Raadsvergadering d.d. 7 februari 2012 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 17 januari 2012

Onderwerp:	Vaststelling 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. De zienswijzennota “Nieuwbouw AOC Terra Eelde” vaststellen. 2. Het bestemmingsplan”Nieuwbouw AOC Terra Eelde” gewijzigd vaststellen.	
Bijlagen: - Raadsbesluit (bijgevoegd) - Zienswijzennota “AOC Terra Eelde” (bijgevoegd) - Bestemmingsplan “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. 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 door de gemeente moeten worden gemaakt om het initiatief mogelijk te maken, zijn door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gedekt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 september 2011 voor een periode van 9 weken ter inzage gelegen. Deze verlenging is opgetreden als gevolg van een technisch probleem waardoor in aanvang van de periode geen raadpleging van de plannen mogelijk was op de landelijke website van ruimtelijke plannen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen, welke zijn beantwoord in de zienswijzennota (zie ook bijlage).

De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor het nodig is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn:

- Abusievelijk was in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak niet helemaal correct weergegeven op de verbeelding. Het bouwvlak is daarom aangepast overeenkomstig het bouwkundig ontwerp, waardoor op de verbeelding een grotere afstand ontstaat tussen schoolgebouw en de Burgemeester Legroweg. De feitelijke situering van het gebouw blijft overigens gelijk.
- De aangegeven locatie van de corso- opbouwplaats kwam niet overeen met de daadwerkelijke locatie; in de verbeelding bij dit definitieve bestemmingsplan is dit gecorrigeerd.
- In de regels is nu opgenomen dat het vlak van 'sport en spel' binnen het bouwvlak dient te worden gesitueerd.

2. Argumenten

1.1. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening en geen onevenredige schade aan belangen van derden. Derhalve kan medewerking worden verleend aan het beoogde bouwplan. Wel geven de ingediende zienswijzen aanleiding tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijze ingediend. Inhoudelijk zijn daarbij voornamelijk dezelfde bezwaarpunten ingediend als ook in de fase van het voorontwerp. Alleen een nieuw punt ten aanzien van de situering van de corsoplek op de verbeeldingskaart heeft ertoe geleid dat deze begrenzing is aangepast conform de feitelijke situatie.
Daarnaast is bij de beoordeling van de zienswijzen geconstateerd dat het bouwvlak op de verbeeldingskaart ruimer is getekend dan de begrenzing van het bouwkundig ontwerp. Door nu het bouwvlak op de verbeeldingskaart aan te laten sluiten op het bouwkundige ontwerp, wordt de bewoners aan de Zevenhuizerweg zekerheid geboden dat het nieuwe bouwvlak daadwerkelijk circa 5 meter naar achteren wordt verplaatst.
Ook werd door appellanten opgemerkt dat veel privacy verloren gaat doordat het nieuwe schoolplein veel dichter bij perceel 41 komt gelegen. In antwoord daarop kan gesteld worden dat de locatie van sport- en spel in het ontwerpbestemmingsplan niet is aangegeven op de verbeelding. Daarmee bestaat de mogelijkheid om tot aan de plangrens een schoolplein te realiseren. Omdat het ruimtelijk ongewenst is om dit plein te dicht op de erfgrens/ plangrens te situeren, aangezien hiermee de belangen van de omwonenden onevenredig worden geschaad, is nu in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het schoolplein binnen het bouwvlak moet worden gesitueerd. Daarmee is deze zienswijze gegrond verklaard.

2.1.. De Gemeenteraad heeft ingestemd met de nieuwbouw van AOC Terra Eelde.

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan en op 13 september 2011 met het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Positief welstandadvies.

Op 14 juli 2011 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 op een positief advies kan rekenen.

5. Kanttekeningen

Risico procedure Raad van State (vertraging proceduretijd, procesrisico). Echter gezien de correcte beantwoording zienswijzen en afweging van alle belangen is de kans van slagen hiervoor gering.

Vervolgprocedure

Na vaststelling door de raad zal het vaststellingsbesluit worden gepubliceerd in de Oostermoer, Staatscourant, gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl, gevolgd door 6 weken ter visie legging en beroepstermijn.

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. In de raadsvergadering van 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten om geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan op te stellen.

Adviezen

Niet van toepassing.

Gevraagd besluit

1. De zienswijzennota “Nieuwbouw AOC Terra Eelde” vaststellen.
2. Het bestemmingsplan “Nieuwbouw AOC Terra Eelde” gewijzigd vaststellen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

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