomen, dit op de plankaart in het renvooi specifiek aan te duiden.

Exploitatieplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Woldmeenthe, waarvoor een gemeentelijke grondexploitatie is opgesteld, waarin rekening wordt gehouden met bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten en afdrachten aan gemeentelijke reserves volgens de gebruikelijke methode van toerekening. In paragraaf 5.1 van de toelichting is aangegeven dat de gronden in eigendom van gemeente en NS Vastgoed zijn. Inmiddels beschikken wij over alle benodigde gronden.

In de toelichting is ook aangegeven dat de investeringen worden gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte en dat de grondexploitatie minimaal kostendeekkend is.

Daarmee is het kostenverhaal aangetoond en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Procedure Hogere waarden

Vanwege het railverkeer ontstaat op de gevel van het OEC een geluidsbelasting van 64 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder van 53 dB. De ontheffingsgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder is gelimiteerd tot 68 dB. Hierom is het nodig, maar ook mogelijk, om ontheffing te verlenen en hogere grenswaarden vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders is hiervoor bevoegd gezag. De procedure hiertoe is inmiddels in gang gezet. De aanvraag met ontwerpbeschikking ligt vanaf 18 mei gedurende 6 weken (is tot en met 29 juni) ter inzage.

Bijlagen bij het voorstel Ontwerpbestemmingsplan Woldmeenthe 2^e herziening; zienswijzen; antwoordnotitie zienswijzen; stukken hogere grenswaarden; verslag overleg met omwonenden d.d. 20-5-2010.

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

Betrokken partijen

afdeling
adviseur

KEU

, tel.:

email:

behandeld in raadscommissie

d.d. 15 juni 2010