

Beste griffie,

We hebben even de volgende vragen verzameld en ter informatie rondgestuurd, ter voorbereiding op het onderwerp WVG Braassemerland a.s. maandag. Kunnen jullie deze doorsturen? Graag ontvangen wij de antwoorden zo snel mogelijk retour zodat we (onderstaande woordvoerders) dit kunnen betrekken bij de behandeling komende maandag.

Groeten,
Ruud, mede namens woordvoerders
Nick, Ger, Peter en Ronald

Inleiding

Het vestigen van het voorkeursrecht is een behoorlijk zwaar instrument. Toen we hiermee begonnen in 2008, uiteraard ten behoeve van het algemeen belang, had dit een behoorlijk impact op (grond)eigenaren. We kennen de argumenten genoemd in het raadsvoorstel om de WVG te vestigen.

Vragen

1. We weten al jaren dat de WVG verliep, afliep of is verlopen. Waarom willen we nu deze op dit moment opnieuw vestigen?

Het eerste besluit dateert al van 27 april 2004. Toen de WvG eind 2008 de eerste keer werd gevestigd, begon de kredietcrisis en heeft de ontwikkeling Braassemerland ettelijke jaren letterlijk stilgelegen. Tot ca. 2014-2015 (begin van de planvorming en realisatie van de eerste twee deelgebieden 'De Akkers') is de Wvg aangewend voor de verwerving van de benodigde gronden voor de eerst uit te werken plangebieden: eerst ten westen van het Noordeinde; later tussen Noordeinde en Noorderhemweg.

Verder is er altijd sprake geweest van fasering van de ontwikkeling van het plangebied, waardoor bij voorbaat vaststond dat deze ontwikkeling meer dan 10 jaar zou gaan duren (= aanvankelijke termijn Wvg) . Omdat het zo'n grote gebiedsontwikkeling is, was het voor de gemeente financieel onmogelijk om alle gronden van Braassemerland zo lang op de balans te hebben staan. De Wvg wordt nu gevestigd over gronden die liggen in de laatste deelgebieden die nog uitgewerkt moeten worden, dit is het gebied ten oosten van de Noorderhemweg.

2. In 2019 hebben we het geactualiseerde bestemmingsplan vastgesteld. Waarom hebben we toen de WVG niet herbevestigd?

Het vorige Wvg-besluit verviel van rechtswege op 30 juli 2019. Binnen 2 jaar nadien mag de Wvg niet opnieuw gevestigd worden voor dezelfde gronden.

3. Klopt het dat we vanaf dat moment geen WVG hadden?

Ja

4. Zo ja, waarom hebben we hem dan niet bestendigd?

Zie antwoord op vraag 2.

5. Als dit te maken heeft met het herhalingsverbod van 2 jaar, waarom dan nu een half jaar later (immers dat verbod liep 30 juli 2021 af)?

Er is een goede en zorgvuldige voorbereiding nodig om de Wvg in procedure te brengen. De heer Paul van der Wijk (toenmalig projectdirecteur van de VOF Braassemerland) was hier al eerder mee begonnen, maar dit is pas na de zomer 2021 echt opgepakt, onder meer door kopzorgen met betrekking tot de bodemsanering van 'De Poelen' en van wijzigingen in de personele organisatie van de VOF.

6. Wat is hiervan (afgelopen 2,5 jaar) de consequentie geweest, tot nu toe? Zijn er handelingen geweest in het gebied die niet hebben bijgedragen aan deze ontwikkeling?

Er is een conglomeratie van belangen rondom één vastgoedmakelaar ontstaan met niet - marktconforme prijsopdrijving tot gevolg. De gemeente wil echter vooral het risico uitsluiten dat dergelijke handelingen nog verder zullen plaatsvinden.

7. Klopt ons beeld dat het niet altijd duidelijk is geweest of herbestendigen nodig was? Nee. Zie antwoord op vraag 1.

8. Dat dit blijkbaar toch nodig is overvalt ons voor een deel.
Herkent u dit?

Ja, wij realiseren ons dat dit besluit u misschien overvalt. Het ingewikkelde is dat een dergelijk besluit in vertrouwen wordt voorbereid om het beoogde effect te bereiken. Bijvoorbeeld om ontwikkelingen zoals beschreven in antwoord 6 te voorkomen. Daarnaast realiseren wij ons dat er door manier waarop dit project is georganiseerd er een zekere afstand is tussen raad en projectorganisatie/bestuur.

Wanneer zijn wij hiervan op de hoogte gebracht?

De raad is geïnformeerd middels een collegebesluit, een conceptraadsvoorstel en een conceptraadsbesluit op 7 december 2021.

9. Kortom, is herbestendigen echt noodzakelijk of zijn er andere mogelijkheden om dit gebied verder te ontwikkelen?

Ja. De Wet voorkeursrecht gemeenten is één van de instrumenten voor een gemeente om i.s.m. de ontwikkelaar grondposities te verwerven in het gebied. Een ander instrument is onteigening, maar dat heeft nog veel meer impact. Verder heeft de gemeente zich contractueel gebonden (SOK Braassemerland) om dergelijke instrumenten in te zetten als dat nodig wordt geacht.

Zijn er andere instrumenten en/of mogelijkheden onderzocht of bekeken?
Zie antwoord hierboven op vraag 9.

10. Waarom worden er percelen wel en sommigen niet aangegeven in hetzelfde gebied?
Wat is de afweging het wel of niet te vestigen per perceel?

Sommige percelen zijn al verworven. Andere percelen (zoals de percelen aan de Galgekade aan de rand van het plangebied zijn niet nodig voor de ontwikkeling. Die liggen ook niet in het exploitatiegebied.

11. Zijn betrokken (grond) eigenaren actief geïnformeerd of op de hoogte gesteld?

Ja, individueel middels een kennisgeving en collectief via Gemeenteblad, Leidsch Dagblad en ruimtelijkeplannen.nl. Alle belanghebbenden zijn daarbij in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen en/of bezwaar te maken.

Kortom het laat zich bijna samenvatten als: waarom en waarom nu (nog)?

Aanvullend vragen:

12. We zouden omstreeks nu een raadsvoorstel naar de raad krijgen met wijziging van uitgangspunten voor het gebied en exploitatie. Waarom is deze er (nog) niet?
Eerst dient er op niveau van de projectorganisatie VOF / gemeente een minimum aan draagkracht te zijn voor de uitvoering van de onderwerpen in dat toekomstig raadsvoorstel. Na enkele personele wijzigingen wordt op dit ogenblik een vernieuwd projectteam VOF gevormd.

13. Heeft dit geen relatie met het voorstel om WVG te vestigen?
Deze twee onderwerpen staan niet in een directe relatie tot elkaar.