Raadsvergadering d.d. 13 september 2011 agendapunt 12

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 16 augustus 2011

Onderwerp:	Bestemmingsplan "Nieuwbouw AOC Terra Eelde"
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	Dhr. H. Feenstra 0592 - 266 807 h.feenstra@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit: 1. Instemmen met de Nota beantwoording inspraakreacties AOC Terra Eelde"; 2. instemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw AOC Terra Eelde"; 3. burgemeester en wethouders opdragen de bestemmingsplanprocedure te starten.	
Bijlagen: - Raadsbesluit (bijgevoegd) - Nota beantwoording inspraakreacties AOC Terra Eelde (bijgevoegd) - Ontwerpbestemmingsplan Nieuwbouw AOC Terra Eelde (ter inzage)	

TOELICHTING

1. Inleiding

Onderwijsgroep Noord is voornemens een gedeelte van het complex van het AOC Terra Vmbo- Groen aan de Burgemeester J.G. Legroweg 29 te Eelde te herbouwen. In de eerste fase worden de gebouwen aan de noordoostzijde van het plangebied gesloopt. Op dezelfde locatie, echter buiten het vigerende bouwvlak, wordt een nieuw schoolgebouw ten behoeve van praktijkgericht onderwijs opgericht. De gewenste ontwikkeling past binnen de Europese-, provinciale- en gemeentelijke beleidnotities, wetten en verdragen, behoudens het bestemmingsplan. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Eelde- Paterswolde kern. Het is daarom noodzakelijk om voor de ontwikkeling een apart bestemmingsplan op te stellen. Voor het initiatief is door BügelHajema Adviseurs bv. een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het opgestelde plan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan maakt het door Klein architecten ontworpen plan mogelijk. De kosten die vanuit gemeentewege moeten worden gemaakt om het initiatief mogelijk te maken, zijn door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gedekt. Vanaf 25 februari 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op het voorontwerp zijn vier inspraakreacties ontvangen. Voor de beantwoording van de inspraakreacties is een "Nota beantwoording inspraakreacties AOC Terra Eelde" opgesteld, deze nota is als bijlage opgenomen.

2. Argumenten

1.1 De ingediende inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het bouwplan.

Er zijn vier schriftelijke inspraakreacties ingediend. Gebleken is dat een belangrijk deel van de inspraakreacties zich richt op verstoring van het uitzicht. Naar aanleiding daarvan is de situering van de beoogde uitbreiding opnieuw in studie genomen. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de situering van het bouwvlak ten gunste van het uitzicht vanuit omliggende woningen; het uit te breiden gebouw kan circa 5 m 'naar achteren' worden geplaatst. De aangepaste situering is door Onderwijsgroep Noord tezamen met de architect nader toegelicht aan de omwonenden, waaronder de indieners van de zienswijzen. Dezen hebben daarop aangegeven de nieuwe situering als positief te bezien en dat er daarmee voldoende tegemoet wordt gekomen aan de ingediende bezwaren.

1.2. Positief welstandadvies

Op 14 juli jl. is er advies gegeven over de nieuwbouw van het schoolgebouw door de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Tijdens deze behandeling is een toelichting gegeven door de architect en de stedenbouwkundige medewerker van de gemeente. De conclusie van de commissie is dat het ontwerp bij de definitieve indiening op een positief advies kan rekenen.

2.1 Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid

Het initiatief is in overeenstemming met het structuurplan. In het structuurplan is aangegeven dat behoedzaam moet worden omgegaan met de schaarse ruimte in Eelde-Paterswolde, het plan voldoet hieraan.

Het Integraal Accommodatiebeleid gaat over het samenvoegen van wijkscholen met onderwijs en sport voor 4-12 jarigen. Het AOC Terra voorziet echter in voortgezet onderwijs, zodat het integraal accommodatiebeleid niet van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan.

2.2 Het plan is in overeenstemming met het Europees-, Rijks- en Provinciaalbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met de relevante Europese-, Rijks- en Provinciale beleidsnotities, wetten en verdragen.

2.3 De Gemeenteraad heeft ingestemd met de nieuwbouw van AOC Terra Eelde

Op 14 februari 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan en gevraagd hiervoor de benodigde procedures te doorlopen (bestemmingsplan).

2.4 Kostenverhaal op grond van de Wro is verzekerd

Het opstellen van een exploitatieplan is bij dit project niet van toepassing, omdat er op 19 juni 2011 een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers is gesloten. In de overeenkomst is overeengekomen dat er kostenverhaal plaats vindt en dat alle toe te rekenen kosten op basis van de Wro en Bro in rekening worden gebracht.

2.5. De planschadeovereenkomst is getekend

De initiatiefnemers hebben de planschadeovereenkomsten getekend. Hierdoor wordt de gemeente gevrijwaard van eventuele planschadeclaims die de ontwikkeling met zich mee kan brengen. Eventuele planschadeclaims zijn hierdoor voor risico van de initiatiefnemers.

5. Kanttekeningen

1.1 Juridische procedures

Het ontwikkelen van een gebied is niet zonder risico. Juridische procedures door zienswijzen/ bezwaren tegen het bestemmingsplan kunnen redenen zijn dat het project wordt vertraagd of geen doorgang kan vinden. Het risico dat het project vanwege procedurele aspecten geen doorgang vindt is vooralsnog niet aan de orde.

Vervolgprocedure

Op basis van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene Wet Bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouw AOC Terra Eelde" gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt vooraf gepubliceerd in de (digitale) Staatscourant en in de Oostermoer. Binnen de termijn van de terinzagelegging heeft iedereen de mogelijkheid zienswijzen over het plan naar voren te brengen.

Tevens zenden wij het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan alle relevante overlegpartners.

Na verwerking van eventuele ingebrachte zienswijzen en overlegreacties kan vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. De verwachting is dat wij het 4e kwartaal van 2011een voorstel daarvoor kunnen doen. Na vaststelling van een bestemmingsplan door uw raad staat vervolgens voor belanghebbenden de beroepsprocedure bij de Raad van State open.

Financiële consequenties

De toe te rekenen plan- en proceskosten voor dit project zijn geraamd op 25.760,- EUR, dit betreft een maximum bedrag. Civieltechnische kosten en werkzaamheden zijn bij dit bouwplan niet aan de orde. De verhaalbaarheid van de kosten is geregeld in de gesloten anterieure exploitatieovereenkomst.

Adviezen

Niet van toepassing.

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de “Nota beantwoording inspraakreacties AOC Terra Eelde”.
2. instemmen met het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwbouw AOC Terra Eelde”;
3. burgemeester en wethouders opdragen de bestemmingsplanprocedure te starten.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris