



## Raadsvoorstel

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Gemini College, de Loods en de Gooth	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 14 juli 2020	<b>Zaaknummer</b> 174051
<b>Portefeuillehouder</b> C.A. Oosterwijk	<b>Commissie Samen wonen</b> 3 september 2020	<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> b.d.vries@bar-organisatie.nl	<b>Gemeenteraad</b> 17 september 2020	

## Geadviseerd besluit

---

1. Het bestemmingsplan 'Gemini College, de Loods en de Gooth' (NL.IMRO.0597.BPWEST2019GEMINIC-VG01) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding.

---

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

Via dit voorstel wordt het bestemmingsplan Gemini College, de Loods en de Gooth ter vaststelling aangeboden. Dit bestemmingsplan maakt een schoolgebouw, sportzaal, jongerencentrum en jongerensociëteit planologisch mogelijk op de locatie van het voormalig hoofdveld van RVVH op het Sportpark Ridderkerk. Hierdoor kunnen het Gemini College, jongerencentrum de Loods en jongerensociëteit de Gooth verhuizen naar een meer geschikte locatie en in een meer passende en toekomstbestendige accommodatie. Over de verhuizing, het budget en het programma van eisen voor de accommodatie van de Loods en de Gooth moet uw raad nog een apart besluit nemen.

Bovendien komen de oude locaties voor Gemini College, de Loods en de Gooth vrij voor herontwikkeling. De basis voor dit accommodatiebeleid ligt in de nota Actualisatie Integraal Accommodatieplan (AIAP) dat door uw raad op 13 juni 2019 is vastgesteld. Uw raad heeft op 13 juni 2019 tevens besloten om vervangende nieuwbouw te realiseren voor het Gemini College op de locatie van het huidige hoofdveld van RVVH op Sportpark Ridderkerk.

### Beoogd effect

De nieuwbouw van het Gemini College, jongerencentrum de Loods en jongerensociëteit de Gooth planologisch mogelijk maken op de locatie van het voormalig hoofdveld van RVVH op het Sportpark Ridderkerk.

### Relatie met beleidskaders

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 (vastgesteld: 14 september 2017)

Actualisatie Integraal Accommodatieplan Ridderkerk (vastgesteld: 13 juni 2019)

### Argumenten

#### *1.1 Er ontstaat een betere balans tussen vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente*

De huidige huisvesting van het Gemini College is te verouderd en bovendien te groot voor het aantal leerlingen. Op de nieuwbouwlocatie op het huidige hoofdveld van RVVH krijgt de school een nieuwe, meer geschikte en toekomstbestendige huisvesting. Voor Jongerencentrum de Loods en jongerensociëteit de Gooth geldt eveneens dat de huidige huisvesting niet geschikt is. De huidige staat van onderhoud is niet optimaal (scheurvorming door verzakking). Bovendien is de nieuwe locatie op het huidige hoofdveld van RVVH meer geschikt dan de huidige locatie. De locatie is namelijk goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer en bovendien ligt de locatie op grotere afstand van woningen. Het gebied P.C. Hooftpark wordt herontwikkeld, waardoor de Loods en de Gooth een ander onderkomen nodig hebben.

#### *1.2 Er ontstaan kansen om op diverse locaties binnen de gemeente kwaliteit toe te voegen*

De nieuwbouwlocatie wordt groen ingepakt. Bestaande bomenrijen blijven zoveel mogelijk behouden. In de buitenruimte komt meer ruimte voor water. Als gevolg van de verplaatsing van het hoofdveld van RVVH krijgt het sportpark een nieuwe inrichting. In het ontwerp worden bomenrijen toegevoegd en komt eveneens meer ruimte voor water. Op deze manier versterken we het groen-blauwe netwerk. Daarnaast ontstaat op de oude locaties van het Gemini College, de Loods en de Gooth op termijn ruimte voor herontwikkeling. Op die manier ontstaan ook daar kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ook zorgt herontwikkeling voor inkomsten vanuit de grondexploitatie. Deze inkomsten zijn op voorhand niet in te schatten.

#### *1.3 Het bestemmingsplan is een uitwerking van het in het AIAP beschreven voorkeursscenario voor de nieuwbouw van het Gemini College, de Loods en de Gooth*

Dit voorkeursscenario gaat uit van een verplaatsing van het Gemini College naar de locatie van het hoofdveld van RVVH. Los daarbij is rekening gehouden met nieuwbouw van de Loods en de Gooth nabij het nieuwe schoolgebouw. Sportpark Ridderkerk wordt opnieuw ingericht.

#### *1.4 Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling met een schoolgebouw, jongerencentrum en -sociëteit juridisch-planologisch mogelijk*

De huidige bestemming "Recreatie" wordt vervangen voor de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Groen". Het bouwvlak en de toegestane bouwhoogte zijn meer toegespitst op de beoogde bebouwing op deze locatie.

#### *1.5 Het bestemmingsplan is flexibel genoeg om eventuele toekomstige uitbreiding van het Gemini College planologisch toe te staan*

Het bouwvlak is namelijk ruimer dan het huidige bouwplan voor de school. Ook in de benodigde onderzoeken (denk aan het aantal benodigde parkeerplaatsen, toename verkeersbewegingen en milieu-aspecten) is rekening gehouden met een eventuele toekomstige uitbreiding van de school met maximaal 2.500 m<sup>2</sup> BVO (Bruto-vloeroppervlak). Voor de Loods en de Gooth is bij de onderliggende onderzoeken rekening gehouden met 500 m<sup>2</sup> BVO meer dan nu nodig wordt geacht. Dit betekent dat een eventuele uitbreiding van deze voorzieningen binnen het bestemmingsplan goed onderbouwd kan worden toegestaan.

#### *1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd ter vaststelling worden aangeboden. De wettelijke overlegpartners hebben al gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Hun reacties zijn verwerkt in de Nota Inspraak en Vooroverleg (Bijlage 8, toelichting bestemmingsplan).

#### **Overleg gevoerd met**

Provincie Zuid-Holland (e-formulier), Waterschap Hollandse Delta, Veiligheidsregio RotterdamRijnmond, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, DCMR, omgevingsdienst Haaglanden, Gemini College, Farel College, bestuur de Loods en de Gooth.

#### **Kanttekeningen**

##### *1.1 Er dienen hogere geluidswaarden vastgesteld te worden voor dit plan*

De geluidsbelasting op het schoolgebouw overstijgt de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek in het bestemmingsplan. Het hogere waarde besluit is ambtelijk gemandateerd en hoeft daarom niet opgenomen te worden in dit voorstel.

##### *1.2 Voor de nieuwbouw van de Loods en de Gooth neemt uw raad nog een apart besluit*

Dit besluit is nodig om een nieuwbouwproject op te starten en daarvoor budget te reserveren. Voor de nieuwbouw op de locatie nabij het Gemini hoeft dan geen nieuwe ruimtelijke procedure meer doorlopen te worden. De realisatie van de Loods en de Gooth zijn in dit voorliggende bestemmingsplan namelijk al planologisch mogelijk gemaakt.

#### **Uitvoering/vervolgstappen**

Het raadsbesluit op het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via publicaties in de Blauwkai, de Staatscourant en de gemeentewebsite. Daarna start een inzage- en beroepstermijn van 6 weken.

Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt aangetekend bij de Raad van State, is het bestemmingsplan onherroepelijk; Voor het Gemini College wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van het schoolgebouw.

Voor de Loods en de Gooth wordt nog een apart proces doorlopen. Uw raad moet namelijk nog een apart besluit nemen over de locatie en het programma van eisen voor de nieuwe accommodatie. Zodra het bouwplan voor de Loods en de Gooth is uitgewerkt, kan voor de bouw een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

### **Evaluatie/monitoring**

N.v.t.

### **Financiën**

Uw gemeenteraad heeft inmiddels budget ter beschikking gesteld voor de realisatie van het Gemini College en de sportzaal. Uw gemeenteraad wordt nog een apart voorstel voorgelegd om nieuwbouw van de Loods en de Gooth te realiseren.

### **Juridische zaken**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is er een mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan indien zij:

- een zienswijzen naar voren hebben gebracht op het ontwerpbestemmingsplan, en/of;
- willen reageren op wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, of;
- redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijzen naar voren te brengen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht en het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aangeboden. Via wettelijk verplichte publicaties is bekend gemaakt hoe men het ontwerpbestemmingsplan kon raadplegen en hoe daarop kon worden gereageerd. De kans voor belanghebbenden om succesvol tegen het raadsbesluit in beroep te gaan is daardoor uiterst klein.

### **Duurzaamheid**

Na realisering van het project krijgt het gebied een nieuwe duurzame inrichting van de buitenruimte. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de geldende BENG normen.

### **Communicatie/participatie na besluitvorming**

Via een publicatie in de Blauwkai, de Staatscourant en de gemeentewebsite wordt het raadsbesluit bekend gemaakt. Via deze publicatie communiceren we over de terinzagelegging en de mogelijkheid om tegen het besluit in beroep te gaan. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

### **Bijlagen**

- 
1. Bestemmingsplan Gemini College de Loods en de Gooth (ex bijlagen toelichting).pdf
  2. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Gemini College de Loods en de Gooth.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Gemini College, de Loods en de Gooth	<b>Gemeenteraad:</b> 17 september 2020	<b>Zaaknummer:</b> 174051
	Commissie samen wonen 3 september 2020	

De raad van de gemeente Ridderkerk,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 14 juli 2020,  
gelet op

Wet ruimtelijke ordening;

Besluit ruimtelijke ordening. ;

overwegende, dat

het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt met een schoolgebouw, sportzaal,  
jongerencentrum en -sociëteit; over de huisvesting van de Loods en de Gooth de raad nog apart een  
besluit neemt;

in het kader van de Wet geluidhinder hogere waarden zijn vastgesteld;

met ingang van 8 mei 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Gemini College, de Loods en de Gooth';
- ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;

iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en het  
ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder bij de gemeenteraad naar voren kon brengen;

daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en De Blauwkai van 7  
mei 2020 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

er binnen de inzagetermijn van 6 weken geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpbesluiten;

### BESLUIT:

---

1. Het bestemmingsplan 'Gemini College, de Loods en de Gooth'  
(NL.IMRO.0597.BPWEST2019GEMINIC-VG01) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit  
besluit behorende toelichting, regels en verbeelding.

---