

Gewijzigd voorstel aan : Gemeenteraad van 24 april 2014

Nummer : 13

Onderwerp : Vaststelling exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Haren Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)

Bijlage(n) : 1. Tussenuitspraak van 10 januari 2014
2. Exploitatieplan
3. Raadsvoorstel en -besluit mei 2013
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) gewijzigd vast te stellen.

Op 27 mei 2013 besloot u het bestemmingsplan Haren Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6) vast te stellen. Na de besluitvorming heeft er een beroepsprocedure gediend bij de Raad van State. De Raad van State heeft op 10 januari 2014 een tussenuitspraak gedaan.

We hebben de uitspraak bestudeerd en komen tot de conclusie dat er planinhoudelijk (aantallen, dichtheid, verkeer etc.) geen opmerkingen zijn. Het plan is inhoudelijk door de Raad van State akkoord bevonden en alle beroepsgronden, op één na, zijn ongegrond verklaard. Wat betreft alle inhoudelijke onderwerpen zoals verkeer, financiële uitvoerbaarheid, bebouwingsdichtheid, woningbehoefte, SER-ladder, geluid, landschappelijke waarden en groenvoorzieningen heeft de Raad van State volledig ingestemd met de besluitvorming en keuzes van de gemeenteraad.

Alleen de fasering van het plan moet binnen zestien weken vastgelegd worden in een exploitatieplan. Bij de besluitvorming in mei 2013 besloot u namelijk onder punt twee het volgende:

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.

Inhoudelijk gezien is de Raad van State het met die fasering eens. Wel vindt de Raad van State dat die fasering opgenomen moet worden in een exploitatieplan. Het ontbreken van de fasering in een exploitatieplan is van procedurele aard. Immers alle partijen (raad, BenW, GEM, appellanten en Raad van State) zijn het er inhoudelijk over eens dat er een fasering vanuit het zuiden moet komen. Er is dan ook geen geschil of discussie.

De fasering is volgens de Raad van State niet voldoende wettelijk verankerd. De Raad van State stelt de gemeenteraad in de gelegenheid om deze formele omissie te herstellen.

Dit kunt u doen door het vaststellen van een exploitatieplan. Omdat het exploitatieplan, zoals uitdrukkelijk ook blijkt uit de Raad van State-uitspraak (r.o. 28) alleen gaat over de fasering is dat in dit geval een kort en eenvoudig plan. Nadat de raad het exploitatieplan heeft vastgesteld, zenden we dit naar de Raad van State. Er is dan voldaan aan de herstelopdracht uit de tussenuitspraak van 10 januari 2014.

Het ontwerp exploitatieplan heeft van 24 januari 2014 tot en met 6 maart 2014 ter inzage gelegen. Binnen de fase van ter inzage legging bestaat de mogelijkheid tot het indienen van formele zienswijzen. Tijdens de periode van de terinzage legging zijn er 25 schriftelijke zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Als beantwoording op de zienswijzen is er een nota zienswijzen geschreven die u bij de ter inzage liggende stukken aan treft. De zienswijzen richten zich inhoudelijk ondermeer op de omvang van de fasering, het bouwrijpmaken, de bevoegdheid van BenW om de volgende fase op te starten en het percentage voor het opstarten van de bebouwing voor de volgende fase. Uw intentie 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 exploitatieplan.

In artikel 2 van de regels is in het exploitatieplan opgenomen dat omgevingsvergunningen voor de woningen pas verleend mogen worden in de tweede fase als in de eerste fase 60% van de bouwvergunningen onherroepelijk is geworden. Het percentage slaat nadrukkelijk op het overgaan van fase 1 naar fase 2 en niet op de blokken binnen fase 1.

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 60% van de omgevingsvergunningen voor woningbouw onherroepelijk is geworden."

Eveneens stellen wij u voor dat er in de regels steeds achter 60% wordt genoemd "van het programma als beschreven in paragraaf 2.5", omdat dan duidelijk blijkt waarvan die 60% moet worden berekend.

De overige ingediende zienswijzen hebben voor ons niet geleid tot andere inzichten, derhalve stellen wij u voor het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

Tijdens de commissievergadering van 15 april 2014 zijn twee belangrijke vraagpunten aan de orde gesteld. Op beide punten gaan we onderstaand nader in.

1. Noordelijke grens van fase 1

Eerder is door ons aangegeven waarom de grens op deze plek ligt:

"De grens van het noordelijk plandeel is tot stand gekomen tijdens de raadsbehandeling van het bestemmingsplan in mei 2013. De positie van de grens is bepaald door een aantal factoren:

- 1. Het besluit van de gemeenteraad dat we in verschillende woningbouwcategorieën (volkshuisvestelijk) mogelijkheden willen aanbieden. Deelgebied 5 betreft andere segmenten dan deelgebied 6.*
- 2. Het besluit van de gemeenteraad dat we de Grootslaan willen ontlasten voor bouwverkeer en daarom een afzonderlijke ontsluiting voor het bouwverkeer in deelgebied 5 moeten realiseren.*
- 3. Grondexploitatie technische redenen. Aanbieden in verschillende categorieën heeft tot gevolg dat de afzetsnelheid van de kavels vergroot en het risico binnen de GEM afneemt."*

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie willen we daar nog aan toevoegen dat met name in deelgebied 5, in tegenstelling tot deelgebied 3 (Harener Holt), woningen zullen worden aangeboden in een "lager segment". De kans van een snelle verkoop neemt hierdoor aanzienlijk toe, omdat in het dorp Haren in de afgelopen 10 jaar dit type woning niet is aangeboden.

Het verleggen van de grens heeft financiële gevolgen, die onder andere bestaan uit een vertraging van de opbrengsten, omzetsderving, gedwongen indexatie van de kavels. Onze inschatting is dat een halvering van het plandeel 2 - 2.5 miljoen euro gaat kosten en het leggen van de grens op de Grootslaan 4 - 5 miljoen euro.

2. Het definiëren van blokken binnen fase 1

Uit vele reacties van inwoners van onze gemeente blijkt dat zij zorgen hebben over het tempo en de mate van bouwrijp maken van deze fase. Gevreesd wordt dat het voorliggende exploitatieplan ruimte biedt om het hele gebied in één keer bouwrijp te maken, zonder dat duidelijk is of tot ontwikkeling wordt overgegaan.

Die zorgen van inwoners nemen we serieus en we hebben daarom de mogelijkheid onderzocht om daaraan tegemoet te komen. Ook uw raad heeft aangegeven te willen weten of het bouwrijpmaken van fase 1, binnen de spelregels van de wetgeving, in blokken mogelijk is.

Gebleken is dat, binnen de bestaande regels, de door de raad gewenste opsplitsing in blokken kan worden verwerkt in het exploitatieplan. Daartoe zal het exploitatieplan worden voorzien van een aangepaste kaart en zullen een aantal regels worden toegevoegd en aangepast.

Belangrijke aanpassingen zijn:

- Het opsplitsen van fase 1 in blokken.
- Het toevoegen van een kaart waarop duidelijk staat aangegeven wat er buiten de blokken gerealiseerd mag worden.
- Binnen de blokken is gewerkt met percentages deze staan op het kaart materiaal aangegeven. Voor de projectmatige bouw is deze gesteld op 70% en is gerelateerd aan de afnameverplichting van de ontwikkelaar. Bij de vrije sector kavels hebben we meerdere blokken gemaakt en per blok 25% aangehouden.

Het aangepaste exploitatieplan treft u aan als bijlage bij de stukken. Wij willen hiermee tegemoet te komen aan de door u aangedragen zorgpunten.

Appellanten (zij die een beroepschrift hebben ingediend) kunnen bij de Raad van State schriftelijk reageren op het door u vast te stellen exploitatieplan. Men kan alleen reageren op het exploitatieplan. Alles waarover de Raad van State in de tussenuitspraak van 10 januari 2014 heeft geoordeeld staat rechtens vast en kan niet meer ter discussie worden gesteld. Na ontvangst van de reactie van appellanten zal de Raad van State uitspraak doen.

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 bestrekking 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.

Haren, 16 april 2014

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.G. Vlietstra,
Burgemeester