



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2017 / 19

MEMO

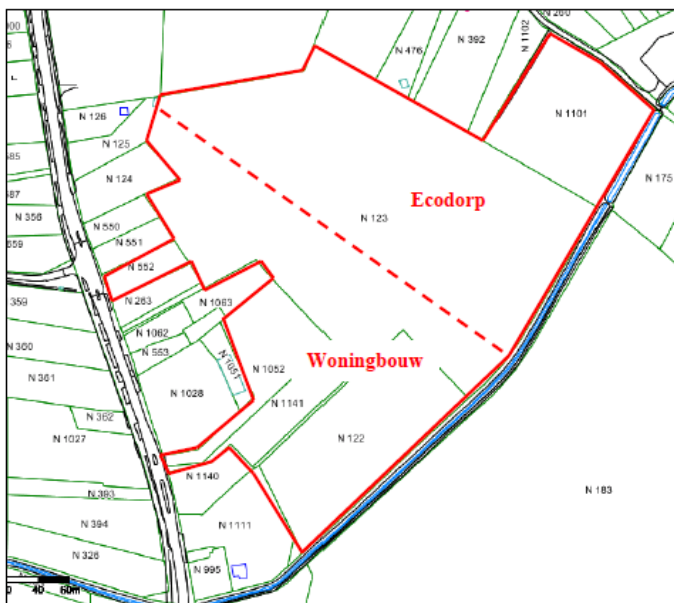
Aan : de Raad- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Memo aan Raad inzake Evaluatie Ecodorp
Datum : 19 april 2017

Geachte raad- en burgerleden,

Bij de besluitvorming inzake Ecodorp in juli 2014 is afgesproken dat we in 2017 een evaluatie aan de raad zouden aanbieden. Met deze memo en bijgevoegd document van Ecodorp leggen wij de evaluatie aan u voor.

Tijdens een presentatie in de Raad inzake grondbeleid (14 maart 2017) en tijdens de raadsvergadering van 30 maart 2017 waren er veel vragen over Ecodorp en bleek dat het onduidelijk is welke afspraken er nu precies gemaakt zijn.. Daarom is afgesproken snel duidelijkheid te scheppen over de stand van zaken en gemaakte afspraken, door middel van deze memo.

Op 3 juli 2014 heeft uw raad besloten dat Ecodorp de mogelijkheid krijgt om haar initiatief op De Run te verwezenlijken. In dit besluit staat dat Ecodorp tot **2019** de kans zou krijgen om het plan verder uit te werken en in de praktijk te brengen op De Run. In het raadsbesluit is gekozen voor een variant waar een deel van De Run bestemd blijft voor woningbouw en een deel in gebruik wordt genomen door Ecodorp, deze verdeling is slechts **indicatief** aangegeven op ongeveer de helft van het totale plangebied De Run (\pm 5,38 ha. inclusief het voedselbos). Dit zou dan ongeveer 2,69 hectare betreffen, maar nogmaals: dit is slechts indicatief weergegeven. Zie afbeelding hieronder, afkomstig uit het raadsbesluit. Ons college heeft destijds de opdracht gekregen om samen met Ecodorp verdere voorwaarden af te stemmen en uit te werken.



Figuur 1: Indicatieve verdeling plangebied

Op 20 maart 2015 is er een memo aan uw Raad voorgelegd, waarin de stand van zaken van dat moment wordt toegelicht. Het gaat voornamelijk over de tijdelijke vergunning die destijds is aangevraagd voor de plaatsing van 10 tijdelijke woonunits met bijbehorende bouwwerken. Verder is de te volgen procedure kort toegelicht, evenals de te nemen vervolgstappen (uitwerken van de gebruiksovereenkomst).

Op 28 april 2015 heeft ons college opnieuw een memo naar uw Raad gestuurd. Daarin geeft ons college aan hoe invulling wordt gegeven aan de uitvoering van het raadsbesluit uit 2014. Dit is gedaan in de vorm van een tweetal gebruiksovereenkomsten met Ecodorp (getekend op 28 april 2015) die als bijlage bij de memo gevoegd waren:

- Gebruiksovereenkomst 1:
Deze overeenkomst betreft een looptijd van vijf jaar en eindigt op 31 mei **2020**. Het betreffende gebied heeft een oppervlakte van 3,36 hectare. De afbeelding hieronder is afkomstig uit de overeenkomst en schetst het gebied. In de overeenkomst staat vermeld dat als een ontwikkelaar zich bij de gemeente meldt om gronden tegen boekwaarde te kopen en Ecodorp niet in staat is tot aankoop over te gaan, dat Ecodorp dan binnen 6 maanden de gronden terug moet leveren.



- Gebruiksovereenkomst 2 (**verlopen**):
Deze overeenkomst betreft een looptijd van één jaar en eindigde op 31 mei 2016. Het betreffende gebied heeft een oppervlakte van 1,91 hectare en betreft het deel noordelijk van het gebied uit Gebruiksovereenkomst 1. Op deze gronden kon mogelijk woningbouw gerealiseerd worden, maar zolang er geen concreet voorstel van een ontwikkelaar lag, kan Ecodorp hiervan gebruik maken. Vandaar ook de relatief korte duur van één jaar, waarna na dat jaar de situatie opnieuw bekeken kan worden.

In uw raadsbesluit van 3 juli 2014 was nog geen specifiek oppervlak in m² toegekend aan Ecodorp. In de memo en Gebruiksovereenkomst 1 is daarop een oppervlakte van 3,36 ha. opgenomen. Na het versturen van de memo hebben wij vanuit uw Raad **geen** op-/aanmerkingen gekregen, waardoor aangenomen is dat op deze basis verder gewerkt kon werken. Het verschil in termijnen (van **2019** in uw raadsbesluit naar **2020** in onze memo en de overeenkomst) is dus ook voor kennis aangenomen.

In 2016 is gestart met de planvoorbereiding voor bestemmingsplan De Run. Daarbij was het van belang om te weten hoe Ecodorp in de veranderende markt staat. Door de nieuwe marktvraag heeft Boekel meer behoefte aan bouwgrond en daarom is samen met Ecodorp gekeken naar een mogelijk beperkte planomvang van Ecodorp. Het resultaat hiervan is Coöperatie Ecodorp Boekel op 5 maart 2017 heeft aangegeven een volwaardig Ecodorp op te kunnen richten op 1,2 hectare in plangebied De Run, waarbij nog gebruik gemaakt kan worden van het zogenoemde voedselbos (Kavel N1101 groot 0,72 ha). In hetzelfde overleg van 5 maart 2017 heeft Ecodorp aangegeven dat ze uiterlijk in 2019 de gronden in het plangebied af gaan nemen. Daarmee zitten we weer binnen de gehanteerde termijn voor afname van gronden. Voor het voedselbos wil men graag een langere pachtovereenkomst (minimaal 5 jaar) aangaan met een eerste optie tot koop.

Op de volgende pagina is de meer inhoudelijke evaluatie van Ecodorp opgenomen. Zij geven aan dat er sprake is van een continue ontwikkeling van het concept. Met Ecodorp hebben we een groep bewoners binnen onze gemeente die meedenken aan vernieuwende vormen van bouwen en op onderdelen bestaande regelgeving op scherp zetten. Een concept dat prima past bij de gemeente/gemeenschap die wij willen zijn.

Resumerend:

- Ecodorp opereert binnen de kaders uit 2014 en 2015.
- De afspraken van afname van de grond binnen plangebied De Run worden nagekomen.
- De gronden van het voedselbos worden tegen marktconforme prijs minimaal 5 jaar gepacht door Ecodorp met een eerste optie op koop gedurende die periode.
- Dit najaar wordt een bestemmingsplan “De Run” in procedure gebracht met daarin 1,2 hectare ruimte voor Ecodorp.

--/--

Evaluatie Ecodorp
Door: Ad Vleems, voorzitter Ecodorp
Datum: 11 april 2017

Bij de instemming mer het initiatief Ecodorp in 2014 heeft de gemeenteraad aangegeven dat men in 2017 een evaluatie wil zien. Door het college is ons in maart 2017 gevraagd deze aan te leveren. Onderstaand leest u onze evaluatie.

Het oorspronkelijke idee van Ecodorp Boekel was om een inspirerend voorbeeld te zijn voor duurzaam leven in verbinding. We wilden wereldproblemen oplossen op kleine schaal door de bouw van 35 duurzame woningen (waarvan 5 Tiny Houses), een aantal gemeenschappelijke gebouwen, zoals een buurthuis, een polydome en een educatiecentrum. We zouden onze voedselvoorziening doen in een voedselbos/-tuin en aan ecotoerisme doen o.a. door overnachtingsmogelijkheden in kunstzinnige boomhutten. Er kwam één klein verblijf voor een wisselende kunstenaar die mee zou helpen aan de vormgeving van het ecodorp en aan het verfraaien van de nabijgelegen Groene Ladder, door er een belevingsbos van te maken.

De initiatiefnemers wonen al vier jaar in Boekel, vanaf de eerste gesprekken. De overige bewoners woonden op diverse locaties in Boekel tot 1 april 2016, toen de eerst zes tijdelijke woningen klaar waren voor bewoning. Inmiddels wonen er 15 volwassenen en 5 kinderen en in de loop van komende maanden sluiten de laatste twee gezinnen aan en zijn alle tien tijdelijke woningen gevuld.

Onze ambities zijn alleen maar groter geworden door samenwerking met allerlei innovatieve bedrijven. Onze woningen worden klimaatadaptief, bijvoorbeeld door groendaken te gebruiken die bestand zijn tegen extreme hagelbuien, zoals die vorig jaar in Zuid-Oost Brabant voor 650 miljoen aan schade veroorzaakte. Verder worden ze klimaatpositief, door meer CO₂ op te slaan in onze woningen dan nodig is om ze te bouwen. Het wordt ook een volkomen circulaire wijk, zelfs ondergronds. We zijn een proeftuin voor circulaire stroomkabels en leidingen, een project van MVO Nederland, i.s.m. innovatieve bedrijven.

Het rijk ondersteunt Ecodorp Boekel omdat ze ons 'Vaandelragers van de Nieuwe Werkelijkheid' noemen. We staan als enige burgerinitiatief in de Crisis- en herstelwet, waardoor we uitzondering mogen vormen op het bouwbesluit. Als het bij ons goed bevalt, wordt het bouwbesluit aangepast. Innovatieve bedrijven mogen bij ons niet-gecertificeerde (bouw)materialen uitproberen.

De Provincie heeft ons een startsubsidie gegeven van € 50.000 omdat we een innovatief project zijn. De voorzitter van Ecodorp Boekel is door de provincie geselecteerd als Brabant Pionier en mag meedenken aan de Omgevingsvisie.

Sinds 2016 is Ecodorp Boekel al 5 keer op TV geweest en heeft de gemeente Boekel op het gebied van duurzaamheid op de kaart gezet en ook het innovatieve karakter van de gemeente uitgedragen.

We hebben diverse keren in kranten en magazines gestaan, zowel landelijk als provinciaal.

De gemeente heeft 2016 gevraagd of Ecodorp Boekel kon aangeven wat de minimale grootte zou kunnen zijn waarop het ecodorp toch al zijn ambities kon vervullen. We hebben aangegeven dat we dat zouden kunnen op 1,2 ha. We hebben al eerder besloten om de Polydome niet op de huidige locatie te zetten, maar eventueel samen te werken met een agrariër. Het educatiecentrum wordt een onderdeel van het buurthuis. De voedseltuin blijft gereserveerd voor Ecodorp Boekel omdat het een essentieel onderdeel van onze visie is.

In januari 2017 vroeg de gemeente of we het ontwerp van de 1,2 ha wilde aanpassen in een vorm die beter paste bij het ontwerp van De Run en daarin zijn we de gemeente tegemoet gekomen.

Vriendelijke groeten,
Ad Vlems