

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Schelversakker 1 Oss – 2022'

Datum	9 november 2021	Naam en telefoon	D. Bruinsma 9871, J. Groenland
Afdeling	VB / RO		9102, M. Muskens 9545
		Portefeuillehouder	K. van Geffen

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Schelversakker 1 Oss - 2022' ter inzage te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;
2. Geen milieueffectrapportage voor dit bestemmingsplan op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. Geen formele inspraakprocedure te volgen voor het bestemmingsplan 'Schelversakker 1 Oss - 2022';
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'Schelversakker 1 Oss – 2022' ter kennisneming te sturen naar de adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De huidige basisschool 'Nicolaaschool' is gelegen aan de Koornstraat en dateert van 1979. De school is technisch en functioneel verouderd en te klein voor het aantal leerlingen. De gemeente Oss heeft voor de ontwikkeling van woningbouw in het centrum deze schoollocatie in onderzoek. Voor de toekomstige Nicolaaschool is in januari 2019 de locatie Schelversakker 1 aangekocht. Op die locatie was voorheen de huishoudschool en later het ROC gevestigd. Sinds 2015 staat het gebouw leeg.

De raad heeft op 29 oktober 2020 besloten nieuwbouw te realiseren voor de Nicolaaschool met gymvoorziening en kinderopvang op de locatie Schelversakker 1. Tevens heeft de raad op 29 oktober 2020 besloten nabij de school de verkeerssituatie en het parkeren aan te passen in de Driek van Erpstraat en de Schelversakker voor de veiligheid van de schoolgaande kinderen en de vlotte verkeersafwikkeling in de wijk. Ook is besloten het overleg met de omwonenden voort te zetten (buurtparticipatie) voor een betere en veilige verkeersdoorstroming en voor het eenduidig reguleren van het parkeren.

Op het perceel Schelversakker 1 was voor de huishoudschool en het latere ROC de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen in het vorig geldende bestemmingsplan "Centrum – Oss – 2013". In 2014 is die bestemming gewijzigd naar een woonbestemming door vaststelling van de "Partiële herziening 1 Centrum – Oss – 2013", maar het schoolgebouw bleef er staan (tot voor kort). Nu moet de geldende woonbestemming weer terug worden aangepast naar de bestemming 'Maatschappelijk', zodat het nieuwe 'Kindcentrum Nicolaas Oss' op het perceel Schelversakkers 1 gerealiseerd kan worden. Kortom, de bestemming was eerst 'school' en werd gewijzigd naar 'wonen'. Hier is echter nooit gebruik van gemaakt. En nu wordt de bestemming weer 'school' met de komst van 'Kindcentrum Nicolaas Oss'.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De nieuwe Nicolaasschool is een onderwijskundig en technisch-bouwkundig eigentijds gebouw dat voldoet aan de actuele en toekomstige duurzaamheidsambities. De ruimtebehoefte van de Nicolaasschool is mede onderbouwd in de 2-jaarlijkse leerlingenprognoses van Pronexus en verantwoord in het Integrale Huisvesting Plan (IHP) onderwijsgebouwen 2021. De nieuwe school bevat een stabiel aantal leerlingen en is een wijkgerichte voorziening, mede door de integratie met gymvoorziening, samenwerking met kinderopvang en realisatie van een openbaar speelplein. De omgevingskwaliteit van de locatie Schelversakker wordt sterk verbeterd door de herinrichting van het openbaar gebied en aanpassing van de groene ruimte aan de Arendsvlucht. Door de verplaatsing van de Nicolaasschool en gymzaal komt de oude locatie vrij voor herontwikkelingsplannen met woningbouw, als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling (plan herontwikkeling Fratershof). De realisering van een school aan de Schelversakker sluit aan bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame onderwijsvoorzieningen in Oss.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven ernaar om in het eerste kwartaal 2022 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben dat de realisering van 'Kindcentrum Nicolaas Oss' aan de Schelversakker 1 in juridisch-planologische zin mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De ontwikkeling past in het beleid

De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor goede huisvesting voor scholen. Het huidige schoolgebouw van de Nicolaasschool dateert van 1979 en heeft sindsdien geen renovatie ondergaan. Het gebouw is technisch en functioneel verouderd. Er is een overweging gemaakt voor renovatie of nieuwbouw dat past bij het vastgoedbeleid voor gebouwen vanaf 40 jaar. De raad heeft op 29 oktober 2020 besloten nieuwbouw te realiseren voor de Nicolaasschool met gymvoorziening en kinderopvang op de locatie Schelversakker 1. De nieuwbouwplannen zijn vervolgens verder uitgewerkt. De omgevingskwaliteit van de locatie Schelversakker wordt verbeterd door de herinrichting van het openbaar gebied en aanpassing van de groene ruimte aan de Arendsvlucht. Met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de school gebouwd kan worden met veel aandacht voor de parkeer- en verkeerssituatie. De verbindende groenstructuur tussen de Hertogensingel en de Arendsvlucht blijft in het plan behouden.

1.2 De ontwikkeling voorziet in de behoefte

De ruimtebehoefte van de Nicolaasschool is onderbouwd in de 2-jaarlijkse leerlingenprognoses van Pronexus en verantwoord in het Integrale Huisvesting Plan (IHP) onderwijsgebouwen 2021. De nieuwe school bevat een stabiel aantal leerlingen en is een wijkgerichte voorziening, mede door de integratie met gymvoorziening, samenwerking met kinderopvang en realisatie van een openbaar speelplein. De realisering van een school aan de Schelversakker sluit aan bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame onderwijsvoorzieningen in Oss.

Tot slot komt door de verplaatsing van de Nicolaasschool en gymzaal de oude locatie vrij voor herontwikkelingsplannen met woningbouw, als onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling (plan herontwikkeling Fratershof).

1.3 De ontwikkeling is stedenbouwkundig voorstelbaar

De ontwikkeling is passend binnen de bestaande stedelijke structuur. De voormalige huishoudschool wordt gesloopt, waardoor ruimte vrijkomt voor nieuwbouw. De situering van de nieuwe school op het perceel zal vergelijkbaar worden met de bestaande bebouwingsstructuur. De bebouwing zal geplaatst worden aan de zijde van de Hertogensingel. De speelplaats wordt gerealiseerd aan de zuid- en westzijde van de bebouwing. Aan zijde van de Driek van Erpstraat komt op het perceel ruimte vrij voor het realiseren van parkeerplaatsen voor personeel. De nieuwbouw heeft maximaal drie bouwlagen, maar zal aan de zijde van de Driek van Erpstraat minder fors zijn. De overgang tussen school en woningen zal zorgvuldig worden vormgegeven.

Na onderzoek van verschillende verkeers- en parkeervarianten is gekomen tot een zo snel en veilig mogelijke verkeersafwikkeling op de piektijden. De bestaande rijbaan van de Driek van Erpstraat wordt in zuidelijke richting verlegd, zodat de aanwezige 'knik' verdwijnt ten behoeve van een betere doorstroming. Door verlegging van de weg ontstaat aan de noordzijde meer ruimte voor parkeervoorzieningen. Aan de oostkant van de Schelversakker wordt een zoen- en zoefstrook gerealiseerd.

De monumentale boom op de hoek van de Schelversakker en de Driek van Erpstraat wordt passend opgenomen in de stedenbouwkundige opzet. Het groen aan de Schelversakker wordt zoveel mogelijk behouden of opnieuw aangeplant, zodat dit de verbinding blijft vormen tussen de Hertogensingel en de groene ruimte aan de Arendsvlucht.

1.4 Er is draagvlak voor het plan

Zowel in de planontwikkeling als tijdens het opstellen van het bestemmingsplan is (met in acht name van de coronamaatregelen) actief gecommuniceerd met omwonenden, Wijkraad CKM, Nicolaasschool, bouwheer (SAAM Scholen) en de verkeerswerkgroep.

De verkeerswerkgroep is na de eerste informatieavond over de ontwikkelingen op deze locatie geformeerd. De verkeerswerkgroep bestaat uit omwonenden en direct belanghebbenden, zoals een afgevaardigde van De Wellen. Met de verkeerswerkgroep zijn diverse overleggen gevoerd. In het overleg d.d. 14 september 2021 zijn vier scenario's met parkeer- en verkeersvarianten besproken. De verkeerswerkgroep heeft positief gereageerd op een van de vier scenario's, met de opmerking dat verdere uitwerking absoluut noodzakelijk is.

Er zijn in 2021 twee informatieavonden georganiseerd, waarbij met name omwonenden en de wijkraad zijn geïnformeerd. Tijdens de informatieavond d.d. 28 september 2021 zijn het concept ontwerp van de school en het voorkeurscenario van de verkeerswerkgroep besproken.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling van de nieuwe school op deze locatie niet negatief is ontvangen. Het voorgestelde parkeer- en verkeersscenario is in overleg met de verkeerswerkgroep nader uitgewerkt tot het plan wat in voorliggend ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

2.1 Er zijn geen belemmeringen voor het plan

Er zijn geen milieuhygiënische of planologische bezwaren tegen het plan.

2.2 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval zijn geen (belangrijke) nieuwe of andere nadelige milieugevolgen te verwachten. Wel zijn in de plantoelichting relevante milieuaspecten beschreven en is uitgelegd dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet hoeft plaats te vinden. Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

3.1 Inspraak

Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij “kleine plannen” af te zien van inspraak.

Desondanks kiest de gemeente met het instellen van de verkeerswerkgroep ervoor om de omgeving en belanghebbenden de benodigde informele inspraak te geven bij de totstandkoming van het plan. De plannen zijn verschillende keren besproken met de directe omgeving. Er is een tweetal informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij ook de wijkraad is uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. In diverse overleggen met de verkeerswerkgroep, bestaande uit omwonenden en direct belanghebbenden, zijn verschillende verkeers- en parkeervarianten besproken. Door deze manier van informeel overleg is de omgeving meegenomen in de voorgestelde ontwikkeling. We gaan dan ook meteen een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

4.1 Zo blijft de raad geïnformeerd

In 2020 is door de raad het voorbereidingskrediet vastgesteld. De nieuwbouw van de Nicolaasschool is opgenomen in het Integraal Huisvesting Plan (IHP). Het IHP is door de raad in 2021 vastgesteld. Op basis van voorgaande besluiten is dit nieuwbouwproject verder in gang gezet en is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het is aan de raad om in 2022 een investeringskrediet vast te stellen. Hiervoor wordt een separaat raadsvoorstel opgesteld.

Door voorliggend ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de raad te sturen, blijft de raad op de hoogte van de voortgang en het proces. Het is aan de raad om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Er kunnen zienswijzen worden in gediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan gevolgen hebben voor de datum van start bouw.

1.2 Toenemende verkeersbewegingen en parkeerdruk

De omwonenden krijgen gedurende de piektijden in de ochtend en middag te maken met meer verkeersbewegingen en parkeerdruk. Er moet dan ook gekomen worden tot een zo snel en veilig mogelijke verkeersafwikkeling op de piektijden. Met de verkeerswerkgroep zijn vier scenario's besproken met parkeer- en verkeersvarianten. Het voorkeursscenario van de verkeerswerkgroep is vervolgens besproken tijdens de informatieavond in september 2021. Het voorkeursscenario is in overleg met de verkeerswerkgroep nader uitgewerkt tot het plan wat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De verkeerswerkgroep blijft tot de uitvoering van de plannen betrokken bij de nadere uitwerking.

1.3 Asbest

De voormalige huishoudschool bevat asbest. Niet uitgesloten is dat ook de grond direct om het gebouw restanten van asbest bevat. Na de sloop van de huishoudschool wordt een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd en wordt het terrein aanvullend op asbest onderzocht. Voor het veilig verwijderen van asbest gelden probate methoden en technieken.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten en investeringen voor de nieuwbouw van de basisschool, kinderopvang, gymzaal en speelplein zijn opgenomen in de Programmabegroting 2021 t/m 2024. Hieronder vallen de investeringen voor nieuwbouw en de investeringen in openbaar gebied waaronder het openbaar deel van het speelplein. Door verplaatsing van de Nicolaasschool komt het gebied tussen Fratershof, Krakenburg en Koornstraat vrij voor herontwikkeling. Binnen het grondbedrijf is rekening gehouden met het geschikt maken van de locatie Schelversakker 1 voor de Nicolaasschool; de zogeheten plankosten. Onder deze kosten vallen de kosten voor sloop en bouwrijp maken van de locatie ten behoeve van de nieuwbouw en de restboekwaarde van de te slopen opstallen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

b. Privacy

Deze bestemmingsplanprocedure richt zich op de toekenning van een maatschappelijke bestemming op het perceel Schelversakker 1. Personen hebben hierbij alleen een rol als initiatiefnemer of als inspreker/belanghebbende. In deze bestemmingsplanprocedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden doorlopen.

c. Communicatie

De verkeerswerkgroep, omwonenden en wijkraad zijn betrokken geweest bij de ontwikkelingen op deze locatie. Met de verkeerswerkgroep zijn diverse overleggen geweest die hebben geleid tot een voorkeursscenario dat verder moet worden uitgewerkt. Omwonenden en wijkraad zijn in 2021 geïnformeerd tijdens twee informatiebijeenkomsten. De communicatie met betrekking tot de ontwikkeling van de plannen gebeurt in nauw overleg met SAAM Scholen.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, het Gemeenteblad, op www.oss.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

De verkeerswerkgroep, wijkraad en Nicolaasschool worden van de tervisielegging op de hoogte gesteld. Ook de diensten met wie wettelijk vooroverleg is gevoerd worden op de hoogte gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter informatie toegestuurd aan de adviescommissie Ruimte.

d. Uitvoering

Na het doorlopen van de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

e. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de stuurgroep, provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio. Ook de directe omgeving en Wijkraad CKM zijn bij het plan en proces betrokken. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VB-VM, RO en IBOR.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schelversakker 1 Oss – 2022' bestaande uit toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de toelichting

Samenvatting

Basisschool 'Nicolaasschool' is gelegen aan de Koornstraat en dateert van 1979. De school is technisch en functioneel verouderd en te klein voor het aantal leerlingen. Voor de toekomstige Nicolaasschool is in januari 2019 de locatie Schelversakker 1 aangekocht. Op 29 oktober 2020 heeft de raad besloten op die locatie nieuwbouw te realiseren voor de Nicolaasschool inclusief kinderopvang en gymzaal. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. In dit advies wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan, dat is gemaakt voor deze ontwikkeling, ter inzage te leggen.