

- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 22 april 2013
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 9 april 2013
- Nummer** : 14.
- Onderwerp** : Vaststellen Bestemmingsplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 5 en 6)
- Bijlage(n)** : Kaart Plangebied
Concept raadsbesluit
- Samenvatting** : Voor de realisatie van ongeveer 370 woningen in het gebied tussen de Oosterweg en de spoorlijn van Groningen naar Haren is het noodzakelijk een bestemmingsplan vast te stellen.
Dit raadsvoorstel beschrijft hoe wij zijn omgegaan met de inspraak over dit bestemmingsplan en met de ingebrachte zienswijzen.
- Voorgestelde beslissing** : 1. Ten aanzien van de zienswijzen:
alle zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Ten aanzien van het bestemmingsplan:
het Bestemmingsplan Haren, Dilgt Hemmen Essen (Deelgebied 5 en 6) ongewijzigd vast te stellen.
3. Ten aanzien van de kostenverhaal;
voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Ten aanzien van de samenstelling van het beeldkwaliteitsteam;
de samenstelling van het team mandateren aan het college.

Kaders

Op 11 juni 2012 hebben wij besloten het voorontwerp bestemmingsplan voor de deelgebieden 5 en 6 ter inzage te leggen. Het plan betreft de realisatie van ongeveer 370 woningen in het gebied tussen de Oosterweg en de spoorlijn van Groningen naar Haren. Bij de uitwerking van het plan hebben de verschillende door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders zoals het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), het Integraal ontwikkelingsplan Dilgt Hemmen Essen (DHE), Groenstructuurplan en het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) als uitgangspunt gegolden. Deze beleidskaders zijn door de raad vastgelegd in de periode van 2003 tot 2013. Dit bestemmingsplan voldoet aan al die eerder vastgestelde plannen en is een logisch vervolg daarop.

Prachtige meerwaarde

Dit plan gaat een prachtige meerwaarde leveren aan de leefbaarheid van ons dorp voor de nabije en verre toekomst. Door de nieuwe woningen houden we het inwonertal op peil en zit er mogelijk groei in. Dat heeft een positieve invloed op het aantal leerlingen binnen onze onderwijsvoorzieningen. Dit geldt ook voor de sportverenigingen en –voorzieningen zoals de gymzalen, de sportvelden en het zwembad. Daarbij geven meer inwoners ook de lokale middenstand een economische impuls.

Inspraak

Het voorontwerp heeft van 6 juli 2012 tot en met 23 september 2012 ter inzage gelegen. Bovendien zijn er op 9 juli 2012 en 17 september 2012 twee inspraak bijeenkomsten georganiseerd. Beide avonden zijn samen bezocht door ongeveer 125 mensen. Tijdens deze avonden hebben de wethouder, de stedenbouwkundige en de projectleider een toelichting gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan.

De procedure rond het Voorontwerp Bestemmingsplan is een informele procedure waarin wordt geïventariseerd wat de wensen, vragen, ideeën en opmerkingen zijn van omwonenden en andere instanties. De in deze fase ingebrachte reacties zijn behandeld en beantwoord in de ter inzage gelegde inspraaknotitie. Naast de inspraak notitie is er een verslag gemaakt van de beide avonden ook dit document hebben wij ter inzage gelegd.

Verbeteringen

De inspraakreacties hebben goede verbeteringen opgeleverd. Daardoor hebben we nu de Noordelijke plangrens verbreed, het geluidscherm korter gemaakt en een open groene ruimte in deelgebied 5 aangebracht.

Na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij besloten het ontwerp Bestemmingsplan Haren, Dilgt Hemmen Essen (Deelgebied 5 en 6) van vrijdag 11 januari 2013 tot en met donderdag 21 februari 2013 ter inzage te leggen. Binnen de fase van ter inzage legging van het Ontwerp Bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van formele zienswijzen. Tijdens de periode van de terinzage legging zijn er 136 schriftelijke zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

In de ter inzage gelegde notitie zienswijzen hebben wij de in de brieven verwoorde zienswijzen geclusterd en voorzien van een reactie. Als we de reacties kort samenvatten dan zijn deze met name gericht op:

1. De gemeentelijke beleidskaders en de bebouwingsdichtheid;
2. De verkeersafwikkeling;
3. Het verlies aan recreatiegebied;
4. Het verlies aan groenstructuren.

Hierna beschrijven wij onze reactie per onderwerp.

Zienswijzen over 1. De gemeentelijke beleidskaders en de bebouingsdichtheid

Bij het maken van het ontwerp bestemmingsplan golden de volgende beleidskaders: Landschapsonwikkelingsplan (LOP), het Integraal ontwikkelingsplan Dilgt Hemmen Essen (DHE), Groenstructuurplan en het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). Deze zijn gemeentelijk vastgesteld. Dit bestemmingsplan is daarmee een logisch vervolg op eerder vastgesteld en ingezet beleid voor Haren Noord en het is daarmee niet in strijd.

Daarnaast zijn er in het kader van de Regiovisie Groningen-Assen afspraken gemaakt over waar en hoeveel woningen er in – onder meer – Haren gebouwd moeten worden. Het aantal te bouwen woningen in Haren Noord past binnen de afspraken die de gemeente daarover in regioverband met de provincie Groningen heeft gemaakt.

De in het bestemmingsplan opgenomen 288 woningen voor de deelgebieden 5 en 6 en 115 woningen voor deelgebied 4 zijn afgeleid uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze aantallen gaven bij de totstandkoming van de overeenkomst aan hoe globaal het aantal overeengekomen woningen met de ontwikkelaars gebouwd zouden konden worden.

Het huidige plan is ondermeer tot stand gekomen aan de hand van het door de gemeente vastgestelde beleidskader Integraal Ontwikkelingsplan DHE. Op grond van de binnen dit beleidskader gegeven bandbreedte mogen er in de deelgebieden 5 en 6 minimaal 275 en maximaal 510 woningen worden gebouwd. Deze aantallen staan los van de nog te bouwen woningen in deelgebied 4. Zouden we deze er volgens het denkpatroon aan toevoegen dan zouden er minimaal 100 en maximaal 140 woningen toegevoegd kunnen worden.

Afspraken/gemeentelijk beleid	Aantal woningen	Inclusief deelgebied 4
SOK (deelgebied 5 en 6)	288	403
DHE (deelgebied 5 en 6)	510	650
Huidig plan (deelgebieden 5 en 6)	369	369

Op basis van het vorenstaande zijn wij van mening dat we ruimschoots binnen de door de raad gestelde kaders zijn gebleven.

Binnen de regioafspraken hadden we de oorspronkelijke opdracht 2400 woningen in de gemeente te bouwen. Dit aantal is inmiddels van ongeveer 1000 teruggebracht naar thans ongeveer 800 woningen. De in dit bestemmingsplan geplande woningen zijn afgestemd in de regio en passen – ook na neerwaartse aanpassing van het aantal woningen – binnen de regionale kaders.

Geen Vinex uitstraling

Er zijn veel vragen over de bebouingsdichtheid. Veel mensen maken in hun zienswijze de vergelijking met een Vinex locatie en zij maken zich zorgen over de uitstraling. Men stelt dat de huidige plannen een dichtheid hebben van 25 woningen per hectare. De werkelijke bebouingsdichtheid van deelgebied 5 is ongeveer 21 woningen per hectare en de dichtheid van deelgebied 6 is ongeveer 11 woningen per hectare. Het huidige plan heeft daardoor een werkelijke dichtheid van ongeveer 16 woningen per hectare. Dat laat dus duidelijk een heel ander beeld zien. De vergelijking met een Vinex locatie gaat wat ons betreft niet op. In dergelijke plannen is vaak sprake van een veel hogere dichtheid als 16 woningen per hectare.

Belangstelling

Marktpartijen vinden met ons dat dit plan optimaal is afgestemd op de huidige marktsituatie. Het voldoet kwalitatief aan de door ons gestelde ambities en het versterkt de specifieke kwaliteiten van Haren. Dit geldt in het bijzonder voor die van Haren Noord. De vele voorzieningen in haar directe omgeving dragen zorg voor een unieke situatie. Daarom, en gezien de thans reeds bestaande belangstelling voor kavels in Haren Noord, zijn wij er van overtuigd dat het plan binnen de planperiode van 10 jaren volledig zal worden uitgevoerd. De planvorming is gebaseerd op een verkoopsnelheid die past in de huidige tijdgeest en daarnaast is er ruimte gecreëerd om te kunnen schakelen op de differentiatie. Hierdoor kan ook in de toekomst op eventuele marktveranderingen ingespeeld worden. Wij hebben een integrale belangenafweging gemaakt en zijn van mening dat de gemeentelijke beleidskaders optimaal verwerkt zijn.

Zienswijzen over 2. Verkeersafwikkeling

Bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij nog geen uitspraken gedaan over de afwikkeling van het verkeer, het GVVP was toen namelijk nog niet helemaal afgerond. Tijdens de inspraak hebben wij aangegeven dat wij ons bij de verdere uitwerking van de verkeersafwikkeling zullen conformeren aan wat in het GVVP ten aanzien van deze ontwikkeling is aangegeven. Nu het GVVP is vastgesteld hebben wij opdracht gegeven om de gevolgen van de woningbouw voor de verkeersafwikkeling inzichtelijk te maken.

Volgens de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) is het profiel van de Oosterweg toerijkend om de toename van de verkeersdruk aan te kunnen. Het GVVP geeft echter aan dat het gewenst is het tweede deel van de Oosterweg (vanaf de voormalige voetbalvelden) te verbreden (de Oosterweg is daar nu circa 4,75 meter en op sommige punten iets meer en op sommige iets minder) naar 5.50 meter en een autoverbinding tussen de Kerklaan en de Oosterweg te realiseren.

Zorg over meer verkeer

De ingediende zienswijzen geven aan dat men zich vooral zorgen maakt over de toename van het verkeer. Er is een verschil tussen enerzijds het gevoel dat mensen daar bij hebben en anderzijds het beeld dat de cijfers laten zien. Verkeersonderzoek laat namelijk zien dat door de nieuwe woonwijk er niet veel meer verkeer bij komt, anders dan wat je mag verwachten bij de bouw van 370 nieuwe woningen.

Op 15 februari 2013 hebben wij een inloopbijeenkomst georganiseerd over de te nemen verkeersmaatregelen. Zo'n 100 mensen zijn gekomen en wij hebben hen gevraagd wat zij vonden van de mogelijke verbreding van het profiel van het tweede deel van de Oosterweg en de realisatie van een autoverbinding.

Het verbreden van het tweede deel van de Oosterweg heeft tot gevolg dat er tussen de 20 en 30 bomen gekapt moeten worden. Eveneens hebben wij een mogelijke autoverbinding tussen de Oosterweg en Kerklaan ten Noorden van de bronnenstrook gepresenteerd.

Zo laten aan de Oosterweg

Uit de bij ons binnengekomen reacties blijkt dat het merendeel van de aanwezigen de voorkeur heeft voor handhaving van het bestaande profiel van de Oosterweg en dat men liever niet een extra autoverbinding van de Oosterweg naar de Kerklaan wil.

Mooi alternatief: fietsverbinding

Vanuit verkeerskundig oogpunt vinden we dat de opschaling van het profiel van de Oosterweg een verbetering is voor de verkeersveiligheid. Maar wij respecteren de reacties van de omwonenden en stellen voor geen extra maatregelen te nemen.

Door het aanbrengen van een goede fietsverbinding door de nieuwe wijk, die aansluit op de route van de fietstunnel bij het Station, is er wat ons betreft een uitstekend alternatief gevonden. Hiermee zal er minder verkeersdrukte zijn in de bestaande woonwijk.

Verder stellen wij voor een extra verbinding voor fietsers van de Kerklaan naar de Oosterweg aan te brengen. Voor het aanbrengen van de autoverbinding willen wij eerst afwachten hoe de woningbouw en de afwikkeling van het verkeer zich de komende jaren ontwikkelt.

De kosten van de als gevolg van de woningbouw te nemen verkeersmaatregelen zullen worden betaald uit de grondexploitatie.

Zienswijzen over 3. Het verlies aan recreatiegebied

Vanaf 2003, bij de totstandkoming van het LOP, is bekend dat er op deze locatie woningbouw komt. De huidige recreatieve functie komt als gevolg hiervan te vervallen. Die keuze is in het verleden door u gemaakt met de bedoeling te voldoen aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Binnen het plan zullen we onder andere de huidige waterwinstroken langs het spoor inzetten voor recreatieve doeleinden. Het toevoegen van deze stroken aan de openbare ruimte leidt tot een aanzienlijk gebied dat voorheen niet beschikbaar was voor recreatieve doeleinden. De stroken liggen langs zowel deelgebied 6 als deelgebied 5. De strook langs deelgebied 5 draagt zelfs zorg voor een wandelroute tussen de huidige Grootslaan en de Noorderzanddijk. Bovendien zullen er in het inrichtingsplan locaties voor speelplekken worden aangewezen. Hierbij wordt rekening gehouden met een onderscheid in de verschillende leeftijdscategorieën van kinderen.

Zienswijzen over 4. Het verlies aan groenstructuren

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het in 2008 door u vastgestelde Groenstructuurplan. In tegenstelling tot het bestemmingsplan voor deelgebied 3 is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om de relevante groenstructuren meer in detail vast te leggen waardoor deze belangrijke elementen ook daadwerkelijk geborgd zijn. Hiermee wordt voorkomen dat de in te passen groenstructuren bebouwd kunnen worden.

Bescherming waardevolle bomen

In deelgebied 3 is op sommige plekken groen verwijderd doordat de kavels aan de rand van het deelgebied zijn ontsloten naar de Oosterweg en daarmee de groenstructuur heeft doorsneden. In deelgebied 6 is de ontsluiting van de kavels zo geregeld dat deze in de meeste gevallen de groenstructuren niet doorsnijden. Uitzondering hierop is een aantal kavels aan de Oosterweg. Bescherming van de meest waardevolle bomen zal geschieden door het opnemen van een vergunningstelsel in het bestemmingsplan.

De boomgaard is uitgebreid onderdeel geweest van onderzoek en analyse. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de boomgaard qua groenstructuur, ecologie en cultuurhistorisch als niet waardevol gezien wordt. In sommige reacties is aangegeven dat de boomgaard een voormalig hakbos zou betreffen. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is. Ook het Groenstructuurplan geeft aan dat dit element niet zodanige groen- of cultuurhistorische waarden heeft, dat het dáárom gehandhaafd hoeft te worden.

Stedenbouwkundig plan deelgebied 5 en 6

Aan de hand van de inspraakreacties hebben wij het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Zoals uit het inrichtingsvoorstel blijkt is optimaal rekening gehouden met de groenstructuren (zie ook Rol Groenstructuurplan) en is het plan, met uitzondering van de zongerichte verkaveling vanuit het oogpunt van duurzaamheid, in overeenstemming met de uitgangspunten van onze ontwikkelvisie DHE.

Binnen het stedenbouwkundig plan is er een duidelijk onderscheid tussen de deelgebieden. In deelgebied 6 krijgen de voormalige borgen een plek in de vorm van open ruimtes, daarnaast is dit deelgebied voor het grootste deel gevuld met vrije sector kavels. Het gebied zal ineens bouwrijp worden gemaakt waardoor we direct (eind 2013) met de verkoop van de vrije sector kavels kunnen beginnen.

Deelgebied 5 bestaat ondermeer uit rijwoningen, twee onder één kappers en vrijstaande woningen. De verschillende “kamers” worden begrensd door vormgegeven groene verbindingen. Aan de ene zijde wordt het totale gebied begrensd door het spoor. Aan de andere zijde zal het lint van de Oosterweg worden voortgezet. In Noordelijke richting zal een zorgvuldig vorm gegeven robuuste groenstrook het plan afronden. Binnen deelgebied 5 is rekening gehouden met het gefaseerd bouwrijpmaken. Het is de bedoeling deelgebied 5 vanuit de Grootslaan te ontwikkelen. Dit om te voorkomen dat er in het gebied meerdere jaren open onverkochte ruimtes zouden kunnen ontstaan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een fors aantal woondoeleinden bestemmingen. We hebben hiervoor gekozen om optimale sturing te kunnen geven aan bouwplannen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het bepalen van dakhellingen, goot- en nokhoogtes. Om toch rekening te houden met de marktconformiteit van de ontwikkeling hebben we de onderlinge bestemmingen uitwisselbaar gemaakt. Het college bepaalt of er uitgewisseld mag worden. Naast de woondoeleinden bestemming hebben we ook de waardevolle groenstructuren bestemd. Hiermee onderschrijven we de waarde van deze stroken.

Beeldkwaliteitplan

Bij het bestemmingsplan zijn twee beeldkwaliteitplannen gemaakt. Beeldkwaliteitplan deel 1 is voor de gebouwen en geeft aan hoe we qua architectuur om willen gaan met de te realiseren opstallen. Dit beeldkwaliteitplan gaat onderdeel uitmaken van de welstandsnota. In het beeldkwaliteitplan wordt voorzien in een beeldkwaliteitsteam. De samenstelling van dit team is, gezien gewijzigd welstandsbeleid, nog onderdeel van discussie. Wij stellen u voor de samenstelling van het team aan ons te mandateren. Beeldkwaliteitplan deel 2 gaat over de inrichting en materialisatie van de openbare ruimte. Deze onderlegger zal vooral gebruikt worden voor het maken van het bestek voor het bouw- en woonrijpmaken.

Rol van externe partijen

Provincie Groningen

Naast het reguliere vooroverleg over de uitwerking van het bestemmingsplan moest ook een verzoek ingediend worden tot aanpassing van de begrenzing van het buitengebied. De Provincie heeft hier inmiddels mee ingestemd. Op basis van dit besluit is er geen belemmering om verder in te stemmen met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Waterbedrijf Groningen

Wij hebben een intentieovereenkomst met de directie van het Waterbedrijf gesloten over hoe de taxatie van de eigendommen van het waterbedrijf moet plaatsvinden. De taxatie is de onderlegger voor de verdere onderhandelingen over de aankoop van de bronnenstroken en de Grootslaan. Wij verwachten dit op korte termijn af te ronden.

Pro Rail (geluidschermen)

In het afgelopen jaar hebben we samen met Pro Rail de kosten, de vormgeving en de planning van de realisatie vastgelegd. Er zijn geen belemmeringen voor de verdere uitwerking en aanbesteding. De kosten van het aanbrengen van de geluidschermen zijn voor rekening van de GEM. Naar verwachting zullen de geluidschermen in de zomer van 2014 gerealiseerd zijn.

Regiocomité (omwonenden)

Het Regiocomité heeft vanaf de tweede workshop meegekeken in de planvorming. Er is zorgvuldig en nauwgezet omgegaan met wat door het comité naar voren is gebracht. Het is niet gelukt iedereen helemaal tevreden te stellen. Behoudens wat details ligt het grootste verschil van mening binnen deelgebied 6.

Het comité wil de boomgaard grenzend aan de bestaande parkeervoorziening aan de Rummerinkhof behouden. Binnen het door de raad vastgestelde Groenstructuurplan is de boomgaard als niet waardevol omschreven en is aangegeven dat deze kan worden omgezet in een kavel voor woningbouw. Op de plek van de boomgaard hebben wij 4 vrije sector woningen bedacht. In overleg met de opstalontwikkelaars is onderzocht of het wellicht een verantwoorde geste zou zijn om de boomgaard te behouden. Uit het overleg is gebleken dat het niet ontwikkelen ons een verlies in grondopbrengst op zal leveren van rond de € 660.000,-.

Ons voorstel is dat de GEM, voor ze in verkoop gaat met de kavels, deze als eerste aan de gemeente aanbied. Mochten wij op het moment van in verkoop gaan, vinden dat we deze pek willen behouden, dan kunnen we alsnog deze afweging maken.

Groenstructuurplan

Zoals al aangegeven zijn vooral in deelgebied 6 de aanwezige groenstructuren verankerd in het bestemmingsplan. Van alle binnen het plangebied aanwezige groenstructuren zijn dwarsprofielen gemaakt. Op deze wijze kunnen we per locatie zien hoe we omgaan met het behoud en beheer van de groenstroken. In het Groenstructuurplan is aangegeven hoe de randen, langs met name de houtwallen, vrij gehouden moeten worden van bebouwing. Binnen de bestemming groen is het juridisch niet toegestaan vergunningvrij te bouwen. Wij zijn van mening dat er optimaal met de belangen van het groen is omgegaan en dat een en ander goed is verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

Sociale woningbouw

Afspraak is de sociale woningbouw volledig binnen deelgebied 5 te realiseren. Het gaat om de realisatie van 59 sociale woningen. De ontwikkelaars (Geveke/Heijmans) zijn inmiddels twee jaar in overleg met verschillende corporaties over de mogelijke afname van het bouwvolume. Dit heeft helaas geen enkel resultaat opgeleverd.

Ook Rotij heeft een verplichting tot realisatie van sociale woningbouw. Zij hebben de gemeente de vraag voorgelegd of deze woningen ook mogen worden gerealiseerd in de beleggers huur (huurprijzen tussen de 650 en 750 euro). Onze verwachting is dat gezien de financiële ontwikkelingen binnen de corporaties er geen mogelijkheid meer is de komende jaren nieuwbouw te realiseren. Een en ander heeft tot gevolg dat we anders om

moeten gaan met de realisatie van sociale woningbouw. Er zijn in dit opzicht een aantal mogelijkheden:

- Beleggers huurwoningen
- Starterwoningen
- Goedkope koopwoningen
- Levensloopbestendige woningen

Wij stellen u voor de afwikkeling van de uitwerking van de sociale woningbouw te koppelen aan het nog door u vast te stellen Woonplan.

Archeologie

In het plangebied Haren Noord 5 en 6 is archeologisch inventariserend onderzoek uitgevoerd in de vorm van bureau-, boor- en proefsleuvenonderzoek. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn archeologische resten aangetroffen in deelgebied 6, die van invloed kunnen zijn op de planvorming. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn getoetst aan het gemeentelijk beleid en er is voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijk archeologie beleid.

Wij hebben in onze rol als het bevoegde gezag besloten dat de twee contouren van uit het onderzoeksrapport van bureau RAAP behoudenswaardig zijn. Dit betekent dat voor beide contouren een dubbelbestemming archeologie in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Indien er bodemingrepen plaatsvinden binnen deze contouren, dienen de archeologische resten in situ (ter plaatse) of ex situ (elders) te worden veiliggesteld. Wij hebben besloten dat de archeologie niet van invloed mag zijn op het bouwvolume. Zodoende zullen de archeologische resten waar nodig ex situ worden veilig gesteld door middel van een opgraving. De resultaten en de kennis die het onderzoek oplevert, worden gebruikt als identiteitsdrager en ontwikkelkracht bij de vormgeving van het plan, waardoor de oorspronkelijke identiteit in de nieuwe ruimte wordt gebracht.

Op basis van bovenstaande besluit kunnen deelgebied 5 en het overige deel van deelgebied 6 (dus met uitzondering van de archeologische contouren) vrijgegeven worden ter ontwikkeling

Effect stedenbouwkundig plan op de grondexploitatie

Er zijn bij het indienen van de zienswijzen vragen gesteld over de grondexploitatie, de financiële haalbaarheid en wie de kosten van bijvoorbeeld het aanpassen van de infrastructuur betaald.

De effecten van de ontwikkeling van deelgebied 5 en 6 zijn verwerkt in de Grondexploitatie (GREX). Uit de GREX blijkt dat er sprake is van een sluitende grondexploitatie en het plan financieel haalbaar is. De Grex sluit met een positief resultaat.

De kosten van het aanpassen van de infrastructuur voor zover gelegen binnen de begrenzingen van het intentieovereenkomst gebied komen voor rekening van de GEM Haren Noord. Voor het plan hoeft geen exploitatieplan te worden gemaakt omdat het kosten verhaal middels de SOK (anterieure overeenkomst) geregeld is. De Grex ligt bij de stukken ter inzage.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Gezien het feit dat het plan onder de Crisis en herstelwet valt, is de verwachting dat we binnen zes tot acht maanden een uitspraak hebben van de

Raad van State. Bij een positieve uitspraak van de Raad van State zullen we direct beginnen met het bouwrijpmaken van het gebied. De verwachting is dat de eerste woningen in 2014 gereed zullen zijn.

Voorstel

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

1. Ten aanzien van de zienswijzen:
alle zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Ten aanzien van het bestemmingsplan:
het Bestemmingsplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 5 en 6) ongewijzigd vast te stellen.
3. Ten aanzien van de kostenverhaal;
voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Ten aanzien van de samenstelling van het beeldkwaliteitsteam;
de samenstelling van het team mandateren aan het college.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen voor u ter inzage.

Haren, 19 maart 2013

burgemeester en wethouders,



mr. M.P. de Wilde,
secretaris



J.H. Bats,
burgemeester

DE RAAD VAN DE GEMEENTE **HAREN**,

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2013,

b e s l u i t :

1. Ten aanzien van de zienswijzen:
de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Ten aanzien van het bestemmingsplan:
het bestemmingsplan Haren, Dilgt Hemmen Essen (Deelgebied 5 en 6) vast te stellen onder de voorwaarde dat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt gefaseerd door eerst fase 1, zijnde deelgebied B (DHE 6) en het meest zuidelijke deel van deelgebied C (DHE 5) te ontwikkelen en pas daarna over te gaan tot realisatie van het meest noordelijke deel van deelgebied C (DHE 5);
deze fasering op te nemen in de exploitatieopzet van de GEM;
aanpassing van de fasering geschiedt door tussenkomst van het college.
het Bestemmingsplan Haren, Dilgt Hemmen Essen (Deelgebied 5 en 6) ongewijzigd vast te stellen.
3. Ten aanzien van het kostenverhaal:
voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Ten aanzien van de samenstelling van het beeldkwaliteitsteam:
de samenstelling van het team mandateren aan het college.

Haren, 27 mei 2013

de raad voornoemd,



O.E. de Vries,
griffier



J.G. Vlietstra,
voorzitter