

Vooraf gestelde vragen

Vergadering d.d.	: maandag 14 april 2025
Soort vergadering	: Gemeenteraad
Nummer agendapunt	: 8
Titel agendapunt	: Optimalisatie gebiedsontwikkeling Braassemerland.

Geacht College,

Naar aanleiding van de voorgestelde optimalisatievoorstellen van het Braassemerland, en de zorgen die leven omtrent de toenemende verdichting en verkeersdruk in het gebied, zouden wij graag de mogelijkheid onderzoeken om de definitieve besluitvorming over de (noodzakelijke) verdichting naar een later moment te verschuiven afhankelijk van de financiële ontwikkeling van de GREX. Wij hebben daarbij de volgende vragen:

Datum: donderdag 10 april 2025	Indiener: VVD - Blom (Aad)	Vraag 1: Kunt u een overzicht geven van de fasering zoals deze momenteel is opgenomen in de plannen voor Braassemerland, met specifieke aandacht voor de momenten waarop verdichting (extra woningbouw ten opzichte van eerdere plannen) is voorzien?
		Antwoord: Zie hiervoor het aan de raad verstrekte memorandum van 7 april 2025

Datum: donderdag 10 april 2025	Indiener: VVD - Blom (Aad)	Vraag 2: Is er binnen de huidige ontwikkelplannen ruimte om de fases waarin het grootste percentage verdichting plaatsvindt, naar een later moment in de tijd te verschuiven?
		Antwoord: Zoals u kunt terugvinden in het memorandum, zijn in fase 7 en 10 de grootste verdichtingen geprogrammeerd. De fasering is nu gebaseerd op een planning in de Grondexploitatieberekening. Door delen van de gebiedsontwikkeling waar de meeste opbrengsten te verwachten zijn, is het logisch deze als eerste in uitvoering te brengen om te voorkomen dat het negatieve resultaat (de zogenaamde badkuip) niet al te groot wordt. De kosten gaan voor de baten uit, ook in gebiedsontwikkeling, zoals u weet en daar is in de GREX rekening mee gehouden. Het starten van een fase is afhankelijk van: 1. Een aansluitende en logische bouwstroom We gaan niet kris kras door het gebied heen. 2. De beschikbaarheid en verwerving van de gronden 3. De wijze van ontsluiten Mogelijk worden hierdoor fasen anders 4. De resultaten van het verkooptempo van de vorige fase (marktomstandigheden) 5. Het werkelijk realiseren van de afspraken over bijvoorbeeld sociale woningbouw. We kunnen niet alles naar de laatste fase vooruit schuiven.

Datum: donderdag 10 april 2025	Indiener: VVD - Blom (Aad)	Vraag 3: In hoeverre is het juridisch-planologisch mogelijk om het besluit over de extra verdichting per fase afhankelijk te maken van toekomstige financiële ontwikkelingen (zoals meevallers of tegenvallers) van de GREX?
		Antwoord: In de basis is dit planologisch mogelijk, maar niet wenselijk omdat we dan bij elke procedure nieuwe beroep en bezwaarmogelijkheden introduceren. Ook zal per fase nieuw onderzoek moeten worden uitgevoerd wat extra tijd en inzet kost en dus ook kostenverhogend is. Logischer is voor het hele gebied een planologisch besluit te nemen waarin de mogelijkheid wordt geborgd om de woningen te realiseren. Dit biedt de VOF meer rechtszekerheid en is ten aanzien van de beheersbaarheid van de planning ook wenselijk.

Datum: donderdag 10 april 2025	Indiener: VVD - Blom (Aad)	Vraag 4: Bent u bereid om in overleg met de marktpartijen te verkennen of een aanpassing in de fasering wenselijk en uitvoerbaar is, mede met het oog op het beperken van de verkeersdruk op de ontsluitingswegen?
		Antwoord: Daartoe zijn wij bereid, wat ons betreft is dit het resultaat van de uitwerking en de afhankelijkheden zoals in vraag 2 zijn aangegeven. Hierbij speelt ook nog hoe het gebied voor bouwverkeer en toevoer van zand en grond toegankelijk blijft zonder bestaand (of nog te realiseren) woonverkeer te hinderen.