

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