

Memo

Aan	Raadsleden	Datum	24 mei 2016
Van	Eric Hercules	Telefoonnummer	
Onderwerp	Toelichting Advies Minder bouwen in opgeknapt centrum van Den Burg		

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van bovenstaand advies in de raadscommissie van 10 mei jl. is er kort discussie gevoerd over:

1. Het verschil tussen de grondexploitatie en het bestemmingsplan voor het centrum van Den Burg;
2. De vervolgstappen en wanneer die worden voorgelegd aan de raad.

Graag geef ik u hieronder additionele informatie die mogelijk van nut kan zijn en kan helpen een zorgvuldige afweging te maken alvorens u een besluit neemt.

1. verschil tussen bestemmingsplan en grondexploitatie.

Het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum is in 2013 vastgesteld en is een publiekrechtelijk kader voor het handelen door opdrachtgevers voor de realisatie van vastgoed. De gemeente treedt niet op als opdrachtgever. De gemeente hanteert het kader wel bij de toetsing van aanvragen voor een wabo-vergunning. De looptijd van het bestemmingsplan is 10 jaar. Ook als het plan na 2023 niet geactualiseerd zou worden houdt het rechtskracht, maar de gemeente kan dan volgens de huidige wetgeving geen leges meer heffen voor een eventuele omgevingsvergunning.

De grondexploitatiebegroting, kortweg “grex” genoemd, is een kader voor het privaatrechtelijk handelen van gemeente. In de grex is door de gemeenteraad op hoofdlijnen vastgelegd welke kosten (plankosten, bouw- en woonrijpmaken, rente, e.d.) en opbrengsten (verhuur, verkoop, rente, e.d.) het college in een bepaalde periode realiseert. De looptijd van een grex wijkt altijd af van die van een bestemmingsplan. Doorgaans stelt de raad voor een gebiedsontwikkeling eerst een grex vast, en daarna een bestemmingsplan. Normaal gesproken is de looptijd van een grex ook korter dan die van een bestemmingsplan.

De grex voor het centrum van Den Burg zou afgesloten kunnen worden na afronding van het bouw- en eventueel woonrijpmaken en de uitgifte van de kavels op de hoek Vismarkt/Groeneplaats. Op basis van het voornemen ongeveer 650 m2 van de ontwikkellocatie uit te geven is in de jaarrekening 2015 een voorziening genomen (voorzichtigheidsbeginsel). Zou de gemeenteraad het amendement “GREX afsluiten na realisatie 40% bebouwing” aannemen dan zijn daaraan dus geen directe financiële consequenties verbonden.

2. Wat kan de raad verwachten na het maken van de principekeuze?

Het college werkt het basisontwerp voor de straten, pleinen en het park verder uit, geeft medewerking aan het realiseren van de muziekkoepeel centraal in het park, en adviseert de raad voor einde van dit jaar over de financiële consequenties van de herinrichting van de openbare ruimte. De financiële consequenties zijn afhankelijk van te maken keuzes voor afwerkings- en onderhoudsniveau, bijdragen van derden, de fasering van de uitvoering, en de mogelijkheden om “werk met werk te maken” (het combineren van werk aan riool met straatwerk bijvoorbeeld).

Het college in het kader van de herberekening van de grex in overleg met gegadigden voor bouwkavels op de hoek Vismarkt/Groeneplaats. Daadwerkelijke uitgifte van kavels vindt idealiter pas plaats na het raadsbesluit over de herberekende grex.