

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV16.0093
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuille(s) : Centrumplan Eerbeek, Onderwijs (incl. IHP), Ruimtelijke ordening
Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Scholencluster H.A. Lorentzstraat

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 20 december 2016

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Kom Eerbeek', ten behoeve van het oprichten van het scholencluster inclusief gymzaal, op de locatie kadastraal bekend gemeente Hall, sectie E, nummers 6977 en 6978, H.A. Lorentzstraat 3 te Eerbeek;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd wordt.
3. De onder 1 bedoelde ontwerp verklaring van geen bedenkingen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring zijn ingediend.

Inleiding

Op de locatie H.A. Lorentzstraat 3 in Eerbeek (voormalige locatie basisschool 'De Springveer') is op basis van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) het scholencluster voor de basisscholen 'De Enk' en de 'C. van Leeuwenschool' voorzien. Voorheen zat op deze locatie basisschool 'De Springveer'. Het college heeft op 12 maart 2013 ingestemd met het opgestelde ontwerpbestemmingsplan en besloten deze voor zes weken ter inzage te leggen voor het uitbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Vanaf 19 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze namens 4 omwonenden ingediend. De indieners van de zienswijzen hebben begin 2014 bericht ontvangen dat pas na overeenstemming met de provincie en de industrie of na vaststelling van het geur- en geluidbeleid, vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk is.

Eind 2014 is door Koopmans Bouwgroep B.V. een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van het scholencluster ingediend. Deze aanvraag omgevingsvergunning past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Eerbeek', omdat sprake is van specifieke bouwvlakken binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast is een gedeelte van het terrein op de gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voorzien. Medewerking aan de aanvraag is uitsluitend mogelijk op grond van een uitgebreide procedure van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wabo (voormalig projectbesluit). Hiervoor is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de raad. Op basis van de onderzoeken van de (concept)planMER en de overeenstemming met de provincie over het voorlopig voorkeursalternatief, kan de aanvraag omgevingsvergunning in procedure worden gebracht.

Argumenten

1.1 Een (ontwerp) vvgb is nodig in verband met de uitgebreide Wabo procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat uw gemeenteraad voor een uitgebreide procedure (voormalig projectbesluit) een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeeft. Het afgeven van een (ontwerp) vvgb is alleen mogelijk als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In het kader van deze procedure is het noodzakelijk dat uw raad als bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingplannen, verklaart geen bedenkingen te hebben bij deze afwijking van het bestemmingsplan.



1.2 *Het project is ruimtelijk aanvaardbaar en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing*

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het afwijken van de bestemmingsplanbepalingen geen negatieve effecten heeft op de relevante ruimtelijke en milieu- en omgevingsaspecten. De scholenlocatie is passend binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de relevante milieukaders.

1.3 *Het project is in overeenstemming met het planMER.*

Uit de onderzoeken van de planMER en op basis van het gekozen voorlopig voorkeursalternatief blijkt dat de realisatie van deze scholenlocatie haalbaar is. De resultaten van de planMER en het dezoneeringsonderzoek zijn, waar relevant, in afstemming met Royal HaskoningDHV vertaald in de ruimtelijke onderbouwing. Ten aanzien van het aspect geur betreft het initiatief de vervanging van bestaande scholen binnen de 1,5 OU/m³ geurcontour en wordt er geen nieuwe geurgevoelige bestemming of nieuwe geurgehinderden toegevoegd. Omdat het projectgebied geurbelast is wordt balansventilatie met een koolstoffilter toegepast.

1.4. *Scholenlocatie is gelegen binnen de geluidszone van het geluidgezoneerde industrieterrein Eerbeek Zuid*

Onderwijsgebouwen worden in de Wet geluidhinder worden aangemerkt als 'geluidgevoelig gebouw'. De scholenlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen de geluidszone van het geluidgezoneerde industrieterrein. Op grond van het onderzoek bedraagt de huidige vergunde geluidbelasting ter plaatse van de scholenlocatie 48 dB(A). Gelet op de ligging van de zone kan deze geluidbelasting in de toekomst nog toenemen vanwege de resterende geluidruimte. Aangezien de geluidbelasting op en voorbij de zonegrens vanwege de Wet geluidhinder niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) wordt voorgesteld om voor het onderwijsgebouw uit te gaan van een geluidbelasting van 51 dB(A) op de geveldelen die binnen de geluidzone liggen. Om bestaande rechten te respecteren zal ons college een hogere grenswaarde van 51 dB(A) vaststellen.

1.5 *De aanvraag omgevingsvergunning komt deels tegemoet aan de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan*

In de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is in de kern bezwaar gemaakt tegen:

- vergroting van de bestemming 'Maatschappelijk' (ten behoeve van parkeren);
- de mogelijkheid om extra speelgelegenheid te creëren rondom het opgenomen bouwvlak;
- vergroting van het bouwvlak;
- een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Gelet hierop is ook verzocht om het bestemmingsplan gedetailleerder vast te stellen.

In de aanvraag omgevingsvergunning is getracht rekening te houden met de ingediende zienswijzen. Het schoolgebouw en de gymzaal is in één gebouw gesitueerd en centraler op het terrein gelegen dan in de bestaande situatie. Daarbij heeft het schoolgebouw een veel beperktere oppervlakte dan het opgenomen bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan en wordt er gedeeltelijk in 1 laag en gedeeltelijk in 2 bouwlagen gebouwd. De bouwhoogte is geen 8 maar 7 meter. Aan de randen van het terrein blijft de bestaande bomenstructuur en onverharde gedeeltes (gras) grotendeels behouden. Het parkeren is op 2 concrete locaties (oost- en zuidzijde) voorzien.

De aanvraag omgevingsvergunning komt daarmee deels tegemoet aan de ingediende zienswijze en geeft meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de beoogde inrichting. Indieners verzoeken om een speelvrije locatie voor de woningen, dit kan echter met dit bouwplan niet worden gegarandeerd. Er is voor de locatie geen verhard speelterrein aanwezig, maar spelen op dit locatie kan niet uitgesloten worden.

De indieners van een zienswijze zullen op de hoogte worden gesteld van deze procedure.

2.1 *De kosten ten aanzien van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd*

Voor dit project is sprake van een reservering in de begroting. Met de bij dit project betrokken partijen is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

3.1 *Versnelling van de proceduretijd is wenselijk*

De aanvraag om omgevingsvergunning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening waardoor toepassing gegeven kan worden aan artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wabo.

Uw gemeenteraad is bevoegd om de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Om de nodige proceduretijd te winnen en om onnodige procedurele dubbelingen op voorhand te voorkomen, wordt u voorgesteld de bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend. De proceduretijd wordt daarmee met circa zes weken verkort. Hierdoor kan de omgevingsvergunning sneller worden afgegeven.

Kanttekeningen

1.1 Er heeft al een ontwerpbestemmingsplan voor het scholencluster ter visie gelegen

Het is niet wenselijk om het ontwerpbestemmingsplan (gewijzigd) te laten vaststellen. De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan en de benodigde onderzoeken dateren uit 2012 en eerder. De inzichten en uitgangspunten op basis van de onderzoeken bij conceptplanMER en het gekozen voorlopig voorkeursalternatief zijn niet in het toentertijd opgestelde ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De leerlingenaantallen en prognoses en de hiervan afgeleide benodigde Bruto vloeroppervlakte (BVO) zijn herijkt in het kader van de heraanbesteding, en de wet- en regelgeving is op diverse punten gewijzigd. Hierdoor kan niet langer gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening zonder een forse wijziging van het bestemmingsplan.

Verder is sprake van een concrete aanvraag omgevingsvergunning waarop moet worden beslist, ongeacht of een bestemmingsplan zou worden vastgesteld. Deze aanvraag geeft ook meer inzicht in de daadwerkelijke realisatie van het scholencluster dan de bredere kaders van het ontwerpbestemmingsplan en komt deels tegemoet aan de ingediende zienswijze (zie argument 1.5).), en biedt daarmee meer rechtszekerheid aan omwonenden en overige belanghebbenden

1.2 Ten aanzien van archeologie en flora- en fauna wordt nader onderzoek uitgevoerd

Voor de realisatie van het bouwplan is op basis van de archeologische verwachtingswaarde bij sloop van bebouwing archeologische begeleiding nodig. Op een diepte van -1m mv wordt verwacht dat nog archeologische waarden intact aanwezig kunnen zijn. Indien de roering van de grond zich beperkt tot een oppervlakte van 250m², dan is geen archeologische begeleiding vereist en nader onderzoek vereist.

Hiervoor wordt een programma van eisen opgesteld, welke door de regioarcheoloog moet worden goedgekeurd. Indien nodig zal hiervoor bij verlening van een omgevingsvergunning een voorwaarde voor worden opgenomen.

Daarnaast is in het flora- en faunaonderzoek van bureau Blijerveld geconstateerd dat voorafgaand aan de sloop een aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk is om te bezien of vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn. Dit nader onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd en daarnaast worden op dit moment beschermende maatregelen genomen. Ten behoeve van de sloop van het gebouw wordt een protocol opgesteld, welke wordt goedgekeurd door een ecooloog. Daarnaast worden ter plaatse preventief nestkasten opgehangen.

Burgerparticipatie

Informeren.

Advies adviesorganen

Het ontwerpbestemmingsplan voor het scholencluster Lorentzstraat was in het kader van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Bro) reeds afgestemd met de provincie, Gasunie en het waterschap Vallei en Veluwe.

De provincie heeft ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning in de stuurgroep Ruimte voor Eerbeek opnieuw ingestemd met realisatie van het scholencluster. Ook het waterschap Vallei en Veluwe heeft een positief wateradvies op de aanvraag omgevingsvergunning gegeven.

Communicatie

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad wordt de ontwerp vvgb, de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde voor een zienswijzen-termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Gedurende de ter visie legging zal een informatieavond worden georganiseerd. De indieners van een

zienswijze in het kader van de eerdere bestemmingsplanprocedure worden schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

Financiële toelichting

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wro heeft voor deze aanvraag omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° wordt afgeweken van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de reservering in de begroting. Met de bij dit project betrokken partij is een contract gesloten, waarmee de projectgebonden kosten zijn geborgd.

Juridische grondslag

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Besluit omgevingsrecht (Bor), Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inkoop en aanbesteding

N.V.T.

Uitvoering

De ontwerp vvgb wordt gelijktijdig met de aanvraag met bijbehorende stukken en de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp hogere waarde besluit bekendgemaakt en ter visie gelegd. Tegen de definitieve besluiten kan beroep worden ingesteld.

Stukken ten behoeve van besluitvorming:

1. Concept raadsbesluit RB16.0077

Stukken ter informatie:

1. Collegebesluit BW16.0928 d.d. 20 december 2016, inclusief bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester