

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25-04-2019

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Nieuwbouw Almende College Silvolde'

Voorgestelde beslissing

1. De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Nieuwbouw Almende College Silvolde' beantwoorden, ontvankelijk en deels gegrond verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Nieuwbouw Almende College Silvolde" met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000156-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de Nota zienswijzen gewijzigd vaststellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van 1 mei 2018;
3. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitplan locatie Isala College Silvolde vaststellen en onderdeel doen zijn van de voor de gemeente Oude IJsselstreek vastgestelde Welstandsnota.

Aanleiding

In de gemeente Oude IJsselstreek is het Almende College voor voortgezet onderwijs actief. De scholengemeenschap heeft nu drie locaties. Het Almende College is enige jaren geleden in overleg getreden met de gemeente om te spreken over de toekomst in relatie tot de veranderingen op onderwijsgebied en de demografische ontwikkelingen. Het Almende College krijgt namelijk te maken met een stevige daling van leerlingen, toenemende leegstand en dus dalende inkomsten en stijgende lasten. Uw raad heeft al vaker over dit onderwerp gesproken en voor de nieuwbouw van een VMBO schoolgebouw geld beschikbaar gesteld.

Voor de nieuw te bouwen school is een beeldkwaliteitplan opgesteld met daarin de criteria waarin uitbreiding in de vorm van nieuwbouw moet voldoen.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een VMBO schoolgebouw op het terrein van het bestaande Almende College in Silvolde. De beoogde locatie van de nieuwbouw ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak. De uitbreiding van de school is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kom Silvolde'. Daarnaast geldt dat er een extra fietsenstalling ten behoeve van de school is beoogd op gronden die bestemd zijn als Sport. Een fietsenstalling ten behoeve van de sportvoorzieningen is hier reeds mogelijk, maar ten behoeve van de school zal de bestemming worden gewijzigd in Maatschappelijk. Om de ontwikkeling in het plangebied mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 januari 2019 tot en met 13 februari 2019 ter inzage gelegen. Op 23 januari 2019 heeft op het Almende College in Silvolde een informatieavond plaatsgevonden. Binnen de inzagetermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij uw raad kenbaar maken. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze namens meerdere personen. Met de indiener van zienswijze Z003 heeft op 1 maart 2019 een gesprek plaatsgevonden voor een nadere toelichting.

De zienswijzen worden in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan Nieuwbouw Almende College Silvolde samengevat en van een reactie en voorstel voorzien. Verder wordt er een voorstel gedaan voor het aanbrengen van enkele ambtshalve wijzigingen. Voorgesteld wordt om met de voorstellen in de Nota zienswijzen in te stemmen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het vast te stellen bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw VMBO schoolgebouw met fietsenstalling nabij het bestaande Almende College aan de Laan van Schuylenburch in Silvolde mogelijk.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 De inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen

bestemmingsplan Nieuwbouw Almende College Silvolde'

De ingebrachte zienswijzen zijn voor het einde van de inzendtermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Nieuwbouw Almende College Silvolde' zijn samenvattingen van de zienswijzen opgenomen en een reactie en voorstel daarop. De ingediende zienswijzen gaan in op verschillende aspecten uit de toelichting van het bestemmingsplan, zoals de behoefte, locatiekeuze, verkeersontsluiting en verkeersveiligheid, economische uitvoerbaarheid van het plan en verschillende milieuaspecten. In de Nota zienswijzen wordt uitvoering ingegaan op de zienswijzen. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Het voorstel is de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.

2.1 Als gevolg van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Zoals in de Nota zienswijzen is voorgesteld, dient het bestemmingsplan te worden aangepast door het wijzigen van de maximale bouwhoogte van 18 meter naar 15 meter. Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst een extra bouwlaag wordt gerealiseerd. De installaties op het dak kunnen worden beschouwd als 'ondergeschikte bouwonderdelen' en tellen daarmee niet mee in de bouwhoogte.

Daarnaast wordt voorgesteld de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 sub b aan te scherpen om nog duidelijker te maken dat geen zelfstandige horeca is toegestaan. Het artikel zal als volgt worden gewijzigd:
b. horeca als nevenactiviteit, met dien verstande dat alleen horeca in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming is toegestaan. Verder worden nog een aantal ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen voorgesteld.

2.2 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast.

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen dan wel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor de realisatie van het nieuwe schoolgebouw is de gemeente met Stichting Achterhoek VO een bekostigingsovereenkomst aangegaan. Uw raad heeft ingestemd met de gemaakte afspraken. De gemeente heeft voor de realisatie van de nieuwe school, op basis van de gemaakte afspraak, het investeringsbedrag van € 13.000.000,- beschikbaar gesteld. Deze zijn meegenomen in de begroting. Het risico van hogere bouwkosten is voor rekening van de Stichting Achterhoek VO.

Daarnaast is in de gemeentelijke begroting een bedrag opgenomen voor voorbereidingskosten, waaronder het opstellen van het bestemmingsplan. In het beschikbare budget is geen bedrag opgenomen voor eventuele planschade. Gelet op de ruime afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing en het normaal maatschappelijk risico van minimaal 2% is de verwachting dat geen sprake is van vergoedbare planschade. Vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege worden gelaten.

4.1 Het beeldkwaliteitplan dient als basis voor verankering in de Welstandsnota

Door Buro Ontwerp en Omgeving is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de locatie Isalacollege (8 mei 2017). Dit dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling gaat het onderdeel uitmaken van de Welstandsnota en kan het gebruikt worden als toetsingskader voor de bouwaanvraag.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de gemeente. De gemeenteraad heeft in de begroting 2018-2022 een voorbereidingsbudget opgenomen ten behoeve van de onderzoekskosten en bestemmingsplanprocedure.

De kosten voor de realisatie van het plan komen grotendeels voor rekening van Stichting Achterhoek VO (initiatiefnemer) en deels voor rekening van de gemeente. Hiervoor hebben partijen op 5 oktober 2017 een bekostigingsovereenkomst afgesloten, welke op 18 september 2018 door middel van een addendum is aangevuld. De gemeente heeft in haar begroting tevens budget beschikbaar gesteld voor de realisatie van

de nieuwbouw.

Gezien het beschikbaar gestelde budget en de gesloten bekostigingsovereenkomst is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Oude IJsselstreek Vizier, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.
- De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

Bijlagen

Algemene stukken

1. Het vast te stellen bestemmingsplan:
<https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#!/idn/NL.IMRO.1509.BP000156-VA01/>
2. Raadsvoorstel
3. Raadsbesluit
4. Nota zienswijzen (geanonimiseerde versie)

Achterliggende stukken

1. Zienswijzen
2. Nota zienswijzen (niet-geanonimiseerde versie)

Burgemeester en wethouders,

M.J.F Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 25-04-2019