

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Raadsavond         | 15 november 2021                   |
| Zaaknummer         | 43303                              |
| Portefeuillehouder | I.A.A. van der Meer                |
| Opsteller          | E. van Breukelen                   |
| Onderwerp          | Bestemmingsplan 'De Veense Campus' |

## Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijze vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'De Veense Campus' (NL.IMRO.1884.DEVEENSECAMPUS-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

## Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan dat voorligt maakt het mogelijk om het pand van het voormalige Bonaventuracollege te herontwikkelen naar 27 woningen, kantoorruimten, maatschappelijke en culturele voorzieningen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan.

## Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijke kader moet vastgesteld worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. De financiële risico's voor de bestemmingsplanwijziging zijn in het koopcontract met de ontwikkelende partij doorgelegd aan de ontwikkelende partij.

## **Inleiding**

Het Bonaventuracollege heeft zijn deuren moeten sluiten door een steeds verder dalend leerlingenaantal. Het pand was in bezit van de gemeente en is verkocht aan een lokale partij die het voormalige schoolgebouw wil gaan herontwikkelen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze herontwikkeling mogelijk.

## **Onderbouwing**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige middelbare school het Bonaventuracollege mogelijk. Het bestaande schoolgebouw zal grotendeels behouden blijven. Wel dient een deel van het gebouw (gymzaal, kleedruimte en conciërgeruimte) gesloopt te worden. Het schoolgebouw blijft verder bouwkundig vrijwel intact. Bij de verbouwing wordt het interieur aangepakt. De kleurstelling en de afwerking worden consequenter en lichter en het zal geschikt gemaakt worden voor gebruik als kantoor. Echter, het gebouw zal herkenbaar blijven als schoolgebouw.

Er worden in twee bouwdelen 27 sociale huurwoningen op de plek van de gymzaal teruggebouwd. De twee bouwdelen vormen samen de entree naar de woningen en een gezamenlijke binnentuin grenzend aan de aula. Er zijn in de twee bouwdelen twee typen startersappartementen: studioappartementen met een open plattegrond en tweekamerappartementen met balkon en een ruime slaapkamer. De doelgroep voor deze woningen zijn jonge starters, studenten of werkenden die alleen of samen op eigen benen gaan staan.

De klaslokalen worden ingezet als kantoorruimte. De ruimtes die grenzen aan de entresol boven de aula worden verhuurd als kleine kantoorunits. De gebruikers van de kantoren zullen gebruik maken van de aula, de binnentuin en de vergaderfaciliteiten. De bibliotheek zal worden ingezet als flexibele werkplek en vergaderruimten. Hier kunnen zelfstandigen en flexwerkers terecht voor een werkplek. Er wordt ruimte geboden aan samenwerking, overleg en presentaties.

Het parkeren zal grotendeels op eigen terrein plaatsvinden. In totaal zijn er minimaal 67 parkeerplekken nodig op basis van de Nota parkeernomen 2018. Op eigen terrein worden 43 parkeerplekken gerealiseerd. De resterende 24 parkeerplekken zullen worden opgevangen in openbaar gebied ten oosten van het gebouw. Alleen op vrijdagochtend wordt een piekmoment qua parkeren verwacht als de weekmarkt wordt gehouden. Dit kan mogelijk tot parkeerproblemen leiden. De marktkramen nemen parkeerplaatsen in en generen extra verkeer. Afgewogen moet dus worden of de “baten” van de voorgestelde ontwikkeling opwegen tegen de mogelijk negatieve effecten van dit piekmoment. Advies hierin is om de “baten” van het plan (realiseren sociale woningbouw en nieuwe invulling leegstaand schoolpand) zwaarder te laten wegen dan de negatieve effecten (potentieel parkeerprobleem op de vrijdagochtend). De ontsluiting van het plangebied zal voornamelijk plaatsvinden via de Schoolbaan.

## **Uitvoering**

### Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

### Participatie en tijdlijn

Om omwonenden actief te betrekken bij de ontwikkeling van het plan heeft de initiatiefnemer meerdere activiteiten ondernomen. Allereerst zijn bewoners aan de Piet de Jongstraat en de Schoolbaan geïnformeerd met een brief. Met de brief heeft de initiatiefnemer zich voorgesteld en heeft hij aangegeven iedere woensdag aanwezig te zijn om eventuele vragen van omwonenden te ontvangen.

Op 17 juni 2021 heeft er een burenavond plaatsgevonden. Op 1 juni waren de omwonenden middels een brief uitgenodigd voor de burenavond. Met de aanwezigheid van de gemeente Kaag en Braassem als toehoorder is het plan gepresenteerd. Het plan is goed bevallen en de omwonenden vinden het goed dat er in het plan veel aandacht is voor het parkeren. Daarnaast hopen ze dat het groen in het concept behouden blijft.

Begin maart is de website [www.veense-campus.nl](http://www.veense-campus.nl) online gebracht. De buurt is hiervan op de hoogte. Hier publiceert de initiatiefnemer nieuws over het project. In aanvulling op bovengenoemde activiteiten is bewust de pers opgezocht.

Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn is een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende zaken aangepast:

- In de planregels is opgenomen dat 30% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale woningen.
- In de toelichting is de situatietekening van de beoogde situatie behorende bij paragraaf 2.2 verwijderd.
- In de toelichting in paragraaf 4.10 wordt de parkeernorm van sociale huurwoning vervangen door etage, goedkoop (65m<sup>2</sup>).

Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.



#### Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Het risico bestaat dat er parkeerproblemen kunnen ontstaan op de vrijdagochtend als de weekmarkt wordt gehouden.

#### Duurzaamheid

Niet van toepassing.

#### Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 12 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,  
de gemeentesecretaris a.i.

A.J.E. van der Werf-Bramer

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

**Bijlagen behorend bij het voorstel**

Nota van beantwoording

Toelichting

Regels

Verbeelding

Bijlage bij toelichting