

Bijlage risicoschema behorend bij raadsvoorstel TAM Omgevingsplan deelgebied 6 1e fase

Het uitgangspunt voor de 1^e fase van deelgebied 6 is een organische ontwikkeling. Organisch ontwikkelen vindt plaats op basis van een globaal eindbeeld, waarbij de uitwerking perceelsgewijs en gedurende het ontwikkelproces steeds concreter wordt. Een omgevingsplan zonder tijdvak betreft een nieuw instrument onder de Omgevingswet. Dit type omgevingsplan is nog niet eerder gebruikt in Nederland voor een grootschalige ontwikkeling zoals voor ogen in deelgebied 6 fase 1. De afgelopen periode na de terinzagelegging is daarom verder gewerkt aan de juiste balans tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Er is gebruik gemaakt van de kennis van gespecialiseerde adviesbureaus. Ook hebben de ingediende zienswijzen geleid tot wijzigingen. Onderstaande opsomming is een weergave van risico's en beheersmaatregelen. Rechtsmiddelen die ingezet kunnen worden tegen een vastgesteld omgevingsplan zijn buiten beschouwing gelaten.

<i>Nummering</i>	<i>Risico</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
1.	Daadwerkelijke te compenseren nadeel vanwege beperken gebruik is pas te beoordelen als een vergunning voor een nieuwe activiteit niet kan/wordt verleend.	• Bestaande bedrijven zijn met uitzondering van de tijdelijk vergunde activiteiten, positief bestemd waarmee rechtszekerheid is geborgd. • De nadeelcompensatierisicoanalyse geeft aan dat het vastleggen van de bestaande situatie in gebruik en bebouwing in combinatie met het bieden van ontwikkelruimte kan leiden tot een positieve balans (saldering voor- en nadelen). In hoeverre eventuele (directe of indirecte) schade ook daadwerkelijk optreedt, is pas te beoordelen bij een toekomstig vergunningsmoment voor een nieuwe activiteit. • Op basis van externe juridische toetsing wordt de bepaling over gestaakt bestaand gebruik gehandhaafd omdat die juist duidelijkheid biedt over wanneer iets een bestaande of nieuwe activiteit is. • De gemeente sluit daar waar mogelijk posterieure overeenkomsten of nadeelcompensatieafwentelingsovereenkomsten zodat vastgestelde schade voor rekening en risico van de ontwikkelaar komt.
2.	Een omgevingsplan zonder tijdvak kent indicatieve berekeningen. Dit brengt een zeker mate van onzekerheid over de financiële haalbaarheid met zich mee voor zowel de private grondeigendommen (waaronder de gemeentelijke posities) en het gemeentelijke kostenverhaal (zie ook punt 3)	• Er zijn ruimtelijke en programmatische bijsturingsmogelijkheden opgenomen in de planregels. • De berekeningen zijn in samenwerking met een gespecialiseerd extern planeconomisch bureau opgesteld. Onderdeel van de berekeningen is de zogenaamde inbrengwaarde van de gronden. Ter beoordeling hiervan zijn globale waardebepalingen opgesteld.

3.	Een eventueel tekort op de private ontwikkelingen vertaalt zich in een risico voor de gemeente op het kostenverhaal. Dit kan mogelijk leiden tot een financieel tekort op door de gemeente te realiseren publieke voorzieningen.	Financiële verplichtingen ten aanzien van voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgestemd op de voortgang van de bouwplannen, waarbij; • Bij de uitwerking en uitvoering van maatregelen rekening wordt gehouden met de beschikbare dekking uit kostenverhaal, gemeentelijke middelen of anderszins beschikbare middelen; • Waar nodig kan kostenoptimalisatie of tijdelijke inrichting aan de orde zijn; • Indien nodig worden plannen en investeringen voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen getemporiseerd; • Gemeente zet in op het verkrijgen van aanvullende externe dekking in de vorm van subsidies.
4.	Het omgevingsplan is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten en de optimalisatie van het programma waarbij ook het ruimtelijk raamwerk is meegenomen. De specifieke ontwikkelvelden worden uitgewerkt in beleidsregels, en zijn niet specifiek opgenomen in het omgevingsplan.	• Uit externe juridische toetsing blijkt dat de gekozen constructie voldoet aan de criteria concreet en objectief. De bouw- en gebruiksbepalingen zijn opgenomen in het omgevingsplan. De planregels geven aan waar er gebouwd kan worden en hoe hoog. • De inzet is om grondeigenaren en andere stakeholders op een nader te bepalen wijze te betrekken bij de totstandkoming van de beleidsregels. Om de haalbaarheid van de plannen te vergroten en sneller te kunnen starten met bouwen. • Indien alsnog beroepsgronden daar aanleiding toe geven, dan zijn er twee mogelijkheden om eventueel gebrek alsnog te herstellen: 1. op basis van een tussenuitspraak (met een bestuurlijke lus) 2. aan de hand van de in beroep aangevoerde gronden het nemen van een herzien besluit.
5.	In het omgevingsplan is de categorie middenkoop toegevoegd (13%). De Omgevingswet (Besluit kwaliteit leefomgeving) maakt het uitsluitend mogelijk om regels over sociaal en middenhuur in een omgevingsplan vast te leggen.	• Het Besluit kwaliteit leefomgeving maakt het opnemen van sociale koop in omgevingsplannen nu al mogelijk tot een prijsgrens gelijk aan de NHG. In Utrecht is de huidige prijs van middenkoopwoningen 405.000,-. Daarmee is het verschil in de praktijk zeer beperkt. Er is bovendien landelijke regelgeving in voorbereiding, waardoor het mogelijk wordt om de middenkoopcategorie vast te leggen. • Marktpartijen geven aan duidelijkheid over het gewenste percentage prettig te vinden.
6.	Dubbelgebruik van de parkeergarages van parkeergarages is nog niet via overeenkomsten met de eigenaren geborgd.	• Er mogen (tijdelijke) parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein dat de gemeente al in eigendom heeft, indien met de private partijen nog geen overeenstemming is bereikt. • Met betreffende eigenaren is constructief overleg op basis van een concept intentieovereenkomst.