

Zojuist een fijn gesprek gehad met Frank, (dank daar voor). In het gesprek aangegeven dat ik niet begreep hoe het proces mbt plan de deel is gelopen omdat de deel opgenomen is in de prioriteiten agenda mbt woningbouw.

Frank heeft met Ruud Oudegriep over dat punt nog contact gehad na ons gesprek. Was niet duidelijk of met de deel alleen oost en west bedoeld zou zijn of de gehele deel....

Zie screendump van de presentatie 21 sept 2022. De Deel staat in re lijstje. Ik ga ervan uit dat in dat lijstje de deel ook de deel is Als alleen oost en west bedoeld wordt, dan had hier van deursen/Visser moeten staan en niet de deel.

Of er moet toen bedoeld zijn dat er op de deel alleen door v Deursen en Visser gebouwd mocht worden en op het middenstuk niet gebouwd mocht worden.

Kreeg van Frank terugkoppeling dat als de totale Deel bedoeld wordt, dat er dan geen probleem is en de initiatiefnemer van het middenstuk dan gewoon aan de slag kan...

Frank koppelt eea nog terug. Afhankelijk daarvan zal ik of om een duidelijke uitspraak vragen van de wethouder of met een motie komen.

Beste Jan,

Ik heb navraag gedaan op de vakafdeling en naar aanleiding van je screenshot van de presentatie Woningbouwversnelling. Zie hieronder het antwoord.

In de presentatie is inderdaad het plan "Deel" opgenomen. Deze algemene benaming "Deel" heeft waarschijnlijk voor de verwarring gezorgd. Voor het plandeel de "Deel" zijn er 8 woningen opgenomen in de tabel van de presentatie. Uit bestudering van de destijds in behandeling zijnde plannen valt daarnaast het volgende op te maken.

In de projectprioritering is niet de hele Deel opgenomen, maar enkel het oostelijk deel van Keizersberg (8 woningen). Lopende de behandeling is het westelijk deel hier onderdeel van uit gaan maken, naar aanleiding van de reactie van de provincie. Het middenstuk heeft geen onderdeel van dit geprioriteerde project uitgemaakt. Voor ons als behandelaars van de plannen, is deze aanduiding de "Deel" in de woningbouwprioritering dan ook altijd primair het gedeelte van Keizersberg (oost) en later secundair daaraan gekoppeld (nav de zienswijze van de provincie) het deel van Vissers (West).

Hoe nu verder?

In de projectopdracht voor het Wvg-gebied is ook De Deel meegenomen. Daarmee is ook het middenstuk dus feitelijk onderdeel van de geprioriteerde projecten en kan deze meelopen in het project 'Wvg-gebied'. Dit jaar stellen we daar een ruimtelijke visie voor op en daarna kan het middenstuk als fase 1 in procedure gebracht worden. Het is dan daarmee (als alles tijdig wordt aangeleverd door de exploitant) waarschijnlijk het eerst te realiseren deelproject uit deze visie. De noodzakelijke voorbereidingen (onderzoeken, e.d.) kunnen al dit jaar gestart worden door initiatiefnemer/grondeigenaar, zodat er geen onnodige vertraging wordt opgelopen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken neemt immers ook enkele maanden in beslag. Het lijkt me dat we daarmee een realistisch perspectief bieden.

Nadere vragen:

Ik heb nog even de visie gelezen over de Deel. Zie pagina 13. Als wij dit bestemmingsplan vaststellen, dan wordt de visie zoals de ontwikkelaars voor ogen hebben als motivatie en onderbouwing voor de plannen oost en west door de raad / college overgenomen.

De wethouder heeft zich tijdens de vergadering al uitgesproken dat meer huizen voorstelbaar zijn. Echter dat staat haaks op de visie m.b.t. de deel.

Mijn vraag dus.... Als wij het bestemmingsplan vaststellen, bieden wij omwonende dan met deze visie dan niet een extra mogelijkheid onderbouwt een zienswijze in te dienen?

Het indienen van een zienswijze is formeel niet meer aan de orde. Dit kan namelijk alleen tegen het ontwerpbesluit van het bestemmingsplan. Wel kan er opgekomen worden tegen de gewijzigde onderdelen van een ruimtelijk plan. Waarschijnlijk bedoel je te ageren-reageren tegen/op het bestemmingsplan door het indienen van beroep. Hieronder een paar uitgangspunten, die van belang kunnen zijn bij de beantwoording van je vraag, zodat je een goede afweging kan maken.

Het middenstuk staat echter niet tot de discussie in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het maakt formeel geen onderdeel uit van het plangebied, waar de bestemmingsplanwijziging op ziet. Wel heeft de onderbouwing enige doorwerking naar het gebied buiten het plangebied, lees dus ook naar het midden gebied. Of je met succes hier tegen op kan treden is maar zeer de vraag. Ook op de vraag "of er door de beschrijving in de toelichting van een mogelijke functie/bestemming (visie) voor het middengebied er een definitief rood of groen licht gaat komen voor dit middengebied" moet ontkennend worden beantwoord. Wel kan men opkomen tegen zaken die de belanghebbende direct schaden, maar of er dan sprake is van een vernietigingsgrondslag voor het nu voorliggende besluit moet ik ontkennend beantwoorden. Men kan namelijk niet opkomen tegen een toekomstig nog onzekere gebeurtenis. Dit is namelijk geen actueel belang, dat nu speelt. Er moet immers door de gemeenteraad een besluit worden genomen in het kader van de actuele goede ruimtelijke ordening. Van een goede ruimtelijke ordening is in casu sprake. Dat er in de toekomst wellicht een ander plan in voorbereiding is, maakt dit alles niet anders. Daarmee is nog niet zeker of de ontwikkeling elkaar in de weg gaan zitten, dan wel de ontwikkeling totaal niet voorstelbaar is, of juist tegenovergesteld dat er meer mogelijk is in het middengebied. Dit moet namelijk blijken in een nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing (exploitant) en door de gemeente te toetsen ruimtelijke onderbouwing. Het is dan ook zaak dat het plan primair voldoet aan een goede ruimtelijke ordening voor het nu voorliggende plangebied, en secundair er globaal wordt gekeken naar de toekomst van het middengebied.

Wat is de status van deze visie als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en in hoeverre kan deze visie woningbouw ontwikkeling voor het middendeel frustreren?

De visie maakt een ontwikkeling (in bepaalde zin) van het middendeel juist mogelijk en zal deze daarmee in beginsel niet frustreren. Er is immers geschetst dat er woningbouw voorstelbaar is. De visie schetst bepaalde randvoorwaarden voor een eventuele ontwikkeling, maar deze zijn voorsnog schetsmatig van aard. De randvoorwaarden/kaders worden in de nieuw op te stellen visie juist duidelijker en concreter, waarbij specifiek gekeken gaat worden naar het grotere gebied (WVG gebied) waar de Deel in ligt - aan grenst, alsmede er ook rekening zal worden gehouden met de omgeving met in begrip van de dan reeds in ontwikkeling zijnde deelgebieden aan de Deel (oost en west). Dit is ook geheel conform de wens van de provincie. Hoe dit juridisch gekwalificeerd gaat worden, is natuurlijk afhankelijk van hoe de gemeente alles motiveert naar de toekomst toe, maar is ook onderhevig aan wet- en regelgeving. Een plaatje in de toelichting, of tekst in de ruimtelijke onderbouwing, dient dan in beginsel dan ook alleen maar om het huidige plan te onderbouwen- en daarmee ook een zeer globale doorkijk te geven naar het plangebied, en tevens daarbuiten. Ook moet men voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Een visie is vaak een moment opname, waarbij tevens een toekomstbeeld wordt geschetst wat (globaal) voorstelbaar is. Een visie kan onderhevig zijn aan wijzigingen, zodat de gemeenteraad de kaders bij gewijzigde inzichten kan wijzigen. Men is vaak wel gebonden aan wet- en regelgeving, alsmede algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het gaat dan voornamelijk om het motiveringsbeginsel in het kader van een goede ruimtelijke ordening, op basis van een ex nunc benadering (hoe ziet alles er nu uit). Kortom een visie, kan wijzigen in de toekomst, bijvoorbeeld in tijd, dan wel omdat er gewijzigde inzichten zijn, danwel het gebied qua

karakter is komen te wijzigen. Het begrip een goede ruimtelijke ordening omvat eigenlijk alle aspecten waaraan een bestemmingsplan nu en in de nabije toekomst aan moet voldoen.

Hoe heeft het college eigenlijk deze visie verstelbaar geacht als je bedenkt dat de opdrachtgevers voor het opstellen van deze visie financieel belang hebben bij de huidige inrichting / visie.

Dit is totaal niet ongebruikelijk in gemeenteland. Een ontwikkelaar schakelt deskundigenbureaus in om het plan ruimtelijk te voorzien van een onderbouwing en het doen van onderzoeken. De kaders, wet- en regelgeving worden door de gemeente beschikbaar gesteld. De visie- onderbouwing zoals deze is vertaald in de ruimtelijke onderbouwing van het plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente. Daarbij is de visie opgesteld door een deskundige op het gebied van planologie en stedenbouw. De gemeente dient daarbij natuurlijk zich te vergewissen van wat er is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Uit de toetsing van deze visie, is gebleken dat deze voldoet aan wet- en regelgeving en daarmee ook aan een goede ruimtelijke ordening. De visie wordt dan ook door het college onderschreven en biedt, naast het gegeven dat hiermee het nu voorliggende plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, tevens in voldoende mate handvatten voor de verdere ontwikkeling van dit gebied. Omdat het bestemmingsplan wat nu in procedure is gebracht moet voldoen aan het verzamelbegrip “een goede ruimtelijke ordening”, ziet deze onderbouwing primair op het onderbouwen van het nu voorliggende plan, daarbij tevens kijkend naar de omgeving, maar ook globaal naar de ontwikkelmogelijkheden in de omgeving. Uit de nader op te stellen visie, die tevens kijkt naar een groter gebied c.q. geheel worden de kaders concreter en duidelijker.

Zomaar wat overdenkingen die nu bij mij opkomen. Met betrekking tot de juridische status van de visie wil ik voor donderdag graag duidelijkheid...