

Schriftelijke vragen art. 33 RvO

Naam indiener: Hugo Bellaart, VVD

Schriftelijke vragen raadsleden

Aan college of burgemeester (opvattingen). Art 33 RvO (niet zijnde informatieve vraag van feitelijke/technische aard ogv verordening ambtelijke bijstand voor bijv. raadsvoorstellen. Zie daarvoor apart formulier technische vragen). De griffier zorgt voor verspreiding. Beantwoording zsm en in ieder geval binnen 4 weken.

Onderwerp: Aankoop Crailo

Vragen (art. 33 RvO) Inlichtingen (art. 34 RvO)

De VVD heeft eerder vragen gesteld met betrekking tot het voornemen tot aankoop van het gebied Crailo, samen met Hilversum en Laren. Die vragen zijn mede ingegeven door het beeld dat voor het gebiedsdeel Gooise Meren een rendabele ontwikkeling waarschijnlijk wordt geacht op basis van het oorspronkelijke plan ("Plan Talsma"), terwijl dat beeld voor de Crailo-delen van Hilversum en Laren anders was. Voor die delen lijkt rendabele ontwikkeling een uitdaging bij de eerder geformuleerde ambities. Het gebied als geheel vormt een hoofdijndossier voor de Provincie Noord-Holland.

In aanvulling op de beantwoording van Technische Vragen van de VVD op 27 maart en 11 april, en de mondelinge beantwoording in het Vragenuur van 29 maart jl., heeft de VVD de volgende vragen.

Concrete vragen:

1. De Provincie is de opsteller van het (voorontwerp-) bestemmingsplan, terwijl de gemeente Gooise Meren hierover moet besluiten. De Provincie heeft het gebied al jaren onbenut in eigendom met rente-op-rente kosten als gevolg. De verwachting is daarom dat de Provincie gemotiveerd is om een (voorontwerp-) bestemmingsplan op te stellen dat zoveel mogelijk tegemoet komt aan de ambities van de gemeenteraad om draagvlak te verkrijgen. Dan gaat het ook over recentere ambities op het gebied van duurzaamheid en sociale woningbouw. Toch kiest het College ervoor het probleem-dossier van de Provincie en de uitdagingen voor de gebiedsdelen Hilversum en Laren naar zich toe te halen, terwijl het alternatief is de dialoog te zoeken met Provincie NH om tot een kansrijk bestemmingsplan te komen voor Crailo-Noord. Behalve de algemene argumentatie "integrale gebiedsontwikkeling" en "meer regie", welk concreet belang van Gooise Meren is tegen deze achtergrond gediend bij de keuze om via gezamenlijke aankoop Crailo tot ontwikkeling te brengen in plaats om het Gooise Meren-deel afzonderlijk te doen ontwikkelen? Maw: waarom toch de route van de gezamenlijke aankoop?
2. Van de Technische Vragen van de VVD is vraag 5 op 11 april onbeantwoord gebleven. Die vraag ging over de mate waarin het gebiedsdeel Gooise Meren naar verwachting rendabel te ontwikkelen zou zijn op basis van de oorspronkelijke plannen. We willen terugkomen op die vraag omdat de raad niet zonder meer voorbij kan gaan aan mogelijke waarde-overheveling van Gooise Meren in verband met minder gunstige uitgangspunten voor de delen Hilversum en Laren in verband met specifieke ambities van de raden van Hilversum en Laren. De gemeenteraad Gooise Meren legt immers primair verantwoording af aan de inwoners van Gooise Meren. Is bij benadering aan te geven wat de afzonderlijke verwachtingen zouden zijn (ivm wensen woningbouw/sector, bedrijventerreinen en m2), van de ontwikkeling van de gebiedsdelen Gooise Meren, Hilversum en Laren, in kosten en opbrengsten? Indien dat moeilijk in kwantitatieve termen is aan te geven, dan krijgen we graag inzicht in relatieve zin van het deel Gooise Meren ten opzichte van dat van Hilversum en Laren.
3. Ten aanzien van het komende voorstel voor gezamenlijke aankoop: de VVD wil graag inzicht in de geschatte kosten en opbrengsten bij een zelfstandige ontwikkeling van het gebied van Gooise Meren op basis van de uitgangspunten van het Ruimtelijk Kader Crailo en uitwerking, en de verwachting van kosten en opbrengsten voor Gooise Meren wanneer de ontwikkeling vanuit de samenwerking wordt benaderd. Door de voorstellen naast elkaar te leggen is de raad in staat een goede afweging te maken, ook ten opzichte van eventuele niet-financiële belangen. Is het College bereid een voorstel op basis van oorspronkelijke plannen ernaast te leggen?

N.B.: Ivm het zomerreces is de termijn voor beantwoording van de vragen wat de VVD betreft flexibel, zolang de beantwoording wel ruim voor de meningsvormende behandeling beschikbaar is.

Beantwoording vragen

Antwoord vraag 1

In de raadsmededeling van 25 januari 2017 is de navolgende argumentatie hiervoor gegeven:

“De gemeenten Laren, Hilversum en Gooise Meren willen zelf de verantwoordelijkheid nemen om door gezamenlijke herontwikkeling van dit gebied een nog hogere kwaliteit te realiseren. Het doel van de drie gemeenten is om hier een innovatieve en ambitieuze invulling te realiseren, waarbij duurzaamheid en de groene omgeving centraal staan. Eventueel in combinatie met ruimte voor vormen van bedrijvigheid. Wanneer de gemeenten zelf de grond in eigendom hebben, kunnen zij direct met ontwikkelaars of woningcorporaties over deze ambities afspraken maken. De ontwikkeling van het gebied moet in goede balans zijn met het aangrenzende natuurgebied. De provincie Noord-Holland staat positief tegenover dit plan en geeft de gemeenten de gelegenheid de haalbaarheid van aankoop te onderzoeken en met een voorstel te komen.”

Daarnaast is tijdens de raadsbijeenkomst van 4 juli 2017 een aantal belangrijke verschillen tussen de planconcepten van de provincie en die van gemeenten toegelicht.

Provincie Noord-Holland	Gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren
Ruimtelijk kader is niet meer uitgangspunt	Ruimtelijk kader is uitgangspunt
Programma: volledig woningbouw	Programma: woningbouw en 5 ha. bedrijvigheid (*)
Sociale woningbouw: voornamelijk koop	Sociale woningbouw: hoofdzakelijk huur
Parkeren: in het groen	Parkeren: zo min mogelijk op straat of in het groen
Duurzaamheid: Bouwbesluit	Duurzaamheid: Energieneutraal
Militaire laan is losgelaten	Behoud Militaire laan

(*) Deel bedrijvigheid wordt ‘dubbel’ bestemd, opdat woningbouw mogelijk blijft; dit om planologische flexibiliteit te borgen.

Zoals reeds in de vraagstelling benoemd zijn ook andere argumenten voor gezamenlijk ontwikkeling voor de gemeenten aanleiding geweest om het haalbaarheidsonderzoek te starten:

- Integrale visie voor het gehele gebied (Crailo Noord en Crailo Zuid)
- Regie op ontwikkeling en ambities
- Tonen van bestuurlijke draagkracht

Bij het raadsvoorstel om tot aankoop over te gaan zal dit verder beargumenteerd worden. Er wordt momenteel gewerkt aan een Ambitiedocument Crailo en tevens zal er een Ontwikkelstrategie worden opgesteld. In deze documenten zullen de ambities en wensen van de drie gemeenten gezamenlijk uiteengezet worden. Ook de gemeenten (uitvoerings BV) gaan uiteraard (deel)plannen aanbesteden in de markt, maar dan wel met haar eigen eisen en voorwaarden.

Antwoord vraag 2

Er is in de plannen van de provincie nooit sprake geweest van ontwikkeling van alleen het gebiedsdeel van Gooise Meren. De provincie zou eerst Crailo Noord (zowel het gebiedsdeel Gooise Meren als een deel van het gebiedsdeel Hilversum) zelf tot ontwikkeling brengen en in een later stadium Crailo Zuid.

Derhalve is er geen provinciale exploitatieberekening beschikbaar gesteld aan de gemeenten waarin de provincie dit inzichtelijk heeft gemaakt. Daarnaast zouden deze berekeningen nog uitgaan van exploitatie door de provincie en niet door gemeenten, waardoor er niet gesproken kan worden over eventuele waarde-overheveling. De gemeente zou in dat geval verder geen rol spelen in de grondexploitatie (geen kosten en opbrengsten), maar slechts het beheer van het openbaar gebied bij afronding van de ontwikkeling overnemen.

Momenteel vinden er nog diverse voorbereidende trajecten plaats in aanloop naar de definitieve besluitvorming over de aankoop door de gemeenteraden. Dit betekent dat er onder andere gewerkt wordt aan een Ambitiedocument Crailo, een Ontwikkelstrategie Crailo, een Bestuursovereenkomst en voorbereidingen worden getroffen voor het ontwerpbestemmingsplan Crailo. Verwachtingen aangaande de uiteindelijke verkaveling (en bijbehorende kosten en opbrengsten) van afzonderlijke gebiedsdelen zijn derhalve niet af te geven. Overigens staat het denken in afzonderlijke gebiedsdelen juist haaks op de ambitie om gezamenlijk vanuit een integrale visie het gehele gebied te ontwikkelen.

Antwoord vraag 3

Dit is een oneigenlijke vergelijking, omdat er, zoals eerder aangegeven, nooit sprake zou zijn (geweest) van zelfstandige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Gooise Meren. De gemeente Gooise Meren zou

nooit in de gelegenheid zijn gekomen om zelf dit deelgebied tot ontwikkeling te brengen. Immers, de gronden waren in eigendom van de provincie en zij was alleen bereid om alles in één keer te verkopen.
(zie verder het antwoord op vraag 2)