

Geachte heer Stellingwerf,

Wij zijn nog steeds verbaasd over het verloop en de uitkomst van de raadsvergadering van 22 juni jl. in Mantgum over het bestemmingsplan CPO Mantgum 12 woningen. Het was na al die jaren werkelijk de **eerste keer** dat we mochten inspreken. We hadden gehoopt dat er nu eindelijk geluisterd zou worden en dat onze vragen beantwoord zouden worden. We waren dan ook compleet overdonderd toen het opeens een hamerstuk was geworden. Ondanks alle onvolkomenheden, vrije interpretaties van beleid, onbeantwoorde vragen en lopende procedures. We zouden graag, voordat de raad het bestemmingsplan Mantgum CPO 12 woningen vaststelt, antwoord krijgen op de volgende vragen:

1. Kunt u aangeven waar u uit opmaakt dat dit bestemmingsplan past in de dorpsvisie van Mantgum?
2. Kunt u aangeven waar u uit opmaakt dat dit bestemmingsplan in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Leeuwarden?
3. Kunt u aangeven waar u uit opmaakt dat dit plan past binnen het afwegingskader Woningbouw van de gemeente Leeuwarden?
4. Kunt u aangeven op welke manier dit bestemmingsplan in lijn is met het Collegeprogramma 2022-2026 van de gemeente Leeuwarden?
5. Kunt u aangeven waarom de gemeente de grond verkoopt aan het CPO voor € 20,- per m2 en daarmee handelt in strijd met de Wet Markt en Overheid? En waar is deze € 20,- per m2 op gebaseerd?

P.S.

Op 27 juni jl. is door Simone de Graaf-Klompstra aan dhr. Douwsma van de ChristenUnie het onderstaande kenbaar gemaakt.

U (dhr. Douwsma) gaf na het betoog van de heer Schaap aan dat de prijs per m2 voor het CPO wel marktconform is. Dit omdat de kavelprijs, na kosten voor het CPO, gaat stijgen van € 150,- tot € 175,- per m2. De Wet Markt en Overheid is van toepassing op de overheid als zij zich op de markt begeeft. Dat wil zeggen, als de overheid een transactie doet met een ondernemer en/of particulier. Het CPO is een particulier. De overheid, in dit geval de gemeente Leeuwarden, moet dus een marktconforme prijs afspreken met het CPO. Voor de gemeente Leeuwarden telt alleen het bedrag van € 20,-, de prijs die zij per m2 wil hebben. Alles wat daarboven komt, komt voor rekening en risico van het CPO. Dit kan uiteindelijk € 150,- per m2 zijn maar misschien ook wel € 200,- (met de huidige inflatie en schaarste niet geheel ondenkbaar). Op deze bedragen is de Wet Markt en Overheid niet van toepassing. Het gaat hier namelijk om kosten die een particulier maakt en dan maakt het uiteindelijk niet uit of dit een redelijke of marktconforme m2 prijs wordt of niet. Zelfs een bedrag van € 1000,- per m2 is toegestaan (al zal het CPO dit risico natuurlijk niet willen lopen want dan wordt het project onbetaalbaar).

In de reactienota gaf de gemeente Leeuwarden overigens nog aan dat zij grond van de Staat heeft gekocht voor € 19,- per m2. En dat de € 20,- per m2 dus voldoet aan de Wet Markt en Overheid. Maar de gemeente Leeuwarden vergeet hierbij dat ook dan de Wet Markt en Overheid niet geldt (het gaat hier om een transactie tussen 2 overheden die zich niet op de Markt begeven).

6. Kunt u uitleggen waaruit blijkt dat het bestemmingsplan "Didam-proof" is?
7. Kunt u alsnog een antwoord geven op vragen n.a.v. onjuistheden en onduidelijkheden in de stikstofberekening?
8. Is er een financieel-economische onderbouwing van het bestemmingsplan? Zo nee, waarom niet?
9. Is er rekening gehouden met eventuele planschade van omwonenden?
10. Is er een exploitatieplan? Zo nee, waarom niet?

11. Is er al een oplossing met de boer afgesproken over de vraag hoe hij op zijn land komt? En zijn ook de financiële consequenties en exploitatielasten hiervan meegenomen in het plan?
12. Kunt u aangeven op welke manier rekening is gehouden met de financiële risico's van alle veranderingen die nog moeten worden doorgevoerd o.b.v. niet afgeronde procedures?
13. Hoe gaat de gemeente de boer compenseren nu reeds lang duidelijk is dat er niet ergens een kavel beschikbaar is zoals u tijdens de raadsvergadering suggereerde? De gemeente heeft namelijk eerder zelf bij de boer al aangegeven geen andere kavel beschikbaar te hebben.
14. Hoe kan dit bestemmingsplan worden vastgesteld zonder een watervergunning?
De watervergunning is verleend op basis van de waterparagraaf behorende bij het bestemmingsplan. Op dit moment lopen er nog minimaal 2 bezwaar/beroepsprocedures bij Wetterskip Fryslân. De watervergunning is dus nog herroepelijk. Dit kan (financiële/fysieke) consequenties hebben voor de waterparagraaf van het bestemmingsplan.
15. Hoe kan dit bestemmingsplan worden vastgesteld zonder dat de pachtovereenkomst met de boer is beëindigd?
16. Kunt u garanderen dat deze huizen niet voor speculatieve doeleinden gebouwd/gekocht worden aangezien een anti-speculatiebeding ontbreekt.
17. Kunt u garanderen dat het CPO Mantgum voor de doorstroom gaat zorgen, hetgeen als legitimatie gezien wordt van dit plan? Kunt u garanderen dat CPO-ers uit Mantgum hun huis exclusief aanbieden aan Mantgumers i.p.v. aan de hoogste bieder?
18. Kunt u garanderen dat er een nieuwe, groene dorpsrand komt zoals beloofd wordt in het bestemmingsplan, terwijl in datzelfde plan geschreven wordt over een rand van riet en wilgen voor huizen van 9 meter hoog.
19. Welke oplossing heeft u voor het verloren gaan van weidevogelcompensatiegebied?
20. Wat gaat u zeggen tegen alle jongeren en ouderen in Mantgum dat er na al die jaren nog steeds geen kleine, betaalbare woningen voor hen gebouwd worden?
21. Hoe kan dit CPO-project als een voorbeeldproject gezien worden terwijl het heeft geleid tot tweespalt in het dorp?

Wij zien uw reactie graag voor de raadsvergadering van 13 juli a.s. tegemoet,

Met vriendelijke groeten namens Mooi Mantgum,

[Redacted signature]

[Redacted signature]