

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan voormalig schoolgebouw Duivendonck	Raadsvergadering	: 15 december 2020
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb20.01052	Datum	: 1 december 2020
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nancy van der Zande	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 6 november 2020
Persgesprek	: 16 december 2020	Portefeuillehouder	:

Samenvatting

In 2015 heeft de gemeente besloten het voormalige schoolgebouw De Duivendonck onder voorwaarden te verkopen. Het doel was met name behoud van dit historische pand. Na verkoop heeft de koper een plan ontwikkeld voor verbouw van het schoolgebouw en de noodlokalen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Voorgesteld wordt dit plan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Bestemmingsplan 'Schoollocatie Julianastraat 15 Ewijk', met id. NL.IMRO.0209.BPVmSchlJulianastr-vadf, dat 8 appartementen en 2 aaneen gebouwde woningen mogelijk maakt, vast te stellen.

Inleiding

Op 7 april 2015 besloot u het pand De Duivendonck te verkopen bij openbare inschrijving. Na de verkoop in februari 2016 heeft de koper samen met een architect en stedenbouwkundige een bestemmingsplan en een bouwplan ontwikkeld, voor verbouw van het schoolgebouw en de noodlokalen, dat geresulteerd heeft in een ontwerpbestemmingsplan dat 6 weken ter inzage heeft gelegen. Er is tijdens deze periode géén zienswijze ingediend. Het ontwerpplan is nu gereed om vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Het voormalige schoolgebouw De Duivendonck behouden en ter plaatse 8 appartementen en 2 aaneen gebouwde woningen mogelijk maken.

Argumenten

1.1 *Het plan past binnen de randvoorwaarden die de gemeente stelde bij de verkoop.*

De insteek van de verkoop was dat het pand als zodanig behouden blijft. Het behoud van het schoolgebouw is van groot belang omdat het voor veel inwoners van Ewijk een deel van hun geschiedenis is. Daarnaast kent Ewijk nog maar weinig markante gebouwen.

Er zijn bij de verkoop een aantal randvoorwaarden gesteld waaraan de koper zich moet houden bij de invulling van het pand en terrein, deze voorwaarden zijn voor zover mogelijk, vertaald naar het bestemmingsplan.

- a. Verkoop vond plaats met de verplichting tot behoud van het object. De gevels van het pand, zowel aan de voor- als achterzijde, dienen behouden te blijven. Het is op basis van de vooraf geformuleerde uitgangspunten mogelijk om de bestaande raampartijen te vervangen door een duurzamer alternatief (dubbel glas en houten/stalen/kunststof kozijnen). Het is anderzijds niet mogelijk om het pand op enigerlei wijze uit te bouwen danwel balkons toe te voegen. Er vindt immers in dat geval een té ingrijpende wijziging plaats;
- b. Het voorterrein dient een publieke functie te verkrijgen. Ontwikkeling van het voorterrein vindt plaats in dialoog met de gemeente;
- c. Het College van B&W staat open voor een verzoek tot toevoeging van twee extra bouwmogelijkheden op de plaats waar momenteel de noodlokalen zijn gesitueerd. Een en ander mits passend binnen de toekomstige plannen voor het huidige pand, het aanhorig - publieke - voorterrein en de nabije omgeving van het perceel Julianastraat 15;

Ad a.

Het bestemmingsplan regelt dat gebouwd moet worden binnen de zone die daarvoor is aangewezen. Deze ligt strak om het bestaande schoolgebouw heen. Balkons worden niet mogelijk gemaakt. Voorts is het uiterlijk van de gevels een zaak van het bouwplan zelf en de toetsing door de commissie ruimtelijke kwaliteit. In de overleggen over dit plan is het bouwplan zelf ook voorgelegd aan het Gelders Genootschap, waarbij de voorwaarden in acht zijn genomen. Het bouwplan is inmiddels vooruitlopend op dit bestemmingsplan vergund met een Ro-procedure en is als bijlage bijgevoegd (at20001331). Tijdens de raadsvergadering van 27 oktober jl. heeft u gevraagd waarom de verbouwing van het schoolgebouw stil ligt. Een bouwinspecteur van de Odrn is recent gaan kijken op project en toen was zichtbaar dat zij volop bezig zijn met de interne verbouwing van het project. Het streven is om het plan eind volgend jaar gereed te hebben en dit dan inclusief de 2 woningen voor de school, ter plaatse van het noodlokaal, waar de vergunning nog van verleend moet worden.

Ad b.

De invulling van het voorterrein is namens de koper uitgebreid besproken met de gemeente, waarbij onze openbaar groen- en verkeersdeskundigen betrokken zijn geweest. In het bestemmingsplan is geregeld dat de overeengekomen invulling wordt uitgevoerd.

Ad c.

Op het voorterrein van de school staat al jarenlang een noodlokaal. Ter plaatse van dit gebouw is in het ontwerpbestemmingsplan geregeld dat een 2 onder 1 kap woning gebouw kan worden. De bouwhoogte is beperkt om de nadruk te houden op het voormalige schoolgebouw.

De invulling met deze 2 woningen is ontworpen door een architect en besproken en gezamenlijk tot stand gekomen met de stedenbouwkundige van Waalbrug bv en het Gelders Genootschap. Wij zijn van oordeel dat dit plan passend is in zijn omgeving en goede aansluiting vindt bij het voormalige schoolgebouw.

1.2 Het aantal woningen past in onze woningbouwplanning.

In de woningbouwplanning is steeds uitgegaan van acht woningen in het gebouw zelf. De toevoeging van twee extra woningen op het voorterrein is geen bezwaar. Het gaat hier om inbreiding, het is een kwaliteitsverbetering en het betreft een woningtype dat voorziet in de behoefte. De kleine tweekapper is aantrekkelijk voor senioren en kleine huishoudens.

Kanttekeningen

Nvt

Financiën

De plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Tijdspad

Na vaststelling op 15 december as. ligt het bestemmingsplan 6 weken ter visie.

Duurzaamheid

Met dit plan wordt een historisch waardevol pand voor Ewijk behouden en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Communicatie

Het plan wordt gepubliceerd via overheid.nl

Evaluatie

Nvt.

Bijlagen

01. Bouwplan verbouwing schoolgebouw, at20001331;
02. Bouwplan ter plaatse van noodlokalen, at20001330;
03. Inrichtingstekening voorterrein, at20001334;
04. Verkennend bodemonderzoek, at17004382;
05. Verbeelding bestemmingsplan, at20002016;
06. Toelichting en regels bestemmingsplan, at20002017;
07. Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan, at20002018.

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 15/12/2020
Akkoord