

Technische vragen

Van : Max de Groot GBG
Datum vraag : 28-5-2026
Onderwerp : Besluit Ontwikkelafspraken Rabobank locatie
Commissiegriffier : Erwin Bok
Datum antwoord : 2 juni 2026

Vragen:

1. Hoe wordt gedurende de looptijd van maximaal 36 maanden gemonitord of Burgland daadwerkelijk voortgang boekt richting een integrale ontwikkeling met het Driestar-terrein?
2. Welke objectieve criteria worden gebruikt bij de evaluatiemomenten iedere zes maanden om te bepalen of een integrale ontwikkeling nog haalbaar wordt geacht?
3. Welke onderdelen van het programma vallen onder de eis dat minimaal 30% van de ontwikkeling uit commerciële en maatschappelijke functies moet bestaan?
4. Welke gevolgen heeft een eventuele afzonderlijke ontwikkeling van uitsluitend de Rabobanklocatie voor het aantal te realiseren woningen ten opzichte van het integrale scenario?
5. In hoeverre zijn de benodigde parkeeroplossingen voor zowel het integrale als het afzonderlijke scenario al ruimtelijk onderzocht en financieel doorgerekend?
6. Kan verduidelijkt worden welke “bovenwijkse en bovenplanse bijdragen” op termijn van de ontwikkelaar worden verwacht, specifiek ten aanzien van infrastructuur en mobiliteit?
7. Welke concrete zekerheden heeft de gemeente naast de boeteclausule van maximaal €10 miljoen indien Burgland besluit de ontwikkeling te vertragen of niet voortvarend uit te voeren?
8. Welke gevolgen heeft een eventuele terugval op de aanbiedingsplicht voor de gemeentelijke begrotingsruimte en schuldquote op dat moment?
9. Welke rol ziet het college voor de gemeenteraad bij de verdere uitwerking van het gebiedspaspoort, de anterieure overeenkomst en de uiteindelijke planologische procedures?

Antwoorden:

1. In de ontwikkelovereenkomst zijn hierover afspraken gemaakt. Iedere zes maanden evalueren Burgland en gemeente de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling en de slagingskans. Aan de overeenkomst is een planning gekoppeld waarin de mijlpalen in het proces zijn opgenomen en waarop wordt gestuurd. Zes maanden na het eerste ijkpunt stellen partijen weer vast of de slagingskans voldoende perspectief biedt om de gesprekken voort te zetten. Partijen herhalen deze evaluatie telkens na zes maanden. De gesprekken worden maximaal 24 maanden na ondertekening van de overeenkomst gevoerd.
2. De randvoorwaarden en criteria waarbinnen de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt onderzocht zijn vastgelegd in het gebiedspaspoort dat de gemeente heeft opgesteld. Hieraan én aan de hiervoor genoemde planning wordt periodiek getoetst.
3. Uitgegaan wordt van een ontwikkeling met wonen gemengd met commerciële en/of maatschappelijke functies. Aanvankelijk was de inzet dat 30% van het programma bestaat uit niet-woonfuncties en 70% uit woonfuncties. Dit staat nog onjuist genoemd in het raadsvoorstel. Om mogelijk te maken dat de commerciële en/of

maatschappelijke functies in een volledig gebouw wordt geplaatst en niet alleen in de plint, is deze verdeling losgelaten. Hoe en naar welke verhouding dit wordt ingevuld, is onderdeel van de haalbaarheidsstudie die de komende periode zal worden uitgevoerd. Een gemengd programma met de nadruk op wonen blijft het uitgangspunt.

4. Als na maximaal 24 maanden blijkt dat een integrale herontwikkeling niet haalbaar is mag de ontwikkelaar nog maximaal 12 maanden de haalbaarheid onderzoeken van alleen de Rabobank locatie. Een solitaire ontwikkeling betekent dat er aanzienlijk minder programma (woningaantallen) kan worden gerealiseerd. Dit komt met name door de relatief beperkte diepte van de locatie én omdat het parkeren in dit scenario volledig op locatie moet worden opgelost.
5. In het opgestelde gebiedspaspoort zijn de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders opgenomen waarbinnen beide scenario's kunnen worden uitgewerkt. De twee scenario's zijn op hoofdlijnen doorgerekend, waarin ook de benodigde parkeeroplossingen zijn meegenomen. De verwachting is dat beide scenario's uitvoerbaar zijn, waarbij vanzelfsprekend het integrale ontwikkelscenario de beste kansen biedt.
6. Voor deze locatie worden de kosten die de gemeente maakt verhaald op basis van PPT criteria (wetgeving). Daarbij moet gedacht worden aan plan- en apparaatskosten, onderzoekskosten, planschades en kosten aan de openbare ruimte c.q. openbare voorzieningen vanwege het project (afvalinzameling, riolering, wegreconstructies) etc. Naast dit wettelijk kostenverhaal heeft de gemeente via de nota Kostenverhaal in 2023 besloten om bij projecten binnen de spoorzone een vast bijdrage per nieuw te realiseren woning te innen die wordt geïnvesteerd in de infrastructuur van de Spoorzone. De gemeente investeert de komende jaren vanuit het VCP in kruispunten, (snel)fietsvoorzieningen en klimaatrobustheid van de wege in dit plangebied. De bijdrage per woning is samen met subsidies een belangrijke kostendrager. De komende periode, zodra de ontwikkelaar een eerste Schetsontwerp plan heeft gemaakt, zal duidelijk worden welke kosten in welke mate door de ontwikkelaar moeten worden vergoed.
7. Zie het antwoord op vraag 1. In de ontwikkelovereenkomst zijn bindende afspraken gemaakt over het te doorlopen proces (wanneer moet welk product worden ingediend, hoeveel tijd er is om dat te toetsten, etc.) en de maximale tijd die we willen besteden aan het haalbaarheidsonderzoek. In het geval een ontwikkeling niet tot stand kan komen heeft de ontwikkelaar de verplichting om de locatie aan de gemeente te koop aan te bieden tegen een nader te bepalen marktwaarde.
8. Als binnen de looptijd van de ontwikkelovereenkomst geen overeenstemming kan worden bereikt over een anterieure overeenkomst of in het geval van een tussentijds beëindiging van de overeenkomst door ontbinding dan is de ontwikkelaar verplicht de locatie aan de gemeente te koop aan te bieden. Als deze situatie zich voordoet dan zal de gemeente op dat moment moeten overwegen of zij bereid is het vastgoed aan te kopen en of daarvoor begrotingsruimte aanwezig is dan wel kan worden gecreëerd.
9. Het gebiedspaspoort is door het college opgesteld en vastgesteld als uitwerking van het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelperspectief Spoorzone. Het aangaan van de anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college. Als het gaat om de ruimtelijke procedure is een nadrukkelijk en formele rol weggelegd voor de gemeenteraad. Gaande het proces met de ontwikkelaar zal het college, voorafgaand aan het formele beslismoment de gemeenteraad periodiek informeren via bijvoorbeeld de BOPA-avonden en/of informerende memo's.