



Raadsvergadering d.d. 15 februari 2011 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 25 januari 2011

Onderwerp:	Voorontwerp "Bestemmingsplan Nieuwbouw AOC Terra Eelde"
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	Dhr. H.J. Klok
Doorkiesnummer:	0592 - 266 609
E-mail adres:	h.klok@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Het "voorontwerp Bestemmingsplan Nieuwbouw AOC Terra Eelde", conform de gemeentelijke inspraakverordening, vrijgeven voor inspraak;2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opstellen;3. burgemeester en wethouders opdragen de bestemmingsplanprocedure en het vooroverleg met alle relevante partners te starten.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Voorontwerp bestemmingsplan Nieuwbouw AOC Terra Eelde (ter inzage)

TOELICHTING

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 voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het opgestelde plan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan maakt het door Klein architecten ontwerpen plan mogelijk.

De toerekenbare kosten die vanuit gemeentewege moeten worden gemaakt om het initiatief mogelijk te maken, zullen middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gedekt.



Argumenten

1.1 *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 in voortgezet onderwijs, het beleid richt zich hier niet op.

1.2 *Het plan is in overeenstemming met het Europees beleid, Rijks- en Provinciaalbeleid*

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

1.3 *Met de aanpassing van het vigerende bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan de plannen van Onderwijsgroep Noord.*

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de voorgenomen ontwikkeling, dit komt doordat het vigerende bestemmingsplan conserverend van aard is. Door medewerking te verlenen aan dit bestemmingsplan voor deze specifieke locatie kan medewerking worden verleend aan de gevraagde ontwikkeling.

1.4 *Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is niet noodzakelijk*

Het opstellen van een separaat beeldkwaliteitsplan is niet noodzakelijk omdat de gemeentelijke welstandsnota ook in gaat op ontwikkeling. In de gemeentelijke welstandsnota is in deelgebied 7 een aparte paragraaf gewijd aan nieuwbouw binnen dit deelgebied. In deze paragraaf worden de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen aangegeven.

2.1 *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 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 toe te rekenen kosten op basis van de Wro en Bro in rekening worden gebracht. De geschatte toe te rekenen kosten voor dit project bedragen maximaal 25.760,- EUR.

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.

2.1 *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 de anterieure overeenkomst is recentelijk toegestuurd. Naar verwachting zal op redelijk korte termijn de overeenkomst getekend worden.

2.1 Niet getekende planschadeovereenkomst

In het kader van eventuele planschadeclaims zal een planschadeovereenkomst getekend moeten worden, zodat wij als gemeente worden gevrijwaard van eventuele planschadeclaims. De initiatiefnemer is op de hoogte van de overeenkomst, ook deze is recentelijk toegestuurd. Naar verwachting zal ook deze overeenkomst op redelijk korte termijn getekend worden.

Vervolgprocedure

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening zal het voorontwerp van het 'Bestemmingsplan Nieuwbouw AOC Terra Eelde' gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal vooraf worden gepubliceerd in de Oostermoer/Noordenveld. Binnen de termijn van de ter inzage legging heeft iedereen de mogelijkheid inspraakreacties over het plan naar voren te brengen.

Na verwerking van de eventueel ingebrachte inspraakreacties zal het bestemmingsplan kunnen worden uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is uitgewerkt tot een ontwerp bestemmingsplan zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd, tijdens deze ter inzage legging kunnen belanghebbenden eventueel zienswijzen indienen.

Financiële consequenties

De totale kosten van de begeleiding van het project zijn door ons geraamd op 25.760,- 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.

Adviezen

In het kader van overleg (conform artikel 3.1.1. BRO) wordt het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan alle relevante overleg partners.

Gevraagd besluit

1. Het "voorontwerp Bestemmingsplan Nieuwbouw AOC Terra Eelde", conform de gemeentelijke inspraakverordening, vrijgeven voor inspraak;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opstellen;
3. burgemeester en wethouders opdragen de bestemmingsplanprocedure en het vooroverleg met alle relevante partners te starten.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

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