

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
28 januari 2010

Datum voorstel
15 december 2009

Agendapunt

Onderwerp
bestemmingsplan Versteeglaan, Groenekan

9

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

het bijgaande bestemmingsplan en exploitatieplan 'Versteeglaan' zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Versteeglaan'.

Inleiding

Basisschool De Nijepoort in Groenekan is momenteel gehuisvest op twee locaties. Beide locaties voldoen qua ligging en gebouw niet meer aan de huidige eisen. Wij hebben onderzoek gedaan naar de mogelijke nieuwbouwlocaties binnen Groenekan, waarbij de locatie aan de Versteeglaan als meest geschikte locatie naar voren kwam. Het vraagstuk van de schoollocatie vormde een van de aanleidingen voor het opstellen van de Dorpsvisie Groenekan, die in uw vergadering van 26 maart 2009 is vastgesteld. Aangezien de ontwikkeling van de school een hoge urgentie heeft, hebben wij ervoor gekozen om de planologische regeling te gieten in de vorm van een partieel bestemmingsplan, onder de naam 'Versteeglaan'.

In de vergadering op 6 september 2007 heeft uw raad een voorkeursrecht van koop gevestigd op de bij de beoogde ontwikkeling betrokken particuliere gronden. De tegen de vestiging van het voorkeursrecht ingediende bezwaarschriften heeft u in uw vergadering op 25 september 2008 niet-ontvankelijk respectievelijk ongegrond verklaard.

Over de achtergronden en de planvoortgang hebben wij uw raad meest recentelijk geïnformeerd via het Mededelingenblad 2009/18 van 3 september 2009. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Versteeglaan', bestaande uit een toelichting, planregels en een plankaart, heeft vanaf 25 september 2009 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende dezelfde termijn bestond gelegenheid om zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. De rechthebbende op de in het voorkeursrecht van koop betrokken gronden heeft van die gelegenheid gebruik gemaakt. De ontwikkeling en procedure van dit bestemmingsplan is nu zover dat het plan door uw raad kan worden vastgesteld.

Voor de toekomstige schoollocatie aan de Versteeglaan is sprake van overschrijding van de voorkeurswaarde volgens de Wet geluidhinder. In verband daarmee hebben wij - na het doorlopen van de voorgeschreven procedure - hogere grenswaarden vastgesteld.

Beoogd effect

Het realiseren van de huisvesting van basisschool De Nijepoort aan de Versteeglaan te Groenekan.

Argumenten

1.1 Een nieuwe locatie voor de basisschool De Nijepoort is gewenst.

De huidige locaties van De Nijepoort zijn niet geschikt voor een nieuwe huisvesting van de school. De locaties liggen te dicht bij de overlast veroorzakende snelweg A27 en op relatief grote afstand van de meeste woningen in Groenekan.

Bovendien trad op 12 december 2008 het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking, op grond waarvan een (nieuw te bouwen) school op een minimale afstand van 300 meter van een snelweg dient te worden gesitueerd. De beoogde schoollocatie aan de Versteeglaan is gesitueerd op circa 350 meter van de snelweg A27. Ook zijn de huidige schoolgebouwen sterk verouderd en voldoen zij niet meer aan de eisen van deze tijd. Een nieuw schoolgebouw is daarom zeer gewenst.

1.2 De geldende bestemmingsregeling staat schoolhuisvesting aan de Versteeglaan in de weg.

Op basis van de huidige bestemmingsregeling is de bouw van een school niet mogelijk. Om de gewenste en noodzakelijke ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Het voorkeursrecht van koop op de benodigde particuliere gronden is geldig tot 7 februari 2010.

Het door uw raadsbesluit van 6 september 2007 gevestigde voorkeursrecht van koop op een deel van de in het bestemmingsplan betrokken gronden, verliest (wettelijk) zijn geldigheid indien niet binnen een periode van 2,5 jaar een bestemmingsplan is vastgesteld. Aangaande het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft de projectontwikkelaar na het doorlopen van de bezwaarschriftenprocedure beroep ingesteld bij de rechtbank. De beroepsprocedure loopt nog. Het voorliggende bestemmingsplan is voorzien van een aanduiding die een versnelde onteigening van de betreffende gronden mogelijk maakt. Wij hebben de eigenaar daarvan schriftelijk in kennis gesteld.

1.4 Het blijft de bedoeling om de benodigde particuliere gronden op een minnelijke wijze te verwerven.

Wij hebben met de betrokken eigenaar meerdere gesprekken gevoerd. Het op basis van de gesprekken uitgebrachte schriftelijke bod is door de eigenaar van de hand gewezen. Alleen in het geval geen minnelijk vergelijk mogelijk blijkt, zullen wij overgaan tot het starten van de onteigeningsprocedure.

1.5 De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om bestemmingsplan.gewijzigd vast te stellen.

Gedurende de inzage- en zienswijzetermijn van het ontwerpbestemmingsplan 'Versteeglaan', hebben wij een zienswijze ontvangen van de eigenaar van de bij het voorkeursrecht van koop aangewezen gronden.

Wij hebben de ingediende zienswijze samengevat en van een reactie voorzien in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Versteeglaan' die als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel en tevens deel uitmaakt van het voorgestelde besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft niet geleid tot enige aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 Het vaststellen van een exploitatieplan is wettelijk verplicht.

Zoals gemeld, zijn niet alle gronden binnen het gebied van het bestemmingsplan in eigendom van de gemeente. Voor het geval dat niet de gemeente maar een particuliere eigenaar de realisering van een bestemming (in kwestie de school) op zich neemt, regelt (afdeling 6.4 van) de Wet ruimtelijke Ordening dat de gemeente haar kosten voor de exploitatie van de betreffende locatie dient te verhalen. Wij hebben daartoe een exploitatieplan opgesteld dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Het exploitatieplan dient tegelijkertijd met het bestemmingsplan te worden vastgesteld en bekendgemaakt. Een exploitatieplan is niet vereist als over de exploitatie van de te realiseren locatie met de particuliere grondeigenaar een zogenoemde anterieure overeenkomst is afgesloten. Dat laatste is tot dusver niet het geval. Onze bedoeling is om de eigendom van de gronden (bij voorkeur via minnelijk weg) te verwerven teneinde de realisatie van de school zelf ter hand te nemen. Alsdan is geen verhaal van de exploitatiekosten aan de orde.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het niet vaststellen van dit plan, betekent dat het geldende planologische kader van kracht blijft. In dat geval is het huisvesten van basisschool De Nijepoort aan de Versteeglaan niet mogelijk en komt het gevestigde voorkeursrecht te vervallen.

Aanpak/ Uitvoering

Het exploitatieplan en het bestemmingsplan zijn plannen volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provinciale goedkeuring is bij de nieuwe wet komen te vervallen.

Na uw vaststelling, zullen wij de plannen voor een periode van zes weken ter inzage leggen, gedurende welke periode tegen het plan beroep kan worden aangetekend.

Aangezien ten opzichte van eerder ter inzage gelegde ontwerpplannen geen wijziging is doorgevoerd, bestaat de beroepsmogelijkheid nog slechts voor de indiener van de zienswijze.

Communicatie

Wij hebben de indiener van de zienswijzen bericht gegeven over de behandeling door uw raad van dit voorstel alsmede van de mogelijkheid om ter toelichting van de zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Van uw vaststellingsbesluit, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid vindt publicatie plaats op de gebruikelijke wijze en in de Staatscourant. Tegelijk zullen wij de indiener van de zienswijze berichten over het vaststellingsbesluit en de vervolprocedure.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

De kosten van dit bestemmingsplan worden toegerekend aan het project Versteeglaan en worden gedekt binnen de daarvoor beschikbaar gestelde kredieten. In het geval de huidige grondeigenaar alsnog mocht overgaan tot het zelf realiseren van de nieuwe bestemming, dan zullen wij de plankosten voor de exploitatie van de locatie op hem verhalen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Versteeglaan'; NB: Vanwege de omvang, is PER RAADSFRACTIE ÉÉN EXEMPLAAR van het bestemmingsplan beschikbaar gesteld;	} reeds in bezit
	2.	Exploitatieplan 'Versteeglaan'; NB: Vanwege de omvang, is PER RAADSFRACTIE ÉÉN EXEMPLAAR van het exploitatieplan beschikbaar gesteld;	
	3.	'Zienswijzennota bestemmingsplan Versteeglaan'.	
Stukken ter inzage	1.	de ingediende zienswijze	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.		

Contactambtenaar: E. Hardjopawiro, T 154, E HardjopawiroE@debilt.nl

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2009, met het onderwerp bestemmingsplan Versteeglaan, Groenekan;

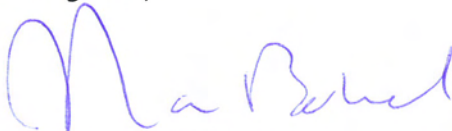
- overwegende dat**
- de basisschool De Nijepoort is gehuisvest op twee locaties in Groenekan;
 - de gebouwen van de basisschool sterk verouderd zijn en niet voldoen aan de moderne eisen;
 - de huidige schoollocaties niet geschikt zijn voor nieuwbouw;
 - de meest geschikte schoollocatie in Groenekan is gesitueerd aan de Versteeglaan;
 - het realiseren van een school op die locatie in strijd is met de geleedende bestemmingsplannen;
 - daarom het bestemmingsplan 'Versteeglaan' is opgesteld;
 - het ontwerp van het bestemmingsplan en het exploitatieplan 'Versteeglaan' vanaf 25 september 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen en dat voorafgaande aan deze tervisielegging op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - binnen de gestelde termijn van zes weken tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend die ontvankelijk dient te worden verklaard;
 - de ingediende zienswijze, overeenkomstig de in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Versteeglaan' opgenomen beantwoording, ongegrond kan worden verklaard;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT: het bijgaande bestemmingsplan en exploitatieplan 'Versteeglaan' zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Versteeglaan'.

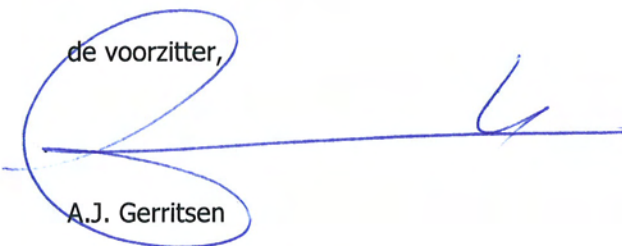
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2010,

de raad voornoemd,
de griffier,



mr drs J.L. van Berkel

de voorzitter,



A.J. Gerritsen

Zienswijzennota Bestemmingsplan "Versteeglaan" en exploitatieplan "Versteeglaan"

Ter inzage legging en ingediende zienswijzen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan "Versteeglaan" en het ontwerp exploitatieplan "Versteeglaan" met ingang van 25 september 2009 tot en met 5 november 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

In totaal is één schriftelijke zienswijze op de ontwerpplannen ingediend. Deze is tijdig ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk.

Onderstaand is de ingediende zienswijze per onderdeel samengevat en in cursief beantwoord.

Deze zienswijzennota maakt deel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Versteeglaan en exploitatieplan Versteeglaan".

Zienswijze
1.1 Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat, kennelijk met het oog op het vereenvoudigen van een eventuele toekomstige onteigeningsprocedure, bij het bepalen van het bestemmingsplan slechts aandacht is besteed aan de kadastrale grens. Vanuit goede ruimtelijke ordening zou het voor de hand hebben gelegen om niet alleen het perceel van belanghebbenden maar ook het perceel dat is gelegen achter Groenekansweg 76 in het plangebied te betrekken. Hierdoor zou een combinatie van functies mogelijk zijn geweest, verdeeld over beide percelen.
<i>Bij het bepalen van het plangebied van het bestemmingsplan heeft de gemeente zich niet laten leiden door de kadastrale grens noch door een eventuele toekomstige onteigeningsprocedure. De gemeenteraad heeft naar aanleiding van zorgvuldig onderzoek, te weten een quickscan en nader onderzoek ten gevolge van die quickscan, en afweging van alle betrokken belangen de bestemming aan de betreffende gronden gegeven. De voorgenomen locatie is het meest geschikt, vanwege de rustige ligging en de beschikbare ruimte. Hierbij zij nog opgemerkt dat de toekomstige school is gelegen op een afstand van circa 350 meter tot de dichtst bijgelegen rijksweg (NA27) en circa 380 meter tot de dichtst bijgelegen provinciale weg (N230). Derhalve is de AMvB Gevoelige bestemmingen niet van toepassing voor de bouw van de school op de betreffende plek, nu dat besluit van toepassing is wanneer gevoelige bestemmingen binnen een afstand van 300 meter vanaf rijkswegen of 50 meter vanaf provinciale wegen gebouwd worden. Verder zal de school na de verleende hogere waarde voor wat betreft de A27 en aanvullende maatregelen aan de gevel van de school op de beoogde locatie geen onacceptabele geluidsoverlast kennen.</i> <i>Hoewel er meerdere alternatieven openstaan voor de situering van de school is de gemeente de mening toegedaan dat de ontwikkeling van de school op de betreffende locatie in het bestemmingsplan de voorkeur verdient. Nu niet vaststaat wat precies onder een 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt begrepen, kan niet gesteld worden dat het vanuit een 'goede ruimtelijke onderbouwing' voor de hand had gelegen een combinatie van functies mogelijk te maken. Een complexe belangenafweging is hierbij altijd vereist waarbij de aanwijzing van bestemmingen kan leiden tot concessies.</i>

Zienswijze

1.2

Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat een goede ruimtelijke ordening vereist dat ook het perceel achter Groenekansweg 76, voor zover dat binnen de rode contouren gelegen is, binnen het plangebied betrokken dient te worden. Een schets is bij de zienswijze gevoegd. Het bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel voorbereid daar deze mogelijkheid niet ambtshalve is onderzocht.

Wanneer het College namens de gemeente De Bilt in overleg treedt met beide grondeigenaren en er voor kiest het hele perceel voor zover dat valt binnen de rode contouren in ontwikkeling te brengen, zal weinig maatschappelijke weerstand te duchten zijn.

Hieronder worden de voordelen van bovengenoemde indeling genoemd.

- a. De zuidelijke gedeelten van beide percelen worden niet in toegang ontsloten, waardoor woningbouw of een andere combinatie van functies op die percelen mogelijk is. Door het perceel achter Groenekansweg 74 in ontwikkeling te nemen, wordt het perceel achter Groenekansweg 76 permanent afgesloten en verdere ontwikkelingen daar onmogelijk gemaakt. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening daar deze blijkens het streekplan wel voorzien zijn om in de ontwikkeling mee te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel daar noch uit het bestemmingsplan noch uit de toelichting blijkt dat deze mogelijkheid is onderzocht.
- b. Door de projectie van de school op de huidige locatie, vervalt de mogelijkheid tot de door de gemeente De Bilt in de voor de dorpskern Groenekan benodigde woningbouw. Medewerkers van uw gemeente konden bevestigen dat een actualisatie van het gemeentelijk beleidsdocument, waarschijnlijk genaamd 'Woonvisie', thans in voorbereiding zou zijn waarin getreefd wordt naar het vitaal houden van de dorpskern Groenekan, hetgeen mede noopt tot het realiseren van inbreidingslocaties voor nieuwbouw voor woningen in de dorpskern en binnen de rode contouren. Dit past in het streven naar het bieden van opvangmogelijkheden in de kleine dorpskernen. De mogelijkheid daartoe wordt in de huidige planopzet geniet gedaan waardoor het in strijd is met gemeentelijk beleid. Het plan van de erven Van Geldrop voorziet wel in die mogelijkheid en uit niets blijkt dat de locatie ook op deze wijze op het perceel van belanghebbenden geprojecteerd dient te worden.
- c. Belanghebbenden hebben een economisch belang bij het alternatieve plan daar zij met het projecteren van de school op de percelen achter 74 en 76 een deel van hun gronden beschikbaar houden voor de realisatie van woningbouw of andere functies. Dit is niet in strijd met het streekplan en verder is de waarde van grond met een woonbestemming aanzienlijk hoger dan de waarde met de huidige bestemming of de bestemming maatschappelijke doeleinden.
- d. Indien de school wordt gedraaid is de planning van school en woningbouw op de aldus te creëren nieuwe rechthoekige percelen beter te realiseren dan op de afzonderlijke smalle percelen, aangezien dan slechts een langwerpig perceel achter 76 onbenut blijft voor eventueel toekomstige woningbouw. Een dergelijke toekomstige invulling is onwenselijk daar de school dan alsnog ingeklemd zal worden tussen woningen, terwijl in het alternatieve plan de school aan 1 volle zijde grenst aan het open gebied.
- e. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan zal aanzienlijk toenemen indien voor het alternatief van belanghebbenden wordt gekozen. In de huidige opzet zullen de gronden van belanghebbenden onteigend dienen te worden dan wel zullen belanghebbenden een beroep doen op het recht op zelfrealisatie. Wanneer de gemeente er voor kiest om het hele perceel ineens in ontwikkeling te brengen, zal weinig maatschappelijke weerstand te duchten zijn en tot een voorspoedige planontwikkeling gekomen worden.

In tegenstelling tot wat belanghebbenden poneren, vereist een goede ruimtelijke ordening geenszins dat het perceel achter Groenekanseweg 76 binnen het plangebied betrokken dient te worden voor zover dat is gelegen binnen de rode contouren. De rode contouren zijn bedoeld om de ruimtelijke bebouwingmogelijkheden rond steden en dorpen vast te leggen. Op deze wijze beschermt de provincie de openheid van het landschap. Nieuwe verstedelijking moet plaatsvinden binnen deze contouren. Dit betekent echter niet dat het gebied ook daadwerkelijk bebouwd moet worden. Een rode contour geeft namelijk niet weer dat gronden bebouwd moeten worden indien ze zijn gelegen binnen deze contour. De gemeente heeft juist beleidsvrijheid om de keus te maken of en in hoeverre wordt gebouwd binnen de rode contour. Vanzelfsprekend dient aan deze keus wel een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen, hetgeen volgens de gemeente bij de situering van de school op de voorgenomen locatie het geval is. Het enkele feit dat de mogelijkheid die door belanghebbenden wordt voorgesteld niet is onderzocht, maakt niet dat het bestemmingsplan daardoor in strijd is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. De gemeente meent dat het na zorgvuldige afwegingen en nader onderzoek tot de beslissing heeft kunnen komen om de school te situeren op de voorgenomen locatie.

Indien in de toekomst de mogelijkheid wordt onderzocht om op het perceel achter Groenekanseweg 76 alsnog woningen te vestigen, zal op dat moment de afweging dienen plaats te hebben of dat ook mogelijk is. De wijze van ontsluiting dient bij die afweging vanzelfsprekend ook betrokken te worden. Nu de gemeente niet voornemens is om woningen op het perceel achter Groenekanseweg 76 te bouwen, hoeft de eventuele ontsluiting van die woningen niet te worden meegenomen in de ruimtelijke afweging die plaats heeft gehad voor het bestemmingsplan Versteeglaan. Van een eventuele inklemming van de school tussen de woningen zal dan ook geen sprake zijn. Dit betekent eveneens dat de gemeente de draaiing van de school niet in overweging zal nemen om op die wijze perceel 76 beter bereikbaar te maken.

Verder is momenteel niet de actualisatie van een gemeentelijk beleidsdocument in voorbereiding waarin staat dat wordt gestreefd naar het vitaal houden van de dorpskern Groenekan. Wel is op 26 maart 2009 een dorpsvisie Groenekan vastgesteld. De school komt in de dorpsvisie aan bod.

Mocht er wel sprake zijn van de voorbereiding van een gemeentelijk beleidsdocument met daarin de door belanghebbenden gestelde inhoud, dan zou dat nog niet betekenen dat het bestemmingsplan daarmee in strijd is. Niet alleen zou dat voorbereidende document geen gemeentelijk beleid zijn, ook betekent het enkele feit dat gestreefd zou worden naar realisering van inbreidingslocaties voor nieuwbouw van woningen nog geenszins dat de bouw van een nieuwe school in Groenekan daarmee in strijd is.

Het economische belang van belanghebbenden brengt hierin eveneens geen verandering. De gemeente heeft de toekenning van de bestemming 'maatschappelijk-1' namelijk niet vanwege economische motieven aan de gronden toegekend, doch vanwege ruimtelijke overwegingen.

De gemeente kan niet oordelen of de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toeneemt wanneer voor het plan van belanghebbenden wordt gekozen. Wel staat volgens de gemeente vast dat het bestemmingsplan in de huidige opzet zowel maatschappelijk als economisch uitvoerbaar is. Er is geen grond om het plangebied aan te passen.

Zienswijze

1.3

Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat door de gemeente onvoldoende onderzoek is gedaan naar het voorhanden zijn van de volgende, alternatieve locaties:

- a. De locatie welke is gelegen op de hoek van de Grothelaan in Groenekan, achter het dorps huis "Huize Voordaan", en geschikt is vanwege de centrale ligging in Groenekan, de nabijheid van sporthal en sportvelden. De oppervlakte van het perceel is ca 2500 m².
- b. De locatie gelegen aan het eind van de Versteeglaan tussen nummer 106 en de sporthal, waar een braakliggend terrein voor handen is. Vanwege de naastgelegen sporthal met parkeervoorzieningen is deze locatie uitstekend geschikt.
- c. Een perceel weiland aan de Groenekanseweg tegenover de Veldlaan waar de oppervlakte meer is dan 3000 m².

"Quick scan" geeft enkel aan dat vluchtig is gekeken naar alternatieve locaties. Het bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel tot stand gekomen daar de geschiktheid van de locatie niet is afgewogen tegen alle feiten en omstandigheden welke zich voordoen bij de alternatieve locaties.

Er is in een quickscan onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor de te verplaatsen school. In tegenstelling tot het gestelde van belanghebbenden is daarbij echter niet vluchtig gekeken naar alternatieve locaties doch zijn de locaties zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Vervolgens is op 3 oktober 2006 door het college van burgemeester en wethouders besloten nader onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden van het oprichten van de school op de locatie aan de Versteeglaan. Op grond van dit onderzoek en een belangenafweging heeft de gemeenteraad vervolgens op 5 juli 2007 besloten prioriteit te geven aan de ontwikkeling van de school op deze locatie.

De locatie nabij de hoek van de Grothelaan is geen geschikt alternatief daar op die plek momenteel een dagopvang voor ouderen is gevestigd. Nu er geen plannen bestaan om deze opvang te sluiten of te verplaatsen, ziet de gemeente geen aanleiding om daar een school te vestigen. Eveneens valt de locatie af die is gelegen aan het eind van de Versteeglaan tussen nummer 106 en de sporthal, daar die locatie op grond van het huidige bestemmingsplan Hooge Kamp een woonbestemming heeft. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Groenekan zal de locatie eveneens deze woonbestemming houden. Tenslotte ligt het perceel weiland aan de Groenekanseweg tegenover de Veldlaan buiten de rode contour. Vestiging van een school op die locatie is derhalve geen optie.

Zienswijze

1.4

Belanghebbenden verzetten zich met klem tegen de aanduiding "verwerkelijking in de nabije toekomst" op het perceel van belanghebbenden. Belanghebbenden zullen zich tegen iedere vorm van onteigening verzetten en een beroep doen op het zelfrealisatierecht.

Behoudens twee besprekingen tussen medewerkers van de gemeente De Bilt en vertegenwoordigers van belanghebbenden, is in tegenstelling tot wat de plantoelichting doet vermoeden met de belanghebbenden geen uitvoerig overleg gepleegd over het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. Er is niet onderhandeld over het verwerven van de grond door gemeente, doch slechts eenzijdig vermeld dat de school daar gevestigd zou worden en desnoods onteigend zou worden.

De gronden die zijn aangewezen voor verwerkelijking in de naaste toekomst zijn niet in eigendom van de gemeente. Een eventuele onteigeningsprocedure op grond van dit bestemmingsplan wordt hierdoor versneld.

Ten aanzien van het uitvoerige overleg wordt verwezen naar de beantwoording bij reactie 1.8. De opmerking over het zelfrealisatierecht wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze

1.5

Belanghebbenden wijzen er op dat zij als gezamenlijk eigenaar van het perceel in de periode van 2001 tot 2007 herhaaldelijk overleg hebben gevoerd met ambtenaren van de gemeente over de mogelijkheid tot het realiseren van woningbouw op het perceel. De locatie valt binnen de in het streekplan vastgestelde "rode contour", binnen het bestemmingsplan "Hooge Kamp" en "Groenekan 1977" en verder is nieuwbouw opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Ambtelijk is door de toenmalige projectleider bij de gemeente meegedeeld dat de gemeente wilde meerwerken aan het realiseren van woningbouw op het genoemde perceel. Met het oog op de ontwikkeling is met projectontwikkelaar Hollands Midden B.V. een overeenkomst gesloten. Juridische levering heeft als gevolg van de voorwaarden in de overeenkomst nooit plaatsgevonden. Hollands Midden heeft de daarop volgende jaren veelvuldig met de wethouder Ruimtelijke Ordening en ambtenaren van de gemeente overleg gevoerd waarin herhaaldelijk mondeling is toegezegd dat het bestuur haar medewerking zou verlenen aan woningbouw op het perceel. Verder zijn ook door Hollands Midden landmeetkundige metingen en bodemonderzoeken uitgevoerd en is in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente opdracht gegeven tot een stedenbouwkundig ontwerp. In 2006 is nog een tweetal informatieavonden gehouden en een collegeadvies en programma van eisen opgesteld. Dit zou uitmonden in een voorbereidingsbesluit van de gemeenteraad.

Het bouwplan is uiteindelijk niet aan de gemeenteraad voorgelegd doch op 5 juli 2007 heeft de gemeenteraad besloten om zonder voorafgaand overleg, prioriteit te geven aan de verplaatsing van de Nijepoortschool naar het perceel. Wel heeft in 2006 onderzocht of op het perceel de nieuwbouw van de Nijepoortschool gerealiseerd kan worden.

Belanghebbenden beroepen zich op het vertrouwensbeginsel en stellen zich op het standpunt dat het het College niet vrij staat om thans een bestemmingsplan ter inzage te leggen dat voorziet in de bouw van school terwijl eerder reeds verdergaande toezeggingen zijn gedaan met betrekking tot woningbouw op dezelfde locatie. Dit vertrouwen dient te worden gehonoreerd.

In het bestemmingsplan wordt niet verwezen naar eerdere beleidskeuzes, hetgeen in strijd is met het bepaalde in artikel 4:84 Awb. Het in procedure brengen van een bestemmingsplan met een andere bestemming, zonder dat voldaan is aan een verzwaarde motiveringseis, is in strijd met de gedane toezeggingen en het bij belanghebbenden gewekte vertrouwen.

Op de planlocatie stond tot 2007 de bouw van nieuwe woningen gepland. Door een bestuurlijke heroverweging van de Gemeenteraad op 5 juli 2007, is besloten prioriteit te geven aan het verplaatsen van de Nijepoortschool naar de locatie aan de Versteeglaan. Door de heroverweging van de gemeenteraad over de locatie aan de Versteeglaan is het programma van eisen voor de verdere ontwikkeling van het perceel voor woningen niet meer door de gemeenteraad behandeld en is geen definitief inrichtingsplan opgesteld.

Voordat werd besloten om de Nijepoortschool te herbouwen op de locatie aan de Versteeglaan is een quickscan verricht naar alle denkbare locaties voor de herbouw van de Nijepoortschool. Deze quickscan wees uit dat – naast de locatie aan de Versteeglaan – een drietal andere locaties mogelijk ook geschikt waren. Vanwege een aantal oorzaken vielen deze locaties af. Zo bleek de huidige locatie aan de Groenekanseweg vanwege de slechte luchtkwaliteit slecht geschikt en de locaties tussen Groenekanseweg nr. 110/112 en nr. 126 en tussen Groenekanseweg 103 en Veldlaan 4 buiten de rode contour te liggen.

De gemeente onderschrijft dat woningbouw aan de Versteeglaan in de gemeentelijke Woonvisie is opgenomen. Dit betekent echter niet dat de gemeente ook gehouden is om uitvoering te geven aan de uitgangspunten in de woonvisie. Zo zijn meerdere locaties die staan genoemd in de woonvisie niet tot ontwikkeling gekomen. Bijzondere omstandigheden kunnen de oorzaak zijn om af te zien van ontwikkeling. De gemeente is de mening toegedaan dat er bij de locatie aan de Versteeglaan sprake is van een dergelijke omstandigheid.

Groenekan is een klein dorp dat weinig uitbreidingsmogelijkheden kent. De locaties die nog beschikbaar zijn, dienen zo efficiënt mogelijk gebruikt te worden. Daarbij is enerzijds het meerjarenprogramma woningbouw van belang en anderzijds de ontwikkeling van andere functies zoals onderwijs. Bij de keuzes die de gemeente maakt, wordt telkens een afweging gemaakt of naast woningbouw ook voldoende ruimte beschikbaar is voor andere functies. Bij de woonvisie was deze afweging reeds verricht doch zorgde een onvoorziene omstandigheid er voor dat de locatiekeuze aan de Versteeglaan heroverwogen moest worden. Met ging er bij het opstellen nog vanuit dat herbouw van de Nijepoortschool nog kon plaatshebben op de huidige locatie. Doordat dit vanwege de slechte luchtkwaliteit niet mogelijk is, is gekeken naar andere locaties. Ook locaties die in de Woonvisie staan genoemd als woonlocatie. Uiteindelijk is de locatie aan de Versteeglaan de meest geschikte locatie gebleken voor de herbouw van de Nijepoortschool. Dat op deze plek de Nijepoortschool wordt herbouwd betekent echter niet dat niet voldoende woningen gebouwd kunnen worden voor senioren en jonge doorstromers. Een aantal andere locaties in Groenekan is nog geschikt voor woningen en met de ontwikkeling van deze woningen kan worden voldaan aan het meerjarenprogramma woningbouw.

Zienswijze

1.6

Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat het bestemmingsplan en de plantoelichting uitgaan van onjuiste modellen en aantallen met betrekking tot het aantal benodigde parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen van en naar de school.

Nagenoeg het hele plangebied is als bouwvlak aangemerkt en maar liefst 65% van het bouwvlak mag blijkens artikel 3 lid 2 van de planvoorschriften worden bebouwd. Dat zou resulteren in een school voor ten hoogste 300 tot 400 leerlingen, terwijl in de verkeersmodellen rekening is gehouden met een school van circa 140 leerlingen. De bestemmingsplanmogelijkheden zijn veel ruimer waardoor ook bij het berekenen van het aantal verkeersbewegingen en aantallen parkeerplaatsen dient uit te worden gegaan van het maximum aantal leerlingen dat in de school tegelijkertijd onderwijs kan krijgen. Om voornoemde reden is het bestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

De gemeente is niet uitgegaan van onjuiste modellen en aantallen met betrekking tot het aantal benodigde parkeerplaatsen en verkeersbewegingen van en naar de school. Er is rekening gehouden met een toekomstige school voor circa 150 leerlingen welke bestaat uit zeven groepen (zes groepen op grond van de prognose destijds met de uitbreidingsmogelijkheid van één groep). Het lokaal voor de buitenschoolse opvang is buiten de parkeerberekeningen gehouden daar dat lokaal niet een toename betekent van het aantal groepen. In het bouwplan is wel rekening gehouden met dit lokaal, vandaar dat daar van 8 lokalen wordt gesproken.

Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen bij de school is publicatie ASVV 2004 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' gehanteerd. Hierin zijn onder andere de parkeerkencijfers voor onderwijsvoorzieningen opgenomen. Deze cijfers zijn afhankelijk van de mate van verstedelijking en er is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er per leslokaal minimaal en maximaal benodigd zijn.

Het parkeren bij een school bestaat uit drie categorieën:

- a. langparkeren door personeel ☐ 4-8 parkeerplaatsen (kengetallen ASVV);*
- b. kort parkeren (10 – 15 minuten) door ouders van kinderen in de laagste groepen ☐ 10-15 auto's gelijktijdig (waarneming);*
- c. Kiss & Ride/ uitsluitend afzetten (1-3 minuten stilstaan) ☐ 10-15 auto's (waarneming).*

Het parkeren van de categorieën a en b is te regelen op een parkeerplaats dat is aan te leggen op het terrein. Op grond van de kengetallen en waarnemingen zou een aantal van maximaal 25 plekken nodig zijn, welk aantal op het terrein kwijt kan. Het parkeerterrein zal ongeveer 25 bij 35m bedragen waarop kortparkerende ouders (tot 15 minuten) en langparkerende medewerkers parkeren. Voor

auto's komt er een eigen opgang naar een parkeerterrein dat naast de school wordt gesitueerd. Kiss & Ride (alleen afzetten en direct wegrijden) zal op de Versteeglaan blijven gebeuren.

Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van een leerlingenaantal van 200 met daarbij 20 personeelsleden, een worst-case scenario. Ervan uitgaande dat de helft van de kinderen dagelijks naar school wordt gebracht ('worst-case situatie'), geeft dit acht voertuigbewegingen per kind per dag (twee keer brengen, twee keer halen). Door er daarnaast vanuit te gaan dat 'worst-case' alle personeelsleden ook met de auto komen (20x2), komt dit op een totaal van 840 voertuigbewegingen per etmaal als verkeersaantrekkende werking. Dit 'worst-case scenario' is gebruikt in de geluid- en luchtonderzoeken. Doordat waarschijnlijk minder dan de helft van de kinderen en ook niet al het personeel met de auto naar school komt, is geschat dat de komst van de school zal leiden tot maximaal 500 verkeersbewegingen.

De bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn afgestemd op een school met zeven lokalen voor circa 150 leerlingen. Voor het bepalen van de benodigde oppervlakte is uitgegaan van de uitgangspunten van de Verordening Voorziening Huisvesting Onderwijs van gemeente de Bilt. Hoewel het bestemmingsplan de bouw van meer lokalen mogelijk maakt, wil de gemeente de belanghebbenden er op wijzen dat ook ruimte is gereserveerd voor een gemeenschappelijke ruimte, een speellokaal, ruimten voor de leraren, computers en opslag. Gelet op dit toekomstige ruimtebeslag is de gemeente van mening dat de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan niet te ruim zijn genomen.

In de verkeersberekeningen is wel uitgegaan van een hoger aantal leerlingen dan 150. Dit is enkel gedaan om een worst-case scenario te kunnen berekeningen. Een scenario dat in alle onderzoeken ook als uitgangspunt is gebruikt. Dit impliceert echter geenszins dat op de planlocatie ook een school gevestigd zal worden dat ruimte biedt voor een dergelijk aantal leerlingen.

Zienswijze

1.7

Blijkens artikel 3 lid 2 van de planvoorschriften mag de goothoogte niet meer dan 6,5 meter, de bouwhoogte niet meer dan 9,5 meter bedragen en de gronden binnen het bouwvlak voor maximaal 65% worden bebouwd. Dit betekent dat de leslokalen over twee etages gebouwd kunnen worden. Uitgaande van de plankaart op schaal van 1:1000 is een gebouw mogelijk van circa 15 meter diep en 50 meter lang verdeeld over twee etages. Dat zou kunnen leiden tot een schoolgebouw met een oppervlakte van ruim 1500 m² en ruimte kunnen bieden aan circa 15 leslokalen met een gemiddelde oppervlakte van 80 m² met bijbehorende algemene ruimten.

Dit maximaal toegelaten bouwvolume is dermate massaal en massief dat geen aansluiting kan worden bewerkstelligd met het kleinschalige dorpskarakter van de dorpskern Groenekan en het direct aangrenzende open terrein. Verder blijkt niet waarom de school een dermate groot toegestaan bouwvolume zou moeten hebben. Een school van maximaal 140 leerlingen zou gehuisvest kunnen worden in een school van ten hoogste de helft van het thans toegelaten bouwvolume. Om deze redenen is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en sprake van een discrepantie tussen de plantoelichting en bouwvoorschriften en strijd met het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het nieuwe schoolgebouw is het bouwplan dat voor het schoolgebouw wordt voorbereid richtinggevend geweest. Dit bouwplan is gebaseerd op een rekenmethodiek die door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gehanteerd wordt. Zoals ook blijkt uit paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat het ontwerp naast de reguliere lokalen en kleuterlokalen er ook vanuit dat er ruimte moet zijn voor een gemeenschappelijke ruimte, een speellokaal, ruimtes voor leraren, opslag, kinderopvang en buitenschoolse opvang. Om al deze ruimten mogelijk te maken is het maximaal toegelaten bouwvolume, in tegenstelling tot wat belanghebbenden poneren, geenszins als te massief te beschouwen. Op grond van het bestemmingsplan kan juist een school gerealiseerd worden die voldoet aan de eisen met betrekking

tot de oppervlakte en afstanden tot de woningen. Verder zal de nieuwe school geen negatieve gevolgen hebben voor het kleinschalige dorpskarakter Groenekan en het direct aangrenzende terrein. Op grond van de regels en verbeelding kan een gebouw worden gerealiseerd met twee bouwlagen en een kap, hetgeen passend is in de omgeving.

Zienswijze

1.8

Belanghebbenden betwisten de rekenkundige modellen op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, verkeer en water daar deze verouderd zijn en evenmin rekening houden met de op handen zijnde verbreding van de A27.

De onderzoeken die zijn verricht op het gebied van luchtkwaliteit en geluid zijn geenszins op grond van oude rekenkundige modellen tot stand gekomen en voldoen aan de daaraan gestelde eisen. Er is dan ook geen reden om de uitkomsten van de onderzoeken te betwijfelen. Daar komt overigens bij dat naar aanleiding van inspraakreacties het akoestisch onderzoek is geactualiseerd met de actuele uitgangspunten voor het ontwerp van het schoolgebouw. Berekeningen van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht zijn daarbij in beschouwing genomen.

Bij de verkeerseffecten is een schatting gedaan van het aantal verkeersbewegingen waarbij rekening is gehouden met de verwachting dat minder dan de helft van de kinderen en ook niet al het personeel met de auto naar school komt. Verder is ook uitgegaan van een maximum aantal leerlingen en personeelsleden. Deze uitgangspunten zijn maatgevend geweest voor de onderzoeken lucht en geluid. Doordat bij verkeer niet gebruik is gemaakt van een verouderd rekenkundig model hoeven de veronderstellingen in het kader van verkeer niet aangepast te worden.

De waterparagraaf in het bestemmingsplan is tot stand gekomen in overleg met de waterbeheerder. Na het negatieve advies van de waterbeheerder in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is nogmaals overleg gevoerd en zijn enkele zaken kortgesloten. Dit heeft geleid in een aantal keuzen die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Van rekenkundige modellen is in het kader van water geen gebruik gemaakt. De gemeente ziet zich dan ook niet genooddaakt om de waterparagraaf aan te passen.

Het klopt dat in de onderzoeken geen rekening is gehouden met de op handen zijnde verbreding van de A27. Dit komt doordat het besluit tot verbreding van de A27 nog niet concreet is. De oprichting van de school zal eerder gerealiseerd zijn dan de verbreding van de snelweg. Derhalve ligt het op weg van Rijkswaterstaat om in haar planvorming rekening te houden met de aanwezigheid van de school en hier de maatregelen op af te stemmen.

Zienswijze

1.9

Er is wel degelijk een ontheffing nodig op grond van de Flora- en Faunawet voor het bouwplan nu het plangebied mede behoort tot de habitat van de das. Met het enkel dichtmaken van het hek waardoor de das het terrein niet meer zou kunnen betreden kan niet worden volstaan. In de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is geen brief aan het Ministerie van Landbouw en Visserij gehecht en evenmin is een verklaring van het Ministerie waaruit blijkt dat een dergelijke ontheffing niet noodzakelijk is. Het college had met de aanwezigheid van de das op het perceel zonder meer rekening moeten houden en een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten aanvragen alvorens het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Uit de uitspraken van "23 september 2008, LJN: BF3857 (voorzitter)", "4 juni 2008, zaaknummer 20070669/1", "19 oktober 2005, BR 2006/33, pagina 162" en "21 mei 2005, LJN: BD2126" valt af te leiden dat alleen indien op voorhand gereede twijfel bestaat of een zodanige ontheffing kan worden verleend dan wel indien de gemeente op voorhand al had moeten inzien dat de Flora- en Faunawet aan de uitvoerbaarheid van de plannen in de weg staat, het ter inzage leggen van het

ontwerpbestemmingsplan en het vaststellen daarvan achterwege dient te blijven. In casu staat vast dat een ontheffing vereist is zodat het bestemmingsplan, zonder voorafgaande ontheffing, niet in procedure gebracht had mogen worden.

De gemeente heeft in 2008 een quickscan laten uitvoeren ten behoeve van het bestemmingsplan Versteeglaan. In deze scan is naar voren gekomen dat een dassenburcht aanwezig is in de buurt van de spoorlijn ten zuiden van de kern Groenekan, dat ten aanzien van de das aanvullend onderzoek nodig is om te bezien wat de functie is van het perceel aan de Versteeglaan en dat als de das aanwezig is een ontheffing noodzakelijk is. Op grond van deze bevindingen is aanvullend onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat er loop- en wroetsporen van de das zijn aangetroffen. Op grond van deze bevindingen zou een ontheffing noodzakelijk zijn.

Het beoordelingskader van de Flora- en faunawet is echter recent aangepast. Het is mogelijk om een overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen door, vóórdat de werkzaamheden van start gaan, voorzorgsmaatregelen te treffen. Het gaat dat om het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de soort. Het betreft de functies van het leefgebied die ervoor zorgen dat de soort succesvol kan rusten of voortplanten. Mitigerende maatregelen zijn gericht op het voorkomen van de negatieve gevolgen van een activiteit. Dit moet gebeuren binnen het plangebied en voor de soorten die daar voorkomen. Voorkomen dient te worden dat de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de soort wordt aangetast.

De belangrijkste vraag is dus of de ecologische functionaliteit van het foerageergebied van de das wordt aangetast. Het antwoord is nee. Blijkens het aanvullend onderzoek is al naar voren gekomen dat het plangebied geen belangrijk foerageergebied is van de das. Dit wordt gestaafd met andere relevante onderzoeken in de omgeving. Bureau Viridis & Natuurbalans heeft in 2005 een onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van Gemeente de Bilt als leefgebied voor de das. Daarbij is onderzoek gedaan naar dassenburchten, belangrijke mitigatieroutes en belangrijk foerageergebied. Het plangebied, dat hierbij ook is onderzocht, maakt echter geen onderdeel uit van een belangrijk onderdeel van het leefgebied. De ecologische functionaliteit van het gehele leefgebied in de gemeente wordt daarmee niet aangetast als het plangebied wordt ontwikkeld. Het dichten van het toegangshek om te voorkomen dat dassen hier alsnog komen, wordt in het onderzoek wel als voorzorgsmaatregel voorgesteld om direct negatieve effecten te voorkomen. Doordat de gemeente deze voorzorgsmaatregel zal treffen en de ecologische functionaliteit van het gehele leefgebied niet wordt aangetast, is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen bij het Minister van LNV. De gemeente is dan ook de mening toegedaan dat het bestemmingsplan wel degelijk in procedure gesteld kan worden en dat de Flora- en faunawet deze procedure niet in de weg staat.

Zienswijze

1.10

Naar de mening van belanghebbenden is een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 vereist daar het plangebied direct grenst aan het beschermde Noorderpark en in het gebied vogels broeden die vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Uit de uitgevoerde natuurtoetsen blijkt niet dat geen vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is, terwijl er wel degelijk negatieve effecten zijn van het voorgenomen gebouw, de aanleg van de parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen voor de habitats van de zich op de locatie bevindende soorten.

De gemeente betwist de opmerking dat het Noorderpark volgens de belanghebbenden beschermd is via de NB-wet 1998. Alleen het westelijk deel van het Noorderpark is begrensd binnen de Vogel- en Habitatrichtlijn. Verder bevindt het Natura 2000-gebied zich op ongeveer 5 kilometer afstand van de locatie.

Eventuele externe effecten zijn uit te sluiten daar de A27 en de spoorlijnen voor een grote barrière zorgen tussen leefgebieden van vogels en de planlocatie. Gelet op voorgaande overwegingen is dan ook geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 vereist.

Zienswijze

1.11

Belanghebbenden hebben zich steeds op het standpunt gesteld dat sprake is van een slechte ruimtelijke ordening. Zij zullen niet instemmen met de in het exploitatieplan opgenomen prijs noch zal deze prijs als maatgevend kunnen dienen in het kader van een eventuele onteigeningsprocedure. Met belanghebbenden is geen anterieure overeenkomst gesloten en er vinden geen onderhandelingen plaats.

Belanghebbenden wijzen er op dat zij eerder in oktober 2007 en 19 november 2007 met de gemeente hebben gesproken over de minnelijke verwerving van de grond door de gemeente. Daarbij hebben belanghebbenden verklaard dat zij bereid waren de grond aan de gemeente te verkopen mits er werd uitgegaan van de prijs die hen eerder door projectontwikkelaar Hollands Midden krachtens een met deze partij gesloten koopovereenkomst werd geboden. De gemeente heeft op 14 december 2007 een schriftelijk bod gedaan op basis van de bestemming maatschappelijke doeleinden en een voorstel voor bespreking. Belanghebbenden hebben telefonisch gemeld dat zij een dergelijke bespreking niet zinvol achtten omdat het bod te ver afligt van de beoogde verkoopprijs. Verder hebben de belanghebbenden tijdens een bespreking met ambtenaren van de gemeente De Bilt op 19 november 2007 duidelijk aangegeven een bod op basis van maatschappelijke doeleinden niet interessant te vinden en open te staan voor creatieve oplossingen. Een van die oplossingen zou het uitvoeren van het alternatieve plan van belanghebbenden zijn waarbij naast de bouw van de school eveneens de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt.

Van maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is tot op heden geen sprake daar belanghebbenden een beroep doen op het zelfrealisatierecht.

De gemeente betwist dat sprake is van een slechte ruimtelijke ordening. Zoals in het bestemmingsplan is uiteengezet heeft de gemeente na zorgvuldig onderzoek, met inbegrip van alle betrokken belangen, de bestemming aangewezen.

Hoewel de gemeente een exploitatieplan opstelt voor het bestemmingsplan Versteeglaan wordt betreurd dat met belanghebbenden geen anterieure overeenkomst is gesloten. In tegenstelling tot het gestelde heeft de gemeente wel degelijk getracht om een anterieure overeenkomst te sluiten. Meerdere malen is een voorstel gedaan om minnelijk het kostenverhaal van de grondexploitatie te regelen, doch telkens hebben belanghebbenden aangegeven het voorstel van gemeente niet te accepteren. Ook zijn belanghebbenden niet ingegaan op het voorstel van de gemeente om het voorstel nader te bespreken. Gelet op deze gang van zaken heeft de gemeente zich genoodzaakt gevoeld om uiteindelijk gelijktijdig met het bestemmingsplan Versteeglaan een exploitatieplan in procedure te brengen.

Gelet op een tijdige realisering van Basisschool De Nijepoort op de planlocatie is de gemeente voornemens tot onteigening over te gaan indien minnelijk overleg niet leidt tot overeenstemming. De gemeente wil belanghebbenden er op wijzen dat wanneer zij een beroep doen op het zelfrealisatierecht een afweging gemaakt moet worden of de belanghebbenden bereid en in staat zijn om de bestemming te realiseren en het exploitatieplan daarbij in acht dient te worden genomen. Het beroep op zelfrealisatie betekent echter niet dat, in tegenstelling tot wat belanghebbenden poneren, van maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid geen sprake meer is.

Zienswijze
2.0 Belanghebbenden verzoeken al hetgeen met betrekking tot het bestemmingsplan is gesteld hier als herhaald en ingelast te beschouwen en mede als zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan te beschouwen. <i>Een inhoudelijke reactie op de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan die in verband met het exploitatieplan niet relevant zijn blijft achterwege. Voor het overige wordt verwezen naar de zienswijzen 2.1 en 3.0 waar uitgebreid wordt ingegaan op het exploitatieplan.</i>
Zienswijze
2.1 Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat in het exploitatieplan niet is gebleken van maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid daar niet alle kostensoorten, welke op de kostensoortenlijst vermeld staan en waarvan voorzienbaar is dat deze kosten gemaakt zullen worden, in het exploitatieplan begrepen zijn. Verder wordt uitgegaan van een onhaalbare inbrengwaarde en geen duidelijkheid verschaft over de fasering en uitvoering van de plannen. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat het exploitatieplan niet voldoet aan de eisen van de Wro en er strijd is met het zorgvuldigheids-, motiverings- en vertrouwensbeginsel. Met name wat hierboven is opgemerkt over het eerdere overleg tussen partijen dient daarbij in acht te worden genomen. <i>De gemeente heeft in het exploitatieplan slechts die kostensoorten opgenomen die verband houden met de exploitatie van de gronden in het plangebied. Bij het bepalen van de kostensoorten heeft de gemeente zich daarbij niet gebaseerd op het criterium voorzienbaarheid doch is ex artikel 6.13 lid 5 Wro telkens bezien of de kosten voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid. De kostensoorten die niet voldoen aan deze criteria zijn niet opgenomen in het exploitatieplan daar de locatie ofwel geen voordeel heeft van wat er voor de betreffende kosten wordt gedaan, ofwel de kosten ook gemaakt zouden worden als het plangebied er niet zou zijn geweest, ofwel bepaalde kosten niet aan het gebied in rekening gebracht mogen worden. De gemeente is dan ook van mening dat het exploitatieplan voldoende aantoont dat het economisch uitvoerbaar is.</i> <i>In het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De gemeente heeft verschillende partijen geraadpleegd om tot een breed gedragen ontwerp te komen en verder is de inwoners van Groenekan de mogelijkheid geboden om in te spreken op het voorontwerp. Hieruit volgt dan ook dat het bestemmingsplan voldoende maatschappelijk uitvoerbaar is. In tegenstelling tot wat belanghebbenden poneren hoeft niet te blijken dat het exploitatieplan voldoende maatschappelijk uitvoerbaar is. Daar komt nog bij dat deze uitvoerbaarheid op generlei zichtbaar gemaakt had kunnen worden door alle voorzienbare kostensoorten uit de kostensoortenlijst op te nemen in het exploitatieplan</i> <i>Momenteel wordt een taxatie uitgevoerd op grond waarvan de inbrengwaarde wordt bepaald. Het exploitatieplan zal hierop desgewenst worden herzien. Voor de fasering en uitvoering van de plannen wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van het exploitatieplan. In die paragraaf is inzichtelijk gemaakt wanneer welke werkzaamheden verricht worden en vervolgens wordt in paragraaf 4.7 samen met de fasering het exploitatiesaldo uitgedrukt.</i> <i>In tegenstelling tot het gestelde meent de gemeente dan ook dat het exploitatieplan voldoet aan de eisen van de Wro en er geen strijd is met het zorgvuldigheids-, motiverings- en vertrouwensbeginsel.</i>

Zienswijze
3.0 Belanghebbenden wijzen erop dat zij met de uitvoering van dit bestemmingsplan aanmerkelijke planschade zullen lijden welke op de gemeente De Bilt zal worden verhaald. Deze schade is voor zover belanghebbenden bekend niet onderzocht, noch meegenomen in het exploitatieplan. Met het uitvoeren van het alternatieve door belanghebbenden gepresenteerde plan zou een beroep op planschade kunnen worden voorkomen althans gedeeltelijk kunnen worden voorkomen. <i>Indien belanghebbenden menen dat het voorgenomen bestemmingsplan leidt tot een waardedaling van hun perceel, kunnen zij een verzoek om planschade indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vervolgens zal de gemeente beslissen of het verzoek om tegemoetkoming in planschade wordt gehonoreerd. Zij hierbij opgemerkt dat waardedaling in ieder geval voor rekening van de eigenaar van het betreffende object dient te blijven voor zover de tegemoetkoming voldoende anderszins is verzekerd. Indien een deel van het perceel van belanghebbenden via minnelijke verwerving ofwel via onteigening verworven zal worden, is de schade mogelijk op die wijze anderszins verzekerd.</i> <i>In tegenstelling tot wat belanghebbenden stellen, zijn de kosten van mogelijke planschade wel degelijk meegenomen in het exploitatieplan. In paragraaf 4.4.3 van het exploitatieplan staat aangegeven welk bedrag hiervoor is gereserveerd. Voor een nadere onderbouwing van dit bedrag wordt een planschaderisicoanalyse opgesteld. Mocht dit rapport hiertoe aanleiding geven, dan wordt het exploitatieplan op dit punt herzien.</i> <i>De gemeente neemt de laatst gestelde opmerking voor kennisgeving aan.</i>
Zienswijze
Namens belanghebbenden wordt verzocht het bestemmingsplan niet, althans niet in ongewijzigde vorm vast te stellen, met een tegemoetkoming van belanghebbenden in de kosten welke met het indienen van deze zienswijzen zijn gemoeid. Verder het verzoek alvorens tot besluitvorming over te gaan op deze zienswijze te worden gehoord, waarbij zij tevens de gelegenheid zullen hebben om deze zienswijzen nader te onderbouwen. <i>Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast op de punten die naar voren zijn gekomen in de zienswijze. Het exploitatieplan zal wel worden aangepast.</i> <i>Verder kent de gemeente de belanghebbenden geen vergoeding toe die zij hebben moeten maken in verband met de behandeling van de zienswijze. Ook komt de gemeente niet tegemoet aan het verzoek van belanghebbenden om te worden gehoord, daar de gemeente geen aparte hoorzittingen meer organiseert. In de plaats van aparte hoorzittingen biedt de gemeente de Bilt de mogelijkheid om tijdens de openbare commissievergadering die voorafgaat aan de raadsvergadering, gebruik te maken van het spreekrecht. Indieners van zienswijzen tegen bestemmingsplannen, waaronder in casu ook belanghebbenden, krijgen nog schriftelijk bericht van deze mogelijkheid.</i>

Eindconclusie:

Vorenstaande behandeling van de zienswijzen heeft samenvattend de volgende gevolgen voor het exploitatieplan, het bestemmingsplan en de vaststellingsbesluiten:

1. De tegen het exploitatieplan ingebrachte zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Ongegrond te verklaren de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen.
3. Vast te stellen het exploitatieplan "Versteeglaan" en het bestemmingsplan "Versteeglaan", zoals deze in ontwerp ter inzage hebben gelegen, met inachtneming van de volgende ambtshalve aanpassingen in het exploitatieplan:

- A.** Paragraaf 4.1.1 Parameters
Hier is vermeld dat de plankosten 10% bedragen. Dit is een vergissing, de berekening gaat uit van 10% en dit is wel juist. De tekst van paragraaf 4.1.1. wordt aangepast.
- B.** Paragraaf 4.8.1 maximaal te verhalen kosten
Hier staat een verschrijving € 378.548. Dit had moeten zijn € 387.548. Dit heeft geen gevolgen voor de berekeningswijze, deze is correct.
- C.** Daarnaast zijn er nog enkele aanpassingen van redactionele aard. De belangrijkste zijn:
1.2. leeswijzer aanpassen aan de planvorm
2.4.1 alsnog een toelichting op de grondgebruikkaart opnemen
3.3. straatverlichting toevoegen
4.4. paragraaf nummering corrigeren

Behoort bij besluit van de raad
van de gemeente De Bilt
d.d. 28 januari 2010, nr. 9

De Griffier,



mr. drs. J.L. van Berkel