

Raadsavond	23 januari 2017
Registratienummer	16.139
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	V. Platteeuw, 458, vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan Brede school Hoogmade

Beslispunten

1. het bestemmingsplan 'Brede School Hoogmade' vast te stellen;
2. de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het beoogd resultaat is de totale ontwikkeling van de locatie basisschool "Ter Does" met als uitgangspunt hier een nieuwe Brede School te realiseren.

Wat gaan we daarvoor doen

Volgens artikel 18, lid 3 sub a van de regels voor de bestemming Maatschappelijke doeleinden moeten gebouwen voor ten minste 60% van de breedte in de voorste bouwgrens worden gebouwd. De brede school is achter op het perceel geprojecteerd, zodat er in de nieuwe situatie 0% in de voorste bouwgrens wordt bebouwd. Dit betekent dat de bouw van de Brede school niet passend is binnen het huidige bestemmingsplan. In dit kader wordt voorliggend bestemmingsplan voorgedragen voor vaststelling waardoor de school wel passend wordt in het bestemmingsplan.

Inleiding

Is het gewenst de totale ontwikkeling van de locatie basisschool "Ter Does" met als uitgangspunt een nieuwe Brede School te realiseren?

Onderbouwing

Volgens artikel 18, lid 3 sub a van de regels voor de bestemming Maatschappelijke doeleinden moeten gebouwen voor ten minste 60% van de breedte in de voorste bouwgrans worden gebouwd. De brede school is achter op het perceel geprojecteerd, zodat er in de nieuwe situatie 0% in de voorste bouwgrans wordt bebouwd. Dit betekent dat de bouw van de Brede school niet passend is binnen het bestemmingsplan. In dit kader wordt voorliggend bestemmingsplan voorgedragen voor vaststelling waardoor de school wel passend wordt in het bestemmingsplan.

Ten tijde van de ontwerpfase zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn in de nota beantwoording zienswijzen beantwoord. Een zienswijze heeft geleid tot een parkeeronderzoek. Uit onderzoek is gebleken dat het tekort van 6 parkeerplaatsen verlegd kan worden naar de openbare ruimte. Gezien de maatschappelijke functie van het schoolgebouw en de parkeerbalans die ter plaatse op orde blijft, kan hiermee worden ingestemd. Paragraaf 4.3 van de toelichting is in dit verband aangepast.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp heeft er ook nog een veldonderzoek plaatsgevonden. Ambtshalve is paragraaf 4.4 van de toelichting aangepast.

Uitvoering

Kosten

De extra kosten in verband met de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van de post advieskosten (4343701); kostenplaats: V00104.

Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente. Er is immers geen derde partij betrokken bij deze procedure waar deze kosten kunnen worden neergelegd.

Participatie en tijdlijn

Het bouwplan is het afgelopen jaar drie maal in het dorp besproken.



Risico's

De risico's voor het vervolgen van de procedure voor het bouwen van de brede school zijn niet zo groot. Er is niet gebleken dat bewoners tegen de bouw van de school zijn. Bovendien is het afdoende onderbouwd in de toelichting.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Het resultaat van het bestemmingsplan volgt als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Deze is dan passend binnen het bestemmingsplan waarna de vergunning binnen 8 weken afgegeven kan worden.

Roelofarendsveen, 8 november 2016
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,
M.E. Spreij

de burgemeester,
mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bestemmingsplan Brede School Hoogmade:

- * Toelichting
- * Regels
- * Verbeelding

Nota beantwoording zienswijzen

Bijlagen ter inzage

Geen

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2016;

b e s l u i t :

- 1) het bestemmingsplan 'Brede School Hoogmade' vast te stellen;
- 2) de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- 3) geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 23 januari 2017
de griffier,
drs. K.A. van der Pas

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Brede School Hoogmade

Van donderdag 7 juli 2016 t/m 17 augustus 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan Brede School Hoogmade ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het hoogheemraadschap heeft evenmin een zienswijze ingediend.

In de periode dat het ontwerp ter inzage lag is een tweetal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Bij de beantwoording wordt aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

1. INDIENER 1		
1.1	Het bestemmingsplan leidt tot een onduidelijke situatie voor omwoners omdat de woningen niet in het plan mee zijn genomen. De visie van de gemeente is voor de bewoners daarmee onduidelijk geworden.	Het plangebied in het bestemmingsplan betreft de locatie van de Brede School. Vanwege de op korte termijn geplande bouw van de Brede School is ervoor gekozen eerst het bestemmingsplan Brede School vast te stellen. De raad bepaalt de grenzen van het plangebied en is derhalve niet verplicht de woningbouw en de Brede School tezamen de procedure te laten doorlopen.
1.2	Het bestemmingsplan houdt geen rekening met het alternatief van de Verontruste Hoogmadenaren. Er mogen geen onomkeerbare stappen worden genomen.	Het alternatief gaat uit van het gebruik van de hele locatie van de huidige school. In overleg met de coalitie is echter gekozen voor een concept 'alles onder één dak' waardoor er een compact gebouw met daar omheen open ruimte ontstaat. Een logischere opzet dan de huidige wat lossere gebouwenstructuur en er blijft genoeg buitenruimte over voor de kinderen.
1.3	Hoogmade wil meer woningen maar de herbestemming van een deel van de centrale groenvoorziening binnen het dorp is geen gepaste oplossing. De gemeente kan beter energie steken in het ontwikkelen van uitleggebieden buiten de voormalige provinciale contouren.	Onderhavig bestemmingsplan houdt geen woningbouw in maar slechts de realisatie van de Brede School en behoeft verder dan ook geen bespreking.
2.		
2.1	Het bestemmingsplan leidt tot een onduidelijke situatie voor inwoners omdat de woningen niet in het plan mee zijn genomen. De visie van de gemeente is voor de bewoners daarmee onduidelijk	Zie beantwoording 1.1

	geworden.	
2.2	Het bestemmingsplan houdt geen rekening met het alternatief dat het college aan de Verontruste Hoogmadenaren heeft geboden. Er mogen geen onomkeerbare stappen worden genomen.	Zie beantwoording 1.2
2.3	Hoogmade wil meer woningen maar de herbestemming van een deel van de centrale groenvoorziening binnen het dorp is geen gepaste oplossing. De gemeente kan beter energie steken in het ontwikkelen van uitleggebieden buiten de voormalige provinciale contouren.	Zie beantwoording 1.3
2.4	In de toelichting onder paragraaf 4 wordt de beoogde locatie ten onrechte buiten beschouwing gelaten.	De woningbouw maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en derhalve wordt de woningbouw in de toelichting buiten beschouwing gelaten. Zie in dit verband beantwoording 1.1.
2.5	Het is onlogisch om een plan dat op basis van beperkingen is ontworpen, ongewijzigd en zonder mogelijkheid om ook eventuele andere plannen mogelijk te houden als uitgangspunt voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan te hanteren.	Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om de grenzen van het plangebied te bepalen. De raad is, aangezien beide ontwikkelingen zelfstandig kunnen worden uitgevoerd en deze niet van elkaar afhankelijk zijn, niet verplicht de woningbouw en de Brede School tezamen de procedure te laten doorlopen. Bovendien is het bestemmingsplan, dat als de juridische basis dient voor realisatie van de Brede School, zorgvuldig tot stand gekomen en uitgewerkt door de coalitie van de school, kinderopvang, gemeente en architect. Het bestemmingsplan geeft bouwmogelijkheden voor de huidige ontworpen school maar binnen het beoogde bouwvlak zijn ook andere ontwerpen mogelijk. Het bestemmingsplan geeft dan ook juist mogelijkheden ter verwezenlijking van de school en is niet vanuit beperkingen ontworpen.
2.6	Het gebouw sluit qua volume niet bij de omgeving. De nokhoogte ligt op 11,5 meter. Dit heeft tot gevolg dat de bovenste vier meter een loze kapconstructie betreft die wederom voortvloeit uit de beperkingen van het geldende bestemmingplan. Deze vier meters bepalen voor een groot deel de invloed die het volume van de school op deze omgeving heeft.	Het gebouw is na overleg met de omgeving, architect en de stedenbouwkundige op de te projecteren plek gesitueerd. Het gebouw sluit qua massa en volume goed aan bij het centrum. In het vigerende bestemmingsplan was een nokhoogte van 10 meter toegestaan. De nokhoogte in het bestemmingsplan is bepaald op 12 meter (het bouwplan kent een nokhoogte van 11.5 meter). Dit betreft niet een zodanige verhoging ten opzichte van de huidige situatie dat daarmee de stedenbouwkundige inpasbaarheid in het geding is. Bovendien is het nieuwe schoolgebouw op een grotere afstand van de woning van reclamant geprojecteerd ten opzichte van hetgeen is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan en verbetert daarmee de planologische situatie voor reclamant.

2.7	In de MRSV stelt de gemeente dat de gemeente investeert in goede speelbare, grotere speelplekken. Onderhavig plan druist in tegen het gemeentelijke beleid.	In kwestie is sprake van een schoolplein in eigendom van de school. Het schoolplein is geen openbaar terrein. In de MRSV wordt bedoeld op inrichting van de openbare ruimte voor een ieder en niet een privaat schoolplein. Bovendien blijft het schoolplein in de nieuwe situatie qua oppervlakte nagenoeg even groot als in de huidige vorm (ca 925m ²). Voor nieuwbouw van een schoolplein is slechts 425m ² vereist. Met een oppervlakte van 900m ² wordt ruimschoots aan de daarvoor gestelde norm voldaan.
2.8	Het schoolterrein moet worden gezien als een in de Nota Inbreidingslocaties bedoelde 'andere groenvoorziening'. Hierdoor is dit bestemmingsplan in strijd met het beleid tot stand gekomen.	Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en geen 'groen'. Zie in dit verband beantwoording 1.3 In dit kader bestaat er geen strijd met genoemde Nota.
2.9	Het schoolterrein is een belangrijke openbare groenvoorziening binnen de kern van Hoogmade en dient daarmee niet als ontwikkelingslocatie te worden gezien.	Zie beantwoording 1.3
2.1 0	Het bebouwen van het groene schoolterrein kan naar onze mening niet leiden tot een kwaliteitsverbetering voor het lint en de ontwikkeling hiervan is dan ook strijdig met het gemeentelijk beleid.	Zie beantwoording 1.3
2.1 1	De parkeerbalans is onjuist.	Naar aanleiding van deze zienswijze is een parkeeronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt dat het parkeertekort kan worden opgelost binnen de openbare ruimte. Gelet op de maatschappelijke functie van de Brede School is ingestemd met oplossing van het tekort binnen de openbare ruimte. De toelichting is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.
2.1 2	Het bestemmingsplan is niet economisch uitvoerbaar. De brede school kan alleen kostendekkend worden gerealiseerd als de geplande woningbouw aan de Van Alcmalaan zal worden gerealiseerd.	De gemeenteraad heeft budget beschikbaar gesteld om de bouw van een brede school mogelijk te maken. Daarmee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. Naar aanleiding van de zienswijze nr. 2.11 is paragraaf 4.3 toegevoegd en het parkeeronderzoek als bijlage bij de toelichting aangehecht.

Ambtshalve wijzigingen

1. Paragraaf 4.4 is aangepast naar aanleiding van nader onderzoek dat is uitgevoerd i.v.m. vleermuizen.