

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Nicolaasschool"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. het bestemmingsplan "Nicolaasschool", NL.IMRO.0599.BP2182Nicolaassch-on01, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, om redenen genoemd onder het kopje "financiële consequenties".

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan "Nicolaasschool" heeft van 24 januari 2022 tot en met 7 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.



Toelichting:

Aanleiding

De Nicolaasschool is een basisschool in de wijk Bospolder-Tussendijken. Het onderwijs wordt op dit moment gegeven op vier locaties, waarvan Schiedamseweg 227 de hoofdlocatie betreft. Op de Korfmakersstraat bevinden zich twee dependances die vanuit het huidige onderwijsperspectief niet goed bruikbaar meer zijn. Vanwege capaciteitsgebrek maakt de school op dit moment ook gebruik van een aantal lokalen in een leegstaand pand aan de Schiedamseweg. Vanuit de wens om het onderwijs centraal te organiseren is besloten om drie van de vier locaties af te stoten. De hoofdlocatie blijft behouden omdat deze goed functioneert en zich bovendien goed leent voor uitbreiding. Dat is mogelijk door de naastgelegen bebouwing aan de Korfmakersstraat te vervangen door nieuwbouw. Daarmee kan het gewenste programma worden gerealiseerd en het schoolplein worden vergroot. Het huidige bestemmingsplan "Bospolder - Tussendijken" staat de realisatie van de nieuwbouw niet toe. Om het bouwplan te kunnen realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de zuidwesthoek van de wijk Bospolder-Tussendijken (Delfshaven). De school is gelegen in de oksel van de Schiedamseweg en de Korfmakersstraat. Respectievelijk vormen zij ook de zuidelijke en oostelijke plangrens. De noordelijke en westelijke plangrens wordt niet gevormd door omliggende wegen, maar aangrenzende percelen aan de Korfmakersstraat en de daarachter gelegen (woon)bestemmingen.

Inhoud van het plan

Dit bestemmingsplan maakt uitbreiding van de Nicolaasschool mogelijk en leidt ertoe dat de school op één locatie komt. Het plangebied voor de nieuwbouw bestaat uit de kavel van de huidige hoofdlocatie, aangevuld met de kavels van de gymzaal van het Sportbedrijf, het kerkgebouw aan de Korfmakersstraat en de daarachter gelegen transformatorruimte van Stedin. De bebouwing van de hoofdlocatie blijft behouden, omdat deze goed functioneert. Het voornemen is dan ook om deze uit te breiden ter vervanging van de dependances aan de Korfmakersstraat 127-129. Het kerkgebouw aan de Korfmakersstraat wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van de school. De kerk, die na leegstand in het bezit van de RKVO is gekomen maakt het mogelijk de nieuwbouw te koppelen aan het bestaande gebouw. De transformatorruimte van Stedin zal eveneens worden gesloopt. Omdat de voorziening voor de omgeving wel behouden moet blijven, wordt in het ontwerp van de uitbreiding van het schoolgebouw rekening gehouden met het inpandig integreren van een nieuwe transformatorruimte. De school wordt maximaal drie bouwlagen hoog, waarmee de hoogte aansluit op de hoogte van de bestaande scholen en de nieuwe gevel voldoende massa krijgt om de straatwand een duidelijker profiel te geven.

Geluid

Voor deze ontwikkeling is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het definitieve besluit Hogere Waarden wordt gelijk met het bestemmingsplan gepubliceerd.



Participatie

Het bestemmingsplan 'Nicolaasschool' en het ontwerp Hogere Waardenbesluit heeft van 24 januari tot en met 7 januari 2022 ter inzage gelegen. Er was een digitale informatieavond gepland op 1 februari 2022. Voor deze avond heeft niemand zich aangemeld.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Advies gebiedscommissie Delfshaven

Parkeren

Er wordt in het bestemmingsplan beschreven dat op basis van het parkeerbeleid het parkeren op het eigen terrein wordt opgelost. Er is geen verdere beschrijving waar eventuele parkeerruimte gerealiseerd gaat worden. De gebiedscommissie constateert dat de noodzaak voor leraren om te parkeren niet wordt genoemd.

Reactie

In artikel 8 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 uitsluitend kan worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren. Er is niet voorzien in parkeerplaatsen op het schoolplein, omdat de school voor een aantal leraren beschikt over vergunningen om op straat te parkeren. Op dit moment voorzien deze vergunningen in de vraag naar parkeren voor de leraren. Voorsnog is er geen reden om te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is op basis van het parkeren. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning, waarbij de plannen in detail zijn uitgewerkt, wordt beoordeeld of het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid.

Naast dit punt heeft de gebiedscommissie nog de volgende punten aangebracht. Dit betreffen punten, zoals ook de commissie aangeeft, die buiten de kaders van het bestemmingsplan vallen.

Hittestress

De afbeeldingen in het ontwerpbestemmingsplan laten een kaal grijs schoolplein zien. De gebiedscommissie wijst op de nut en noodzaak van bomen als effectief middel tegen hittestress door het creëren van natuurlijke schaduw.

Reactie

Bij de uitwerking van het definitieve ontwerp is het uitgangspunt dat bestaande bomen waar mogelijk behouden blijven. Voor de verder uitwerking van het schoolplein is ook rekening gehouden met de plaatsing van bomen. Het doel is een zo groen mogelijk schoolplein te maken, met behoud van maximale speelruimte voor de kinderen.



Zonnepanelen

Het ontwerpbestemmingsplan beschrijft het zoveel mogelijk gebruiken van hernieuwbare energiebronnen, maar noemt daarbij alleen het aansluiten op het warmtenet. De gebiedscommissie adviseert op een eventueel plat dak vergroening en zonnepanelen aan te brengen. De combinatie van begroeiing en zonnepanelen versterken elkaar door het creëren van een microklimaat wat biodiversiteit vergroot en tegelijk de zonnepanelen op het dak koel houdt naast het al eerdergenoemde tegengaan van hittestress in de omgeving.

Reactie

Sinds 1 januari 2021 geldt voor alle nieuwbouw dat vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zonnepanelen zijn reeds onderdeel van het ontwerp en noodzakelijk om aan de eisen van BENG te voldoen. Er wordt rekening gehouden met uitbreidbaarheid voor een Energie Neutraal Gebouw. Een groen dak zit niet in het ontwerp. Daar is financieel geen rekening mee gehouden, omdat dit qua onderhoud zeer prijzig is.

Ventilatie

De gebiedscommissie merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan niets is te lezen over ventilatie, terwijl de coronapandemie ons heeft geleerd dat luchtzuivering effectief is tegen verspreiding van het virus. De gebiedscommissie benadrukt de noodzaak van schone lucht binnen de school.

Reactie

Voor ventilatie worden eisen gesteld door de gemeente Rotterdam. Het ontwerp voldoet aan Frisse Scholen klasse B. Met mechanische ventilatie alsmede te openen ramen wordt gezorgd voor voldoende frisse lucht en ventilatie.

Toegankelijkheid

Ook beschrijft het ontwerpbestemmingsplan niets over de toegankelijkheid van de school, bijvoorbeeld voor mensen met een beperking. De gebiedscommissie verzoekt hier rekening mee te houden.

Reactie

Er wordt een integraal toegankelijk gebouw ontworpen met onder andere MIVA-toiletten, een hellingbaan van buiten naar binnen en een lift naar elke verdieping.

Ecologie

Het ontwerpbestemmingsplan beschrijft de aanwezigheid van diverse soorten vleermuizen, waaronder soorten die gebouw bewonend zijn. Er wordt geconstateerd dat er geschikte mogelijke verblijfplaatsen gesloopt zullen worden. Wij vagen de garantie om de wooncapaciteit op peil te houden door nieuwe mogelijk verblijfplaatsen te creëren.

Reactie

Er heeft een nader onderzoek plaatsgevonden en binnen het projectgebied zijn géén verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen.



Er zijn wel gecombineerde zomer/paarverblijfplaatsen buiten het projectgebied waargenomen. De bomen en het aangrenzende plein aan de noordzijde van het projectgebied hebben de functie als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Het is echter geen essentieel foerageergebied, omdat niet de hele nacht door en slechts door een beperkt aantal dieren gebruik wordt gemaakt van het gebied. In de nieuwe situatie blijven de bomen behouden. De conclusie luidt dat voor de sloop van de gebouwen in het projectgebied geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is voor vleermuizen.

Er is wel bereidheid om in de uitwerking van het DO rekening te houden met (nieuwe) verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Conclusie

De reactie van de gebiedscommissie leidt niet tot aanpassing van het plan. Voor zover mogelijk zal bij de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de adviezen van de gebiedscommissie Delfshaven.

Ambtelijk voorgestelde aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Omgevingsvisie

Op 2 december 2021 is de Omgevingsvisie Rotterdam vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze als beleidsstuk nog niet genoemd. De toelichting wordt hierop aangepast.

Bouwhoogte

Het bestemmingsplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van 12 m. Bij een verdere detaillering van de plannen is gebleken dat de dakrand van het conceptontwerp-bouwplan 0,75 cm hoger is dan aanvankelijk was voorzien voor 3 bouwlagen (12 m). Het aantal bouwlagen blijft gelijk en deze verhoging heeft ook verder geen consequenties. Het voorstel is om in de toelichting en op de verbeelding de maximale bouwhoogte aan te passen naar 13 m, zodat het conceptontwerp past binnen het bestemmingsplan.

Nummering

In de regels is een foutieve nummering opgenomen in artikel 6. Dit wordt in de definitieve versie aangepast.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Dit bestemmingsplan is benodigd om de gewenste samenvoeging van enkele dependances met het hoofdgebouw van de Nicolaasschool mogelijk te maken.



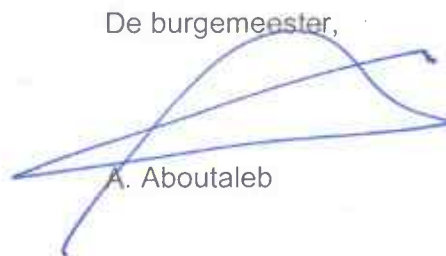
De school is opgenomen in de 1e tranche van het Rotterdamse Integrale HuisvestingsPlan (IHP) en heeft daarmee budget om te investeren in de benodigde huisvesting. De gemeente vervult verder alleen een toetsende rol. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan 'Nicolaasschool' met bijlagen
2. Advies Gebiedscommissie Delfshaven 23-2-2022



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 mei 2022;
(raadsvoorstel nr. 22bo003444);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ambtshalve voorgestelde aanpassingen over te nemen;
2. het bestemmingsplan "Nicolaasschool", NL.IMRO.0599.BP2182Nicolaassch-on01, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, om redenen genoemd onder het kopje "financiële consequenties".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

