Beantwoording technische vragen lid Maref VVD

d.d. 16 april 2025

1. **De haalbaarheid en betaalbaarheid van het hele plan. Is dit intern doorgerekend? Zijn er twijfels of bedenkingen geuit, ook door ambtenaren of financiële experts, die ons als raad zouden moeten waarschuwen? En zijn deze plannen ook voorgelegd aan externe partijen zoals ontwikkelaars, bijvoorbeeld via het bouwberaad? Waarom wel, of waarom niet? En is het college bereid dat alsnog te doen?**

De haalbaarheid en marktconformiteit van het programma en het plangebied zijn op indirecte wijze getoetst. Externe en interne adviseurs hebben een marktconforme raming opgesteld voor de kosten van sloopwerkzaamheden (adviesbureau Nimas), bodemsanering (afdeling ontwerp en advies, cluster Openbare Ruimte) en de aanleg van nieuwe openbare voorzieningen zoals groen, waterpartijen, wegen en voet- en fietspaden (adviesbureau Nimas). Daarnaast is het te realiseren programma beoordeeld door een onafhankelijke externe partij (Brink Groep) in het kader van de grondwaardebepaling. Hierbij zijn ook de bouwkosten en de verwachte verkoop- en verhuurprijzen van het nieuwe vastgoed marktconform ingeschat. Verder hebben stakeholders binnen het plangebied – die interesse hebben om (delen van) het programma zelf te realiseren – positief gereageerd op deze mogelijkheid tot zelfrealisatie van het bouwprogramma. Deze positieve signalen, in combinatie met de marktconforme inschattingen van de bouwkosten en opbrengsten, onderstrepen dat de uitvoering van het programma als haalbaar wordt beschouwd. De plannen zijn niet aan het bouwberaad of andere ontwikkelende partijen door de gemeente voorgelegd. In de huidige fase van de planologische procedure, eigendomspositie en gebiedsontwikkeling ligt het niet op de weg van de gemeente om de plannen voor te leggen aan andere ontwikkelende partijen, welke niet of nog niet betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling.

2. **Vragen over het artikel waar de flexibele bouwhoogte in is vermeld: Een jurist stelt dat het niet nodig is – en zelfs in strijd is met de rechtszekerheid – om een afwijkend kader te hanteren dat afbreuk doet aan de uitgangspunten van het omgevingsplan zelf. Klopt dat? Is dit juridisch getoetst? En zijn er in dat advies geen twijfels of waarschuwingen meegegeven aan het college waar we als raad rekening mee moeten houden?**

*In de basis klopt het dat je met een afwijking niet de aard of de uitgangspunten van het omgevingsplan mag aanpassen. Maar dat doen we in het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. niet. Zoals ook in de memo "Afwijkingsbepalingen maximum bouwhoogte en aantal bouwlagen in het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o." is opgenomen zijn de afwijkingsmogelijkheden duidelijk begrensd (zowel qua maximum bouwhoogte/bouwlagen als qua locatie waar dit is toegestaan). Dat betekent dat de uitgangspunten duidelijk zijn en dat het plan hiermee ook rechtszekerheid is. Gezien bovenstaande is deze regeling niet extern juridische getoetst en zijn er geen waarschuwingen aan het college meegegeven***.***

3. **Ik begreep dat vanochtend het gesprek heeft plaatsgevonden over Velperweg 152, en daarover hebben we inmiddels ook een brief ontvangen. Zou het mogelijk zijn om (bijvoorbeeld via de notulen van dat gesprek) inzicht te krijgen in hoe de gemeente het verloop van het proces heeft beleefd en waarom het zo is gegaan dat partijen niet meer in gesprek willen met elkaar. En natuurlijk begrijp ik dat er belangen spelen, en dus is mijn vraag vooral ook gericht op het proces en niet zo zeer over de financiële afspraken.**

In mijn optiek betreft dit een politieke vraag. U hebt de gelegenheid om deze vraag vanavond tijdens de raadskamer te stellen.