



GEMEENTE BOEKEL

Schriftelijke vraag van het raadslid Fractie CDA en VVD d.d. 20 december 2017

(ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

Onderwerp:

Besluit bestemming De Run Boekel

Toelichting:

De fractie CDA en VVD stellen:

Op donderdag 14 december j.l. heeft de raad van de gemeente Boekel het bestemmingsplan De Run met 8 stemmen voor en 6 stemmen tegen vastgesteld.

Op een aantal vragen door ons gesteld tijdens de voorafgaande commissievergadering of tijdens de raad is door het college geen of slechts summier antwoord gegeven.

Voor het verdere proces hebben we meer informatie nodig die we middels het stellen van vragen aan uw college willen verkrijgen. Deze informatie is voor ons wezenlijk van belang, daar wij een gelijke behandeling van Boekelnaren en Venhorstenaren voorstaan bij het verkrijgen van een bouwkaavel en de gelijkheid van al onze inwoners hoog in het vaandel hebben. De informatie die we tot nu toe van u kregen, heeft ons daarvan zeker nog niet overtuigd.

Vraag/vragen:

1. Kunt u ons verklaren waarom een inwoner van Boekel voor een vrijstaande woning € 265,- exclusief BTW moet betalen voor een vierkante meter bouwrijpe grond, en een bewoner van het Ecodorp slechts € 75,-?
2. U heeft de grondprijs opgenomen als onderdeel van een bestemmingsplan procedure. Kunt u aangeven waarom er afgeweken is van de gangbare procedure voor het vaststellen van grondprijzen voor percelen?
3. Hoeveel leges gaan de Ecodorpers betalen voor de transactie? Wijken deze af van de leges in de gangbare procedure?
4. U heeft een grondexploitatie gemaakt voor het bestemmingsplan De Run. Wij willen graag per e-mail een uitgebreid exploitatieoverzicht ontvangen.
5. Wij nemen aan dat binnen dat overzicht een detailberekening gemaakt is voor de € 75,- per vierkante meter voor de Ecodorpers. Zo niet, dan vragen wij nu om een gedetailleerde berekening.
6. Zijn er tussen 2014 en nu projectontwikkelaars geweest die interesse hebben getoond in (een gedeelte van) De Run? Zo ja, waarom hebben deze projectontwikkelaars niet de gelegenheid gehad om het plan van Ecodorp over te nemen?
7. Kunt u gemotiveerd en beargumenteerd aangeven waarom er geen marktanalyse is uitgevoerd, rekening houdend met het feit dat in het raadsvoorstel van 2014 waarin staat dat de grond op De Run pas in 2022 afgenomen zou worden, indien voor de optie reguliere woningbouw gekozen zou zijn?

GEMEENTE BOEKEL

8. De gemeente heeft volgens de wet milieubeheer de plicht om te zorgen voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater. In deze zorgplicht komt het erop neer dat ze een riool of ander systeem dient aan te leggen.
 - a. Heeft de gemeente een ontheffing voor deze zorgplicht?
 - b. Indien ja, welk systeem hebben de Ecodorpers in beeld om lozingen (of lekkages) uit te sluiten?
 - c. Is dit systeem ook goedgekeurd door het waterschap?
 - d. Gaan de Ecodorpers de jaarlijkse rioolheffing betalen?

9. De gemeente heeft volgens de woningwet een zorgplicht voor de (brand) veiligheid van woningen. Is er een analyse gedaan naar naleving van de Ecodorpers op dit onderwerp en is er met de brandweer overleg geweest over de controle hierop?

Antwoord van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 januari 2017

1. De kern daarvan is gelegen in het raadsbesluit van 2014 waarin is vastgelegd dat Ecodorp de grond tegen kostprijs mag overnemen. Een besluit uit een periode dat we op zoek waren naar mogelijkheden om de negatieve exploitatie van bestemmingsplan De Run te beperken. Verder is het zo dat –zoals u meerdere malen is verteld- de grond niet bouwrijp wordt gemaakt en we hierdoor geen verdere kosten in de exploitatie behoeven te maken. Verder is het zo dat Ecodorp bruto meters koopt en zelf zorgdraagt voor de inrichting van het openbare gebied tussen de woningen.
Zou het bouwplan van Ecodorp als netto meters verkaveld worden verkocht (alleen een perceel van 150 m² onder de woningen) dan komen we bij 30 woningen op een grondafname van 4500 m² à € 200 = € 900.000. Vervolgens zal de gemeente dit gedeelte ook bouw en woon rijp moeten gaan maken, waardoor de kosten toenemen en dus het resultaat voor de grondexploitatie afneemt. Ander voordeel voor de gemeente; doordat er een uitvoerbaar plan op de Run ligt behoeven geen verdere verliezen te nemen in het grondbedrijf, immers we komen tot uitvoering.
2. De grondprijs maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De grondprijs is vastgelegd in de door de raad unaniem vastgestelde exploitatie voor plan De Run in de raadsvergadering van 30 maart 2017.
3. De door de gemeenteraad vastgestelde leges worden doorberekend.
4. De exploitatie is unaniem door de raad vastgesteld op 30 maart 2017 bij de grond bedrijf rapportage. Een kopie van de exploitatie is bijgevoegd.
5. Zie de toegestuurde exploitatieopzet. De € 75,- is gerelateerd aan de boekwaarde in 2014 op deze basis is de overeenkomst met Ecodorp aangegaan.
6. Er heeft zich twee jaar geleden een ontwikkelaar gemeld die in het meest noordelijke deel van het plangebied een aantal woningen wilde realiseren. Dat is het deel dat niet door Ecodorp wordt gebruikt. Verder is er een particulier geweest met plannen op het perceel waar nu het voedselbos ligt. Een vraag om het gehele gebied in exploitatie te mogen nemen is ons niet bekend.
7. In 2014 was er nog geen sprake van een “reguliere” invulling van De Run. Door het heel snel vollopen van De Donk (2015 t/m 2017) is dit in een versnelling geraakt. Door de versnelde noodzaak om kavels beschikbaar te hebben voor de reguliere markt is De Run omgeturnd naar een reguliere woonwijk. Dat is middels de grondbedrijf rapportages met u gedeeld waarmee voor het college de noodzaak voor een marktanalyse verviel. Vervolgens heeft de gemeenteraad het BP de Run op 14-12-2017 gewijzigd vastgesteld, waardoor er nieuwe bouw mogelijkheden voor Boekel zijn ontstaan. Het college heeft in haar keuzes voor De Run

GEMEENTE BOEKEL

meer waarde gehecht aan het actief werken aan kavels op de markt dan aan een marktanalyse. De raad is daar in alle transparantie in meegenomen.

8.

- a. Heeft de gemeente een ontheffing voor deze zorgplicht?
Ja, voor dit plandeel wel in verband met de toegepaste crisis en herstelwet.
- b. Indien ja, welk systeem hebben de Ecodorpers in beeld om lozingen (of lekkages) uit te sluiten? Dit is in ontwerp, in de huidige situatie wordt gewerkt met een helofytenfilter.
- c. Is dit systeem ook goedgekeurd door het waterschap?
Door Ecodorp wordt met het waterschap AA en Maas samengewerkt aan een alternatieve zuivering.
- d. Gaan de Ecodorpers de jaarlijkse rioolheffing betalen?
Dat is afhankelijk van het alternatieve systeem ontwerp. Indien er geen rioolaansluiting komt wordt er uiteraard geen rioolheffing betaald.

9. De aanvraag voor de tijdelijke huisvesting is op de gebruikelijke manier getoetst. Daar heeft ook een brandweeradvies aan ten grondslag gelegen. Voor de definitieve bebouwing zal dat niet anders zijn.