

Raadsvergadering d.d. : 26 april 2018

Agendapunt

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Gasselternijveen, Burgemeester Gaarlandtlaan 20, wonen-woongebouw.
Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman
Datum : 2 maart 2018

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Gasselternijveen, Burgemeester Gaarlandtlaan 20, wonen-woongebouw.

Voorgesteld besluit

1. Bestemmingsplan Gasselternijveen, Burgemeester Gaarlandtlaan 20, wonen-woongebouw gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De OBS J. Emmenschool is in 2013 verhuisd naar het nieuwe MFC in Gasselternijveen. Dit is voor ons college aanleiding geweest een onderzoek te doen naar een nieuwe invulling. Uitgangspunt hiervoor is geweest dat zowel gebruik overeenkomstig de geldende bestemming, Maatschappelijk, als gebruik als wonen toelaatbaar is. Aanvullend is overwogen dat het pand op basis van een inventarisatie op de preselectielijst van de provincie voor de Wederopbouwperiode is opgenomen. En dat, ondanks dat het pand om budgettaire redenen niet op de provinciale monumentenlijst is terecht gekomen, er wel sprake is van een pand met cultuurhistorische waarde. Om deze reden heeft het college, in overleg met Dorpsbelangen Gasselternijveen, besloten de te behouden cultuurhistorische waarde via een QuickScan door Libau te laten beschrijven. Vervolgens is deze beschrijving: 'Cultuurhistorische waarde – randvoorwaarden d.d. 25 maart 2014, als uitgangspunt voor de herinvulling van dit pand vastgesteld.

De voormalige OBS J. Emmenschool is eind 2016 verkocht, waarbij afspraken zijn gemaakt over een nieuwe invulling, (sociale) woningbouw, met behoud van het bestaande pand.

Als onderdeel van deze afspraken is overeengekomen dat de gemeente zorg draagt voor de wijziging van het bestemmingsplan waarmee het mogelijk wordt het bestaande gebouw te verbouwen tot maximaal 8 wooneenheden.

Het door de nieuwe eigenaar ingediende verbouwplan is door onze welstandsarchitect beoordeeld met in achtname van de beschrijving beschrijving: 'Cultuurhistorische waarde – randvoorwaarden d.d. 25 maart 2014 en heeft een positief advies gekregen. Het definitieve verbouwplan voorziet in 7 appartementen.

Bij brief van 16 maart 2017 is uw raad over het voorontwerp bestemmingsplan voor dit pand geïnformeerd.

Daarna heeft de nieuwe eigenaar verzocht zo snel mogelijk met de verbouw te mogen starten. Gelet op de doorlooptijd van het bestemmingsplan is hieraan tegemoet gekomen door gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure een projectprocedure te doorlopen, op basis waarvan op 16 augustus 2017 een omgevingsvergunning is verleend.

Met het afronden van de procedure voor dit bestemmingsplan voldoet de gemeente aan de gemaakte afspraak met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan en is voor het pand een passende bestemming vastgesteld. Bijgevoegd bestemmingsplan heeft de voorgeschreven procedure doorlopen en wordt met dit advies ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Gasselternijven, Burgemeester Gaarlandtlaan 20, wonen-woongebouw gewijzigd vaststellen.

Argumenten

1.1 In de reactienota is ten aanzien van de ingekomen zienswijze gemotiveerd een voorstel voor de besluitvorming geformuleerd.

In de reactienota is de zienswijze van het Waterschap Hunze en Aa's samengevat. Deze zienswijze betreft artikel 5.4.1, sub e (grootschalig dan wel langdurig verlagen van het grondwaterpeil). In overleg met het Waterschap Hunze en Aa's is een andere werkwijze afgesproken waardoor de regel kan vervallen. De andere werkwijze voorziet in een vooroverleg ten aanzien van voorgenomen wijzigingen peilbesluit.

2.1 het bestemmingsplan voorziet in een passende regeling voor de realisatie van 7 wooneenheden in het bestaande gebouw.

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de verbouw van het pand Burgemeester Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen tot appartementen.

In het bestemmingsplan zijn de afwegingen ten aanzien van de omgevingsaspecten en de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken geluid en ecologie meegenomen.

Voor ecologie dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden ten aanzien van vleermuizen, aangezien niet uitgesloten kon worden dat de bestaande kopgevels gebruikt worden door vleermuizen. Voor de opgenomen regels voor wonen is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan Gasselternijveen-dorp. Dit heeft geresulteerd in een bestemming wonen-woongebouw opgenomen, waarbij de maatvoering van de geldende bestemming Maatschappelijk is overgenomen.

2.2 ten aanzien van het omgevingsaspect ecologie is nog aanvullend onderzoek nodig dit is geen reden het bestemmingsplan niet vast te stellen.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan is een Quick scan ecologie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat, gelet op het feit dat isolerende werkzaamheden worden uitgevoerd aan de bestaande gemetselde kopse kanten van het gebouw, nader onderzoek nodig is naar vleermuizen. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd in overleg met de eigenaar.

Naar aanleiding van de uitkomst van dit aanvullend onderzoek (spouwkijsker onderzoek) is in overleg met de aanvrager (eigenaar) in de omgevingsvergunning d.d. 16 augustus 2017 een voorwaarde opgenomen voor uitvoeren van een warmte scan op basis waarvan kan worden vastgesteld of er achter de open stootvoeg sprake is van een ruimte die gebruikt kan worden door vleermuizen. Met het spouwkijsker onderzoek kon namelijk gebruik van de spouw door vleermuizen niet worden uitgesloten. Met de warmtescan kan aanvullend onderzoek op basis van een protocol achterwege worden gelaten, dit onderzoek neemt namelijk meer tijd in beslag.

Inmiddels is gebleken dat deze warmtescan niet uitgevoerd wordt en is alsnog opdracht gegeven voor een aanvullend onderzoek op basis van een protocol. Dit betekent dat isolerende maatregelen niet uitgevoerd kunnen worden voordat dit onderzoek is afgerond. Hier is overleg over gevoerd met de eigenaar. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop afgestemd.

2.3 ten aanzien van het omgevingsaspect ecologie is daarnaast gekeken naar consequenties van het kappen van aanwezige bomen.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat bij het kappen van een aantal bomen rekening gehouden te worden met mogelijk gebruik door broedvogels. En wordt in overleg met de eigenaar de bestaande beukenhaag behouden (schuilgelegenheid voor huismussen). Deze is op de Verbeelding als groen aangeduid.

Overigens vormt de Wet Natuurbescherming voor deze ontwikkeling geen beletsel.

2.4 ten aanzien van het omgevingsaspect cultuurhistorie is rekening gehouden met de Beschrijving van de Cultuurhistorische waarden van het pand.

In maart 2014 heeft uw college voor het pand van de voormalige OBS J. Emmenschool de beschrijving: 'Cultuurhistorische waarde – randvoorwaarden d.d. 25 maart 2014 vastgesteld als uitgangspunt voor de herinvulling van dit pand. De beschrijving bevat een onderverdeling naar hoge waarde en midden-lage waarde. De beschrijving vormt daarmee een goed toetsingsdocument om bij toekomstige ontwikkelingen de cultuurhistorische waarde van het pand te behouden.

De Welstandsarchitect van onze gemeente heeft de planuitwerking van de nieuwe eigenaar, zoals ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning, beoordeeld met in achtneming van deze beschrijving en heeft een positief advies gegeven.

2.5 uit overige omgevingsonderzoeken vloeien geen beperkingen voort voor dit initiatief.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is ten aanzien van alle omgevingsaspecten beoordeeld of deze van invloed zijn op de voorgestane ontwikkeling. Ten aanzien van het omgevingsaspect geluid is onderzoek uitgevoerd door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUDD).

Voor wat betreft Wegverkeerslawaaï is gebleken dat aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt voldaan en er geen hogere grenswaarde behoeft te worden vastgesteld.

Voor wat betreft Industrielawaai is gebleken dat de geplande woningbouw net als de voormalige school een geluidgevoelige bestemming is. Voor het bedrijf verandert er derhalve niets. Een school wordt meestal alleen overdag gebruikt en woningen ook 's avonds, hiervoor kunnen indien nodig maatwerkvoorschriften worden opgenomen. Op deze wijze kan het bedrijf 5 dB(A) extra geluidruimte krijgen. De conclusie is dat geluid geen reden is om niet mee te werken aan de bestemmingsplan wijziging.

De overige omgevingsaspecten vormen eveneens geen belemmering voor deze nieuwe ontwikkeling.

Kantttekeningen

--

Financiën

1. Eigenaar is verantwoordelijk voor de kosten van uitvoering van dit bestemmingsplan.
2. Ten aanzien van het aspect planschade is een Planschadeovereenkomst opgesteld en ondertekent door de aanvragers van de bestemmingsplan wijziging. Dit betekent dat de kosten die kunnen voortvloeien uit planschadeverzoeken ten laste van de eigenaren kunnen worden gebracht.
3. De kosten van de bestemmingsplanprocedure en omgevingsonderzoeken worden overeenkomstig het collegebesluit ten laste gebracht van het voordelig resultaat van de verkoop van het pand.

Communicatie

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Burgemeester Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de verbouw van de voormalige J.Emmenschool tot 7 appartementen.

Burgerparticipatie

In het kader van de procedure van dit bestemmingsplan zijn de omwonenden van de locatie geïnformeerd over de besluitvorming en heeft overleg plaatsgevonden tussen eigenaar van het pand en omwonenden naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan.

Uitvoering

Het bestemmingsplan moet zowel digitaal als analoog, ter inzage worden gelegd. De ter inzage legging dient vooraf te worden gepubliceerd.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Burgemeester Gaarlandtlaan 20 Gasselternijveen vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de verbouw van de voormalige J.Emmenschool tot 7 appartementen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Gasselternijveen, Burgemeester Gaarlandtlaan 20, wonen-woongebouw (toelichting, regels en verbeelding) met bijlagen.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer P. van Dijk
burgemeester