



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.: **27 april 2010**

Agendapunt nr:

Portefeuillehouder	: Mevr. N. Hofstra / dhr.H.Kosmeijer	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Afdeling	: OBT		
Adviseur	: de heer H.J. Klok	Toestelnummer :	818

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kosmeijer	Wethouder Hofstra	Wethouder Assies	Wethouder Kremers	Secr.	Gezien Communic.	Paraaf afdelingshoofd:
Conform								
Bespreken								

Onderwerp

Ontwerp "Bestemmingsplan FloraHolland"

Samenvatting

FloraHolland, ook wel bekend als "bloemenveiling Eelde", is gelegen op het bedrijventerrein de Punt in Eelde. Voor een effectieve bedrijfsvoering heeft de bloemenveiling een uitbreiding nodig van de corridor ten noorden van het gebouw.

Verder zoekt FloraHolland de samenwerking met Intervema B.V. Deze groothandel voor bloemisterijen, tuincentra en de glastuinbouwcentra wil zich vestigen naast de bloemenveiling. Daartoe is er een bedrijfsgebouw aansluitend op de noordzijde van de bloemenveiling noodzakelijk.

De gewenste uitbreidingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan, daar het een bestemmingplan uit 1977 betreft die tot op heden nader uitgewerkt had moeten worden. Gekozen is om, voor dit initiatief, een apart bestemmingsplan op te stellen voor zowel de uitbreiding als de bestaande bebouwing. Dit bestemmingsplan is als bijlage opgenomen.

Gezien de geringe impact van de uitbreiding en de tijdsdruk waaronder de uitbreiding staat, wordt voorgesteld, om de voorontwerpfase van het bestemmingsplan traject over te slaan en gelijk te starten met een ontwerp-bestemmingsplan.

Voorstel

1. De raad voor te stellen in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "FloraHolland";
2. De raad voor te stellen voor dit bouwplan geen exploitatieplan op te stellen omdat het kostenverhaal middels een overeenkomst wordt geregeld..
3. De onder 1. genoemde stukken gedurende zes weken ter inzage leggen in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb);
4. De onder 1. genoemde plannen in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure toezenden aan alle relevante overlegpartners.

Besluit

--

Bijlagen:

- 1 Ontwerp "Bestemmingsplan FloraHolland", bestaande uit de toelichting, regels en verbeelding;
- 2 Alle separate gebiedsonderzoeken.
- 3 Kostenoverzicht die op de initiatiefnemer zullen worden verhaald
- 4 Raadsvoorstel voor de raadsvergadering van 25 mei 2010

TOELICHTING B & W ADVIES

1 Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan "FloraHolland"

2 Voorstel

1. De raad voor te stellen in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "FloraHolland";
2. De raad voor te stellen voor dit bouwplan geen exploitatieplan op en vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een overeenkomst wordt geregeld.
3. De onder 1. genoemde stukken gedurende zes weken ter inzage leggen in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb);
4. De onder 1. genoemde plannen in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure toezenden aan alle relevante overlegpartners.

3 Inleiding

FloraHolland, ook wel bekend als "bloemenveiling Eelde", is gelegen op het bedrijventerrein de Punt in Eelde. Voor een effectieve bedrijfsvoering heeft de bloemenveiling een uitbreiding nodig van de corridor ten noorden van het gebouw.

Verder zoekt FloraHolland de samenwerking met Intervema B.V. Deze groothandel voor bloemisterijen, tuincentra en de glastuinbouwcentra wil zich vestigen naast de bloemenveiling. Daartoe is er een bedrijfsgebouw aansluitend op de noordzijde van de bloemenveiling noodzakelijk.

De gewenste uitbreidingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan, daar het een bestemmingplan uit 1977 betreft die tot op heden nader uitgewerkt had moeten worden. Gekozen is om, voor dit initiatief, een apart bestemmingsplan op te stellen voor zowel de uitbreiding als de bestaande bebouwing. Dit bestemmingsplan is als bijlage opgenomen.

Met de eisen die FloraHolland en Intervema B.V. aan de uitbreiding stellen hebben zij door Grontmij een ontwerp-bestemmingsplan laten opstellen. Het opgestelde plan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan omvat de bestaande bebouwing en de geplande uitbreiding.

Gezien de geringe impact van de uitbreiding en de tijdsdruk waaronder het geheel staat, wordt voorgesteld de voor-ontwerpfase van het bestemmingsplantraject over te slaan.

4 Argumenten

- 1.i *Met de aanpassingen van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan de plannen van FloraHolland en Intervema B.V.*
Het vigerende bestemmingsplan is dermate oud en niet uitgewerkt waardoor nagenoeg alle uitbreidingen tot nog toe middels artikel 19 WRO zijn vergund. Dit is voor ons en voor de aanvrager geen wenselijke situatie en werkt alleen belemmerend. Middels het nieuwe bestemmingsplan worden echter geen grove uitbreidingsmogelijkheden mogelijk gemaakt, echter wordt de gevraagde uitbreiding mogelijk en hiermee voldoet de bestaande bebouwing aan het bestemmingsplan.
- 1.ii *Het opstellen van een beeldkwaliteitplan is niet nodig*
Door de koppeling met de gemeentelijke welstandsnota wordt de beeldkwaliteit in voldoende mate gewaarborgd. In de gemeentelijke welstandsnota is een apart hoofdstuk aan bedrijventerreinen gewijd.

2.i Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist

Het opstellen van een exploitatieplan is bij dit project niet van toepassing, omdat er een overeenkomst met de initiatiefnemers (FloraHolland) wordt gesloten. De onderhandelingen bevinden zich op dit moment in een ver gevorderd stadium, vandaar dat is besloten het bestemmingsplantraject alvast op te starten.

In de overeenkomst wordt overeengekomen dat er kostenverhaal plaats vindt en dat alle door ons gemaakte kosten in rekening worden gebracht. De geschatte gemeentelijke kosten voor de begeleiding van het project bedragen 19.971,- EUR.

5 Kanttekeningen

5.1 Juridische procedures

Het ontwikkelen van een gebied is niet zonder risico. Juridische procedures door zienswijzen/bezwaren tegen het bestemmingsplan en/of een exploitatieplan kunnen redenen zijn dat het project wordt vertraagd.

Het risico dat het project vanwege procedurele aspecten geen doorgang vindt is vooralsnog niet aan de orde.

5.2 Niet getekende overeenkomst

In het kader van kostenverhaal zullen alle door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Op dit moment hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden over de totale kosten, initiatiefnemer is hiervan op de hoogte en naar verwachting zal op redelijk korte termijn de overeenkomst getekend worden.

6 Wettelijk kader en procedures

Juridisch kader

Wro, Bro en Algemene wet bestuursrecht.

Te verwachten procedures

Procedure bestemmingsplan.

In de artikelen 3.8 van de Wro wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard op de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Op basis van deze uniforme voorbereidingsprocedure moet dit ontwerp bestemmingsplan "Flora Holland Eelde" voor gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit moet vooraf worden gepubliceerd in de (digitale) Staatscourant en in de Oostermoer. Binnen de termijn van de ter inzage legging heeft iedereen de mogelijkheid zienswijzen over het plan naar voren te brengen.

Na verwerking van de ingebrachte zienswijzen en eventuele aanpassingen van het (ontwerp) bestemmingsplan zal de bestuurlijke vaststelling van het bestemmingsplan plaats kunnen vinden. Hierna staat voor belanghebbenden uiteraard de beroepsprocedure bij de Raad van State open.

Advies van afdelingen

Het bestemmingsplan "FloraHolland" is besproken met de vertegenwoordigers van de afdelingen B&P (o.a. belast met actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen), BMV (o.a. belast met de toetsing van bouwaanvragen) en de diverse disciplines binnen het OBT.

7 Financiën

De totale kosten van de begeleiding van het project zijn door ons geraamd op 19.971,- EUR. Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Op redelijk korte termijn zal de bijbehorende overeenkomst worden getekend.

Mocht de initiatiefnemer besluiten niet akkoord te gaan met de overeenkomst, dan zal de procedure worden beëindigd.

8 Communicatie

Inzet van communicatie kan bijdragen aan het verbreden van het draagvlak. Ook kan een goede

communicatie een bijdrage leveren aan het sneller doorlopen van de procedures die horen bij de diverse plannen.

Gezien de omvang en impact van dit plan wordt voorgesteld, behoudens de publicatieplicht, verder geen actie's te ondernemen.

9 Personeel & Organisatie

N.v.t.

10 Uitvoering

De hiervoor vermelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt gestart en doorlopen. De evt. ingebrachte zienswijzen worden verwerkt, waarna vaststelling van het bestemmingsplan kan plaatsvinden.

Handtekening adviseur

.....