

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 350606
Datum vergadering: 21 juni 2022
Datum voorstel: 10 mei 2022
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Geesteren, herontwikkeling locatie Aloysiusschool"

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan "Geesteren, herontwikkeling locatie Aloysiusschool" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPALOYSSIUS-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPALOYSSIUS-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Geesteren, herontwikkeling locatie Aloysiusschool" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de bestaande school locatie in Geesteren een nieuw schoolgebouw te realiseren. Tevens maakt het bestemmingsplan de ontwikkeling van acht levensloopbestendige woningen mogelijk door verschuiving van het nieuwe schoolgebouw. Er is tegen het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanleiding voor het voorstel

Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Integraal Huisvestings Plan Onderwijs voor de Gemeente Tubbergen (IHP). Het IHP heeft als doel om te voorzien in een meerjarig huisvestingsbeleid voor zowel het schoolbestuur TOF als de gemeente. Onderdeel van het IHP is nieuwbouw van de school in Geesteren. De nieuwbouw school Geesteren is ook een belangrijk thema in het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (MAT), kernagenda Geesteren. De huidige Aloysiusschool in Geesteren wordt grotendeels gesloopt voor de nieuwe school. De nieuwe school heeft minder ruimte nodig dan in de huidige situatie. Dit betekent dat er ruimte ontstaat voor de bouw van acht levensloopbestendige woningen aan de noordkant van het plangebied, Plan Aloysius Kampboer.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Beoogd resultaat van het voorstel

TOF (Tubbergse Onderwijs Federatie) onderwijs in staat te stellen om te komen tot nieuwbouw van de Aloysiusschool in Geesteren.

Het project levert een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woning behoefte in Geesteren.

De nieuwbouw school Geesteren is een belangrijk thema in het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (MAT), kernagenda Geesteren. Bij de uitwerking van de plannen voor de nieuwbouw school op de huidige locatie met een klein deel woningbouw (8 kavels t.b.v. levensloopbestendige woningen), zijn het schoolbestuur, een projectgroep vanuit de Aloysiusschool bestaande uit leerkrachten en ouders, Kinderopvang De Boerderij, TOF onderwijs, direct omwonenden, Dorpsbelang Geesteren en MD2030 Geesteren betrokken. Er zijn twee informatieavonden geweest, in mei en september 2021. Op de avond in mei zijn de eerste ontwerpen voor de school en het omliggende gebied gedeeld. Hierover is de dialoog aangegaan. De opmerkingen van de stakeholders zijn meegenomen en verwerkt. Op de tweede avond in september vond opnieuw de dialoog plaats. Enkele stakeholders wilden graag een derde variant ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Deze is vervolgens ook uitgewerkt en beoordeeld, gelijk aan de varianten 1 en 2. Ook heeft met enkele omwonenden (voorzitters variant 3) een extra overleg plaatsgevonden. Alle reacties zijn meegenomen in de ontwikkeling van het plan en zijn meegenomen bij de bestemmingsplanprocedure.

Via de website www.Geesteren1.nl is de informatie gedeeld met inwoners van Geesteren.

School heeft ouders betrokken in het proces.

Uiteindelijk wordt een nieuwe school gerealiseerd, worden er acht levensloopbestendige woningen gebouwd en de omgeving wordt heringericht.

Argumentatie

Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw schoolgebouw, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en acht levensloopbestendige woningen mogelijk voor de kern Geesteren. Rondom de school en de nieuwe woningen zijn groenvoorzieningen beoogd in combinatie met waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee worden de nieuwe school en de woningen op een kwalitatief goede wijze ingepast en wordt rekening gehouden met de directe omgeving.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor iedereen mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Maatschappelijk akkoord Tubbergen

De nieuwbouw school Geesteren is een belangrijk thema in het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (MAT), kernagenda Geesteren. De aanwezige schoolbebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse (duurzaamheids) eisen en wensen. Het voornemen is om nagenoeg alle aanwezige bebouwing te slopen en overtollige (erf)verharding te saneren om ter plaatse een nieuwe basisschool, kinderopvang en buitenschoolse opvang te realiseren. De nieuwe school heeft minder ruimte nodig dan in de huidige situatie. Dit betekent dat er ruimte ontstaat voor de bouw van acht levensloopbestendige woningen aan de noordkant van het plangebied. Ook het realiseren van levensloopbestendige woningen is een belangrijk thema in het MAT. De locatie ligt dichtbij het centrum van Geesteren en is geschikt voor met name senioren.

Omgevingsvisie Tubbergen

In de Omgevingsvisie Tubbergen is neergelegd dat de Gemeente Tubbergen zich onder meer richt op het speerpunt 'aantrekkelijk wonen' en 'voldoende voorzieningen'. De Gemeente Tubbergen wil dat het aantal en de soort woningen in de kern past bij de vraag. Daarbij is het tevens van belang dat er woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan sluit hierop aan.

Tevens moeten in elke kern voldoende voorzieningen zijn. Een kernbehoefte is een basisschool die voldoet aan de eisen van deze tijd. Ook krijgt de nieuwe school een brede functie als "kindcentrum" met kinderopvang vanaf 0 jaar en buitenschoolse opvang.

Daarnaast is in de Omgevingsvisie Tubbergen ook neergelegd dat een 'leefbare openbare ruimte' een speerpunt is van de Gemeente Tubbergen. Het voorliggende plan voorziet in voldoende ruimte voor waterberging, parkeren en openbaar groen en geeft invulling aan een goede inrichting van de openbare ruimte.

Drie varianten

Voor de ontsluiting van de school en de nieuwe woningen zijn in overleg met de stakeholders drie varianten ontwikkeld.

Variant 1

Nieuwe ontsluitingsweg die door het plangebied loopt tussen de Vriezenveenseweg en de L. ten Catelaan. Het gaat hierbij om een eenrichtingsweg vanaf de Vriezenveenseweg richting de L. ten Catelaan die uiteindelijk uitkomt op de Langeveenseweg.

Variant 2

De ontsluiting van de school en de beoogde woningen worden bij deze variant gesplitst. De ligging van de weg komt overeen met die van variant 1. Echter, de weg loopt niet door richting de Langeveenseweg. De ontsluiting van de school en de woningen wordt bij deze variant van elkaar gescheiden door het plaatsen van een paal midden op de weg. Hierdoor is er sprake van twee doodlopende ontsluitingswegen. De paal midden op de weg kan alleen verwijderd worden in geval van calamiteiten.

Variant 3

De voorgenoemde varianten (variant 1 en 2) zijn met de buurt besproken tijdens inloopavonden in mei 2021 en september 2021. Hieruit volgde het verzoek om een derde variant te beschouwen. Variant 3 gaat uit van de ontsluiting van de school en de woningen via de L. ten Catelaan. Voor autoverkeer is er bij deze variant geen sprake van ontsluiting op de Vriezenveenseweg (behalve dan de bestaande kiss-and-ride plekken). Wel is hier nog ruimte voor een fiets-/wandelpad.

Afweging

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn de verschillende varianten objectief beoordeeld op basis van een aantal vragen. Hierbij wordt opgemerkt dat de verschillen tussen de varianten soms klein zijn. Gevoelsmatig (subjectief) en vanuit optiek van de veiligheid van de kinderen van de school, is er soms wel een duidelijkere voorkeur voor een variant. Deze uitgangspunten zijn bepalend geweest bij de uiteindelijke keuze voor een variant. De absolute verkeerstoef- of afname is meestal gering. Dan speelt 'proportionaliteit' een rol. Een toename met bijvoorbeeld 100 auto's op een drukke weg heeft minder effect dan een toename van hetzelfde aantal auto's op een rustige weg.

De beoordeling van de drie varianten is opgenomen in Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Alles overziend heeft variant 2 de voorkeur, boven variant 1 en 3. Bij Variant 2 is er een scheiding aangebracht tussen de twee functies. Het parkeren van de school wordt ontsloten via de Vriezenveenseweg en de acht woningen worden ontsloten via de L. Ten Catelaan.

Variant 3 scoort slechter dan variant 1 en dat heeft vooral te maken met de "proportioneel" grotere verkeerstoename in de Kampboerlaan en L. ten Catelaan. En het is juist wenselijk dat die straten rustiger blijven, zodat de kinderen deze straten op een prettige manier kunnen (blijven) gebruiken om te komen lopen of fietsen. Ook doet variant 3 geen recht aan de huidige verkeersmaatregelen die enkele jaren geleden op voorspraak van ouders, school en omwonenden genomen zijn (te weten: inrijdverbod tijdens haal/brenguren 's ochtends en 's middags in de L. ten Catelaan/Kampboerlaan).

Wonen

Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Hierin is op basis van een aantal prognoses gekozen voor de middellijn als het gaat om het kwantitatief woningbouwprogramma. Voor de komende 10 jaar heeft de gemeente Tubbergen in totaal 640 woningen toe te voegen. Hierbij steken we in om een groot deel hiervan de komende vijf jaar te realiseren.

In de woonvisie is aangegeven dat er met name voor de doelgroepen starters en senioren gebouwd moet worden.

Voor de kern Geesteren is er een woningbehoefte voor de komende 10 jaar berekend van 60 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een plancapaciteit van 8 woningen. Het berekende aantal is voldoende voor deze plancapaciteit én de woningen die nog gereed gemeld moeten worden in het bestemmingsplan Hutten 2 (27 woningen).

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Geesteren aangegeven dat de doelgroep senioren behoefte heeft aan levensloopgeschikte woningen (voornamelijk koop).

In gesprekken die in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen samen met Mijn Dorp 2030 Geesteren zijn gevoerd, blijkt dat er zeker ook behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

Met het onderhavige bestemmingsplan waarin acht levensloopbestendige rijwoningen worden gerealiseerd (een rij van vier en twee blokken van twee-onder-één kap) wordt voorzien in de behoefte van de doelgroep senioren.

Aangezien het levensloopbestendige woningen zijn, zijn deze ook geschikt voor starters.

Bestemmingsplan

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij hebben hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van de bestaande aanwezige bebouwing om plaats te maken voor een nieuwe basisschool en buitenschoolse opvang die voldoet aan de hedendaagse

(duurzaamheids)eisen en wensen. In de beoogde nieuwe bebouwing wordt de bestaande kenmerkende voorgevel geïntegreerd. De nieuwe bebouwing van de basisschool en buitenschoolse opvang bestaat uit maximaal twee bouwlagen.

Achter het schoolgebouw komt het school-/speelplein. Achter het school/speelplein, in het noorden van het plangebied, is ruimte om acht grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. Dit sluit aan op de daarachter gelegen bestaande woningen. Vooralnog wordt uitgegaan van één rij van vier aaneen gebouwde woningen en twee twee-onder-een-kap woningen. Opgemerkt wordt dat het voorliggende bestemmingsplan flexibiliteit biedt om in plaats van rijwoningen tweekappers te realiseren.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een parkeerterrein gerealiseerd ten behoeve van de school locatie. De woningen krijgen eigen aparte parkeerplaatsen die ontsloten worden via de Louis ten Catelaan. Het parkeerterrein van de school wordt ontsloten via de Vriezenveenseweg. Voor het overige blijft de situatie onveranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Geluidsbelasting nieuwe woningen

Het schoolplein bevindt zich tussen de nieuwe school en de nieuwe (acht) woningen. Dit betekent dat er sprake is van extra piekgeluiden (stemgeluid van kinderen) tijdens schooltijden. Dit betekent dat de gewenste geluidsbelasting ten opzichte van de nieuwe woningen niet gehaald wordt. Het voorstel vanuit het aspect geluid is normaliter om een geluidsscherm te plaatsen tussen de woningen en het schoolplein. Wij adviseren om geen geluidsscherm te plaatsen, ondanks de iets te hoge belasting bij piekgeluiden op de nieuwe woningen. De piekgeluiden zijn beperkt tijdens dagperiodes (zijn er niet in de avond en nacht). Ook bevordert een geluidsscherm de sociale veiligheid van de omgeving niet. Daarnaast gaat het om de voorgevels van de woningen en is de piekbelasting niet op de achterzijde van de woningen, waar normaal gesproken geleefd wordt (tuin).

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door drie personen. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, die is opgenomen in bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze richt zich op de voorkeursvariant 2 voor de verkeersafwikkeling van zowel de nieuwe school als de 8 levensloopbestendige woningen. De indieners van de zienswijze geven de voorkeur aan variant 3.

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen.

Omdat de gemeente grondeigenaar is, is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze is financieel sluitend.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

De kosten van het bestemmingsplan "Geesteren, herontwikkeling locatie Aloysiuschool" worden doorberekend aan de grondexploitatie en de nieuw te bouwen school. De kredieten voor de school en grondexploitatie zijn vastgesteld in de raadsvergadering van 25 januari 2022. Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet

vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Concept

Raadsbesluit

Datum: 21 juni 2022
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Geesteren, herontwikkeling locatie Aloysiuschool"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 7 juni 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan "Geesteren, herontwikkeling locatie Aloysiuschool" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPALLOYSSIUS-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPALLOYSSIUS-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 juni 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,