

Notitie

Stedelijke Ontwikkeling

Aan College van B&W

Datum 25 september 2024

Betreft Zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 herontwikkeling De Scheg Oost heeft van 20 juli t/m 30 augustus 2024 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. In deze zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning alsmede op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid.

In totaal zijn 81 zienswijzen ingediend. Van de 81 zienswijzen zijn er 36 ingetrokken. De resterende 45 zienswijzen, alsook de ingetrokken zienswijzen, hebben allemaal dezelfde strekking en in feite allemaal dezelfde inhoud.

In deze notitie worden de 45 resterende zienswijzen behandeld als één zienswijze welke is ingediend door 45 indieners.

De zienswijze gaat niet in op de onderhavige bouwplannen van de (ontwerp) omgevingsvergunning op zichzelf.

De indieners van de zienswijze geven aan bezwaar te hebben tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 De Scheg Oost. Indieners geven aan dat de reden van het bezwaar is dat indieners ten gevolge van het proces in hun belangen worden geschaad.

Indieners geven aan grond in De Scheg Oost te hebben verkocht. Volgens indieners is daarbij overeengekomen dat in de betaling van de koopprijs wordt voorzien binnen zes weken nadat de omgevingsvergunning voor het gehele project Scheg Oost onherroepelijk is geworden. Op enig moment is de [in 2023] verleende omgevingsvergunning onherroepelijk geworden, nadat de twee destijds tegen de vergunning ingediende bezwaren [beroepen] waren ingetrokken. Indieners geven aan dat betaling hierna niet heeft plaatsgevonden.

Volgens indieners hebben de ontwikkelaar en derde partijen in 2023 eenzijdig besloten een nieuw plan voor het gebied De Scheg Oost te maken en gefaseerd te ontwikkelen, en daarbij ook de betaling aan de grondleveranciers gefaseerd af te handelen. Dit plan werd volgens indieners door een derde partij opgelegd aan de leveranciers van de grond zonder een volgens indieners daarvoor benodigde machtiging. Indieners geven aan dat de grondleveranciers niet in het proces zijn meegenomen, en dat het plan werd gepresenteerd als een proces waarin zij gedwongen zijn akkoord te gaan.

Indieners geven aan dat de gemeente in de gang van zaken blijkt mee te zijn gegaan, terwijl de leveranciers van de grond niet gehoord zijn, geen machtiging hebben afgegeven en betaling van de grond aan de leveranciers onzeker is en wederom naar verwachting (gemiddeld) enige jaren is uitgesteld, aldus indieners.

Indieners geven verder aan het bezwaar in te trekken nadat is bevestigd dat de betalingen voor de grond in De Scheg Oost zijn bevestigd.



Beantwoording zienswijze(n)

De gemeente merkt op dat de indieners geen bezwaren hebben tegen de ruimtelijke aspecten van het ontwerpbesluit. De bezwaren die zijn ingediend, hebben te maken met afspraken uit privaatrechtelijke overeenkomsten waarbij de gemeente geen partij is en geen onderdeel van uitmaakt. De naleving van deze afspraken, zoals betalingen door derden aan grondleveranciers, valt buiten de bevoegdheid van de gemeente en kan niet worden meegenomen in het besluit tot vergunningverlening.

De indieners geven aan dat zij niet betrokken zijn geweest bij het opstellen van een nieuw plan met nieuwe betalingsvoorwaarden. Dit is echter een kwestie tussen koper en verkoper van de gronden en valt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente kan alleen afspraken maken met de grondeigenaren over de planontwikkeling. Omdat de indieners de gronden in De Scheg Oost hebben verkocht, zijn zij niet langer de eigenaren van de grond. Als zodanig zijn zij niet in de positie om door de gemeente betrokken te worden bij de planvorming en de afspraken daarover met de ontwikkelende partij.

Het bezwaar van indieners geeft derhalve geen aanleiding om de aangevraagde omgevingsvergunning voor fase 1 De Scheg Oost niet te verlenen.
