MEMO

BESTEMD VOOR:	:	raadscommissie
DATUM	:	5 december 2022
ONDERWERP	:	Verzoek uitstel behandeling raadsvoorstel bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken'
VAN	:	Wethouder Heutink-Wendrich namens het college van B&W

Het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' staat op het punt het traject te doorlopen tot vaststelling door de gemeenteraad. Het voorstel tot vaststelling[1] staat op 8 december '22 op de agenda van de raadscommissie en op 15 december '22 op de agenda van de gemeenteraad. Het college vraagt u echter te overwegen om de behandeling van dit raadsvoorstel voorlopig uit te stellen.

We beseffen dat een dergelijk verzoek ongebruikelijk is en wij zijn hier ook ongelukkig mee, maar hebben in dit geval het gevoel niet anders te kunnen.

Probleem met de anterieure overeenkomst

Dit is onze reden voor dit verzoek: er doet zich een ernstig probleem voor in het traject, parallel aan de voorbereiding van de besluitvorming over het bestemmingsplan: het traject van het afsluiten van de anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar (Estea Zorgvastgoed). De gemeente kan de anterieure overeenkomst die ten behoeve van dit bestemmingsplan moet worden afgesloten met genoemde ontwikkelaar, niet ondertekenen, wegens een onaanvaardbare, op een zeer laat moment gestelde, eis van de kant van de ontwikkelaar.

Onaanvaardbare inperking van de looptijd van de anterieure overeenkomst

De eis van de ontwikkelaar heeft betrekking op de looptijd van de anterieure overeenkomst. Als het bestemmingsplan niet onherroepelijk is op 31 maart 2023, wordt gevraagd de looptijd van de anterieure overeenkomst te beëindigen per dezelfde datum: 31 maart 2023. Dat betekent dat het project in kwestie (de realisatie van een woonzorghoeve, een bedrijfswoning en een burgerwoning op het perceel Klaarwater 2) in dat geval niet gegarandeerd doorgang zal vinden. In de anterieure overeenkomst zijn voor de verschillende projectonderdelen realisatieverplichtingen opgenomen waaraan de ontwikkelaar moet voldoen, op straffe van boetes bij niet of te laat realiseren. Die verplichtingen zouden dan opeens niet meer gelden na 31 maart '23. De garanties dat het project zal doorgaan, komen dan dus te vervallen. Wij vinden die inperking onaanvaardbaar.

Er is een aanzienlijk risico dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk zal zijn per 31 maart '23. Eerst moet het bestemmingsplan worden vastgesteld. Dat is een raadsbevoegdheid en het is aan de raad wanneer dit besluit wordt genomen. Dat kan op een later moment zijn dan verwacht. En als het plan door de raad is vastgesteld, moet er geen beroep tegen het vastgestelde plan worden ingesteld. Anders gaat het traject langer duren. Gelet op de zienswijzen die op het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, is te verwachten dat er wél beroep wordt ingesteld.

[1] Raadsvoorstel nummer 2022-055: Vaststelling bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' en beeldkwaliteitsplan 'Klaarwater 2 Hoevelaken'.

Waarom wil de projectontwikkelaar deze inperking van de looptijd
De projectontwikkelaar wil deze inperking van de looptijd in de anterieure overeenkomst op laten nemen omdat in de koopovereenkomst voor de grond die benodigd is voor het project, gesloten tussen de ontwikkelaar en de eigenaar van het perceel Klaarwater 2, ook de datum van 31 maart '23 is opgenomen, met de clausule dat er op die datum een onherroepelijk bestemmingsplan moet zijn, anders vervalt de koopovereenkomst. De vervaldatum van 31 maart 2023 is in de koopovereenkomst opgenomen om de contractpartners de vrijheid te bieden om na die datum opnieuw te gaan onderhandelen over het project, om eruit te stappen of om een nieuwe contractpartner te zoeken.

Wat wordt de commissie gevraagd nu te doen?
Zoals gezegd, vraagt het college u te overwegen om behandeling van het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan voorlopig uit te stellen. De reden om dat te doen is:

- Er is geen ondertekende anterieure overeenkomst. De redenen daarvoor zijn hierboven genoemd. Nu gaat het echter vooral om het gevolg daarvan: zonder anterieure overeenkomst is het gemeentelijke kostenverhaal niet gegarandeerd. Dat betekent dat het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar is. Dan mag het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Pas zodra het weer mogelijk is een anterieure overeenkomst te sluiten over het project Klaarwater 2, kan het bestemmingsplan opnieuw ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.