

Voorstel aan : Gemeenteraad van 26 mei 2014
Door tussenkomst van :
Nummer : 35
Onderwerp : Vaststelling exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Haren Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6) NL.IMRO.0017.EXHDHB141-VA03
Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit mei 2013
2. Tussenuitspraak van 10 januari 2014
3. Exploitatieplan
4. notitie zienswijzen
5. Concept raadsbesluit

Samenvatting :

Voorgestelde beslissing : A. Ten aanzien van de zienswijzen:
kennis nemen van de nota zienswijzen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
B. ten aanzien van het exploitatieplan:
het Exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Haren Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6) NL.IMRO.0017.EXHDHB141-VA03 gewijzigd vast te stellen.

Tijdens de commissievergadering van 20 mei 2014 heeft u aangegeven het voorliggende Exploitatieplan op een aantal onderdelen aan te willen passen. Voor ons is het van belang dat ook met de door u aangegeven gewenste aanpassingen er een goede balans blijft bestaan tussen de verschillende belangen van:

- de GEM om grond te verkopen,
- de bouwers om woningen te realiseren,
- de directe omgeving om bouwoverlast zo veel mogelijk te beperken,
- de stakeholders en de gemeente op het gebied van de ruimtelijke ordening
- het voorkomen van verrommeling van het gebied als er tegelijkertijd op diverse plekken gebouwd zou worden.

Aanpassingen Exploitatieplan

De door u gewenste aanpassingen betreffen de flexibiliteitsbepaling, het verhogen van het percentage tussen de verschillende fasen en het verhogen van het percentage voor de overgang naar de vrije sector kavels in het zuidelijke deel van deelgebied 6.

In het nu voorliggende Exploitatieplan hebben we het volgende aangepast en verwerkt.

- De flexibiliteitsbepaling is aangepast hetgeen tot gevolg heeft dat iedere afwijking daarvan op grond van art. 4 lid 2 van het Exploitatieplan door B&W voorgelegd zal moeten worden aan de raad.
- Het percentage tussen fase 1 en fase 2 is van 60% naar 70% verhoogd. Strikt genomen wordt er niet meer gewerkt met een percentage, maar met een aantal woningen (in art. 2). Het aantal woningen wordt dus verhoogd, waarvoor de omgevingsvergunning moet zijn verleend.
- Het percentage woningen (waarvoor omgevingsvergunning is verleend) in de blokken 1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 9a, 9b voor dat we met de blokken 6, 7 en 8 mogen starten met de bouwrijp werkzaamheden, is verhoogd van 50% naar 70% en de datum van 1 januari 2016 is verandert in 1 januari 2017.
- In het hoofdstuk toelichting en het hoofdstuk regels zat een discrepantie tussen de verleende en de onherroepelijk geworden omgevingsvergunning. Bedoeld is de onherroepelijke omgevingsvergunning, hetgeen nu correct is opgenomen.

Kosten bouwrijpmaken

Het niet bouwrijpmaken van de blokken 6, 7 en 8 heeft vanzelfsprekend niet tot gevolg dat er meerkosten ontstaan voor het bouwrijpmaken. Echter het opsplitsen van de blokken 1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 9A en 9B, heeft wel tot gevolg dat er meerkosten ontstaan. Dit heeft met name te maken met het langer contracteren van een aannemer, een meer gefragmenteerde uitvoering waardoor wellicht tijdelijke maatregelen genomen moeten worden, het langer inrichten van de bouwplaats, het inzaaien van de vrij blijvende blokken en het per blok afroepen van de aannemer voor het verrichten van werkzaamheden. We schatten in dat de meerkosten op begrootte basis ongeveer € 450.000,- zullen bedragen.

Het geraamde bedrag is een indicatie, onze verwachting is dat het werkelijke bedrag lager zal zijn.

Verkeer en planuitvoering

Voor het einde van het jaar zal er met u gesproken worden over het verkeer aan de hand van een door het college geschreven notitie. Mocht dit aanleiding geven tot actualisatie van het GVVP dan zullen wij dit meenemen.

In samenspraak met de omwonenden zullen we afspraken maken over de communicatie van de planuitvoering.

Het aangepaste Exploitatieplan treft u aan als bijlage bij de stukken. Wij willen hiermee tegemoetkomen aan de door u aangedragen zorgpunten

Concluderend stellen wij u voor de ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Haren Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6).

De stukken die op dit voorstel betrekking hebben, liggen voor u ter inzage.

Op grond van het voorgaande stellen wij u voor:

A. ten aanzien van de zienswijzen:

kennis te nemen van de nota zienswijzen en de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

B. ten aanzien van het exploitatieplan:

het Exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Haren Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6) NL.IMRO.0017.EXHDHB141-VA03 gewijzigd vast te stellen.

Haren, 22 mei 2014

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.G. Vlietstra,
burgemeester