

Geachte Raad,

De DOP heeft vragen gesteld over Boekels Ven. Dit in samenhang met het raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Boekels Ven dat voor uw vergadering van 3 juli is geagendeerd.

Hoewel naar onze mening de meeste vragen niet relevant zijn voor het nemen van een besluit ten aanzien van het Beeldkwaliteitsplan Boekels Ven hebben wij voor zover haalbaar de vragen van een antwoord te voorzien.

Sommige antwoorden vragen echter om een nadere uitwerking en hebben meer tijd nodig. De beantwoording van de vragen 8, 11 en 12 volgt daarom zo spoedig mogelijk.

Hieronder vindt u alle vragen terug, met daarbij in het rood onze antwoorden.

1. U geeft in uw antwoorden van 28 april 2025 aan dat de kosten bij een koerswijziging zouden bestaan uit taxaties. Over welke taxaties wordt dan gesproken indien, zoals de DOP ook eerder voorstelde, de gronden niet geruild zouden worden?
Daarbij is bedoeld op een koerswijziging anders dan de huidige situatie. Om de exploitant uit te kopen zal moeten worden bepaald hoe hoog de vergoeding dient te zijn. Daar is de taxatie voor nodig.
2. Als er al getaxeerd zou moeten worden, waarom zouden we een nieuwe taxatie uit moeten voeren? De huur-/ruil-/anterieure overeenkomst kent immers een waardebepaling van zowel de gronden in eigendom van de gemeente Boekel als van de gronden in eigendom van Swamp Valley.
De waardebepaling van de gronden is een andere waarde dan de waarde van de exploitatie.
3. U spreekt daarbij over een schadeloosstelling. Kunt u deze nader toelichten, nu de huidige planontwikkeling gebeurt op rekening en risico van de exploitant – en niet van de gemeente?
Zie antwoord vraag 1 en 2.
4. U spreekt over juridische kosten. Bent u het met onze fractie eens dat de gemeente deze naar alle waarschijnlijkheid toch wel moet betalen, nu verschillende belanghebbenden aangegeven hebben beroep te willen aantekenen tegen het vast te stellen omgevingsplan?
De hoogte van eventuele juridisch kosten is afhankelijk van reacties op gemaakte keuzes.
5. U spreekt ook over exploitatiekosten? Welke exploitatiekosten moet de gemeente gaan betalen – met andere woorden: wat zou de gemeente moeten exploiteren?
Zie voorgaande antwoorden
6. Waarom zou de gemeente bij een koerswijziging (in bezit houden van de gronden van Camping Boekels Ven) natuur- en milieutechnische onderzoekskosten moeten betalen? Dan wordt er immers in beginsel niets veranderd – en zeker niet planologisch.
Elke koerswijziging (anders dan huidige situatie als recreatie park in de huidige staat) brengt nieuwe onderzoeken met zich mee.
7. Heeft het college signalen ontvangen dat zich potentiële kopers of investeerders hebben gemeld voor de exploitatie van Boekels Ven, en zo ja, hoe beoordeelt het

college deze signalen in het licht van de afspraak met Swamp Valley dat overdracht van rechten alleen kan plaatsvinden met toestemming van de gemeente?

Nee.

8. Welk toetsingskader hanteert het college bij het al dan niet verlenen van die toestemming?

Hier komen wij bij u op terug binnen de gestelde termijn van 30 dagen.

9. In de huur-/ruil-/anterieure overeenkomst is, zoals ook in vraag 2 genoemd, een getaxeerde waarde van de gronden van de gemeente Boekel en van de gronden van Swamp Valley opgenomen. Indien de raad een omgevingsplan vaststelt welke de vestiging van 120 recreatiewoningen mogelijk maakt, zal de waarde van de gronden die de gemeente Boekel (nu nog) in bezit heeft ongetwijfeld stijgen. Gelet op het feit dat de gronden pas hierna overgedragen worden, dient zich de vraag aan of van deze waarde uitgegaan kan worden in het kader van het verbod op staatssteun. Is hier rekening mee gehouden en kan het college aangeven in hoeverre dit een belemmering zou kunnen opleveren?

Hier is naar gekeken, er is geen sprake van staatssteun.

10. Graag ontvangen wij inzage in de taxatierapporten die onder de waardebepaling in de huur-/ruil-/anterieure overeenkomst liggen. Kan het college deze verstrekken?

We nodigen u uit om de stukken in te komen zien.

11. In de huur-/ruil-/anterieure overeenkomst is tevens een exploitatiebijdrage van € 37.000 opgenomen. Kan het college uiteenzetting hoe deze bijdrage wordt onderbouwd en waarom daarbij rekening gehouden wordt met sloopkosten en erfbeplanting, terwijl de exploitant zelf deze ontwikkeling voor ogen heeft?

Hier komen wij bij u op terug binnen de gestelde termijn van 30 dagen.

12. In de huur-/ruil-/anterieure overeenkomst is een huurovereenkomst opgenomen voor een klein perceel. Wat houdt deze huurovereenkomst in en welk perceel blijft onderdeel van een huurconstructie?

Hier komen wij bij u op terug binnen de gestelde termijn van 30 dagen.

13. De wethouder gaf in de commissievergadering aan dat in het kader van wet- en regelgeving een park een hek moet hebben om veiligheid waar te borgen van gasten. Over welke wet- en regelgeving heeft het college het?

De exploitanten hebben de plicht voorzieningen te treffen om de veiligheid van gasten te waarborgen. Hiervoor is een duidelijke afbakening van eigendom noodzakelijk.

Het hekwerk is een maatregel om dit te bewerkstelligen. Dit is tijdens een eerdere informatiebijeenkomst toegelicht.

14. De huur-/ruil-/anterieure overeenkomst stelt dat het beeldkwaliteitsplan moet zijn gebaseerd op de door de raad vastgestelde kaders op 28 maart 2018. In beantwoording van eerder gestelde vragen heeft uw college ook aangegeven dat het plan gebaseerd moet zijn op deze gestelde kaders en de wethouder heeft in de commissievergadering van 18 juni jl. nog eens bevestigd dat het haar rol is om het eerder genomen raadsbesluit uit te voeren. Kan het college verklaren hoe het dan mogelijk is dat het eerder genomen raadsbesluit betreffende de kaders niet volledig wordt gerespecteerd, immers één van de kaders van de raad is dat er

geen hekwerk om het park komt. Waarom heeft het college dit kader niet meegegeven aan de ontwikkelaars?

Het college heeft álle door de raad geformuleerde kaders meegegeven aan de initiatiefnemers. Bij de uitwerking van die kaders is gebleken dat alle kaders kunnen worden ingevuld. Echter ten aanzien van de door de raad gewenste toegankelijkheid en openbaarheid en het daarbij meegegeven kader van een hekwerk, is gebleken dat op dit punt afgeweken moet worden van het kader. Dit vanuit het oogpunt van veiligheid. Dit is in de presentatie september 2023 reeds gedeeld.

Het is natuurlijk aan de raad om nu te beoordelen of deze alternatieve invulling van het kader recht doet aan de gewenste toegankelijkheid en openbaarheid van het park.

Voor het college is deze invulling geen reden om het totaalplan in deze vorm niet aan u voor te leggen.

15. Hoe verantwoordt het college dat het enerzijds het raadsbesluit van 2018 ziet als legitimatie om de plannen mogelijk te maken, maar tegelijkertijd het raadsbesluit van 2018 schijnbaar niet als bindend ervaart, omdat niet alle kaders nageleefd worden?

Zie antwoord vraag 14

16. Al in 2023 hebben wij hier aandacht voor gevraagd. Immers, de DOP heeft aangegeven dat de notitie kaders en uitgangspunten Boekels Ven integraal onderdeel dient uit te maken van de overeenkomst. Het college heeft dit volledig onderschreven. De wensen en bedenken maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst. Dit is volgens het college ook procesmatig geborgd. Wij constateren dat deze toezegging uit memo 2023/61 niet nageleefd wordt. Hoe ziet het college dit?

Zie antwoord vraag 14

17. Heeft het college al een Bibob-toets uitgevoerd ten aanzien van de huidige exploitanten? Zo ja, wat is de uitkomst? Zo nee, wanneer is deze voorzien?

Nee deze is nog niet uitgevoerd. Er zijn nu geen gronden. Deze toets zal in een latere fase worden uitgevoerd.

18. Heeft de gemeente een zogenaamde 'Didam-publicatie' gedaan? Zo ja, wat was de uitkomst en waar kunnen wij deze vinden? Zo nee, waarom niet?

Deze procedure wordt gestart als het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.