



# GEMEENTE BOEKEL

## MEMO

**Aan** : de raads- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Beantwoording wensen en bedenkingen ontwikkeling Boekels Ven / Vliegberg  
**Datum** : 9 november 2023

Geachte raads- en burgerleden,

Naar aanleiding van de themabijeenkomst van 12 september jl. over de ontwikkeling van camping Boekels Ven / Vliegberg heeft u wensen en bedenkingen mogen indienen. De toelichting op deze wensen en bedenkingen zijn in deze memo uitgewerkt.

### DOP

1. **DOP:** Vooreerst wil onze fractie opmerken dat de te volgen procedure om wensen en bedenkingen te geven, in onze ogen niet werkbaar, niet wenselijk en niet conform de bepalingen in de overeenkomst is. Wij hebben grote moeite met het feit dat wij als losse raadsfracties wensen en bedenkingen kunnen geven, zonder (in het openbaar) de discussie te voeren in een gemeenteraadsvergadering, zodat voor eenieder duidelijk is waar politiek draagvlak voor is en welke beleidskeuzes in de overeenkomst kunnen rekenen op een meerderheid in de gemeenteraad. Dit is onzes inziens ook in het belang van het college, nu het in onzekerheid verkeert welke keuzes de keuzes zijn die op draagvlak in de raad kunnen rekenen, nu er in een later stadium een bestemmingsplanwijziging voorgelegd gaat worden aan de gemeenteraad. Voor onze fractie geldt dat voldoende inachtneming van onze wensen en bedenkingen, en eventueel de wensen en bedenkingen van andere fracties, die wij nu nog niet kennen) geldt als voorwaarde voor instemming van de te volgen bestemmingsplanwijziging.
  - *Dit is een reactie op het gevoerde proces sinds 2018. In ons proces om te komen tot een kwalitatieve herontwikkeling van een probleemlocatie is dit voor ons een oproep om te komen tot een gedragen plan. Dat geven wij mee aan de ontwikkelaar.*
  - *Wat betreft de procedure rondom het naar voren brengen van wensen en bedenkingen, verwijzen we naar de afspraken die hierover in het presidium gemaakt worden.*
2. **DOP:** In het verlengstuk van het bovenstaande, willen wij u de bedenking meegeven dat het optreden van de gemeente in het verleden qua handhaving van illegale bewoning in de gemeente ons weinig vertrouwen geeft. Hoe gaat gehandhaafd worden dat 88-120 recreatiewoningen niet illegaal bewoond gaan worden? Hiervoor moet een reëel en uitvoerbaar handhavingsplan ontwikkeld worden, ons inziens.

Het enkel opnemen van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan over het al dan niet verbieden van permanente bewoning is onvoldoende.

- *In het bestemmingsplan wordt een begripsbepaling opgenomen over vakantieverblijf en permanente bewoning. Op basis daarvan ligt er een opdracht bij de beheerder van het recreatiepark en de gemeente voor de handhaving daarvan.*

3. **DOP:** Dat de overeenkomst al getekend is en dat deze ontbonden kan worden bij voor de ontwikkelaar onwelgevallige door de raad geuite wensen en bedenkingen (die de raad niet eens kán uiten met deze procedure, maar slechts raadsfracties), vindt de DOP onnodig omslachtig.

Het bovenstaande leidt er dan ook toe dat de overeenkomst noodzakelijkerwijs gewijzigd moet worden in onze ogen. De DOP vindt dat het project op de voet van de getekende overeenkomst niet door kan gaan - onze wensen en bedenkingen, en mogelijk ook de wensen en bedenkingen van andere raadsfracties, zullen in de overeenkomst geïmplementeerd moeten worden.

- *De overeenkomst is ondertekend omdat er een moment is gekozen om de afspraken "definitief vast te leggen". Omdat er een themabijeenkomst is gepland voor de toelichting op dit plan en er juist ruimte geboden dient te worden voor wensen en bedenkingen is op deze wijze het proces vormgegeven. De overeenkomst is gesloten op basis van wederzijdse overeenstemming tussen college en de ontwikkelaar. Indien de wensen en bedenkingen een dusdanige impact hebben op het plan dat de ontwikkelaar hier niet mee verder wil in de ontwikkeling dan heeft zij de mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden.*

4. **DOP:** De meest prangende bedenking is dat de ontwikkelaar, zo blijkt uit de beantwoording van de technische vragen, de gronden wil verkopen aan een ontwikkelaar. Voor ons is het onbespreekbaar dat de gronden verkocht worden aan een partij met wie de gemeente geen afspraken maakt. Er moet ofwel gesproken worden met de ontwikkelaar - die vervolgens ook gaat ontwikkelen, ofwel met een beoogde ontwikkelaar, met wie afspraken gemaakt worden.

- *De overeenkomst biedt ruimte om, na vooraf goedkeuring te hebben gevraagd aan het college, de afspraken aan een derde over te dragen. De derde partij zal zich altijd aan de gemaakte afspraken uit de anterieure overeenkomst moeten houden (zie artikel 20). Indien de ontwikkelaar rechten en plichten overdraagt zonder toestemming van de gemeente ontvangt de gemeente een boete van 2,5 miljoen euro. Tevens is er een Bibob toets mogelijk.*

*Zoals toegelicht is de ontwikkelaar de partij waarmee afspraken dienen te worden gemaakt in verband met de rechten die zij heeft verkregen door de huur van de grond. Daarnaast is de ontwikkelaar de partij die de mogelijkheid heeft tot grondruiling in het gebied, waardoor een open en bereikbaar bosgebied kan worden gecreëerd.*

5. **DOP:** Voor het college (in de overeenkomst staat dat de gemeente een beeldkwaliteitsplan goedkeurt, maar wij nemen aan dat het college hier bedoeld wordt) een Beeldkwaliteitsplan goedkeurt, moet een kredietwaardigheidstoets doorlopen zijn. Wanneer de uitkomst onzeker of negatief is, zou in onze ogen de gemeente ook het recht moeten hebben om de overeenkomst te ontbinden.

- *In de overeenkomst is “de gemeente” gedefinieerd. Dat betreft in deze overeenkomst de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE BOEKEI, gevestigd aan het Sint Agathaplein 2 in (5427 AB) Boekel, op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer H.A.J. Willems, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders.*
- *De ontwikkelaar zal voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, alle leges én de exploitatiebijdrage voldoen. Op die manier loopt de gemeente geen risico dat de werkzaamheden voor het bestemmingsplan onbetaald blijven. Verder zijn er in de anterieure overeenkomst meerdere boete clausules opgenomen om de nakoming van de gemaakte afspraken te garanderen.*

6. **DOP:** In het verlengstuk van het bovenstaande: door de lange looptijd van het proces en de financiële capaciteit van de ontwikkelaar in het verleden, hebben wij zorgen over de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Wij zouden overeengekomen willen zien dat bij onvoldoende financiële middelen tijdens de uitvoering de gemeente een eerste kooprecht heeft over de gronden die de gemeente zal afstaan ten behoeve van de ontwikkeling tegen een vooraf gemaximeerde prijs, inclusief boeteclausule bij niet-nakoming van deze bepaling.

- *In het verleden was niet de ontwikkelaar, maar Grotenhuis de ontwikkelaar. Ter bevestiging van de nakoming van de gemaakte afspraken zijn meerdere boeteclausules met termijnen overeengekomen. Tevens is er een zekerheid ingebouwd voor wat betreft de grondruil. De grondruil gaat pas door nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld en als de ontwikkelaar daarvoor de bijdrage heeft betaald. De gronden van de gemeente blijven tijdens de “risicovolle” fase (vaststelling bestemmingsplan) in eigendom van de gemeente. Mocht de ontwikkelaar in die fase onvoldoende middelen hebben (om bijvoorbeeld de grond aan te kopen) dan is de grond nog van de gemeente en kan de overeenkomst ontbonden. De gronden van de Vliegberg komen dan echter niet in het bezit van de gemeente. De bestemmingsplanwijziging heeft dan plaatsgevonden en de ontwikkelaar verliest daarmee de mogelijkheden om 20 recreatiewoningen op de Vliegberg te bouwen. Dit inclusief de te betalen boete geeft voldoende zekerheid tot nakoming van de plannen.*

7. **DOP:** Wij wensen dat de Notitie kaders en uitgangspunten Boekels Ven integraal onderdeel uitmaken van de overeenkomst als strakke kaders, waarbij afwijkingen van deze kaders schriftelijk overeengekomen dienen te worden met het college en waarbij de wensen en bedenkingen-procedure gevolgd wordt bij een significante afwijking van de Notitie.

- *Dat is al gedaan. De wensen en bedenkingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst. Verder is dit procesmatig ook geborgd. De ontwikkelaar stelt een bestemmingsplan op binnen de genoemde kaders. Indien daarvan wordt afgeweken hebben wij het volste recht het bestemmingsplan niet in procedure te brengen.*

8. **DOP:** Wij hebben de wens dat de rechten en plichten uit de overeenkomst constitutief onoverdraagbaar zijn. De huidige bepaling, art. 20 lid 1, zorgt er slechts voor dat de ontwikkelaar iets niet *mag*, terwijl het nog wel *kan*. Aangezien in onze ogen het overdragen van de rechten en plichten niet wenselijk is, moet overdracht niet mogelijk zijn. Formuleer het als volgt: “De rechten en plichten uit de overeenkomst (...) zijn niet overdraagbaar.
- *Hier hebben we een verschil van inzicht. Dit is een onderhandelingsresultaat, waarbij is gekozen om het resultaat (ontwikkeling Boekels Ven / Vliegberg) te verkiezen boven de partij die dit uitvoert. Dit is dan ook de reden dat de overdraagbaarheid is opgenomen in de overeenkomst en aan de gemeente (het college) daarvoor toestemming wordt gevaagd.*
9. **DOP:** Wij wensen dat het raadsbesluit van 28 maart 2018, waar extra kaders aan de Notitie kaders en uitgangspunten zijn toegevoegd, integraal meegenomen wordt bij de beoordeling van het plan en de rest van het proces, waarbij wij overigens van mening zijn dat kaders die in 2018 vastgesteld zijn, waarna de samenstelling van de raad al tweemaal gewijzigd is, niet meer als vruchtbaar fundament kunnen dienen om een plan te beoordelen. De raad zou op de eerste plaats moeten spreken over de anno 2023 gewenste kaders, niet over de beoordeling van een plan ten opzichte van kaders die al 5,5 jaar oud zijn.
- *De ontwikkeling van een plan die ziet op woningbouw, bedrijventerrein maar ook recreatie zijn processen die niet in een paar maanden (of jaren) zijn afgerond. Dat zien wij ook bij dit proces. Op het moment dat de kaders opnieuw worden voorgelegd aan de gemeenteraad geeft het geen garantie dat de huidige gemeenteraad vervolgens een besluit over het bestemmingsplan neemt dat zal worden opgesteld. Dit is dan ook de reden dat er in 2018 na het raadsbesluit in overleg is gegaan met de ontwikkelaar en dat tot het moment van ondertekening van de overeenkomst het geval was.*
10. **DOP:** Wij hebben grote zorgen over het aantal woningen dat aangegeven is op de presentatie. 120 woningen op circa 8 hectare vinden wij enorm fors. Wij vinden dat de kwaliteit van het gebied niet ten goede komt. Onze wens is dat het aantal te bouwen vakantiewoningen gemaximeerd zal worden op 88 woningen.
- *Het aantal recreatiewoningen is in 2018 vastgesteld door de raad en staat in de kaders. Het aantal dat de ontwikkelaar kan bouwen ligt tussen de 88-120 woningen. Het is dus geen zekerheid dat de overeenkomst gebruik gaat maken van de mogelijkheid tot de bouw van 120 recreatiewoningen. Dit wordt besproken bij de uitwerking van de plannen die nodig zijn voor het bestemmingsplan. Het precieze aantal ligt tevens aan de grootte van de recreatiewoningen (2-4-6-8 persoonswoningen bijvoorbeeld).*
11. **DOP:** In het verlengstuk van het bovenstaande, wensen wij in het bijzonder overeengekomen te zien dat zowel permanent verblijf als bewoning als huisvesting van arbeidsmigranten, niet mogelijk is.
- *Dit zal worden meegenomen in het bestemmingsplan.*

12. **DOP:** Uiteraard wensen wij dat weinig tot geen bomen gekapt gaan worden voor deze ontwikkeling.

- *Deze wens zal aan de ontwikkelaar worden doorgegeven. de ontwikkelaar heeft tevens vooraf aangegeven zoveel als mogelijk (kwalitatieve) bomen te willen behouden.*

### **Gemeenschapsbelang Venhorst Boekel**

1. **GVB:** We constateren dat er vooral gesproken wordt over vakantiewoningen op het recreatiepark. Wij voorzien/ maken ons zorgen dat deze woningen wellicht een ander publiek dan recreanten zou kunnen aantrekken wat lastig te handhaven is. Daarom hebben we de wens om een gedeelte van het recreatiepark te bestemmen voor kampeerdere (caravan/ tenten) zoals daar momenteel ook plek voor is.
  - *Deze wens zal aan de ontwikkelaar worden voorgelegd.*
2. **GVB:** In onze ogen moet Boekels Ven een recreatiepark zijn die (meer) waarde biedt en economische/ recreatiewaarde toevoegt aan onze gemeente. Geen verkapte "dorpskern" voor mensen die huisvesting nodig hebben. Want dat risico ligt bij het aantal woningen op de loer. Kortom: liever minder woningen en meer kampeerplekken dan het hele park vol met recreatiewoningen. Daarom vragen we vanuit dit perspectief kritisch te zijn naar datgene wat planologisch wordt voorzien, indeling van het gebied ( voorkom verleidelijkheid dat afgeweken kan worden van de doelstellingen van het recreatiepark) en afspraken die gemaakt worden. Liever minder woningen en meer kampeerplekken dan het hele park vol met recreatiewoningen.
  - *Deze wens zal aan de ontwikkelaar worden voorgelegd.*

### **CDA**

1. **CDA:** Processenlijst m.b.t. besluitvorming en de raad die meegenomen wordt hierin, het CDA ontvangt deze lijst graag.
  - *Aan de gemeenteraad zal het bestemmingsplan ter besluitvorming worden voorgelegd.*
2. **CDA:** Vervuilde grond; ligt tegen percelen aan en dit is het stuk voor parkeren in de toekomst, wat zijn de risico's die hieraan verbonden zijn?
  - *Op dit moment zijn er geen risico's te noemen voor dit stuk grond. De vervuilde grond is afgedekt met een laag grond, waardoor er op dit moment geen sanering hoeft plaats te vinden. Om toch gebruik te kunnen maken van de grond is afgesproken dat de ontwikkelaar deze grond mag gebruiken voor het parkeren van werktuigen.*
3. **CDA:** Aantal huisjes waren eerst 175 en nu is er sprake van 88-120 huisjes, waarop is deze criteria gebaseerd?
  - *In een eerder plan met ontwikkelaar Grotenhuis werd gesproken over 173 woningen, waarvan er 73 waren opgenomen die een zorgfunctie zouden krijgen. Deze ontwikkeling is echter bij de Raad van State tegengehouden vanwege de bouw in EHS gebied. Vervolgens zijn door de gemeenteraad kaders en uitgangspunten vastgesteld, waarbij is aangegeven dat 173 woningen een te grote dichtheid hebben in het gebied en 88-120 woningen een gewenste dichtheid hebben.*

4. **CDA:** De vakantiewoningen mogen niet bestemd zijn voor permanent verblijf, bewoning of voor de huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders of asielzoekers.
  - *Dit zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.*

## VVD

1. **VVD:** Is deze formulering van vertegenwoordiging juridisch juist en correct?
  - *Correcter was het geweest als hier had gestaan: 'gemeente Boekel, vertegenwoordigd door de heer H.A.J. Willems, namens de burgemeester'. Echter, wordt een overeenkomst altijd uitgelegd in het licht van de redelijkheid en billijkheid en is het zeer onwaarschijnlijk dat deze verschrijving gevolgen heeft voor de uitleg van de overeenkomst.*
2. **VVD:** Wordt met het ondertekenen van deze anterieure overeenkomst door de heer H.A.J. Willems, zijnde wethouder en geen burgemeester, in strijd gehandeld met de intenties van artikel 171?
  - *Nee, want in het tweede lid van artikel 171 van de Gemeentewet staat dat de burgemeester de vertegenwoordiging van de gemeente kan opdragen aan een ander.*
3. **VVD:** Is er een rechtsgeldig mandaatbesluit genomen voor wat betreft de vertegenwoordiging van de gemeente in en buiten rechte?
  - *Artikel 171 van de Gemeentewet bepaalt dat de burgemeester de gemeente vertegenwoordigd. Dit ligt in de privaatrechtelijke sfeer en daarom is er geen sprake van mandaat, maar van een volmacht of machtiging. Het verlenen van een volmacht of machtiging voor de vertegenwoordiging is een bevoegdheid van de burgemeester en niet van het college. Het college is alleen bevoegd om te besluiten over het aangaan van de overeenkomst. In dit geval was het dus zuiverder geweest als dit geen beslispunt van het college was geweest, maar een beslispunt alleen voor de burgemeester*
4. **VVD:** Wanneer is een dergelijk mandaatbesluit genomen en door wie? Is dit ambtelijk geborgd?
  - *Er is geen mandaatbesluit genomen, maar een besluit tot het verlenen van een volmacht. Op 20 juni 2023 heeft het college, en daarmee impliciet de burgemeester, hiertoe besloten op basis van een ambtelijk voorstel.*
5. **VVD:** Heeft de gemeenteraad inzicht in alle door het college genomen mandaatbesluiten waarbij de gemeente in en buiten rechten vertegenwoordigd wordt? Zo nee, waarom niet?
  - *Nee, het gaat hier om het dagelijks bestuur van de gemeente. Het besluiten tot het aangaan van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college (artikel 160 van de Gemeentewet) en slechts de ondertekening is een bevoegdheid van de burgemeester. De inschatting van het college is geweest dat het niet van belang is voor de uitoefening van de kaderstellende of controlerende taak van de raad om deze over de ondertekening van al deze overeenkomsten op de hoogte te stellen als daarbij een volmacht wordt verleend*
6. **VVD:** Wat is de reden dat de gemeenteraad niet eerder gevraagd is haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken tav de planontwikkeling van Boekels Ven?
  - *Omdat de concrete afspraken om te komen tot planontwikkeling nog niet eerder helder waren. De gesprekken m.b.t. planontwikkeling lopen al vele jaren.*

7. **VVD:** Waarom is de raad van de gemeente Boekel, mede gelet op de historie van de locatie Boekels Ven en het verleden van de ontwikkelaar, niet op voorhand geïnformeerd over het voornemen tot het aangaan van deze anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar
- *De gemeenteraad heeft in 2018 de kaders en uitgangspunten vastgesteld om te komen tot overeenstemming voor de ontwikkeling van Boekels Ven / De Vliegberg. Vanaf dat moment zijn er overleggen geweest met de ontwikkelaar om te komen tot een plan en overeenstemming.*
8. **VVD:** Hoe zit het proces ernaar toe in elkaar, dus het proces rondom de antr. Overeenkomst. VVD wil dit graag op een andere manier georganiseerd zien. Het VVD ontvangt het antwoord hierop graag voor het presidium van 24 oktober 2023.
- *Er worden (ambtelijk) afspraken gemaakt voor de ontwikkeling van het plan, binnen de kaders die door de raad zijn gesteld. Hierin zijn ook termijnen opgenomen die voor het college en de ontwikkelaar redelijk en haalbaar zijn. Deze termijnen worden vervolgens in een anterieure overeenkomst opgenomen. Er is een normaal proces doorlopen om te komen tot overeenstemming. Die overeenstemming betrof een akkoord op het proces om te komen tot een anterieure overeenkomst. De procesaanpak kan (kort) als volgt worden omschreven:*
1. *Een anterieur proces waarbij ambtenaren en adviseurs tot een overeenkomst trachten te komen.*
  2. *Bestuurlijk wordt dit proces op hoofdlijnen gevolgd, niet in detail c.q. aan tafel.*
  3. *Komen we tot overeenstemming dan zit de bestuurder bij het zetten van de handtekening weer aan tafel.*
  4. *Pas als ambtenaren en adviseurs er NIET uitkomen wordt bestuurlijke inbreng ingezet, dat is altijd in een late fase (escalatie-model).*
  5. *Dan is het aan de bestuurder om met initiatiefnemer het gesprek aan te gaan om tot een oplossing te komen.*
    - a. *Lukt dit dan wordt het proces voortgezet.*
    - b. *Is de gezamenlijke conclusie dat we niet tot een oplossing komen dan stopt het proces.*