

Voorstel aan : Gemeenteraad van 26 mei 2014
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 20 mei 2014
Nummer : 31
Onderwerp : Vaststelling exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Haren Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)
Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit mei 2013
2. Tussenuitspraak van 10 januari 2014
3. Exploitatieplan, notitie zienswijzen
4. Beantwoording vragen motie GroenLinks
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) gewijzigd vast te stellen.

In uw vergadering van 24 april 2014 besloot u een motie van Groen Links aan te nemen en gaf u ons de opdracht de in de motie genoemde varianten te beoordelen en met een aangepast raadsvoorstel te komen in de raad van 26 mei. Tevens besloot u dat het hierbij zou gaan om een limitatieve lijst van varianten en dat geen nieuwe varianten meer worden toegevoegd.

Naar aanleiding van de discussie in de gemeenteraad van 24 april 2014 en de resultaten van de onderzochte varianten heeft het college gezocht naar een voorstel waarbij sprake is van een goede balans tussen de verschillende belangen:

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

Wij hebben alle alternatieven vanuit de raad in een matrix uitgewerkt. Voorts bieden wij u conform afspraak de voorkeursvariant van het college aan. Deze variant is uitgebreid besproken in de GEM en heeft de steun van alle partijen in de GEM. Daarmee is het risico van mogelijke claims van de zijde van de bouwers niet meer aan de orde.

De voorkeursvariant

Het college denkt met de onderstaande variant een goede balans te hebben gevonden. Voor de toelichting van de variant verwijzen wij naar de nummering van de blokken in optie 3. De inhoud van deze variant:

1. Het gebied van de oude Gorechtvelden (3, 4 en 5) wordt bouwrijp gemaakt en er wordt gebouwd. Om het gebied ondertussen nog een prettiger aanzicht te geven zullen wij wat gras inzaaien, als er pas na de zomer activiteiten gaan plaatsvinden.
2. De blokken 1A, 1B, 9A en 9B worden bouwrijp gemaakt. Rondom het gebied wordt infrastructuur aangelegd. De bouwweg die aansluit op de Oosterweg helpt bij het ontlasten van de Grootslaan. De infrastructuur rondom dit gebied leent zich niet goed om opgeknipt te worden van oost naar west, in verband met een pompemaal en de wadi.
3. Blok 2 wordt nog niet bouwrijp gemaakt. Dit blijft eerst nog groen. Dit blok komt pas aan de orde als er 70% van de omgevingsvergunningen zijn uitgegeven. In blok 2 zitten vergelijkbare woningen als in blok 3. Er wordt bewust gekozen voor het niet overvoeren van de markt.
4. Een vierde element van de voorkeursvariant is dat we het zuidelijke deel (het gebied rondom de boerderij) van deelgebied 6 (de blokken 6,7, en 8) ongerept laten tot zeker 1 januari 2016. Op die manier blijft er een substantieel deel van het gebied ongerept groen. Dit gebied zal vanaf die datum pas in gebruik genomen kunnen worden indien er 50% van de omgevingsvergunningen van het totaal van de blokken 9A, 9B, 1B, 1A, 3,4 en 5 zijn uitgegeven.

In deze variant is niet tegemoet gekomen aan de gedachte 'vanuit de kern bouwen' hetgeen vertaald werd als bouwen aansluitend aan de bebouwing van de Rummerinkhof. Daar is een goede reden voor. In alle discussies was het gebied van de oude Gorechtvelden onomstreden om te starten met bouwen. Wij hebben de keuze gemaakt om het zuidelijk deel voorlopig ongerept te laten, omdat het een mooi groen deel is en omdat ten noorden van de Grootslaan twee blokken liggen met woningen die nu markttechnisch als erg aantrekkelijk beoordeeld worden door de bouwers en omdat dat gebied qua aantallen te bouwen woningen goed verdeeld is tussen Heijmans en Geveke.

Bij de beoordeling van alle varianten moeten we ons goed realiseren dat de gemeente een "dubbele pet" heeft. De gemeente heeft belang bij verkoop vanuit haar deelname in de GEM. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het eerste belang speelt tegen de achtergrond van flinke investeringen door de GEM in grond en diverse voorzieningen.

We lopen tegen de grens van de totale financieringsomvang aan. Het is voor alle GEM partners van essentieel belang dat er snel gestart wordt met grondverkoop. De financiële perspectieven voor de GEM zijn gunstig, maar we moeten geen grote onnodige risico's nemen.

Met het voorlopig ongerept houden van het gebied rondom de boerderij en de afspraken over de overgang naar een ander blok denken wij de ruimtelijke ordening goed gediend te hebben in de afweging van belangen. Voor wat betreft de contacten met de directe omwonenden en stakeholders zijn wij voornemens om zowel vanuit de GEM als vanuit de gemeente voortdurend in overleg te blijven over te nemen stappen.

Het aangepaste Exploitatieplan treft u aan als bijlage bij de stukken. Wij willen hiermee tegemoet komen 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 op dit voorstel betrekking hebbende stukken 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) gewijzigd vast te stellen.

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

Haren, 12 mei 2014.

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.G. Vlietstra,
burgemeester