

Betreft: schriftelijke vragen (ex. art. 38 RvO) over Boekels Ven

Datum: 28-03-2025



Geacht college,

Naar aanleiding van de commissievergadering van 19 maart stellen wij u graag een aantal vragen die bij onze fractie leeft na de antwoorden van de portefeuillehouder.

1. De wethouder gaf aan dat ze de indruk heeft dat we ons niet realiseren wat we over ons afroepen als we een koerswijziging zouden nemen. Daarbij verwees de wethouder o.a. naar de memo over de waardebeoordeling. Deze memo geeft juist aan dat er geen waardebeoordeling heeft plaatsgevonden. Kan het college helder en uitgebreid uiteenzetten wat bedoeld wordt met de opmerking van de wethouder dat wij ons niet zouden realiseren wat wij over ons afroepen met een koerswijziging? Kan het college hierbij aangeven waarop het deze waardebeoordeling baseert, nu deze niet heeft plaatsgevonden?

Een koerswijziging zou betekenen dat het veel tijd zou kosten en dat hier mogelijk hoge kosten mee gepaard zijn. Deze kosten bestaan o.a. uit:

- Taxaties;
- Schadeloosstelling;
- Kosten juridische procedures;
- Exploitatiekosten;
- Natuur en milieutechnische onderzoekskosten.

Een waardebeoordeling gaat verder dan de hierboven genoemde kwantificering van kosten. Kwalitatief worden met een koerswijziging waarden als vertrouwen dat de nu betrokken partijen hebben in dit plan en in elkaar, evenals de waarden die worden vergroot met het revitaliseren van 46 hectare bos teniet gedaan. Deze waarden zouden onomkeerbaar beschadigd worden. We hebben een koers bepaald en ingezet als gemeente en deze wordt zoals met partijen overeengekomen, gevolgd.

Indien er behoefte is aan een nadere mondelinge toelichting, zijn wij daartoe natuurlijk altijd bereid.

2. De wethouder gaf onder andere aan dat we de ondernemer zouden moeten vrijwaren van hetgeen hij altijd heeft gedaan. Tegelijkertijd blijkt dat er sprake is van een huurovereenkomst, welke ook opgezegd kan worden.

Opzegging is niet zomaar mogelijk. Hier zijn een aantal opzeggingsgronden vereist. De huurovereenkomst dient vrijwillig afgekocht te worden. Dit wordt bedoeld met compensatie. Daarnaast houdt de initiatiefnemer nog steeds verschillende grondposities binnen het gebied in eigendom.

- a. De wethouder had het in ieder geval over een getal met zes nullen. Waar is deze uitspraak op gebaseerd?

De kosten zijn minimaal de kosten van de gronden plus minimaal de kosten als genoemd onder 1. Dit bedrag bedraagt minimaal een getal met 6 nullen.

- b. De wethouder had het over het afkopen van een bestemmingsplan op de Vliegberg. Deze figuur is ons onbekend. Wat wordt hiermee bedoeld?

Dit was een reactie op de insteek om er natuur van te maken in plaats van recreatie. Hiervoor moet het omgevingsplan worden aangepast, dit kan niet zonder medewerking van de eigenaar. Dit zou betekenen dat wij de initiatiefnemer zoveel geld moeten bieden dat zij akkoord gaan met een omgevingsplanwijziging. Voor het afkopen van de initiatiefnemer en de kosten hiervan zie antwoord op a.

- c. De wethouder verwees in haar antwoord ook naar de Anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst staat dat onderzoek en het maken van plannen voor rekening en risico van Swamp Valley gebeurt. Wat bedoelde de wethouder met de verwijzing naar de anterieure overeenkomst?

De kosten om een wijziging van het omgevingsplan mogelijk te maken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de ontwikkeling toeziet op een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Om dit aan te tonen zijn o.a. bodemonderzoeken, archeologisch onderzoek, onderzoek flora & fauna, etc. nodig. Daarnaast komen er ook kosten bij kijken om de regels en verbeelding op te stellen (plankosten). Dit alles tezamen komt voor rekening van Swamp Valley.

- d. De wethouder gaf aan dat er compensatie tegenover het opzeggen van de huurovereenkomst moet staan. Dit terwijl de huurovereenkomst opgezegd kan worden, zo blijkt uit de door u toegestuurde stukken. Kan het college aangeven op grond waarvan compensatie zou moeten plaatsvinden?

Opzegging is niet zomaar mogelijk. Hier zijn een aantal opzeggingsgronden vereist. De huurovereenkomst zou vrijwillig afgekocht moeten worden. Dit wordt bedoeld met compensatie. Daarnaast houdt de initiatiefnemer nog steeds verschillende grondposities binnen het gebied.

- 3. De wethouder gaf aan vooralsnog niets gedaan te hebben met het verstrijken van de afgesproken termijnen. Er is geen boete opgelegd en de overeenkomst is niet ontbonden, terwijl we vele maanden later zijn. Wat is de reden geweest voor het college geweest om in de anterieure overeenkomst boetebepalingen op te nemen op het overschrijden van vastgestelde termijnen waarop stukken aangeleverd moeten zijn?

De initiatiefnemer was al geruime tijd bezig met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Destijds liep de samenwerking met zowel de toenmalige adviseur als met de gemeente Boekel echter niet soepel, wat ertoe heeft geleid dat de initiatiefnemer een nieuw adviesbureau heeft ingeschakeld voor de verdere begeleiding van de ruimtelijke procedure.

Daarnaast heeft de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geleid tot aanvullende eisen, waaronder een nadere onderbouwing vanwege de verplichting tot het aantonen van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

Hoewel de afgesproken termijnen zijn overschreden, is er geen sprake van bewuste vertraging. Integendeel, wij zien dat de initiatiefnemers voortvarend werken aan het aanleveren van de benodigde stukken met de juiste onderbouwing. De boetebepaling in de anterieure overeenkomst is bedoeld als waarborg voor situaties waarin onvoldoende voortgang wordt geboekt. In dit geval is daar geen sprake van.

4. Ten aanzien van de termijnen, vraagt de DOP-fractie zich af wat de huidige planning is, ervan uitgaande dat het proces vooralsnog verder doorlopen wordt.
 - a. Wanneer is vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de raad voorzien?
 - b. Wanneer is terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op grond van het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan voorzien?

Het beeldkwaliteitsplan zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Het ontwerp-omgevingsplan dient uiterlijk 31 december 2025 in ontwerp gebracht te worden.

Wij kijken uit naar uw beantwoording.

Fractie DOP