

# Plan van aanpak locatie onderzoek brede school gemeente Rozendaal.

27 oktober 2012

## Inhoud

1.	Inleiding .....	2
2.	Historie .....	3
2.1	Raadsbesluiten t.a.v. de locatiekeuze van de brede school.....	3
2.2	Conclusies van de besluitvorming in relatie tot het vervolg .....	4
3.	Plan van aanpak, de vervolgstappen. ....	5
3.1	Onderzoeksmethode .....	5
3.2	De vergelijkingscriteria .....	6
3.3	Uitvoeren beoordeling en nader onderzoek .....	8
3.4	Draagvlak.....	9
3.4	Het vervolgproces in een stappenplan .....	10
3.5	Planologische procedure brede school .....	12

## 1. Inleiding

Op 18 maart 2008 heeft de gemeenteraad besloten de locatie 'De Del' definitief aan te wijzen als nieuwbouwlocatie voor een brede school, gecombineerd met woningbouw.

Op 20 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten af te zien van de voorgenomen realisatie van de nieuwe Brede School op de locatie 'De Del' en dit gebied alleen voor woningbouw tot ontwikkeling te brengen.

In het verlengde van laatstgenoemd besluit heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven te starten met een onderzoek naar alternatieve locaties om een Brede School te bouwen. In dat vervolgtraject zijn eerdere onderzoeken betrokken. De gemeenteraad heeft besloten om drie potentiële locaties nader te onderzoeken en in de raadsvergadering van 2 oktober 2012 is besloten dit terug te brengen tot twee locaties.

Deze notitie omvat het "plan van aanpak" voor het uit te voeren locatieonderzoek waarin de twee overgebleven locaties nader worden onderzocht en onderling gewogen om uiteindelijk een keuze te maken voor de beste locatie voor de nieuwe Brede School.

Het voorliggend plan van aanpak vormt de basis voor het vervolgonderzoek en zal door de gemeenteraad op 13 november 2012 worden vastgesteld.

Doel van het plan van aanpak is inzicht te bieden in de wijze waarop het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd en het besluitvormingsproces dat moet leiden tot de definitieve locatiekeuze voor de Brede School.

Na vaststelling van de gemeenteraad zal met dit "plan van aanpak" als leidraad;

- 1 het nadere locatie onderzoek ten uitvoer worden gebracht;
- 2 de resultaten worden verwoord in een eindrapportage;
- 3 en zal de gemeenteraad naar verwachting in februari 2013 een keuze maken voor de nieuwe locatie van de brede school.

De eerder uitgevoerde onderzoeken en het memo van VD2 Advies bv van dhr. van den Brand "proces besluitvorming locatiekeuze nieuwe brede school" d.d. 3 augustus 2012 vormt een belangrijke basis voor dit plan van aanpak. De daarin gedane voorstellen zijn gerelateerd aan de resultaten van de eerdere onderzoeken en besluitvorming voor de locatiekeuze en verwerkt in onderhavig plan van aanpak.

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het planproces tot nu toe.

Hoofdstuk 3 omvat de afwegingscriteria en een voorstel hoe de locaties worden beoordeeld. In paragraaf 3.4 is een stappenplan opgenomen ,die als leidraad voor het vervolgproces kan worden gezien.

## 2. Historie

Voordat in navolgend hoofdstuk het 'Plan van aanpak' wordt besproken, is het zinvol kort stil te staan bij de besluiten uit het verleden, die van invloed zijn op het onderzoek en de uiteindelijke locatiekeuze.

Zoals voor meer onderdelen, geldt ook hier dat er sprake is van 'geen heden, zonder verleden'.

De besluiten die in het verleden zijn genomen hebben geleid tot de situatie anno oktober 2012 en zijn van invloed op het vervolgtraject.

### 2.1 Raadsbesluiten t.a.v. de locatiekeuze van de brede school

Van cruciaal belang daarin zijn de besluiten van de gemeenteraad.

- Op 25 oktober 2005 heeft de gemeenteraad besloten de huidige capaciteit van de Dorpsschool op de locatie de Steenhoek aan de maximale capaciteit te vinden zodat geen uitbreiding op de bestaande locatie mag plaatsvinden.
- Op 12 december 2005 heeft de gemeenteraad besloten niet voor renovatie van het bestaande schoolgebouw te kiezen maar uit te gaan van nieuwbouw.
- Op 18 maart 2008 heeft de raad vervolgens besloten de locatie de Del definitief aan te wijzen als nieuwbouwlocatie voor de Brede school en op deze locatie eveneens woningbouw te realiseren.
- Op 20 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten af te zien van de realisatie van de bouw van de Brede School in het plangebied de Del. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad het college verzocht onverwijld te starten met een onderzoek naar alternatieve locaties voor de Brede School.
- Op 20 maart is in dezelfde raadsvergadering eveneens het zogenaamde 'Einddocument Brede School' vastgesteld, waarin het minimum plan van eisen is opgenomen, alsmede een aantal afspraken over beheer, exploitatie en bouw van de Brede School.
- Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten dat van de negen potentiële locaties voor de brede school, drie locaties in aanmerking komen voor de vestiging van de brede school en verder worden meegenomen in het op te stellen locatie onderzoek.
- In de commissie Blok VROM/OW van 12 september is vervolgens uitvoerig aandacht besteed aan de realisatie van de brede school. In de bijeenkomst is gesproken over het planproces van de besluitvorming dat moet leiden tot een zorgvuldige keuze van de definitieve locatie.
- Op 2 oktober 2012 heeft de gemeenteraad nogmaals bevestigd dat het programma van eisen zoals vastgesteld op 20 maart 2012, het pakket voor minimeisen is voor de bouw van de Brede school.

Door de raad is herbevestigd dat de locaties Kluizenaarsweg en Het Rhedens afvallen als onderzoekslocaties.

Voorts heeft de gemeenteraad besloten af te zien van de locatie Leermolensenk.

De twee locaties Bremheuvel en naast de Del 2 zijn aangewezen om te onderzoeken als locatie voor de brede school.

## **2.2 Conclusies van de besluitvorming in relatie tot het vervolg**

Uit voorgaande kan worden herleid dat de schoollocaties de raadsgemoederen al lang heeft bezig gehouden.

Voor het vervolgtraject zijn uiteraard alle hiervoor genomen besluiten van belang, aangezien deze besluiten logischerwijs leiden tot de stand van zaken anno oktober 2012.

Echter, voor het vervolgtraject is een aantal besluiten extra van belang.

Onder meer het besluit van de raad op 2 oktober 2012 om verder te gaan met twee te onderzoeken locaties. Dit betekent voor het vervolgtraject niet dat in het vervolgonderzoek geen aandacht nodig is voor de afgefallen locaties.

Reden is dat voor de uiteindelijke besluitvorming duidelijk moet zijn welke alternatieven in ogenschouw zijn genomen, waarom verschillende locaties af (zijn) (ge)vallen, en niet in de laatste plaats, uiteraard welke criteria ten grondslag liggen aan de definitieve keuze van de raad.

Dit inzicht is noodzakelijk voor een eventuele onteigening van de gronden en in het kader van een mogelijke rechtsgang van reclamanten (zie ook paragraaf 3.5).

### **3. Plan van aanpak, de vervolgstappen.**

Voordat wordt ingegaan op de te doorlopen stappen in dit besluitproces, de rol van de verschillende actoren en planning, is het zinvol in eerste instantie de vergelijkingscriteria en wijze van beoordeling van de locaties nader te beschouwen.

#### **3.1 Onderzoeksmethode**

##### Afweging locaties

Het locatieonderzoek wordt uitgevoerd door de twee locaties onderling te vergelijken op verschillende criteria. Vóór de uitvoering moet duidelijk zijn welke criteria ten grondslag liggen aan de vergelijking. In navolgende paragraaf zijn deze vergelijkingscriteria weergegeven.

##### De beoordeling

Door de locaties te beoordelen op alle vergelijkingscriteria ontstaat een rangorde, bijvoorbeeld best, ruim voldoende, voldoende, etc. Het spreekt voor zich dat de vergelijkingscriteria idealiter objectief en meetbaar moeten zijn. Tegelijkertijd kan zich hier een probleem voordoen, omdat een beoordeling van bijvoorbeeld de landschappelijke inpasbaarheid of de beoordeling in hoeverre de cultuurhistorie geweld wordt aangedaan moeilijker objectief zijn te beoordelen dan het aantal verkeersbewegingen, of oppervlakte terrein. In het laatste geval hebben we het sneller over cijfers (en daarmee een rangorde) en in het eerste geval is in meerdere mate sprake van kwalitatieve criteria waarin ook kwalitatieve (voor)oordelen een rol kunnen spelen in de beschrijving van de inpasbaarheid, de mogelijke aantasting van de cultuurhistorie, etc. Dat laat echter onverlet dat de beoordeling zo objectief mogelijk plaats moet vinden en te allen tijde duidelijk moet zijn hoe de beoordeling tot stand is gekomen. Oftewel, de onderzoekers moeten duidelijk, helder en gemotiveerd, de beoordeling op schrift stellen. De lezer moet kunnen traceren hoe de beoordeling tot stand is gekomen.

Voorgesteld wordt om de beoordeling als volgt uit te voeren.

De locaties worden per afwegingscriterium omschreven en beoordeeld op een schaal 1 t/m 10. Een score van 10 is optimaal, een 7 ruim voldoende, een 6 voldoende, enzovoort. Per criterium wordt gemotiveerd hoe de beoordeling tot stand is gekomen.

Door deze beoordeling ontstaat vanzelf een rangschikking. De locatie met de hoogste score wordt daarmee gezien als de beste locatie.

##### Weging

Door een beoordeling op de vergelijkingscriteria ontstaat een rangorde. De vraag is echter of alle vergelijkingscriteria wel even zwaar wegen. Overwogen kan worden om bijvoorbeeld de financiën zwaarder te laten wegen in het besluitvormingsproces ten opzichte van landschappelijke inpassing. Of ander willekeurig voorbeeld; de verkeersveiligheid twee keer zo zwaar te laten wegen dan de mogelijkheid om op de locatie in de toekomst te kunnen uitbreiden. In het laatste geval weegt dus de beoordeling van het criterium veiligheid twee keer zwaarder ten opzichte van de overige criteria in de uiteindelijke locatiekeuze.

Los van de vraag of wordt gekozen voor het toepassen van een weging, is het evident dat de keuze van wel of geen weging plaats moet vinden alvorens het locatieonderzoek wordt uitgevoerd.

Voorgesteld wordt géén weging toe te passen en alle criteria even zwaar te laten meewegen in de uiteindelijke beoordeling.

Reden is als volgt.

Het locatieonderzoek kent een langere geschiedenis en heeft geleid tot een keuze tussen twee potentiële locaties. Die twee locaties zijn niet zomaar overgebleven, maar een resultante van voornoemd afwegingsproces. De minder geschikte locaties zijn reeds afgefallen en de conclusie is gerechtvaardigd dat de overgebleven locaties ook beide goede locaties zijn. Kortom, de locaties doen niet veel voor elkaar onder en de beoordeling van de locaties op basis van de criteria is voldoende voor de uiteindelijke keuze. De kracht van de potentiële locatie ligt opgesloten in de eigenschappen van de locatie zelf en in mindere mate in de weging van de criteria.

Het enige criterium dat mogelijk wel in aanmerking komt voor een extra weging betreft de verkeerssituatie, waaronder de bereikbaarheid, veiligheid van de schoolgaande kinderen, verkeeroverlast voor de omgeving, enzovoort. Het aspect veiligheid en indirect de bereikbaarheid, kan immers voor de meest kwetsbare groep onder de verkeersdeelnemers niet worden onderschat. De stelling is gerechtvaardigd dat dit onderdeel nooit te veel aandacht kan krijgen in de locatiekeuze en bij de toekomstige inrichting van de schoollocatie. Tegelijkertijd geldt echter ook voor dit criterium dat de kracht van de locatie direct voortvloeit uit de eigenschappen van dezelfde locatie en de beoordeling daarvan.

Alleen indien de locaties ex aequo eindigen in de totale eindbeoordeling wordt voor het criterium verkeer een wegingsfactor van 2 toegepast.

### **3.2 De vergelijkingscriteria**

In het eerdere locatieonderzoek van mei 2012 is een aantal criteria gehanteerd, die ook in het vervolg een rol zullen spelen. Ook zijn door enkele partijen in de gemeenteraad suggesties aangedragen.

In een memo voor de raad en de presentatie daarvan is door dhr. Van de Brand voorgesteld uit te gaan van een driedeling te weten;

- Onderwijskundige aanvaardbaarheid (in welke mate is de locatie geschikt voor de onderwijsfunctie (zoals de omgevingsdrukke, verkeersomgeving, bereikbaarheid);
- Ruimtelijke aanvaardbaarheid (in welke mate is de locatie in ruimtelijke zin geschikt voor het huisvesten van een onderwijsfunctie (belemmering voor aanwezige functies in de omgeving, aantasting van bestaande kwalitatieve waarden op en in de omgeving van de locatie, etc.);
- Financiële aanvaardbaarheid (in welke mate is de locatie in financiële zin geschikt te maken voor het huisvesten van de onderwijsfunctie (wat zijn de kosten van verwerving en de verdere grondexploitatiekosten).

De minimumeisen, waar een locatie in ieder geval aan moet voldoen, is in het verleden reeds getoetst en spelen bij de vergelijking van de twee overgebleven locaties geen rol meer. Het betrof onder meer het minimum oppervlak van de potentiële locatie, ligging in een Natura 2000-gebied en strijdigheid rijks- en provinciaal beleid.

Voorgesteld wordt om aan de hand van de driedeling van dhr. Van de Brand de volgende vergelijkingscriteria te hanteren.

## **1 Onderwijskundige aanvaardbaarheid**

- 1.1 Mogelijkheid een goed ontwerp op het terrein te realiseren, waaronder de mogelijkheid flexibele inrichting, situering gebouw, buitenomgeving, etc.
- 1.2 1.2 Milieu aspecten, waaronder;
  - 1.2.1 Geluidhinder wegverkeer
  - 1.2.2 Luchtkwaliteit
- 1.3 Verkeerssituatie<sup>1</sup>, waaronder de deelcriteria;
  - 1.3.1 Mogelijkheden om goede veilige fiets en looproutes te creëren.
  - 1.3.2 Kans op ongewenste routes voor fiets- en voetgangersverkeer.
  - 1.3.3 Helderheid van de toevoerroutes voor schoolgaande kinderen.
  - 1.3.4 Mogelijkheden om fiets en autoroute van elkaar te scheiden.
  - 1.3.5 Veiligheid voor de langzaam verkeer deelnemers, waaronder veiligheid noodzakelijke oversteekbewegingen.
  - 1.3.6 Mogelijkheden om rondom de entree van de school een autoluwe situatie te creëren.
  - 1.3.7 Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer, incl. de haal- en brengmogelijkheid (goede regeling aan- en afvoerend verkeer).
  - 1.3.8 Mogelijkheid parkeersituatie op te lossen op de nieuwe locatie
  - 1.3.9 Verkeerseffect op de directe omgeving en aanrijdroute van de schoollocatie, waaronder aantal woningen dat met toename van verkeer te maken krijgt.
  - 1.3.10 Sociale veiligheid, zowel schoolroute langzaam verkeer en directe schoolomgeving

## **2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid**

- 2.1 Landschappelijke situatie waarin met name de eventuele aantasting van de landschappelijke kwaliteiten op de locatie en de bredere omgeving centraal staat.
- 2.2 Stedenbouwkundige inpassing. De (on)mogelijkheid om met het voorliggende programma van eisen voor de school een ontwerp te realiseren dat ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving. Hierin wordt gekeken naar het oppervlak i.r.t. programma van eisen, bouwmassa, bebouwingsstructuur omgeving, (groene) aankleding terrein etc.
- 2.3 Cultuurhistorie, waarin wordt beoordeeld in hoeverre de locatiekeuze effect heeft voor de cultuurhistorische situatie op de locatie en directe omgeving.
- 2.4 Archeologie, waarin wordt beoordeeld of ter plaatse sprake kan zijn van archeologische verwachtingswaarde.

---

<sup>1</sup> Het criterium verkeer kan ook bij de ruimtelijke criteria worden gevoegd, aangezien hier de ruimtelijke situatie en ingrepen van invloed zijn. Er kan echter ook worden geredeneerd dat, wil de locatie goed geschikt zijn voor onderwijsdoeleinden, de verkeerskundige situatie goed moet zijn.

- 2.5 Ecologie, waarin de ecologische waarden van de locatie en de mogelijke ecologische gevolgen voor de omgeving centraal staan.
- 2.6 Ligging locatie t.o.v. bevolkingsconcentratie(s)
- 2.7 Functioneel effect op de directe omgeving. Worden hier direct omwonenden geschaad en in welke mate?
- 2.8 Strijdigheid rijks- en provinciaal beleid, waaronder ligging in Natura 2000, buiten rode contour, etc. Dit onderdeel wordt buiten beschouwing gehouden aangezien beide locaties in overeenstemming zijn met het rijks- en provinciaal beleid.
- 2.9 Strijdigheid bestemmingsplan. Ook dit criterium wordt niet meegewogen, aangezien voor beide locaties een nieuw bestemmingsplan nodig is, voor de realisering van de brede school.

### **3 Financiële aanvaardbaarheid**

- 3.1 Verwervingsprijs (o.b.v. gemaakte taxatie onderzoek)
- 3.2 Externe kosten die gemaakt moeten worden voor het ontwikkelen van de locatie. Bijvoorbeeld aanleg of aanpassingen in de bestaande infrastructuur als gevolg van de realisering van de school, bouwrijp maken locaties.
- 3.3 Mogelijke planschade, waarin wordt vergeleken de mogelijke planschade a.g.v. de locatiekeuze.

### **3.3 Uitvoeren beoordeling en nader onderzoek**

Zoals hiervoor al is gemeld worden de twee locaties beoordeeld op ieder benoemd (deel)criterium op een schaal van 1 t/m 10. De beoordeling wordt onderbouwd, zodat de lezer en niet in de laatste plaats de gemeenteraad, kennis kan nemen van de wijze waarop één en ander is beoordeeld.

Voor twee onderdelen is door derden uit te voeren nader onderzoek noodzakelijk.

Het onderdeel verkeer (onder 1.3) zal door een extern verkeersbureau worden uitgevoerd.

Het onderdeel financiële haalbaarheid is door het uitvoeren van een taxatieonderzoek deels in beeld gebracht. Voor het onderdeel planschade zal advies worden gevraagd van een gespecialiseerd bureau.

De overige onderdelen worden door de projectleider en het gemeentelijk apparaat ingevuld.

Tot slot moet in ogenschouw worden genomen dat de beoordeling een vergelijkingsonderzoek betreft. Het gaat telkens om de vraag hoe de ene locatie scoort ten opzichte van de andere locatie.

In de eindrapportage zal ook in beeld worden gebracht in welke mate de drie onderscheiden groepen van invloed zijn op de score. In welke groep de ene locatie beter scoort ten opzichte van de andere locatie.

Hiervoor is al gemeld dat in eerste instantie uit wordt gegaan van een ongewogen beoordeling, of anders geformuleerd, wegingsfactor is 1 voor alle (deel)criteria.



Indien de twee locaties ex aeqo eindigen wordt uitgegaan van een wegingsfactor voor de deelcriteria 1.3.1 t/m 1.3.10 (de verkeerssituatie). In die situatie telt deze groep als geheel dubbel.

### **3.4 Draagvlak**

Een belangrijk onderdeel van het locatieonderzoek is het draagvlak, waarin de resultaten van de voorgaande onderzoeken en uitwerking van de locatiecriteriën een basis zullen vormen. Eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de woordkeuze 'draagvlak' mogelijk verwarrend werkt. Met name in relatie tot de direct omwonenden. De vraag is gerechtvaardigd in hoeverre een draagvlak voor een locatiekeuze mogelijk is. Verwacht mag worden dat omwonenden de 'andere' locatie beter zullen vinden.

Draagvlak in de zin dat de locatiekeuze door zoveel mogelijk mensen wordt gedragen is moeilijk bereikbaar. Draagvlak dat er begrip kan ontstaan voor de gemaakte locatiekeuze, ondanks dat niet iedereen kan instemmen met de keuze, is beter bereikbaar in dit soort onderzoek- en besluitprocessen.

Het is echter een utopie te denken dat de locatiekeuze voor één van beide locaties kan bogen op een 100% draagvlak. Hiervoor is sprake van teveel uiteenlopende belangen.

Wel is het van het grootste belang de bewoners en in het bijzonder de direct omwonenden, in het besluitproces een plaats te geven. Het is belangrijk dat in het proces de verschillende actoren een dusdanige plaats krijgen, dat men op de hoogte is van de resultaten, voornemens, etc., voordat er een definitief besluit wordt genomen door de gemeenteraad.

In deze fase, waarin dus nog sprake is van twee locaties, een nog uit te voeren afwegingsonderzoek en besluitvorming, is het van belang duidelijkheid te bieden over de stand van zaken anno oktober 2012 en de te nemen vervolgstappen. Het moet voor de actoren vooraf duidelijk zijn hoe het vervolg van dit selectie- en besluitvormingsproces verloopt en welke positie daarin door de belangengroepen kan worden ingenomen.

Dit impliceert dat de gemeenteraad zich ook moet houden aan het afgesproken proces en daarin consistent moet handelen. Belanghebbenden worden op de hoogte gehouden van de resultaten en het proces. Belanghebbenden krijgen daarmee ook de gelegenheid in te spreken bij de raad, voordat deze een besluit neemt. Daarin zal de raad zich koersvast moeten tonen, moeten vasthouden aan de procesmatige spelregels en deze niet mogen wijzigen louter en alleen vanwege de externe druk van specifieke groepen belanghebbenden.

Concreet wordt hierin het volgende voorgesteld.

- 1 Er vindt een algemene informatieavond plaats waarin het proces tot nu toe en de resultaten worden toegelicht.  
Deze avond is informatief van karakter en heeft ten doel een ieder die geïnteresseerd is op de hoogte te brengen van;
  - de besluitvorming tot nu toe;
  - waarin de besluiten hebben geresulteerd;
  - en zeker niet in de laatste plaats de motivering van de besluiten en resultaten.

- 2 Voordat deze avond plaatsvindt wordt eerst met de direct omwonenden van de twee locaties gesproken. Direct omwonenden betreft de bewoners van de percelen, die direct grenzen aan de twee potentiële locaties. Doel van deze bijeenkomst is om;
  - met de direct omwonenden te spreken over de wijze waarop men zich wil (laten) vertegenwoordigen in het vervolgproces, bijvoorbeeld via een stichting, een vertegenwoordiging van twee of drie bewoners of gewoon allemaal als individueel blijvend geïnformeerd wenst te worden;
  - het verstrekken van dezelfde informatie als bij de algemene avond, zodat men als direct belanghebbende eerder is geïnformeerd.
- 3 Deze volgorde, dus eerst direct omwonenden, daarna een algemene avond en daarna de besluitvorming door de raad, vindt ook in het vervolgproces plaats.
- 4 Tussen de algemene avond(en) en de informatiebijeenkomst naar direct omwonenden zit maximaal één dag.
- 5 De algemene bijeenkomst vindt bij voorkeur één week voor de raadsvergadering plaats.

In navolgende paragraaf is het stappenplan opgenomen, waarin de verschillende informatiemomenten naar belanghebbenden zijn weergegeven.

Tot slot de rol van de school en in verlengde daarvan de MR van de school. Een belangrijke partner in dit onderzoek- en besluitproces. Gedurende het planproces tot nu toe (oktober 2012) heeft overleg plaatsgevonden over de stand van zaken, de voorkeur van de school t.a.v de vestigingslocatie etc. De school heeft aangegeven beide voorkeurslocaties geschikt te achten voor de vestiging van de brede school.

Tegelijkertijd heeft men aangegeven dat beide locaties geschikt zijn voor de toekomstige brede school en op voorhand géén voorkeur te hebben voor één van de locaties. Men wacht de resultaten van het locatieonderzoek af en laat de keuze voor een definitieve locatie over aan het gemeentebestuur.

Het gemeentebestuur zal de school op de hoogte houden van de stand van zaken via het reguliere overleg met de school.

Nadat het gemeentebestuur een keuze heeft gemaakt en het ontwerpproces voor de school zal starten, heeft de school weer een nadrukkelijke rol in het proces.

### **3.4 Het vervolgproces in een stappenplan**

In hoofdlijnen wordt navolgend stappenplan doorlopen.

1. Vaststellen 'Plan van aanpak' door gemeenteraad;
2. Informatie aan direct omwonenden en bewoners Rozendaal;
3. Uitvoeren locatie onderzoek;
4. Tussentijdse resultaten locatie onderzoek terugkoppelen naar gemeenteraad in een technisch beraad;
5. Informatie aan direct omwonenden en bewoners Rozendaal;
6. Besluitvorming locatieonderzoek door gemeenteraad met voorlopige voorkeurslocatie en start opstellen voorontwerpbestemmingsplan;
7. Verdere uitwerking voorkeurslocatie, start onderhandelingstraject;
8. Terugkoppeling definitieve keuze naar direct omwonenden;

9. Definitieve keuze gemeenteraad voorkeurslocatie en vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan voor inspraakprocedure.
10. Start inspraak voorontwerp bestemmingsplan en verdere invulling ontwerpproces brede school.

In navolgende tabel worden de fasen en stappen verder uitgewerkt. Een aantal van de stappen verdienen enige uitleg. Stap 4, de tussentijdse terugkoppeling, is bedoeld de raadsleden op de hoogte te stellen van de resultaten tot dat moment. Nadrukkelijk geldt dat voornoemd beraad, géén politieke bijeenkomst is, geen besluit vergt, maar alleen een luisterend oor. Hiermee zijn raadsleden ook op de hoogte van de informatie die vervolgens op de bewonersavond(en) wordt gepresenteerd.

In stap 5 en 6 wordt aangesloten bij het advies van dhr. Van den Brand. De onderhandeling met de eigenaren vindt plaats nadat de raad een voorkeurslocatie heeft uitgesproken. Daarna kan met de eigenaar van de voorkeurslocatie het definitieve onderhandelingstraject worden gestart en kan tevens een verdere uitwerking van de kostenraming worden gemaakt voor bouwrijp maken, eventuele infrastructurele kosten buiten het plangebied, etc. Indien de eigenaar niet bereid is tot verkoop danwel geen overeenstemming wordt bereikt over de verkoopprijs (tegen aanvaardbare condities die relatief dicht bij de bevindingen van het taxatierapport moeten liggen), besluit de gemeenteraad over te gaan tot onteigening (zie ook navolgende paragraaf 3.5).

Het onderzoek- en besluitproces is, mede op basis van voorgaande, uitgezet in een stappenplan. Het stappenplan kan als de leidraad voor het vervolgproces worden beschouwd.

Stappen	Actoren	Datum/planning
1	Opstellen plan van aanpak	B&W
1	Behandeling B&W plan van aanpak	B&W
1	Vaststellen Plan van aanpak	Gemeenteraad
2	Informatieavond direct omwonenden	Direct omwonenden
2	Informatieavond bewoners Rozendaal	Bewoners Rozendaal
3	Uitvoeren locatie onderzoek	B&W
4	Behandeling eerste resultaten locatieonderzoek B&W	B&W
4	Technisch beraad, waarin de raadsleden op de hoogte worden gebracht van de bevindingen en resultaten	Gemeenteraad
5	Informatieavond direct omwonenden	Direct omwonenden
5	Informatieavond bewoners Rozendaal	Bewoners Rozendaal
6	Behandeling B&W locatieonderzoek en besluit tot voorkeurslocatie	B&W
6	Raadsbehandeling en besluit voorkeurslocatie	Gemeenteraad
6	Start opstellen voorontwerp bestemmingsplan	
6	Start ontwerpfase brede school, start eerste aanzet ontwerpdocument/ plan van aanpak ontwerp proces	B&W, MR school

7	Onderhandeling grondeigenaar voorkeurslocatie	B&W	Periode februari-april 2013
7	Behandeling B&W definitieve keuze locatie brede school	B&W	Begin mei 2013
8	Informatie direct omwonenden definitieve keuze	Direct omwonenden	Begin mei 2013
9	Raadsbehandeling definitieve keuze locatie brede school en besluit over vrijgeven voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak	Gemeenteraad	Medio mei 2013
10	Start inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan en uitwerking/invulling ontwerpproces brede school	B&W, MR school	Eind mei 2013

Voorgaande betekent dat na de keuze van de gemeenteraad voor een voorlopige voorkeurslocatie in stap 6, wel gestart kan worden met de opstelling van een voorontwerpbestemmingsplan. Echter, de inspraak en daarmee het officieel vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan door het gemeentebestuur kan pas plaatsvinden na stap 8. Op dat moment is duidelijk of de locatie minnelijk is of kan worden verkregen, dan wel het instrument van de onteigening wordt ingezet. De reden waarom wel gestart wordt met de opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan is dat hiermee tijdwinst in het vervolgproces kan worden bereikt. Wel is hier sprake van en directe relatie met het ontwerpproces en zal de planologische procedure goed worden gesynchroniseerd met stap 10, waarin het ontwerpproces van de brede school start.

### 3.5 Planologische procedure brede school

De voorkeurslocatie wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Uit voorgaande kan worden herleid dat de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan brede school Rozendaal naar verwachting in mei 2013 kan starten.

Daarvoor, vanaf februari 2013, kan worden gestart met de opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerpproces voor de brede school. Het ontwerpproces behelst het ontwerp van de school, de inrichting van de buitenruimte, etc. In dat proces zal het schoolbestuur worden betrokken.

#### Onteigening

De mogelijkheid is aanwezig dat de gemeente niet tot een minnelijke overeenstemming komt voor de grondverwerving en daarmee het instrument voor onteigening gaat inzetten.

Dienaangaande geldt het volgende.

Zodra de locatiekeuze is gemaakt, dienen de onderhandelingen met de grondeigenaar te worden gestart. Het spreekt voor zich dat in eerste instantie wordt getracht om in goed overleg met de betrokkene(n) in het bezit van de locatie te komen. Het gaat dan om zogeheten 'minnelijke onteigening', ook wel 'minnelijke verkoop' genoemd. De schadeloosstellingsregels uit de Onteigeningswet en de jurisprudentie gelden hierbij als leidraad.

Een minnelijke onteigening op basis van overeenstemming is bijna altijd de snelste weg en wordt in circa 90% van de onteigeningen toegepast. Bij een minnelijke onteigening wordt er een onteigeningsovereenkomst afgesloten waarin de schadeloosstelling wordt vastgelegd. Hoelang daarvoor moet worden uitgetrokken is in zijn algemeenheid niet te zeggen. Er moet sprake zijn van serieuze en reële pogingen om tot overeenstemming te komen, waarbij de wederpartij ook de gelegenheid moet krijgen om zich fatsoenlijk te informeren, naar alternatieven te zoeken en zijn mening te vormen.

Daarbij is van belang dat een in te zetten onteigeningsprocedure gemiddeld ongeveer 3,5 jaar duurt (administratieve + gerechtelijke procedure). Bij de onderhandelingen vormt de mogelijkheid van onteigening de stok achter de deur. In het bestemmingsplan kan de gemeenteraad aangeven dat zij bereid is om tot onteigening over te gaan door gronden alvast de toekomstige bestemming te geven en deze tegelijkertijd aan te wijzen als onderdelen van het bestemmingsplan waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht (titel voor onteigening).

In het bestemmingsplan moet wel draagkrachtig worden gemotiveerd, waarom verwezenlijking van Brede School op de gekozen locatie absoluut noodzakelijk is. Het vastgestelde bestemmingsplan (met toekomstige bestemming en aanwijzing verwezenlijking noodzakelijk) kan vervolgens dienen als titel voor de onteigening.

De onteigeningsprocedure kan dus pas starten na de vaststelling van het bestemmingsplan. De procedure start met de administratieve procedure (de gemeenteraad stelt het onteigeningsplan vast en stuurt het vervolgens ter goedkeuring naar de Kroon).

Na goedkeuring door de Kroon kan alsnog tot minnelijke onteigening worden overgegaan op basis van het onteigeningsplan. De administratieve procedure duurt circa 8 maanden.

Lukt dat niet dan start de gerechtelijke procedure bij de Rechtbank, waarin een uitspraak volgt over de onteigening en daarbij behorende schadeloosstelling. Een onteigeningsprocedure duurt gemiddeld circa 3,5 jaar (inclusief administratieve procedure).

#### Coördinatieregeling

Naast het bestemmingsplan kan er ook voor worden gekozen gebruik te maken van de zogenaamde coördinatieregeling. Dienaangaande geldt het volgende.

Het voordeel van de coördinatieregeling is dat bestemmingsplan en omgevingsvergunning gelijktijdig worden vastgesteld/verleend. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan er dus gelijk worden begonnen met bouwen. Zonder coördinatieregeling moet eerst het bestemmingsplan worden vastgesteld en kan daarna pas de procedure voor de omgevingsvergunning worden gestart. Onze ervaring is dat de coördinatieregeling goed werkt bij standaard zaken, waar geen complicerende factoren aanwezig zijn.

Het voordeel van de coördinatieregeling is ook dat er één beroepsmogelijkheid is tegen alle besluiten die in de coördinatieregeling zitten. Dat gaat sneller dan in de reguliere procedure. Bij de reguliere procedure is er beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan, en vervolgens nog beroep en hoger beroep tegen de omgevingsvergunning.

Toepassing van de coördinatie­regeling lijkt niet zinvol als het tot een onteigenings­procedure komt. De mogelijke versnelling van de procedure gaat teniet door de tijd die nodig is om de onteigening te regelen.

Het nadeel van de coördinatie­regeling is dat beide procedures pas kunnen starten als de bouwaanvraag volledig is. Alle bouwtekeningen en berekeningen moeten dus al gelijk bij de start van de procedure klaar zijn, en kunnen na start van de procedure ook niet meer ingrijpend worden aangepast. Dat vergt een goede voorbereiding.

Bij de reguliere procedure (dus zonder coördinatie­regeling) kan de bouwaanvraag worden voorbereid tijdens de procedure­tijd van het bestemmings­plan. In die periode is er volop gelegenheid om de bouwaanvraag op onderdelen aan te passen, naar aanleiding van de discussies rond het bestemmings­plan. Op basis van het nieuwe bestemmings­plan kan vervolgens vrij snel, na circa 8 weken, een reguliere omgevings­vergunning worden verleend.

Nadelig is ook dat de coördinatie­regeling procedureel wat ingewikkelder is. Vooral als ook de andere benodigde vergunningen (denk aan de Flora- en fauna-ontheffing) worden gecoördineerd. Alles hangt dan met elkaar samen, en problemen bij de ene vergunning hebben ook gevolgen voor de afhandeling van de andere vergunningen. Onze ervaring is dat de coördinatie­regeling goed werkt in standaard zaken, maar lastig is in zaken waarbij het vooraf moeilijk is in te schatten hoe vlot het zal verlopen.

Omdat een omgevings­vergunning voor bouwen veel gedetailleerder is dan een bestemmings­plan, biedt de coördinatie­regeling veel minder mogelijkheden om de plannen tijdens de procedure nog aan te passen (en bijvoorbeeld in te spelen op punten die bij de onderhandelingen over een minnelijke onteigening naar voren komen).

