

Haren - Dilgt, Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)

Exploitatieplan

Haren - Dilgt, Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)

Exploitatieplan

Vast te stellen

Gemeente Haren
NL.IMRO.0017.EXHDHB141-VA03

Grontmij Nederland B.V.
Groningen, 26 mei 2014

Verantwoording

Titel : Haren - Dilgt, Hemmen Essen
(deelgebied 5 en 6)

Subtitel : Exploitatieplan

Projectnummer : 335604

Referentienummer : NL.IMRO.0017.EXHDHB141-VA03

Revisie : 10

Datum : 26 mei 2014

Auteur(s) : M.J.R. Braaksma, J. Dijcker

E-mail adres : marc.braaksma@grontmij.nl

Gecontroleerd door : S. Veenhuis

Paraaf gecontroleerd :



Goedgekeurd door : H. Popken

Paraaf goedgekeurd :



Contact : Grontmij Nederland B.V.
Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 51 11
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|--|----|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Aanleiding | 5 |
| 1.2 | Onderdelen van het exploitatieplan..... | 5 |
| 2 | Exploitatieplan en bestemmingsplan..... | 6 |
| 2.1 | Doel van het exploitatieplan..... | 6 |
| 2.2 | Relatie met het bestemmingsplan..... | 6 |
| 2.3 | Stedenbouwkundig plan | 6 |
| 2.4 | Deelgebieden en fases. | 7 |
| 2.5 | Programma | 9 |
| 3 | Het exploitatiegebied..... | 10 |
| 3.1 | Ligging en begrenzing exploitatiegebied | 10 |
| 3.2 | Huidige eigenaren | 11 |
| 4 | Fasering en koppeling | 13 |
| 4.1 | Raadsbesluit. | 13 |
| 4.2 | Fasering en koppelingen | 14 |
| 4.2.1 | Basisaanleg werken en voorzieningen..... | 14 |
| 4.2.2 | Hoofd fasering fase 1 en 2..... | 14 |
| 4.2.3 | Onderfasering fase 1 | 15 |
| 4.3 | Flexibiliteit | 16 |
| 5 | Uitgangspunten exploitatieopzet..... | 17 |
| 5.1 | Exploitatieopzet op hoofdlijnen | 17 |
| 5.2 | Werken en werkzaamheden | 17 |
| 5.3 | Rekenteknische uitgangspunten | 19 |
| 5.3.1 | Peildatum en rente | 19 |
| 5.3.2 | Kostensoorten | 19 |
| 5.4 | Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)..... | 20 |
| 5.5 | Tijdvak | 20 |
| 5.6 | Percentage gerealiseerde kosten | 20 |
| 5.7 | Saldo | 21 |
| 6 | Juridische aspecten..... | 22 |
| 6.1 | Rechtsgevolgen | 22 |
| 6.2 | Procedures..... | 22 |
| 6.2.1 | Exploitatieplan..... | 22 |
| 6.2.2 | Herzieningsprocedure | 22 |
| 7 | Voorschriften en regels..... | 23 |
| Bijlage 1 | Exploitatiegebied | |
| Bijlage 2 | Eigenaren | |

| | |
|-----------|----------------------|
| Bijlage 3 | Fasering |
| Bijlage 4 | Faseringsblokken |
| Bijlage 5 | Basisaanleg D5 en D6 |
| Bijlage 6 | Notitie Zienswijzen |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haren heeft op 27 mei 2013 het bestemmingsplan “Haren - Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)” vastgesteld. Hierin kunnen maximaal 400 woningen worden gebouwd. Tegelijkertijd heeft zij besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Daarbij heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld 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). De overweging is dat bewerkstelligd moet worden dat er vanuit het zuiden gebouwd gaat worden en voorkomen wordt dat er in het gebied meerdere jaren open onverkochte ruimtes zouden kunnen ontstaan.

De raad heeft de uitvoering van die fasering opgedragen aan het college en besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Tegen dat raadsbesluit¹ is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State² vindt dat onvoldoende zorgvuldig en heeft, in deze tussenuitspraak, de raad opgedragen om de fasering vast te leggen in een exploitatieplan.

Dit exploitatieplan voorziet daar in. De zienswijzen en reacties op het ontwerp van dit exploitatieplan, zijn opgenomen in bijlage 6.

1.2 Onderdelen van het exploitatieplan

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- b. Het bepalen van een fasering niet noodzakelijk is;
- c. Het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van het eerste onderdeel (kostenverhaal) en het laatste onderdeel (regels) stelt de raad zich op het standpunt dat deze voldoende zijn verzekerd in het publiek-privaat partnerschap van de gemeente, de GEM Haren Noord, met Heijmans Vastgoed en Geveke Ontwikkeling. Het sluiten van deze overeenkomst brengt met zich mee dat het kostenverhaal is verzekerd, aldus de Afdeling in haar tussenuitspraak van 10 januari 2014. De overeenkomst brengt eveneens met zich mee dat het stellen van eisen en regels voldoende is verzekerd.

Echter stelt de Wro dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat. Dit onderdeel is summier opgenomen in dit plan, nu het doel van de opzet, het verhalen van kosten, voldoende is verzekerd.

¹ Raadsbesluit d.d. 27 mei 2013, raad gemeente Haren.

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: uitspraak 201306043/1/R6 d.d. 10 januari 2014

2 Exploitatieplan en bestemmingsplan

2.1 Doel van het exploitatieplan

De raad van de gemeente Haren heeft besloten een fasering aan te brengen in de woningbouw van het bestemmingsplan "Haren – Dilgt, Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)". Dit exploitatieplan heeft tot doel dat vast te leggen.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient de gemeente de aanvraag te toetsen aan het exploitatieplan. Voldoet een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet aan de eisen die het exploitatieplan stelt, dan is het de gemeente niet toegestaan om een omgevingsvergunning te verlenen. De in het exploitatieplan opgenomen eisen en regels hebben bovendien rechtstreekse werking, hetgeen betekent dat deze ook gelden zonder dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd.

2.2 Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Haren – Dilgt, Hemmen Essen (Deelgebied 5 en 6)", is op 27 mei 2013 door de raad van de gemeente Haren vastgesteld. Bij (tussen-)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 januari 2014³ heeft zij een bestuurlijke lus opgelegd, waarin zij in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil de raad op voet van artikel 8:15d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft opgedragen binnen zestien weken het gebrek in het bestreden besluit te herstellen, zodat de gefaseerde uitvoering wordt opgenomen in een exploitatieplan en de daarmee door de raad gewenste gefaseerde uitvoering is gewaarborgd.

Het gebrek is aldus de Afdeling dat de enkele toezegging van het college om door middel van de exploitatieopzet van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) zorg te dragen voor de door de raad gewenste fasering, deze fasering onvoldoende is gewaarborgd.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Van het stedenbouwkundig plan is de volgende verbeelding opgenomen in het bestemmingsplan.

³ Uitspraak 201306043/1/R6



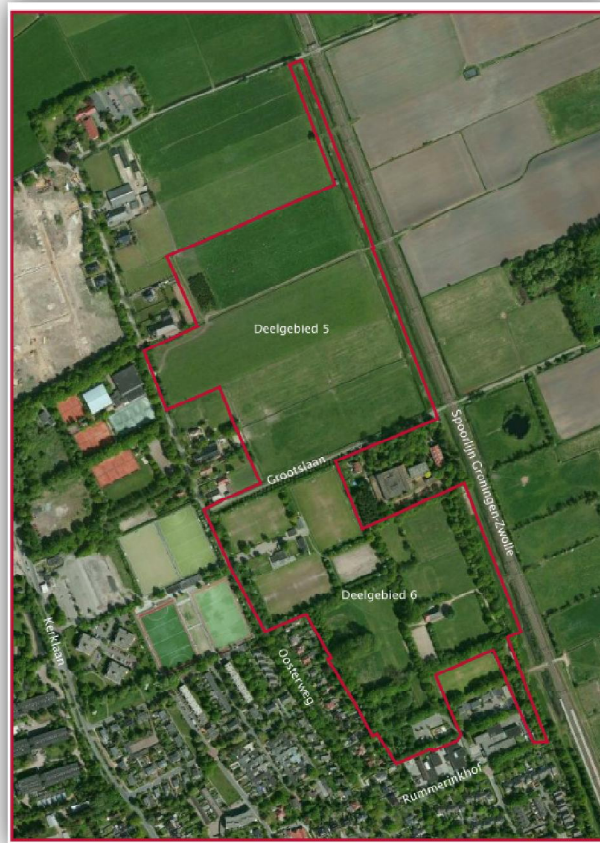
Figuur 1: Verbeelding stedenbouwkundig plan

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een exploitatie opgesteld waarin uitgegaan wordt van 372 te bouwen woningen in het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan is naar de toekomst toe wat flexibeler en heeft een maximum van 400 woningen opgenomen in de regels.

De uitvoering van het bestemmingsplan geschiedt door een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij, waar de gemeente onderdeel van uit maakt. Het is voor het exploitatieplan niet nodig nader op het stedenbouwkundig plan in te gaan.

2.4 Deelgebieden en fases.

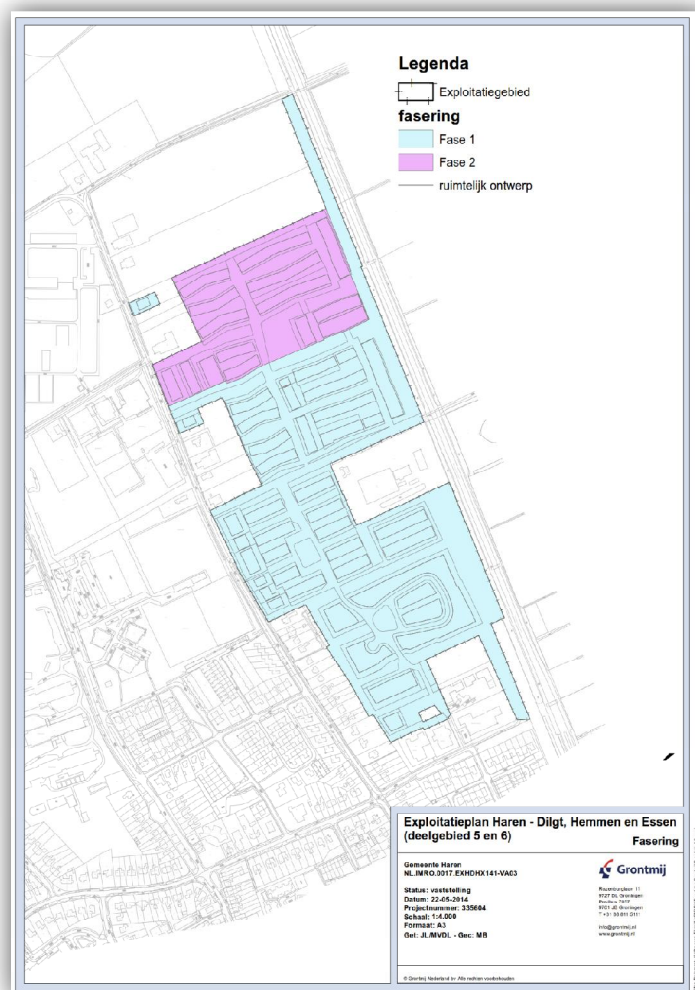
Het bestemmingsplan omvat de deelgebieden 5 en 6 van een groter gebied dat door de GEM in ontwikkeling wordt gebracht. Het bestemmingsplan voert de subnaam deelgebied 5 en 6, deze zijn op onderstaande kaart aangegeven.



Figuur 2: Deelgebieden: DHE 5 en DHE 6

De raad heeft echter bepaald dat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt gefaseerd door eerst fase 1, zijnde deelgebied B Dilgt, Hemmen Essen 6 (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).

De grens in deelgebied C (DHE 5), zijnde deelgebied 5 op bovenstaande kaart, is overgenomen in de faseringskaart (bijlage 3).



Figuur 3: faseringskaart (detail in bijlage 3)

2.5 Programma

Het bouwprogramma in het bestemmingsplan is als volgt:

| Woningtype | Fase 1 | Fase 2 | Totaal |
|--|------------|------------|------------|
| Projectmatig | 187 | 137 | 324 |
| Vrije kavel (particulier opdrachtgeverschap) | 43 | 4 | 47 |
| Gemengd | 1 | 0 | 1 |
| Totaal | 231 | 141 | 372 |

De projectmatig en gemengd te verkopen woningen worden gebouwd in opdracht van een ontwikkelende partij.

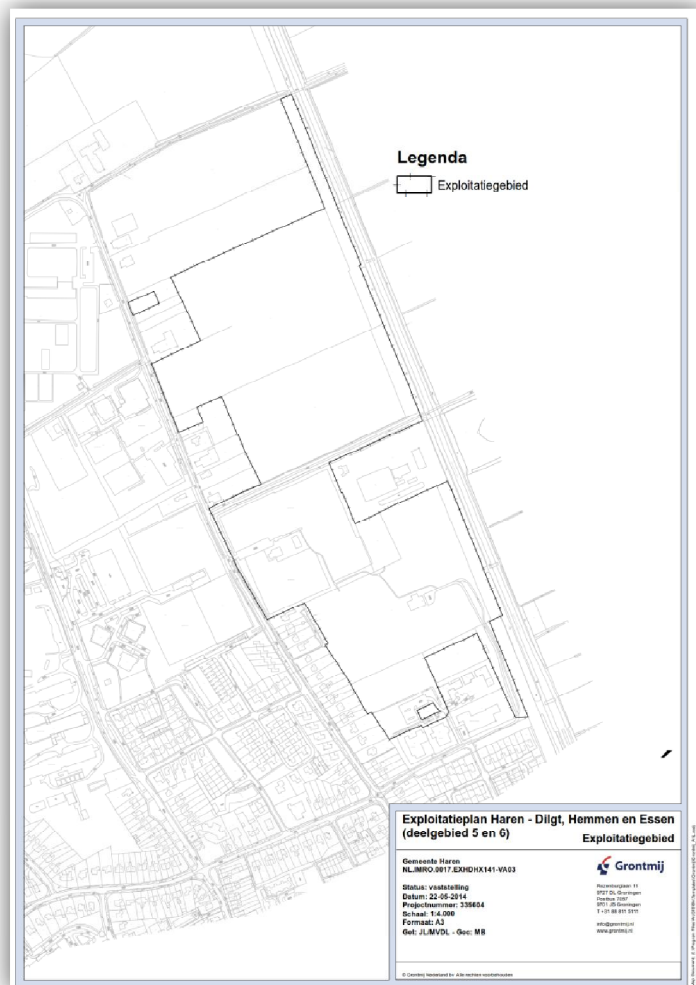
De vrije kavels worden verkocht aan particulieren die zelf opdracht geven voor de bouw van hun woning.

Binnen de GEM zijn hierover afspraken gemaakt, er is geen noodzaak om hierover een regeling op te nemen.

3 Het exploitatiegebied

3.1 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is exact gelijk aan het bestemmingsplangebied en opgenomen in bijlage 1.



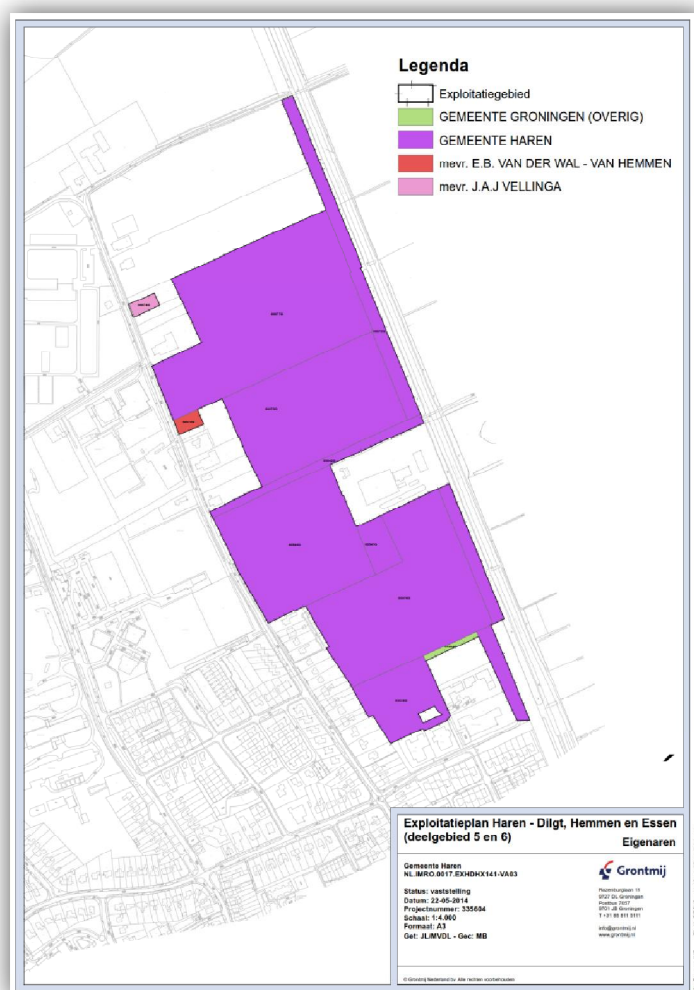
Figuur 4: Exploitatiegebied (detail bijlage 1)

3.2 Huidige eigenaren

De gronden in het exploitatiegebied zijn in eigendom van:

| Perceelsgegevens Kadastraal object | Perceelnr | Oppervlakt | Eigenaar | | Vestigingsadres eigenaar | |
|---------------------------------------|-----------|------------|--------------------------|--|--------------------------|------------------|
| | | | Naam eigenaar | | Postcode | Plaats |
| HRN01M 02099G0000 | 02099G | 1.240 | HEMMEN, E.B. VAN, mevr. | | OOSTERWG 119 | 9751PE HAREN GN |
| HRN01N 00074G0000 | 00074G | 2.645 | VELLINGA J.A.J., mevr. | | ERASMUSLN 21 | 9752PD HAREN GN |
| HRN01N 00077G0000 | 00077G | 67.090 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |
| HRN01N 00070G0000 | 00070G | 11.815 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |
| HRN01M 01994G0000 | 01994G | 5.342 | GEMEENTE GRONINGEN (OVER | | GRT MARKT 1 | 9712HN GRONINGEN |
| HRN01M 03042G0000 | 03042G | 28.450 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |
| HRN01M 00546G0000 | 00546G | 39.986 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |
| HRN01N 00075G0000 | 00075G | 42.241 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |
| HRN01M 03076G0000 | 03076G | 49.692 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |
| HRN01M 03038G0000 | 03038G | 19.231 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |
| HRN01M 00547G0000 | 00547G | 3.930 | GEMEENTE HAREN | | RAADHUISPLEIN 10 A | 9751AN HAREN GN |

E.e.a. geprojecteerd op bijgevoegde kaart (groter exemplaar is opgenomen in de bijlage).



Figuur 5 Eigenaren in het actief bestemde exploitatiegebied (detail bijlage 2)

In het gebied zijn twee particuliere eigenaren waarop in het bestemmingsplan bouwplannen kunnen worden voortgezet.

Het perceel 00074G, van mevrouw J.A.J. Vellinga is bij toezegging van de gemeente meegenomen in dit plan, echter zijn voor de realisatie van de bestemming verder geen (openbare) voorzieningen, werken of maatregelen anderszins nodig. Wegens het gebrek aan toerekenbare kosten is er van af gezien haar gronden in het kostenverhaal te betrekken.

Het perceel 00076G, van mevrouw E.B. van der Wal – Van Hemmen profiteert wel van de voorzieningen, werken en maatregelen. Met haar is op 11 april 2013 een overeenkomst volgens artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten waarin afspraken zijn gemaakt “over de bouw van de woning en de vergoeding van de kosten die de gemeente maakt vanwege de planologische medewerking, die zij voornemens is te verlenen”, aldus de op 18 april 2013 gepubliceerde zakelijke omschrijving.

De overige percelen waarop bouwplannen zijn voorgenomen zijn in eigendom van de gemeente Haren, partner van de GEM.

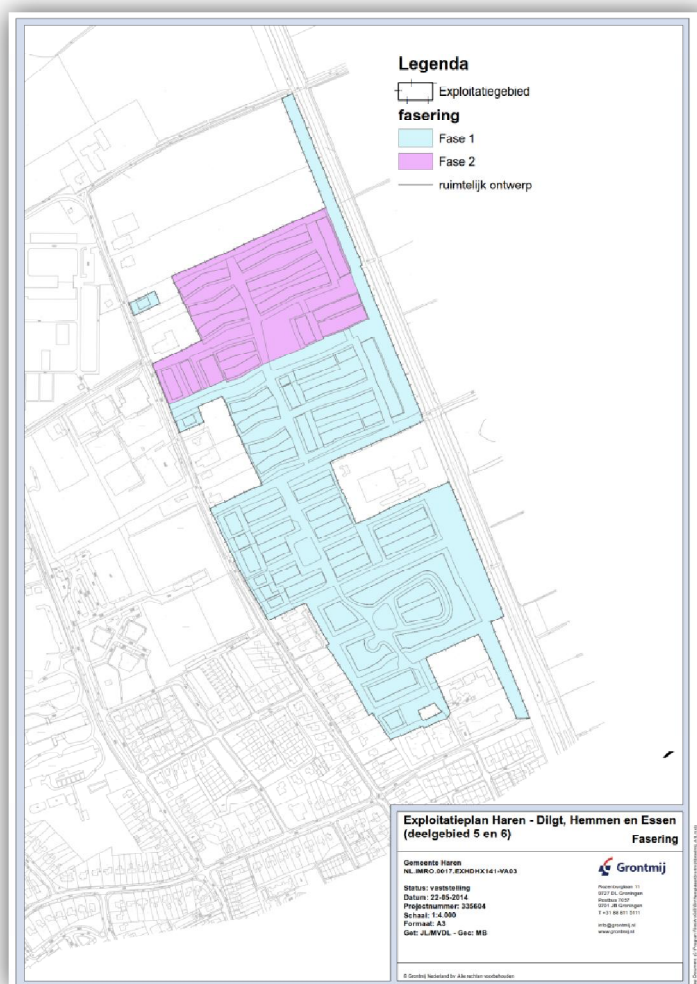
In het plangebied bevindt zich tot slot een perceel van de gemeente Groningen, waarvan het huidige gebruik als groen wordt vastgelegd. Er zijn geen bouwplannen mogelijk op dit perceel.

4 Fasering en koppeling

4.1 Raadsbesluit.

De raad heeft bepaald 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).

De grens in deelgebied C (DHE 5), zijnde deelgebied 5 op onderstaande kaart, is overgenomen in de faseringskaart.



Figuur 6: Faseringskaart (detail bijlage 3)

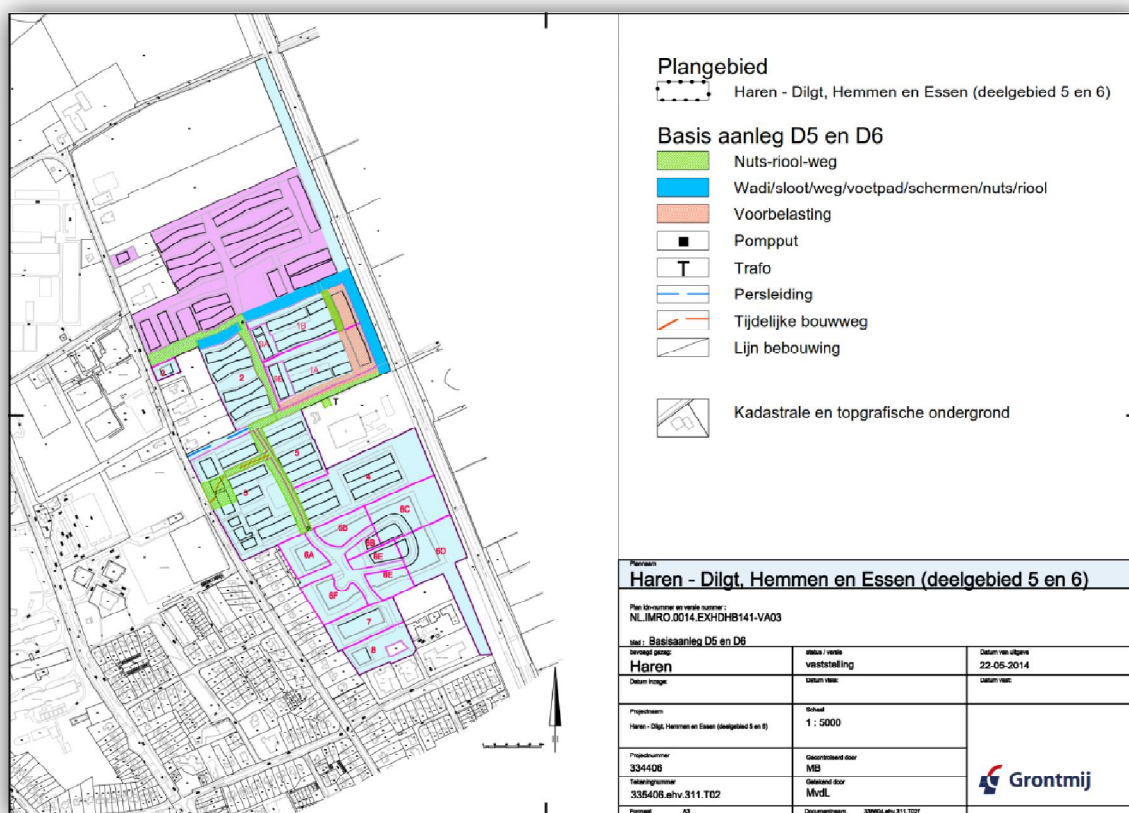
4.2 Fasering en koppelingen

De faseringsregels vallen uiteen in drie onderdelen:

- Basisaanleg werken en voorzieningen
- Hoofd fasering fase 1 en 2
- Onderfasering binnen fase 1

4.2.1 Basisaanleg werken en voorzieningen

Om het gebied in exploitatie te kunnen nemen is het toegestaan om de basisaanleg van het bouwrijp maken zoals enkele wegen, de waterstructuur, pompputten voor riolering, hoofdriolen, persleidingen, transformatoren voor elektriciteit en tijdelijke bouwwegen aan te leggen. Ook mag een deel van het exploitatiegebied, waar tevens de eerste bebouwing is voorzien, voorbelast worden. Deze werken zijn aangeduid op de kaart in bijlage 5 en in de paragraaf betreffende de werken. Er zijn overigens geen werken aangeduid in de faseringsblokken 6, 7 en 8, die tot de basisaanleg behoren. Hieronder een uitsnede van deze kaart.



Figuur 7 Basisaanleg (detail in bijlage 5)

4.2.2 Hoofd fasering fase 1 en 2

Het bestemmingsplan bevat directe bouwtitels die voorzien in de geprognosticeerde behoefte voor de komende tien jaar. De exploitatieberekening in het exploitatieplan omvat het hele bestemmingsplan, voor zowel het bouwrijp maken, het bouwen van woningen als het afronden van het hele terrein na oplevering van de laatste woning(-en). Echter kan volgens dit exploitatieplan niet eerder met het bouwrijp maken ten behoeve van de tweede fase worden begonnen, als de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen in de voorafgaande eerste fase grotendeels zijn afgegeven.

Het gebied is onderverdeeld in twee fasen:

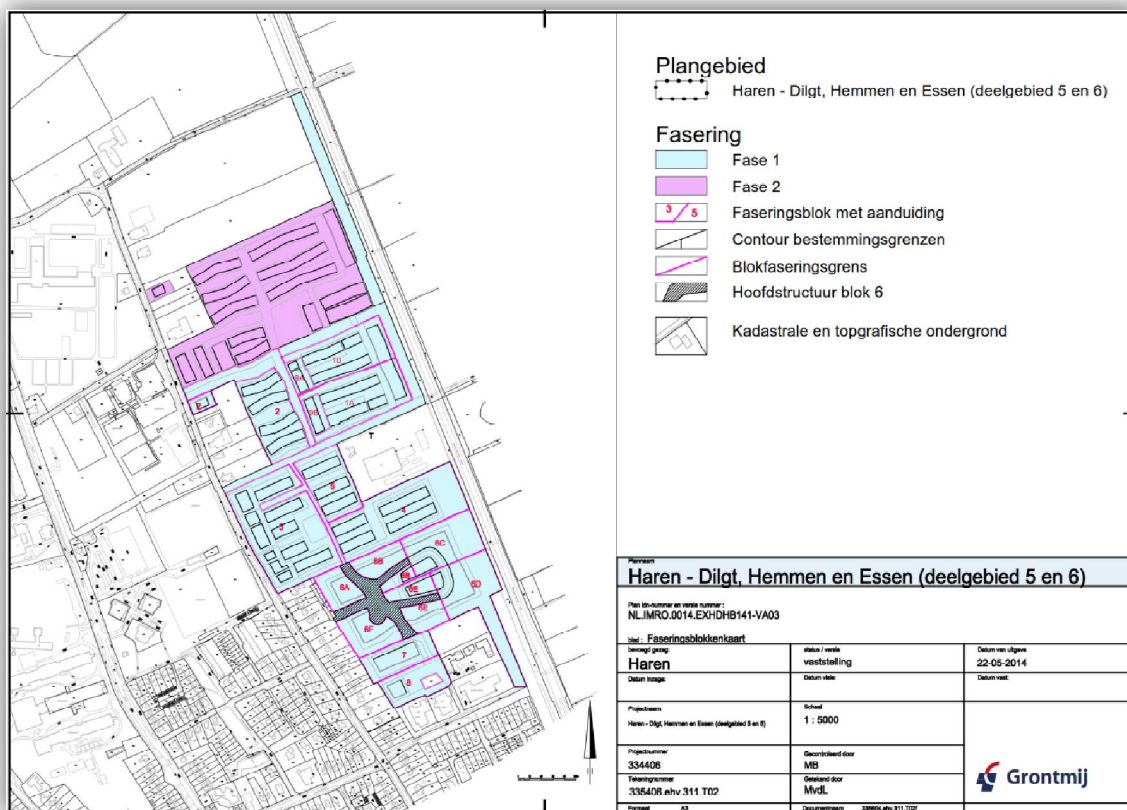
- Fase 1: deelgebied B (DHE 6) en het meest zuidelijke deel van deelgebied C (DHE 5), in lichtblauw op de kaart aangegeven.

- Fase 2: het meest noordelijke deel van deelgebied C (DHE 5), in rozerood op de kaart aangegeven.

In de regels is opgenomen dat indien voor 70% van de 231 woningen, feitelijk 162 woningen, in fase 1 (zie programma paragraaf 2.5) omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk zijn geworden, er begonnen mag worden met het bouwrijp maken en het treffen van voorzieningen voor de tweede fase. Ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen pas worden afgegeven indien 70% van het programma van de eerste fase onherroepelijk is vergund. Gelet op het woningbouwprogramma waarin verschillende categorieën voorkomen, zal het ene woningtype sneller verkopen dan het andere. Teneinde te voorkomen dat er een leemte in het aanbod van een woningcategorie ontstaat, is de grens gelegd bij 70%. De verwachting is reëel de overige 30% van fase één binnen de looptijd van het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd, ook omdat de eerste fase voor die 70% vrijwel geheel bouwrijp gemaakt moet worden.

4.2.3 Onderfasering fase 1

Fase 1 is nader onderverdeeld in verschillende faseringsblokken zoals aangegeven op de kaart "faseringsblokken" (bijlage 4). De werkzaamheden, ten behoeve van het bouwrijp maken van een faseringsblok, mogen pas worden uitgevoerd indien binnen een blok voor een in de regels aangegeven percentage van de woningen in dat blok (zie hierna figuur 9) omgevingsvergunningen zijn verleend en onherroepelijk zijn geworden.



Figuur 8: Indeling in faseringsblokken (detail bijlage 4)

De faseringstabel met de percentages is als volgt:

| Onderfasering fase 1 Faseringsblok | Te ontwikkelen na | Totaal te verlenen omgevings- vergunningen | Aantal onherroepelijke omgevingsvergunningen voor start werkzaamheden: | | |
|--|-------------------------|---|--|-----|-----|
| | | | 100% | 70% | 25% |
| 1A | | 40 | | 28 | |
| 1B | | 40 | | 28 | |
| 9A | | 5 | | 4 | |
| 9B | | 6 | | 5 | |
| 2 | | 24 | | 17 | |
| 3 | | 36 | | 26 | |
| 4 | | 28 | | 20 | |
| 5 | | 18 | | 13 | |
| 6A | 1-1-2017 | 3 | | | 1 |
| 6B | 1-1-2017 | 5 | | | 2 |
| 6C | 1-1-2017 | 7 | | | 2 |
| 6D | 1-1-2017 | 7 | | | 2 |
| 6E | 1-1-2017 | 3 | | | 1 |
| 6F | 1-1-2017 | 4 | | | 1 |
| 7 | 1-1-2017 | 4 | | | 1 |
| 8 | 1-1-2017 | 1 | 1 | | |
| | | 231 | | | |

Figuur 9 Aantal woningen per faseringblok in fase 1, ontwikkeldatum en 100%, 70% en 25% van dat aantal per blok

Er zijn geen bepalingen opgenomen in welke volgorde de faseringsblokken 1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 9A en 9B ontwikkeld mogen worden. De nummering op de kaart is dan ook willekeurig.

De werkzaamheden in de blokken 6 (A t/m F), 7 en 8 niet mogen beginnen dan wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Na 1 januari 2017;
- Indien 70% van de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn geworden van het totaal aantal te verlenen omgevingsvergunningen in de blokken: 1A, 1B, 3, 4, 5, 9A en 9B; zijnde 122 van de 173 te verlenen vergunningen;

4.3 Flexibiliteit

Er is een algemene flexibiliteit bepaling toegevoegd waarin het college de bevoegdheid krijgt af te wijken van de faseringsvoorschriften. Daarbij kan gedacht worden aan de uitvoering van werken en voorzieningen die in het plangebied één geheel vormen en waar het aanbrengen van tijdelijke voorzieningen om de tweede fase te ontzien onnodig bezwarend kunnen zijn. In deze gevallen kan het college gemotiveerd besluiten vergunning te verlenen om van het faseringsvoorschrift af te wijken. Tegen dat besluit kunnen belanghebbenden rechtsmiddelen aanwenden (bezwaar, beroep en hoger beroep).

Voordat burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van het exploitatieplan, stellen zij eerst de gemeenteraad in de gelegenheid daarover hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

5 Uitgangspunten exploitatieopzet

5.1 Exploitatieopzet op hoofdlijnen

In de tussenuitspraak van 10 januari 2014 heeft de Raad van State (in r.o. 25.2) vastgesteld dat het kostenverhaal van de grondexploitatie voldoende is verzekerd middels de Samenwerkingsovereenkomst en dat de Raad het kostenverhaal voldoende inzichtelijk heeft gemaakt. Uit oogpunt van kostenverhaal is een exploitatieplan dus niet nodig en ook niet verplicht.

Voor de volledigheid zijn in dit hoofdstuk de uitgangspunten van de exploitatie samengevat.

5.2 Werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden zijn onderverdeeld in basiswerkzaamheden en werkzaamheden per bouwblok. Voor de basiswerkzaamheden geldt dat deze bij aanvang direct zullen worden uitgevoerd, ongeacht de voortgang in het aanvragen van omgevingsvergunningen voor de bouw van bouwplannen.

De werkzaamheden per bouwblok zullen niet eerder uitgevoerd worden dan dat 70% van de omgevingsvergunningen binnen het faseringsblok zijn verleend. Voor faseringsblokken 6, 7 en 8 geldt een afwijkend percentage zie figuur 9. Voor de verdeling van de faseringsblokken zie bijlage 4.

De werkzaamheden zijn als volgt verdeeld:

Basisaanleg Deelgebied 5

- Verrichten grondwerk.
- Aanpassen waterhuishouding en realiseren waterberging
- Kappen bomen ca 8 stuks t.b.v. realiseren van de aansluitingen op de Grootslaan en Oosterweg.
- Aanleggen hoofdweg voor de ontsluiting van Deelgebied 5.
- Aanleggen van de hoofd-tracé voor de nutsvoorzieningen incl. transformator
- Aanleggen hoofdriool met pompput en aansluiting op gemeentelijk riolering.
- Voorbelasting van zettingsgevoelige delen in deze fase.

Deelgebied 5 Faseringsblokken 1a, 1b, 2, 9a, 9b.

- Grondwerk t.b.v. ophogen & profileren van de kavels
- Tracé nutsvoorzieningen voor aansluiting kavels
- Riolering
- Hemelwaterafvoer aansluiting op de WADI's
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels

Basis Deelgebied 6

- Aanleggen hoofdweg voor de ontsluiting van Deelgebied 6
- Verwijderen groen en kappen ca. 16 bomen t.b.v. realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Aanleggen bouwweg deelgebied 6 (aansluiting op Oosterweg)
- Aanleggen van de hoofd-tracé voor de Nutsvoorzieningen
- Aanleggen hoofdriool met pompput en aansluiting op gemeentelijk riolering.

Deelgebied 6 - Blok 3 & 5

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 7 bomen tbv realiseren aansluiting kavels op Oosterweg en realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Nutstrace voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels

Deelgebied 6 - Blok 4

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 9 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels

Deelgebied 6 – Blok 6 (na 1-1-2017 of later)

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 27 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels
- Grootslaan, reconstructie
- Opnemen bestaande verharding
- Herprofilen en aanleggen nieuwe verharding

Deelgebied 6 - Blok 7 (na 1-1-2017 of later)

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 3 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse) infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavel

Deelgebied 6 - Blok 8 (na 1-1-2017 of later)

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 20-40 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse) infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavel

De afkortingen HWA en DWA staan voor Hemelwaterafvoer (HWA) en Droogweerafvoer (DWA) van het rioolstelsel. Hemelwaterafvoer spreekt voor zichzelf, Droogweerafvoer betreft huishoudelijk afvalwater.

5.3 Rekentechnische uitgangspunten

De Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij Haren Noord bv heeft voor het gehele bestemmingsplan een grondexploitatie opgesteld.

5.3.1 Peildatum en rente

Het gehanteerde prijspeildatum en startdatum van de grondexploitatie d.d. 1 januari 2013. De rente over een negatief saldo is 5,30% en over een positief saldo 3,00%.

Voor de kostenstijging is dezelfde indexering opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie: te weten:

- kostenstijging 2,5 %;
- opbrengstenstijging 2,5 %

Deze percentages zijn gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Uit de jaarlijkse herzieningen zal blijken wat de werkelijke inflatie zal zijn.

5.3.2 Kostensoorten

De kostenverdeling binnen het exploitatieplan is opgesteld op basis van de kostensoortenlijst. In het overzicht van het exploitatieplan is per kostensoort de koppeling gelegd naar de relevante wetgeving (Wro en Bro).

| Kostensoort | Wro | Bro | Bro |
|---|------------|--------------|---------|
| Inbrengwaarden | | 6.2.3.a.b.c. | |
| onderzoek (gebiedsonderzoeken) | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.a | |
| bodemsanering en grondwerken | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.b | |
| Nutsvoorzieningen | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.a |
| Riolering | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.b |
| verharding, kunstwerken en water | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.c |
| infrastructuur voor O.V.-voorzieningen | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.d |
| Groenvoorzieningen | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.e |
| openbare verlichting en brandkranen | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.f |
| Straatmeubilair | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.g |
| gebouwde parkeervoorzieningen | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.h |
| voorz. milieuhygiënisch/volksgesz./arch. | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.c | 6.2.5.i |
| Maatregelen | | 6.2.4.d | |
| nutsvoorzieningen buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.a |
| riolering buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.b |
| verharding, kunstwerken en water buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.c |
| infrastructuur voor O.V.-voorzieningen buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.d |
| groenvoorzieningen buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.e |
| openbare verlichting en brandkranen buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.f |
| straatmeubilair buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.g |
| gebouwde parkeervoorzieningen buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.h |
| voorz. milieuhygiënisch/volksgesz./arch. buiten plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.e | 6.2.5.i |
| kosten voor toekomstige locaties | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.f | |
| voorbereiding en toezicht (of plankostenscan) | 6.13.1.c.1 | 6.2.4.g | |
| opstellen ruimtelijke plannen (of plankostenscan) | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.h | |
| vergoeding voor prijsvragen en ontwerpcompetities | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.i | |
| plankosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.j | |
| tijdelijk beheer | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.k | |
| Planschade | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.l | |
| niet terugvorderbare BTW | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.m | |
| rente boekwaarde | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.n | |

De totale kosten bedragen totaal €26.652.000. Navolgend is dit bedrag nader gespecificeerd op hoofdkostenniveau.

| Kostenpost | Totaal |
|--|-------------------|
| Inbrengwaarde | 9.552.375 |
| Sloop/sanering | 165.118 |
| Kosten en maatregelen werken binnen plangebied | 13.587.985 |
| Kosten en maatregelen werken buiten plangebied | 4.759.328 |
| Bijdrage totale grondexploitatie GEM Haren Noord | -4.982.986 |
| Plankosten | 3.570.686 |
| Totaal kosten | 26.652.505 |

De kostprijsverlagende bijdrage van de GEM Haren Noord op basis van de samenwerkingsovereenkomst, zorgt voor een sluitende exploitatieopzet, waarmee het kostenverhaal volledig is verzekerd.

5.4 Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)

Het woningbouwprogramma is overgenomen uit de grondexploitatie van de GEM.

Het totaal aan opbrengsten is als volgt onder te verdelen:

| Opbrengsten | Totaal |
|-------------------------------|-------------------|
| Grondopbrengsten Sociaal | 1.150.172 |
| Grondopbrengsten Projectmatig | 20.527.278 |
| Vrije Kavels | 9.337.606 |
| Overige opbrengsten | 379.531 |
| Totale opbrengsten | 31.394.587 |

5.5 Tijdvak

De planontwikkeling heeft in 2013 plaats gevonden. De fysieke werken vinden plaats vanaf 2014. De looptijd van het bestemmingplan is tien jaar, tot in 2023.

De planning van de uitgifte begint in 2014 en loopt door tot in 2020, met een uitloopmogelijkheid naar 2023.

5.6 Percentage gerealiseerde kosten

Van het totaal aan kosten is 51,4% al gerealiseerd.

5.7 Saldo

Op basis van de grondexploitatie van de GEM wordt het onderstaande resultaat verwacht.

| | Euro |
|----------------------------|------------|
| Totaal kosten (nominaal) | 26.652.505 |
| Totaal kostenstijging | 1.236.839 |
| Totaal opbrengsten | 31.394.587 |
| Totaal opbrengstenstijging | 3.457.694 |
| Rentekosten | 6.962.937 |
| Saldo | 0 |

6 Juridische aspecten

6.1 Rechtsgevolgen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan (artikel 2.10 Wabo). In artikel 3.5 van de Wabo wordt eveneens geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het College van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden. Wordt in strijd gehandeld met bepalingen uit het exploitatieplan, dan is het college op grond van artikel 7 Wro en artikel 5.2 van de Wabo bevoegd om handhavend op te treden.

6.2 Procedures

6.2.1 *Exploitatieplan*

Het exploitatieplan wordt voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzage legging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen zes weken na het bekend worden van de publicatie kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen bij de gemeenteraad. Vervolgens zal de gemeenteraad het exploitatieplan vaststellen en bekend maken. Het besluit wordt bekend gemaakt aan de Afdeling Bestuursrechtspraak, waarna deze de behandeling van het beroep op het bestemmingsplan zal afronden.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen in het exploitatiegebied een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dat er een exploitatieplan voor het gebied is vastgesteld.

6.2.2 *Herzieningsprocedure*

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

Er zijn twee soorten herzieningen:

- een herziening van uitsluitend niet-structurele onderwerpen;
- een herziening die (mede) structurele onderwerpen van het exploitatieplan betreft.

Een herzien exploitatieplan op structurele onderwerpen, doorloopt de vaststellingsprocedure opnieuw.

7 Voorschriften en regels

Artikel 1. Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities en begrippen die in het bestemmingsplan 'Haren, Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)' zijn opgenomen ook voor het exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Awb: Wet van 4 juni 1992, houdende algemene regels van bestuursrecht (Algemene wet bestuursrecht)

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening, inclusief hierin aangebrachte wijzigingen.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan Haren – Dilgt, Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6), vastgesteld op 27 mei 2013, NL.IMRO.0017.BPHDHB12UITB1-VA01, bestaande uit regels, een toelichting en een plankaart.

Fase: gedeelte van het exploitatiegebied dat in samenhang gerealiseerd wordt zoals aangeduid op de faseringskaart in bijlage 3.

Faseringsblok: Gedeelte van de eerste fase in het exploitatiegebied, aangeduid met de cijfers en letters 1 tot en met 9 zoals opgenomen in de faseringsblokkenkaart van bijlage 4.

Eigenaar: De rechthebbende van een eigendom die ingeschreven staat bij het Kadaster.

Exploitatiegrens: De grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven op bijlage 1 van dit exploitatieplan.

Fasering: de eerste fase (fase 1) en de tweede fase (fase 2) zoals aangegeven op de faseringskaart in bijlage 3.

Wet ruimtelijke ordening (Wro): Wet van 20 oktober 2006, bevattende regels omtrent de ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Fasering

Zolang van het programma voor de eerste fase als beschreven in paragraaf 2.5 voor minder dan eenhonderd en tweeënzestig woningen omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn geworden, is het verboden om voor de tweede fase:

1. Een omgevingsvergunning voor woningbouw te verlenen, én
2. Werken uit te voeren of voorzieningen te treffen in de tweede fase.

Artikel 3. Faseringsblokken

1. De werken die zijn aangegeven op Bijlage 5 (Basisaanleg D5 en D6) kunnen worden uitgevoerd zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.
2. Voor de faseringsblokken 1 t/m 5 en faseringsblok 9, zoals aangegeven op Bijlage 4 (Faseringsblokken) geldt dat binnen een blok geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, totdat voor 70% van de woningen in zo'n blok (overeenkomstig figuur 9 uit de toelichting bij dit exploitatieplan) een omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
3. Voor de faseringsblokken 6 en 7 zoals aangegeven op Bijlage 4 (Faseringsblokken) geldt: dat binnen een blok tot 1 januari 2017 geen werkzaamheden mogen plaatsvinden en; dat binnen een blok geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, totdat voor eenhonderdtweëntwintig woningen de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden in de faseringsblokken 1A, 1B, 3, 4, 5 en faseringsblok 9, zoals aangegeven op Bijlage 4 (Faseringsblokken) en; dat binnen een blok geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, totdat voor 25 % van de woningen in zo'n blok (overeenkomstig figuur 9 uit de toelichting bij dit exploitatieplan) een omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
4. Voor faseringsblok 8 zoals aangegeven op Bijlage 4 (Faseringsblokken) geldt: dat binnen een blok tot 1 januari 2017 geen werkzaamheden mogen plaatsvinden en; dat binnen een blok geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, totdat voor eenhonderdtweëntwintig woningen de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden in de faseringsblokken 1A, 1B, 3, 4, 5 en faseringsblok 9, zoals aangegeven op Bijlage 4 (Faseringsblokken) en; dat binnen dat blok geen werkzaamheden mogen plaatsvinden, totdat voor de functie in dat blok een omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
5. De faseringsblokken kunnen in willekeurige volgorde ontwikkeld worden. Het is dus niet noodzakelijk om bij 1 te beginnen, daarna 2 etc.

Artikel 4. Verbods- en ontheffingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 en artikel 3 genoemde faseringsvoorschriften.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van verbodsbe­palingen in dit artikel indien zo'n ontheffing dienstbaar is aan het realiseren van dit exploitatieplan en van de bestemmingen van het bestemmingsplan en/of daarop geen inbreuk maken. Zo'n ontheffing wordt niet verleend dan nadat B&W de gemeenteraad in de gelegenheid hebben gesteld daarover zijn wensen en bedenkingen ter kennis van B&W te brengen.

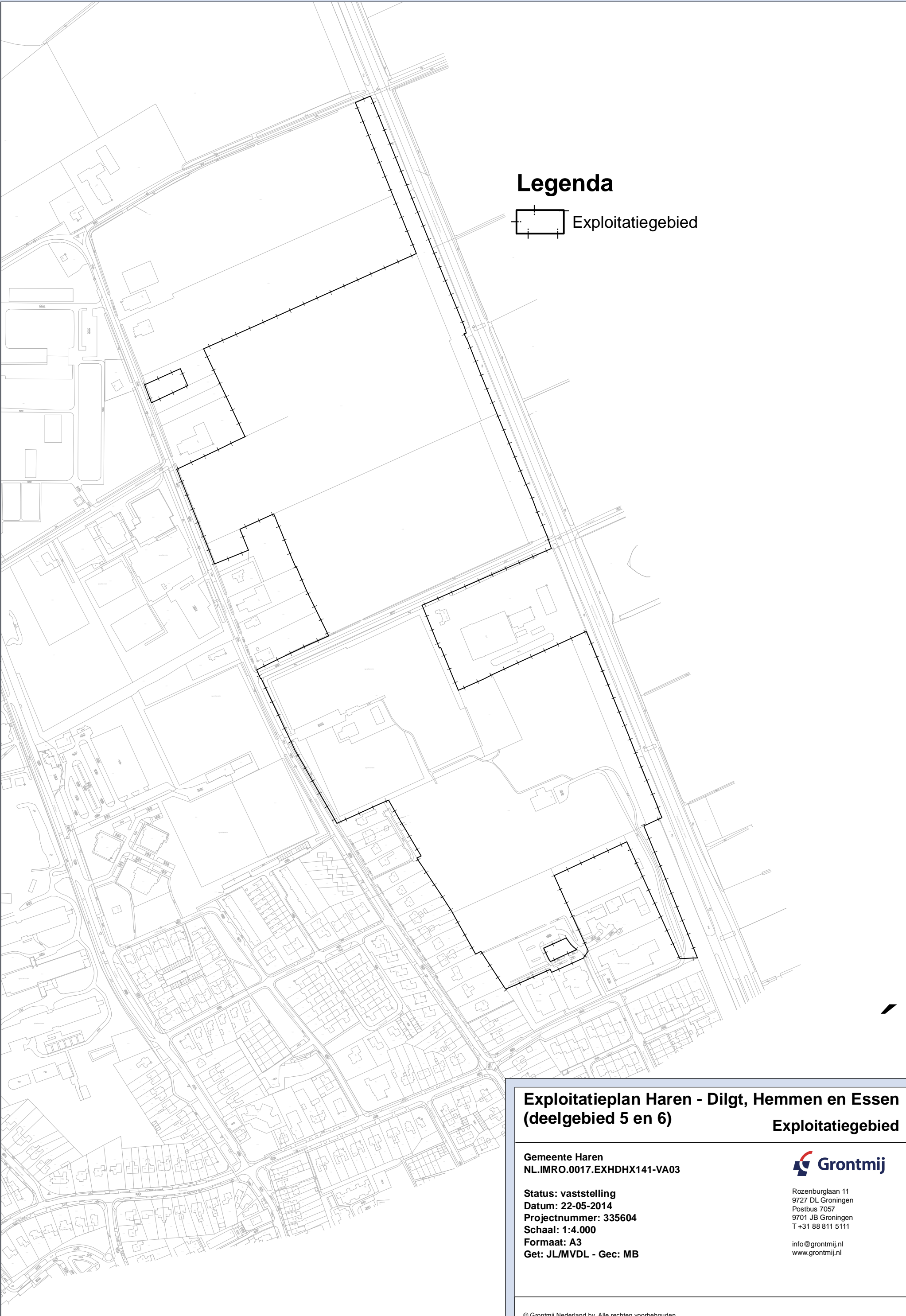
Artikel 5. Slotbepalingen

1. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2, 3 of 4 is een strafbaar feit.
2. Deze voorschriften en regels kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften en regels exploitatieplan Haren – Dilgt, Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)'.

Bijlage 1

Exploitatiegebied

Tekening Exploitatiegebied
Exploitatieplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)
d.d. 22-05-2014



Legenda

 Exploitatiegebied

Exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Exploitatiegebied

Gemeente Haren
NL.IMRO.0017.EXHDHX141-VA03



Status: vaststelling
Datum: 22-05-2014
Projectnummer: 335604
Schaal: 1:4.000
Formaat: A3
Get: JL/MVDL - Gec: MB

Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 5111

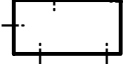




info@grontmij.nl
www.grontmij.nl

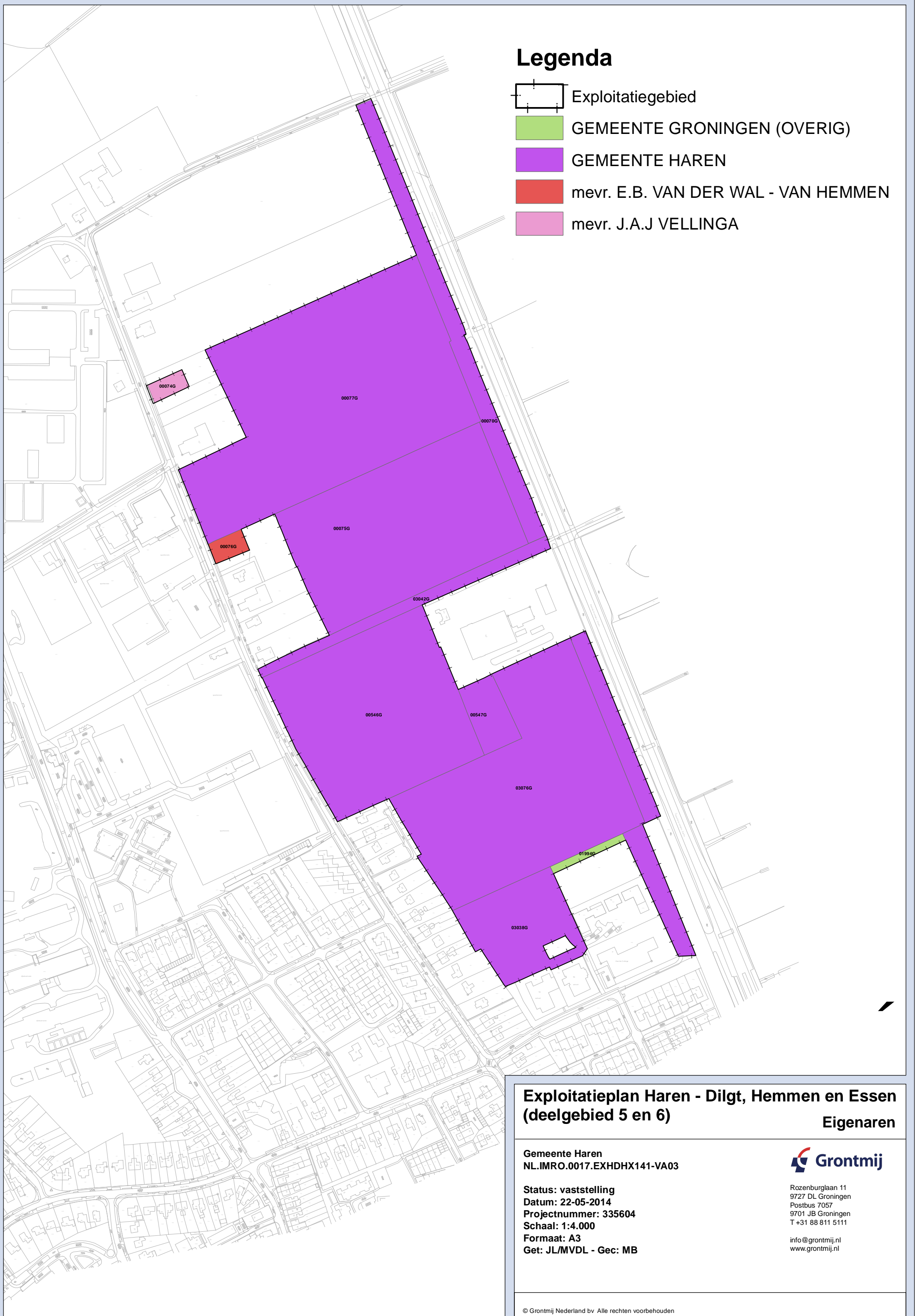
Bijlage 2

Eigenaren

Tekening eigenaren
Exploitatieplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)
d.d. 22-05-2014

Legenda

-  Exploitatiegebied
-  GEMEENTE GRONINGEN (OVERIG)
-  GEMEENTE HAREN
-  mevr. E.B. VAN DER WAL - VAN HEMMEN
-  mevr. J.A.J VELLINGA



Exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Eigenaren

Gemeente Haren
NL.IMRO.0017.EXHDHX141-VA03



Status: vaststelling
Datum: 22-05-2014
Projectnummer: 335604
Schaal: 1:4.000
Formaat: A3
Get: JL/MVDL - Gec: MB

Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 5111

info@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Bijlage 3

Fasering

Tekening fasering
Exploitatieplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)
d.d. 22-05-2014

Legenda

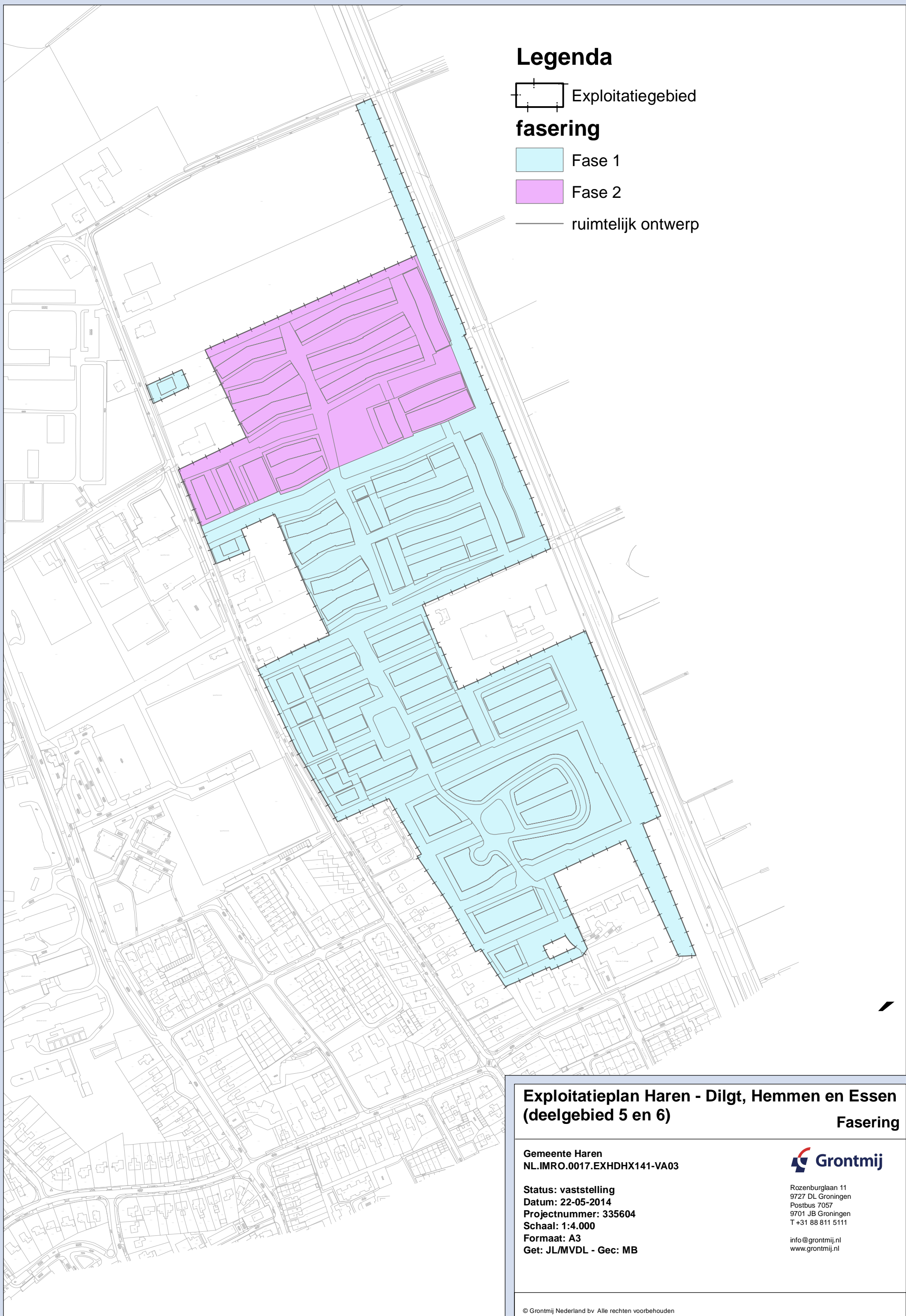
 Exploitatiegebied

fasering

 Fase 1

 Fase 2

 ruimtelijk ontwerp



Exploitatieplan Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Fasering

Gemeente Haren
NL.IMRO.0017.EXHDHX141-VA03



Status: vaststelling
Datum: 22-05-2014
Projectnummer: 335604
Schaal: 1:4.000
Formaat: A3
Get: JL/MVDL - Gec: MB

Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 5111

info@grontmij.nl
www.grontmij.nl

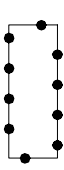
Bijlage 4

Faseringsblokken

Tekening faseringsblokkenkaart
Exploitatieplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)
d.d. 22-05-2014



Plangebied




Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Fasering

 Fase 1

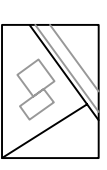
 Fase 2

 Faseringblok met aanduiding

 Contour bestemmingsgrenzen

 Blokfaseringsgrens

 Hoofdstructuur blok 6



Kadastrale en topgrafische ondergrond

Plannaam Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Plan Idr-nummer en versie nummer:
NL.IMRO.0014.EXHDB141-VA03

blad : Faseringsblokkenkaart

bevoegd gezag:

Haren

Datum inzage:

status / versie
vaststelling

Datum visie:

Datum van uitgave
22-05-2014

Projectnaam
Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Schaal
1 : 5000

Projectnummer
334406

Gecontroleerd door
MB

Tekeningsnummer
335406.ehv.311.T02

Gelastend door
Mvdl

Formaat
A3

Documentnaam
335604.ehv.311.T02f



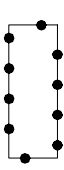
Bijlage 5

Basisaanleg D5 en D6

Tekening basisaanleg D5 en D6
Exploitatieplan Haren – Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)
d.d. 22-05-2014

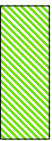









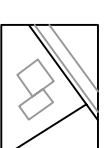
Plangebied



Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Basis aanleg D5 en D6

-  Nuts-riool-weg
-  Wadi/sloot/weg/voetpad/schermen/nuts/riool
-  Voorbelasting
-  Pompput
-  Trafo
-  Persleiding
-  Tijdelijke bouwweg
-  Lijn bebouwing



Kadastrale en topgrafische ondergrond

Plantaam Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)

Plan Idr-nummer en versie nummer:
NL.IMRO.0014.EXHDHB141-VA03

blad : Basisaanleg D5 en D6

| | | |
|---|--|--|
| bevoegd gezag: Haren | status / versie vaststelling | Datum van uitgave 22-05-2014 |
| Datum inzage: | Datum visie: | Datum vast: |
| Projectnaam Haren - Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6) | Schaal 1 : 5000 | |
| Projectnummer 334406 | Gecontroleerd door MB | |
| Tekeningnummer 335406.ehv.311.T02 | Gelastend door Mvdl | |
| Formaat A3 | Documentnaam 335604.ehv.311.T02f | |

Bijlage 6

Notitie Zienswijzen

Notitie zienswijzen Exploitatieplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 5 en 6)

Notitie zienswijzen Exploitatieplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 5 en 6)

Inleiding

Op 10 januari 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de procedure rond het bestemmingsplan Haren Noord (deelgebieden 5 en 6). Het plan is inhoudelijk door de Raad van State akkoord bevonden en alle beroepsgronden zijn ongegrond verklaard. Alleen moet de fasering die is opgenomen in het vaststellingsbesluit van 27 mei 2013 binnen zestien weken worden vastgelegd in een Exploitatieplan.

Het ontwerp - exploitatieplan Haren- Dilgt, Hemmen en Essen (Deelgebied 5 en 6) heeft van vrijdag 24 januari 2014 tot en met donderdag 6 maart 2014 ter inzage gelegen.

Procedure

Binnen de fase van ter inzage legging van het Exploitatieplan bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Deze zienswijzen zullen bij de vaststelling van het Exploitatieplan aan de raad worden voorgelegd en meegewogen in de besluitvorming.

Zienswijzen

Tijdens de periode van de terinzage legging zijn er 25 schriftelijke zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In deze notitie zullen wij de in de brieven verwoorde zienswijzen clusteren en voorzien van een reactie. Per onderwerp zal de reactie van de gemeente worden verwoord.

Reactie op zienswijzen

Zienswijze:

Fase 1 is veel groter geworden dan aanvankelijk voorgesteld. Het hele gebied wordt overhoop gehaald en bouwrijp gemaakt.

Beoordeling zienswijze:

Tijdens de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan op 27 mei 2013 heeft de raad aangegeven het plan op te willen delen in twee fasen. Fase 1 betrof het gehele deelgebied 6 en een deel van deelgebied 5 ten noorden van de Grootslaan. De op de tekening aangegeven fasering is de door de raad voorgestelde en vastgestelde fasering. Er is dus geen sprake van een andere fasering dan 'aanvankelijk voorgesteld'. Voor het bouwrijpmaken van deelgebied 5 is rekening gehouden met de aanleg van een bouwstraat voor het bouwverkeer om zo de Grootslaan te ontlasten.

Niet het gehele gebied (deelgebieden 5 en 6) wordt ineens bouwrijp gemaakt maar alleen het gebied vallende onder fase 1. Tijdens de raadsbehandeling op 27 mei 2013 is gekozen voor deze aanpak vanwege het aanbieden van woningen in verschillende categorieën (volkshuisvestelijk). Fase 2 zal niet bouwrijp worden gemaakt dan nadat is voldaan aan de voorwaarden uit het exploitatieplan.

De intentie van de raad was het bouwrijpmaken van fase 2 pas op te starten als een deel van fase 1 ontwikkeld zou zijn. Deze intentie komt onvoldoende tot uitdrukking in de regels behorende bij het Exploitatie plan.

In artikel 2 van de regels is in het Exploitatieplan opgenomen dat bouwvergunningen voor de woningen pas verleend mogen worden in de tweede fase als in de eerste fase 70% van de bouwvergunningen onherroepelijk is geworden. Dit geeft onvoldoende weer wat de intentie van de gemeenteraad is als het gaat om het bouwrijpmaken.

In artikel 2 moet aanvullend worden opgenomen: "In de tweede fase mogen geen werken worden uitgevoerd of voorzieningen worden getroffen ten behoeve van het bouwrijp maken van een uitgeefbaar gebied, zolang in de eerste fase minder dan 70% van de omgevingsvergunningen voor woningbouw onherroepelijk is geworden."

Wij zullen op dit onderdeel de tekst van het Exploitatieplan aanpassen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft deels aanleiding de in het Exploitatieplan aan te passen.

Zienswijze:

Toezicht op de fasering. BenW behoudt zich het recht voor af te wijken van de regels zodat de gemeenteraad daar machteloos tegenover staat.

Beoordeling zienswijze:

Bij de behandeling en vaststelling van het bestemmingsplan op 27 mei 2013 heeft de gemeenteraad een fasering vastgesteld, en daarbij eveneens vastgelegd dat aanpassing van de fasering mogelijk is door tussenkomst van het College van B&W. De thans in het ontwerp exploitatieplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid van B&W is dus niet nieuw, maar komt exact overeen met hetgeen de gemeenteraad op 27 mei 2013 heeft besproken en vastgesteld. Er is geen aanleiding om daarover nu een ander standpunt in te nemen dan op 27 mei 2013.

Wij zijn van mening dat het toezicht houden op de wijze waarop het Exploitatieplan moet worden uitgevoerd een primaire taak is van Burgemeester en Wethouders. De gemeenteraad is het orgaan dat de verantwoordelijkheid heeft voor het beleid en het college voert het door de gemeenteraad vastgestelde beleid uit en ziet daar desgewenst op toe. De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning van het plan af te wijken is gewenst om flexibel in te kunnen spelen op wisselende marktomstandigheden.

Tot slot wijzen wij er op dat de wet deze mogelijkheid expliciet biedt (art. 6.13 lid 2 sub e Wro), dat die mogelijkheid is opgenomen om flexibel te kunnen inspelen op marktomstandigheden en dat zo'n afwijkingsbevoegdheid in exploitatieplannen ook gebruikelijk is.

Naar aanleiding van deze zienswijze en hetgeen in de Raad is besproken, is aan de flexibiliteitsbepaling wel toegevoegd dat B&W daarvan eerst gebruik kunnen maken nadat zij de gemeenteraad daarover hebben geconsulteerd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft voor het overige geen aanleiding het Exploitatieplan aan te passen.

Zienswijze:

Niet de oude maar de nieuwe gemeenteraad dient het Exploitatieplan vast te stellen.

Beoordeling zienswijze:

In dit exploitatieplan wordt vastgelegd wat deze gemeenteraad op 27 mei 2013 heeft besproken en besloten. Daar worden geen nieuwe elementen of overwegingen aan toegevoegd. Omdat het gaat om het vastleggen van hetgeen door de gemeenteraad is besloten, is het niet onzorgvuldig dat deze gemeenteraad daarover beslist.

Het gehele voortraject van de planvorming rond het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden onder verantwoording van de zittende gemeenteraad. Het is daarom niet onzorgvuldig dat de zittende gemeenteraad, die ook het besluit heeft genomen over de fasering van het plan, zorg dient te dragen voor de formele afwikkeling van de besluitvorming van het Exploitatieplan.

Overigens heeft tijdsverloop er toe geleid dat het exploitatieplan wordt vastgesteld door de nieuwe gemeenteraad.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het Exploitatieplan aan te passen.

Zienswijze:

Het percentage van 60% onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen voor er met de volgende fase mag worden begonnen is te laag en zou moeten worden bijgesteld naar 80%.

Beoordeling zienswijze:

Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met een volkshuisvestelijke categorisering binnen de deelgebieden en aangebrachte fasering. Op grond van deze categorisering, de afzetpotenties en de exploitatie achten wij het wenselijk en redelijk uit te gaan van 60%. Mede naar aanleiding van discussies in de Raad wordt in het vast te stellen exploitatieplan gekozen voor 70%

Conclusie:

Deze zienswijze leidt er toe dat in het exploitatieplan wordt gekozen voor een percentage van 70%..

Zienswijze:

De meest zuidelijke groenstructuur (historische hakhoutbos/voormalige boomgaard) zou moeten worden opgenomen in fase 2.

Beoordeling zienswijze:

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Groenstructuurplan. In de procedure bij de Raad van State is de kwestie van de landschappelijke waarden en groenvoorzieningen al aan de orde geweest. Alle daarop gerichte beroepsgronden zijn ongegrond verklaard.

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.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het Exploitatieplan aan te passen.

Zienswijze:

De financiële paragraaf geeft geen inzicht in de realiteitswaarde van de plannen.

Beoordeling zienswijze:

Slechts eigenaren van gronden, op wie kostenverhaal zou kunnen plaatsvinden, zijn belanghebbenden bij het financiële deel van het exploitatieplan. De indieners van zienswijzen zijn geen eigenaren van gronden in het exploitatieplangebied en op hen zal zeker geen kostenverhaal plaatsvinden. Volgens vaste jurisprudentie zijn zij daarom geen belanghebbenden bij de financiële onderdelen van het exploitatieplan. Desniettemin zullen

wij onverplicht inhoudelijk kort ingaan op de zienswijzen die op deze financiële onderdelen zien.

Zoals de Raad van State heeft bevestigd (r.o. 25.2 van de uitspraak van 10 januari 2014), is het kostenverhaal voldoende verzekerd via de samenwerkingsovereenkomst en is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende aangetoond. Daarover kan en hoeft dus niet meer te worden gediscussieerd.

Dit exploitatieplan ziet enkel op de fasering en is niet opgesteld ten behoeve van kostenverhaal. Gegevens daarover zijn slechts volledigheidshalve in het plan opgenomen maar hebben geen juridische betekenis.

Het Exploitatieplan is voorzien van een sluitende exploitatie waaruit blijkt dat het een financieel haalbaar en uitvoerbaar bestemmingsplan is, hetgeen de Raad van State dus ook al heeft vastgesteld. De opbrengsten komen uit de beoogde woningbouw. De uitgaven betreffen onder andere de voorbereidende werkzaamheden zoals het rooien van kabels en leidingen en archeologie, de uitvoeringskosten voor het reguliere bouw- en woonrijp maken, de uitvoering van de treffen verkeersmaatregelen en alle kosten die gemaakt moeten worden in het kader van de planvorming en planbegeleiding.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het Exploitatieplan aan te passen.

Zienswijze:

Er is niet voldaan aan de formele vereisten voor een exploitatieplan.

Beoordeling zienswijze:

Het Exploitatieplan voldoet aan alle wettelijke vereisten. Omdat echter het exploitatieplan alléén van belang is voor de fasering ((art. 6.12 lid 2 sub b Wro) zijn de overige wettelijke onderdelen van het exploitatieplan kort opgenomen en benoemd,

Indien en voor zover indieners van zienswijzen doelen op wettelijke vereisten inzake het financiële deel van het exploitatieplan geldt overigens dat zij daarbij volgens vaste jurisprudentie geen belanghebbenden zijn, omdat zij daardoor niet worden geraakt.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het Exploitatieplan aan te passen

www.grontmij.nl