

Technische vragen fractie VVD over agendapunt 2.8.1 Raadsvoorstel over “Gebiedsontwikkeling De Kleine Verwondering”.

De voorliggende startnotitie beschrijft het plan van aanpak, de kaders en de randvoorwaarden. Het vormt de basis voor besluitvorming, participatie en verdere planvorming. De startnotitie roept bij de VVD vooralsnog de volgende vragen op.

Vragen:

1. De ruimte voor maatschappelijke organisaties/voorzieningen valt buiten de scope van dit project en worden afzonderlijk opgepakt. Worden voor deze voorzieningen ook een afzonderlijke grondexploitatie (GREX) geopend?

Antwoord:

Er zijn meerdere opties mogelijk, zoals een grex of een krediet. Op dit moment zijn we niet verder dan een eerste verkenning. Nadat de verkennende gesprekken zijn afgerond en we helderheid hebben over de (on)mogelijkheden informeren we de raad. Dit onderwerp valt onder de portefeuille Vastgoed.

2. De voorgenomen gebiedsontwikkeling bestaat uit het ontwikkelen van verschillende kavels ten behoeve van woningen. Wordt hier een (1) tenderprocedure gevolgd voor alle te ontwikkelen kavels of worden het verschillende tenders en dus verschillende projecten. Hoe verhoudt dit zich met onze uitgesproken ambitie van parallel plannen.

Antwoord:

Per kavel bepalen we welke uitgifteroute de beste is: een tenderprocedure, een Didam-publicatie voor één-op-één-uitgifte of een andere passende procedure. Vervolgens bepalen we ook of en zo ja welke kavels er gebundeld worden. We streven ernaar, indien sprake is van verschillende procedures deze parallel aan elkaar te laten lopen. We houden regie op en bewaken de integraliteit en kaders in alle plannen, vergunnings- en tenderdocumenten en contracten. We streven ook naar een zo optimaal mogelijk tijdsplan voor het project. De komende periode onderzoeken we hoe we dit kunnen bereiken.

4. Uit de risicobeschrijving blijkt o.a. dat het mogelijk een risico kan zijn dat een ontwikkelaar zich niet houdt aan de randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling. Graag een verklaring wat hiermee wordt bedoeld. Er mag toch vanuit worden gegaan dat de randvoorwaarden worden nagekomen, ervan uitgaande dat rechten, plichten en afspraken duidelijk zijn vastgelegd.

Antwoord:

Om dat risico te beheersen leggen we de randvoorwaarden concreet vast in het stedenbouwkundig plan, vergunnings- en tenderdocumenten en in contracten. Het lijkt een open deur, maar door het risico en de beheersmaatregel te benoemen borgen we dat we zaken goed regelen. We laten liever niets aan het toeval over.

5. Ook is een risico dat nadeelcompensatie wordt aangevraagd. Is een inschatting te maken om hoeveel claims het zou kunnen gaan?

Antwoord:

Op dit moment is nog geen concrete inschatting te geven van mogelijke nadeelcompensatie. In de volgende fase wordt dit meegenomen in de grondexploitatie (grex), waarin hiervoor een financiële reservering wordt opgenomen.

De hoogte is afhankelijk van factoren, zoals bouwhoogte, dichtheid en het effect op de directe omgeving (zoals privacy, uitzicht en schaduwwerking).

De uiteindelijke omvang wordt pas duidelijk bij de verdere uitwerking van het plan. Een risico is dat de nadeelcompensatie hoger uitvalt dan vooraf ingeschat. In sommige gevallen kan dit worden beperkt door aanpassingen in het plan.

Vriendelijke groet van de VVD-fractie

A. van Putten