



Raadsvergadering d.d. 19 januari 2010 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 22 december 2009

Onderwerp:	Bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer / Dhr. mr. ir. J. D. Frieling
Behandelend ambtenaar:	Dhr. F. Rozema
Doorkiesnummer:	0592 - 266 812
E-mail adres:	f.rozema@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. De reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Groote Veen Eelde vaststellen2. Het bestemmingsplan Groote Veen, kern Eelde, gewijzigd vaststellen3. Het exploitatieplan Groote Veen, kern Eelde vaststellen4. Het beeldkwaliteitplan Groote Veen, kern Eelde vaststellen
Bijlagen:	<ol style="list-style-type: none">1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Groote Veen te Eelde (bijgevoegd)2. Bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde, bestaande uit de toelichting, bestemmingsplankaart en regels, inclusief bijlagen (ter inzage)3. Exploitatieplan Groote Veen kern Eelde, bestaande uit de toelichting, bestemmingsplankaart en regels inclusief bijlagen (ter inzage)4. Beeldkwaliteitplan Groote Veen (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Algemeen

Het transformeren van een groen landschap naar een rode ontwikkeling gaat via een van tevoren aangegeven procedure. Bij elke stap binnen de procedure kan door het bestuur, maar eventueel ook door externe belanghebbenden bekeken worden of het project de goede kant op gaat en kan worden overgegaan tot eventuele bijsturing. Het bestemmingsplan is de vijfde stap in de reeks. Het doorlopen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) was de laatste stap in het proces dat moet leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Planvormingsproces tot op heden

Voor de realisatie van de nieuwe woonwijk zijn en worden de volgende stappen doorlopen:

- Haalbaarheidsonderzoek (*in kader van Structuurplan al uitgevoerd*)
- Startnotitie (*medio 2007 door college vastgesteld; gemeenteraad heeft er kennis van genomen*)
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen (*maart 2008 door college en gemeenteraad vastgesteld*)
- Stedenbouwkundig Plan (*september 2008 door college vastgesteld*)



- Opstellen en procedures bestemmingsplan en exploitatieplan (*voorontwerp bestemmingsplan januari 2009 door college vastgesteld, ter vaststelling aangeboden aan gemeenteraad januari 2010*)
- Realisering (bouwrijp maken en uitgifte 2010)¹
- Beheer (na oplevering, 2013)

In het structuurplan van Tynaarlo van 2006 is het gebied Groote Veen in Eelde aangewezen als te ontwikkelen woningbouwlocatie. De raad heeft op 25 maart 2008 de uitgangspunten en eisen voor de gebiedsontwikkeling van Groote Veen vastgesteld in een Stedenbouwkundig programma van eisen. Aan de hand hiervan is een Stedenbouwkundig Plan opgesteld. Op basis van dit document is eerst het voorontwerp en vervolgens het ontwerp "Bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde" en het ontwerp "Exploitatieplan Groote Veen kern Eelde" opgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hiervan door de raad is hiervoor inmiddels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) doorlopen.

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure/ reactienota zienswijzen

Zowel het ontwerp bestemmingsplan, als het ontwerp exploitatieplan, hebben met ingang van 18 september jl. zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het nog eens toegezonden aan de overlegpartners. Wij hebben in dit kader van 17 zienswijzen ontvangen over het ontwerp bestemmingsplan. Slechts één zienswijze had voornamelijk betrekking op het ontwerp van het exploitatieplan. De zienswijzen zijn alle van een reactie voorzien in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Groote Veen te Eelde", die ter vaststelling bij de onderliggende stukken is gevoegd.

De zienswijzen zijn divers van aard, echter hadden voornamelijk betrekking op de volgende punten:

- Er is nadrukkelijk geageerd tegen de realisatie van de geplande corso- opbouwplaats in het noorden van het plangebied, nabij de MFA. De belangrijkste inhoudelijke bezwaren waren hierbij de vrees voor geluidsoverlast en vandalisme;
- Bezwaren met betrekking tot een niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar door appellant wel gewenste bouwmogelijkheden.
- Diverse persoonlijke belangen van appellanten op punten als lichtoverlast door inschijnende koplampen, of bijvoorbeeld het niet meer kunnen laten weiden van paarden in het plangebied;
- Een aantal appellanten geeft aan schade te verwachten met betrekking tot waardevermindering van onroerend goed;
- Eén appellant (fam. Bouwman) ageert met name tegen het exploitatieplan. In hun zienswijze stellen ze vele aspecten van het exploitatieplan ter discussie. Dit betreft ondermeer getaxeerde inbreng- en opbrengstwaarde, maar ook het gebrek aan mogelijkheid tot zelfrealisatie voor appellanten.

Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Groote Veen te Eelde". De meeste zienswijzen hebben niet geleid tot bijstelling van het plan anders dan ambtshalve wijzigingen; door de zienswijzen zijn geen gewijzigde inzichten ontstaan.

Na vaststelling van deze reactienota door de gemeenteraad zullen alle appellanten schriftelijk hiervan in kennis worden gesteld. Daarbij zal worden ingegaan op de gemeentelijke reactie op de door hen ingediende zienswijzen.

¹ Uitgaande van minimale bezwaren bij Raad van State



Bestemmingsplan

Het ontwerp “Bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde” is aangepast aan de in de reactienota gegrond verklaarde zienswijzen. Tevens zijn er de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- enige ondergeschikte tekstuele en redactionele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan, die de aard en inhoud van het plan of onderdelen daarvan niet doen wijzigen;
- Het minimaal te realiseren percentage sociale woningbouw is verhoogd van 25% naar 33%. Dit tengevolge van in de ontwerpfase vastgestelde uitgangspunten van 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 hoger marktsegment.
- De plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp zodanig gewijzigd dat in de bouwvlakken ten zuiden van de vijver het maximum aantal wooneenheden wordt aangepast van 9 en 7, naar respectievelijk 10 en 8. Deze wijziging hangt samen met het ophogen van het percentage sociale woningbouw (zie het vorig punt en de ambtshalve wijzigingen van het exploitatieplan).

Het opstellen van een exploitatieplan is vereist

Een exploitatieplan vindt zijn basis in artikel 6.12 Wro. Indien de gemeente **niet** alle gronden in eigendom heeft of voor die percelen die zij nog niet in eigendom heeft met de eigenaren **geen** anterieure (kostenverhaal)overeenkomst heeft gesloten, is het kostenverhaal niet “anderszins verzekerd” en dient een exploitatieplan te worden op- en vastgesteld. In dit exploitatieplan wordt niet alleen het verplichte kostenverhaal van de grondexploitatie geregeld over de in het bestemmingsplan begrepen gronden, ook zijn hierin eisen met betrekking tot fasering, de uitvoering en inrichting van het plangebied opgenomen. Tevens worden locaties aangewezen voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. De plannen voorzien in minimaal 33% sociale woningbouw in Groote Veen. Aangegeven is dat dit een wijziging is t.o.v. het ontwerp; aangepast van 25 naar 33.

Deze aanvullende eisen en aangewezen locaties vinden hun basis in artikel 6.13, tweede lid, Wro.

Een exploitatieplan moet tegelijk worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Voor de percelen waarvan de verwerving door de gemeente noodzakelijk is voor de realisatie van Groote Veen en waarover met de eigenaren nog geen (verwerving)overeenstemming is bereikt, zal een onteigeningsprocedure worden gestart zo spoedig mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Dit laatste doet zich mogelijk voor bij twee eigenaren in het gebied.

Het ontwerp “Exploitatieplan Groote Veen kern Eelde” is aangepast aan de in de reactienota gegrond verklaarde zienswijzen. Tevens zijn er de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Enige ondergeschikte tekstuele en redactionele aanpassingen in de toelichting van het exploitatieplan, die de aard en inhoud van het plan of onderdelen daarvan niet doen wijzigen;
- Het minimaal te realiseren percentage sociale woningbouw is opgehoogd van 25% naar 33%. Dit tengevolge van in de ontwerpfase vastgestelde uitgangspunten van 1/3 sociaal, 1/3 middensegment en 1/3 hogemarktsegment.
- In samenhang met vorig punt worden binnen de woningbouwcategorieën drie en vier, achttien sociale koopwoningen gerealiseerd. Deze wijziging is doorgevoerd in de tekst van de toelichting en de relevante kaarten bij het exploitatieplan
- Naar aanleiding van de huidige stand van zaken van de grondverwerving, een actualisatie van de taxaties en het verwerken van de huidige boekwaarden zijn de berekeningen geactualiseerd en voor zover van toepassing geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2010.
- Definities voor sociale woningbouw conform besluit op de ruimtelijke ordening overgenomen.
- Voor de uitgebreide lijst van wijzigingen verwijzen wij u naar bijlage 3.



Het opstellen van een beeldkwaliteitplan is gewenst

Omdat het begrip ruimtelijke kwaliteit weliswaar in belangrijke mate, maar niet alleen wordt bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte, moet ook aandacht worden besteed aan de op te richten bebouwing. Om de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen daar waar woningen en andere bebouwing door derden worden gerealiseerd en dit niet in de regels van het bestemmingsplan kan worden gevat is het gewenst een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Het beeldkwaliteitplan heeft in het kader van de inspraak gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties over het beeldkwaliteitplan Groote Veen ingediend.

Vervolprocedure

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan door de raad wordt in principe binnen 2 weken na vaststelling bekendgemaakt. In afwijking hiervan kan dit echter pas na 6 weken, wanneer door uw raad wijzigingen zijn vastgesteld in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Na de bekendmaking staat voor belanghebbenden uiteraard de beroepsprocedure bij de Raad van State open tegen zowel het bestemmingsplan, als het exploitatieplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Tenzij beroep is ingesteld bij RvS of er sprake is van een aanwijzing door GS.

Binnen 4 weken na vaststelling van het exploitatieplan worden de grondeigenaren in het exploitatieplangebied schriftelijk geïnformeerd.

Financiële consequenties

De in de exploitatie Groote Veen opgenomen ramingen, c.q. beschikbaar gestelde budgetten, voor het opstellen en verder in procedure brengen van de in dit voorstel betrokken plannen, bieden voldoende dekking.

Het exploitatieplan is volledig geënt op de grondexploitatie Groote Veen en de meest recente inzichten. Vaststelling van dit ontwerp exploitatieplan heeft geen invloed op de grondexploitatie Groote Veen aangezien het is geënt op de GREX en financieel gezien alleen betrekking heeft op het verhaal van de kosten van grondexploitatie.

Gevraagd besluit

1. De reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Groote Veen Eelde vaststellen
2. Het bestemmingsplan Groote Veen, kern Eelde, gewijzigd vaststellen
3. Het exploitatieplan Groote Veen, kern Eelde vaststellen
4. Het beeldkwaliteitplan Groote Veen, kern Eelde vaststellen

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel, secretaris a.i.