



Aan de commissie BWB

Beste commissieleden,

Uw subcommissie Bestemmingsplannen heeft op 6 juni jl. gesproken over het raadsvoorstel over PBP Transformatie Voetbalvelden Overschie (23bb00308) d.d. 23 mei 2023.

U heeft mij verzocht toelichting te geven op een aantal onderwerpen, namelijk:

- Een toelichting op de totstandkoming van het saldo van € - 2,6 mln. NCW van de grondexploitatie (eventueel in de digitale kluis);
- Nadere toelichting op risico's om het Van der Gaag-terrein te bestemmen, dat niet in eigendom van de gemeente is;
- Een toelichting op de afweging voor het niet-integraal ontwikkelen van het 'Laurens-plot', waarbij wordt ingegaan op andere mogelijkheden voor verkeersontsluiting indien dit wel integraal zou worden meegenomen;
- Een toelichting op (te doorlopen procedure rondom) inboedelvereffening en hoe dit in de tijd gezien moet worden, als 'tijd' een dwingende factor is.

Hierbij doe ik u de gevraagde toelichting toekomen.

Toelichting grondexploitatie

De toelichting op de totstandkoming van het saldo van de grondexploitatie wordt u zo spoedig mogelijk onder geheimhouding voorgelegd via de digitale kluis (bijlage 1).

Toelichting risico bestemmen gronden derden (Van der Gaag-terrein)

Dit bestemmingsplan is naast een bestemmingsplan op basis van de Wro ook een bestemmingsplan 'met verbrede reikwijdte' op grond van de Crisis- en herstelwet (Chw) en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.



Hiermee verkrijgt de gemeente de mogelijkheid om het opstellen van een exploitatieplan uit te stellen tot het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Dit betekent dat als er op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geen anterieure overeenkomst is gesloten met de betreffende grondeigenaar, het college van B&W kan overgaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Toelichting locatie Stadszicht (Laurens zorg)

In de zomer van 2020 zijn een aantal verkennende gesprekken gevoerd tussen gemeente en Laurens. In de loop van 2020 is vervolgens bij Laurens de wens ontstaan om op middellange termijn te vernieuwen en ontwikkelen op deze locatie. Deze wens was echter nog niet in een dusdanig stadium dat het een volwaardig onderdeel kon uitmaken van een integrale gebiedsontwikkeling en bevatte ook nog geen financiële onderbouwing. Daarbij speelt de ontwikkeling van de gemeente al op korte termijn (beoogde startbouw 2026) en spelen de plannen van Laurens pas op de middellange termijn. Op basis van de bovenstaande redenen heeft gemeente geoordeeld om de plannen van Laurens voor nu geen onderdeel te laten zijn van de plannen die nu voor u liggen.

Dat wil niet zeggen dat de gemeente - op gepaste termijn - geen integrale gebiedsontwikkeling voor ogen ziet. In de gesprekken met Laurens kwam naar voren dat er kansen liggen voor een goede verweving tussen beide gebieden, o.a. voor langzaam verkeer (oost-west routes), groenstructuur en een (tweede) ontsluiting over het terrein van Laurens om daarmee een deel van de Overschiese Kleiweg te ontlasten. Voor de ontwikkeling van de voormalige voetbalvelden inclusief het Van der Gaagterrein is deze extra ontsluiting echter niet vereist. De Overschiese Kleiweg kan, via de beoogde ontsluiting ten zuidwesten van het plangebied, de toename van het verkeer goed afwikkelen.

Zoals gezegd: de plannen van Laurens richten zich op de middellange termijn. De woningbouwontwikkeling van de voetbalvelden speelt op kortere termijn. In het overleg met Laurens is geconcludeerd dat beide plannen een eigen tempo kennen, maar dat er wel goed op elkaar aangesloten moet worden. Aan de hand van de input van Laurens is de Nota van Uitgangspunten aangevuld met een mogelijke, nader te onderzoeken extra ontsluiting van het woongebied via het terrein van Laurens.

Gezien het verschil in tempo is met Laurens in 2020 afgesproken dat in de uitwerking in het vervolgproces, ten behoeve van de marktpartijselectie (tender) door de gemeente, afspraken tussen gemeente en Laurens worden gemaakt over de mogelijke aansluitingen. Dat is vandaag bevestigd door Laurens.

Hierbij wordt, omwille van het verschil in tempo, door de gemeente gedacht aan een adaptieve aanpak zodat de aansluitingen en ontsluiting niet onmogelijk worden gemaakt en er flexibiliteit is in de uitwerking. Laurens heeft aangegeven hier open voor te staan en graag het gesprek met de gemeente voort te zetten.

Toelichting boedelveffening (Van der Gaagterrein)

Binnen het plangebied ligt het zogenaamde Van der Gaagterrein. Deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied zodat een goede overgang kan worden gerealiseerd tussen de woningen aan de Overschiese Kleiweg en de woningen in het plangebied.



Op deze percelen heeft uw raad op 2 juli 2020 een voorkeursrecht gevestigd (20bb006613) om voor de beoogde woningbouwontwikkeling de regiepositie van de gemeente te versterken. Daarmee is de gemeente als eerste in de gelegenheid gesteld de gronden die nog niet van de gemeente zijn te kopen.

Wegens het overlijden van een van de familieleden is er sprake van een nalatenschap, waarvan de percelen onderdeel zijn. Deze nalatenschap is nog niet afgewikkeld. Er is sprake van een langlopende rechtszaak. Voor de vereffening zijn door de rechter-commissaris (boedel)vereffenaars aangesteld. Deze konden pas vanaf medio maart 2023, na uitspraak van de rechter-commissaris, in gesprek met gemeente. De gemeente is in onderhandeling met de vereffenaars om de percelen te kopen. Met deze aankoop is rekening gehouden in de te openen grondexploitatie. Het voorkeursrecht geldt voor 3 jaar. Met het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad wordt het voorkeursrecht bestendigd voor 10 jaar. En heeft de gemeente dus betere mogelijkheden om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen, waarin de wensen van Laurens op een later moment kunnen worden betrokken.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen