

**Portefeuillehouder**  
drs A.J. Ditewig

**Datum raadsvergadering**  
20 december 2007

**Datum voorstel**  
13 november 2007

**Agendapunt**

**Onderwerp**  
Bestemmingsplan perceel Versteeglaan te Groenekan

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. in te stemmen met het starten van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Versteeglaan te Groenekan (kadastraal: Maartensdijk C 639) om daarmee de bestemming van het perceel te wijzigen in 'maatschappelijke doeleinden' en het perceel buiten de plangrenzen van het in eveneens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kern Groenekan te houden;
2. in dat verband een krediet van € 30.000,- beschikbaar te stellen voor het maken van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van onderhandelingen met de huidige eigenaren van het perceel.

#### **Inleiding**

In uw vergadering van 6 september 2007 heeft u besloten het voorkeursrecht te vestigen op een perceel aan de Versteeglaan (zie bijlage 1: tekening met perceelsgedeelte). Zoals verwoord in het daartoe uitgebrachte voorstel moet binnen twee jaar na het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht een ontwerp-bestemmingsplan ter visie worden gelegd. In het nu voorliggende voorstel vragen wij u om in te stemmen met het starten van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

#### **Beoogd effect**

Realiseren van de nieuwbouw van de Nijepoortschool aan de Versteeglaan te Groenekan.

#### **Argumenten**

*1.1 Vanwege het vestigen van het voorkeursrecht moet een bestemmingsplan worden opgesteld.*

Met de start van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief genomen om te voldoen aan het voorschrift van de Wet voorkeursrecht gemeenten om binnen twee jaar een ontwerp-bestemmingsplan ter visie te hebben gelegd.

*1.2 Het wijzigen van de bestemming van het perceel Versteeglaan van een bestemming 'stadsrandzone' naar een bestemming 'maatschappelijke doeleinden' is noodzakelijk.*

Het perceel aan de Versteeglaan ligt in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk' en heeft daarin de bestemming 'Stadsrandgebied'. Gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor onder andere de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Gezien de huidige slechte situering van de school De Nijepoort, is een betere locatie dringend gewenst. De locatie aan de Versteeglaan is een goede optie om een nieuw schoolgebouw te situeren. Aangezien de functie 'school' niet past in het geldend bestemmingsplan, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Wij verwijzen naar de kaderstellende notitie 'Ontwikkelingen Groenekan - Inventarisatie en Aanpak', die in uw raadsvergadering van 5 juli jongstleden is vastgesteld.

*1.3 De locatie Versteeglaan wordt buiten het bestemmingsplan kern Groenekan gehouden.*

De locatie Versteeglaan is, met een agrarische bestemming, nu nog begrepen in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan voor de kern van Groenekan. Om te voorkomen dat het voorkeursrecht door dit nieuwe bestemmingsplan verloren gaat, wordt de locatie buiten de grenzen van het herzieningsplan gebracht.

*1.4 De gemeente voert de regie over de ontwikkelingen op het perceel aan de Versteeglaan.*

U heeft besloten het voorkeursrecht te vestigen op het perceel aan de Versteeglaan zodat de gemeente de regie kan voeren over deze voor het dorp Groenekan belangrijke ontwikkellocatie. Doel van het maken van een nieuw bestemmingsplan is dat de gemeente aangeeft welke ontwikkeling op deze locatie wordt beoogd. Op deze manier blijft de gemeente de regie voeren over de gewenste ontwikkeling op deze locatie.

*1.5 De school heeft op de locatie Versteeglaan een betere luchtkwaliteit en minder geluidsoverlast.*

De huidige locaties van de school De Nijepoort, vlak langs en in de nabijheid van snelweg A27 en het spoor, hebben een slechte luchtkwaliteit en veel geluidsoverlast. De locatie aan de Versteeglaan ligt veel verder van de snelweg en het spoor. Redelijkerwijs kan verwacht worden dat de school op deze locatie een betere milieukwaliteit heeft, wat de gezondheid van een kwetsbare doelgroep als kinderen ten goede komt.

*1.6 De school kan op de locatie Versteeglaan in één schoolgebouw worden gehuisvest.*

Op dit moment is de school De Nijepoort gehuisvest op twee locaties. Voor een zo optimaal mogelijke invulling van het onderwijs, wenst de school huisvesting van alle groepen in één schoolgebouw. De locatie Versteeglaan biedt voldoende ruimte voor een schoolgebouw ten behoeve van alle groepen van de school.

*1.7 De schoolgebouwen zijn toe aan vervanging.*

De schoolgebouwen van De Nijepoort zijn binnenkort toe aan vervanging. Het verplaatsen van De Nijepoort vergt geen extra kosten, omdat op korte termijn toch moet worden geïnvesteerd in nieuwbouw.

*1.8 De locatie ligt binnen de rode contour van het Streekplan Utrecht.*

De locatie ligt binnen de rode contour van het streekplan. De wijziging van het bestemmingsplan van een 'groene' naar een 'rode' bestemming past derhalve ook in het planologisch beleid van de provincie.

*2.1 Om de grond in eigendom te krijgen moeten gesprekken met de eigenaar gevoerd worden.* Met het wijzigen van het bestemmingsplan maakt u het publiekrechtelijk mogelijk een school te vestigen op het perceel aan de Versteeglaan. Aangezien de gronden op dit moment niet in eigendom zijn van de gemeente, is dit een belemmering voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Parallel aan de publiekrechtelijke procedure zullen wij starten met de onderhandelingen over de verwerving van de gronden.

### **Kanttekeningen en alternatieven**

*1.1 Goede alternatieve locaties voor een school zijn in Groenekan niet voor handen.*

In het dorp Groenekan zijn geen goede alternatieve locaties voor een school beschikbaar. Een quick scan (zie bijlage 2) en gesprekken met het schoolbestuur van De Nijepoort wijzen uit dat de locatie aan de Versteeglaan de enige locatie binnen de rode contour is die maatschappelijk gewenst is. Verder is tijdens de bewonersavond in Groenekan op 13 juni 2007 positief gereageerd op het plan om de school te verplaatsen naar de locatie Versteeglaan.

### **Aanpak/ Uitvoering**

Op grond van de inspraakverordening wordt over het voorontwerp bestemmingsplan een inspraakprocedure gevolgd. Onderdeel hiervan is een informatieavond voor de direct betrokkenen. Gelijktijdig leggen wij het voorontwerp voor aan de wettelijke adviseurs (overheidsinstanties, nutsbedrijven, en dergelijke).

Na de verwerking van de reacties van de insprekers en de wettelijke adviseurs kan de vaststellingsprocedure worden gestart. Deze begint met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Met de reactie op de in dat verband uitgebrachte zienswijzen, bieden wij uw raad het bestemmingsplan ter vaststelling aan.

Zoals u ons heeft gevraagd, zullen wij parallel aan de bestemmingsplanprocedure proberen om het perceel via gesprekken met de huidige eigenaren minnelijk te verwerven.

**Communicatie**

De terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Biltse en Bilthovense Courant, in De Vierklank en op de website van de gemeente. Daarbij wordt tevens aangegeven wanneer een informatiebijeenkomst plaatsvindt en hoe/wanneer inspraakreacties kunnen worden ingediend.

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Kosten, baten en dekking**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en het voeren van de onderhandelingen zullen wij gebruik maken van externe adviseurs (met name op stedenbouwkundig en juridisch terrein). Wij verwachten dat daarmee maximaal € 30.000,- is gemoeid. Het opstellen van het bestemmingsplan kost maximaal € 15.000,- en voor het voeren van de onderhandelingen wordt, afhankelijk van het verloop, rekening gehouden met een kostenpost van € 10.000,- tot € 15.000,-. De kosten zullen wij ten laste brengen van het project.

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

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

**Bijlagen bij het raadsvoorstel**

---

<b>Meegezonden bijlagen</b>	1.	tekening perceelsgedeelte Versteeglaan te Groenekan;
	2.	quick scan alternatieve locaties voor school te Groenekan.
<b>Stukken ter inzage</b>	n.v.t.	
<b>Geheime stukken ter inzage</b> (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

---

Contactambtenaar: Ruth Noordegraaf, T 425, E noordegraaf@debilt.nl

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2007, met het onderwerp Bestemmingsplan perceel Versteeglaan te Groenekan;

- overwegende dat**
- het van groot belang is dat de school De Nijepoort een locatie krijgt met een betere luchtkwaliteit en minder geluidsoverlast;
  - het feit dat op 6 september 2007 het voorkeursrecht is gevestigd op een perceel aan de Versteeglaan met als doel de school hier een nieuwe locatie te geven;
  - binnen twee jaar na vestiging van het voorkeursrecht een ontwerp-bestemmingsplan ter visie moet liggen;
  - in overleg met de huidige eigenaren getracht zal worden om de gronden via minnelijke weg te verwerven;

**gelet op** het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten, in de Wet op de ruimtelijke ordening en in artikel 192 van de Gemeentewet;

- BESLUIT:**
1. in te stemmen met het starten van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Versteeglaan te Groenekan (kadastraal: Maartensdijk C639) om daarmee de bestemming van het perceel te wijzigen in 'maatschappelijke doeleinden' en het perceel buiten de plangrenzen van het in eveneens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kern Groenekan te houden;
  2. in dat verband een krediet van € 30.000,-- beschikbaar te stellen voor het maken van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van onderhandelingen met de huidige eigenaren van het perceel.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2007,

de raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen