

INFORMATIEVE en TECHNISCHE VRAGEN

Onderwerp : Vragen herstel besluit exploitatieplan Braassemerland

Datum : 20 september 2022

Vraag:

Vragen herstelbesluit Exploitatieplan Braassemerland

Om enigszins wat meer duidelijkheid te krijgen rondom betreffende raadsvoorstel en inschatting te maken van wat we er als raad op dit moment over hoeven te zeggen, hebben we wat vragen opgesteld vooruitlopend op presidium en fractievergadering.

Waarom is dit nodig?

Er is een uitspraak geweest van de Raad van State. Ik lees het voornaamste of enige wat we moeten aanpassen heeft te maken met dat een aantal vastgoedtransacties niet meegenomen was in het exploitatieplan bij de berekening van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied. Waarom zijn die destijds niet meegenomen? En wat zijn hiervan de gevolgen?

Wat is er gewijzigd?

Er liggen wederom een hoop documenten aan dit herstel besluit ten grondslag die eerder ook al zijn vastgesteld. Welke documenten zijn nu feitelijk gewijzigd door de uitspraak van de Raad van State, en welke wijzigingen hebben dan daadwerkelijk plaats gevonden in de stukken?

Waarom niet eerder en waarom nu?

Waarom zijn we te laat met dit herstel besluit? We hadden deze immers in mei al moeten opstellen en nemen?

We hebben nu een exploitatieplan nodig om verder te kunnen en initiatieven te kunnen laten afrekenen op basis van exploitatieplan.

En wachten op de omgevingswet is onzeker omdat we ook nog niet 100% zeker weten of deze wet door gaat, waarin dit automatisch is opgenomen is, maar wel dit exploitatieplan gebruikt kan worden voor de berekeningswijzen.

Wat als we het niet doen?

Dan staat de ontwikkeling van dit gebied stil en kunnen er geen vergunningen worden afgegeven. Dit heeft tot nu toe geen consequenties gehad want er waren geen aanvragen. Verwachten we die wel in het komende half jaar/ jaar?

Antwoord:

1. Waarom is dit nodig?

Nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning (niet voor dakkapellen of kleine constructies) dienen nu in principe aangehouden te worden. Dit zou nieuwe ontwikkelingen kunnen hinderen.

Waarom zijn die destijds niet meegenomen?

Het betreft enkele transacties die vielen tussen de peildatum in het exploitatieplan en de presentatie aan de Raad van State; die waren over het hoofd gezien.

En wat zijn hiervan de gevolgen?

Zie hierboven 1^{ste} antwoord.

2. Wat is er gewijzigd?

Alle stukken zijn identiek als in 2019. Alleen het document van het hersteld exploitatieplan zélf en bijlage 5 over de (geactualiseerde) inbrengwaarden van bovenvermelde gronden is gewijzigd. De bedoeling van een herstelbesluit is letterlijk om een fout te herstellen; niet meer en niet minder; de rest blijft intact.

3. Waarom niet eerder en waarom nu? Waarom zijn we te laat met dit herstel besluit? We hadden deze immers in mei al moeten opstellen en nemen?

Eerst was het advies van de huisadvocaat om gelijk een heel nieuw exploitatieplan te schrijven en zo ook het kostenverhaal aan te passen / lees: te verhogen. Dat is een zeer grote opgave. Gaandeweg kwamen we er via voortschrijdend inzicht achter dat we door deze actie ook een aantal bestemmingsplannen zouden moeten herzien (waaronder de bestemmingsplannen van deelgebieden die al in voorbereiding waren; fases 4, 5 en 11). We kwamen met andere woorden dus tot het inzicht dat we door de bezwaar- en beroepsmogelijkheden op deze herzieningen van bestemmingsplannen het risico liepen om de hele lopende ontwikkeling voor een langere tijd (> 2 jaar) procedureel helemaal stil te laten vallen. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald: uiteindelijk is rond maart 2022 op ambtelijk niveau besloten dat een herstelbesluit toch een betere optie was. Dan maar (tijdelijk) wat minder kostenverhaal aanrekenen aan nieuwe projecten. Vervolgens was de taxateur door persoonlijke omstandigheden voor ongeveer drie maanden afwezig. Omdat dit zeer specialistisch werk is, was er geen vervanger, en dat hielp uiteraard niet voor het halen van de planning. Negatieve gevolgen van deze vertraging zijn er echter vooralsnog gelukkig niet!

4. Wat als we het niet doen? Dan staat de ontwikkeling van dit gebied stil en kunnen er geen vergunningen worden afgegeven. Dit heeft tot nu toe geen consequenties gehad want er waren geen aanvragen. Verwachten we die wel in het komende half jaar/ jaar?

Alle ontwikkelingen waarvoor een anterieure overeenkomst bestaat (zoals Braassemerland GEM, ...) lopen gewoon door. Voor zover bekend wordt binnen het jaar mogelijk wel een ontwikkeling verwacht aan het Noordeinde.