

Fracties CDA en VVD
t.a.v. mw. I. ten Seldam en mw. E. van den Ham

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
18 juni 2019	nvt	UIT - 1988378	13 augustus 2019
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
	0546-54 11 11	E.R. Jasper	DCS - 1965220
Onderwerp			
Schriftelijke vragen over herverkaveling Almelo Noord Oost			

Geachte mevrouw Ten Seldam en mevrouw Van den Ham,

Bij brief van 18 juni 2019 heeft u ons vragen gesteld over de herverkaveling Almelo Noord Oost. Met deze brief beantwoorden wij uw vragen.

- 1. Als wij op de website Almelo Noordoost kijken zijn er nog meerdere kavels beschikbaar in de grootte van ongeveer 500 a 600 m2. Daarnaast staan veel van dergelijke kavels in optie. Hoeveel serieuze aanvragen heeft u op kavels kleiner dan 1.000m2 in het plan Noordoost gehad in 2018 en 2019, en zijn deze ook specifiek voor gebied "10" in Noordoost?***

Antwoord:

Het aanbod van kavels tussen 500 en 600m2 is alleen in vak 12. Er zijn nog 2 kavels van ongeveer 500m2 beschikbaar en 2 kavels tussen de 600-700 m2. In het plan Almelo Noord Oost zijn in 2018 22 kavels verkocht kleiner dan 1.000m2 en 1 kavel groter dan 1.000m2. In 2019 zijn tot nu toe 5 kavels verkocht kleiner dan 1.000m2. Er zijn geen kavels groter dan 1.000m2 verkocht, wel is er op dit moment 1 kavel in optie in vak 14 met een oppervlakte van 1.116m2.

Het aantal serieuze aanvragen voor vak 10 voor kavels kleiner dan 1.000 m2 is niet bekend omdat deze nog niet zijn herverkaveld en dus nog niet aangeboden kunnen worden. Tijdens de inloopavond op 12 juni 2019 over de herverkavelingsideeën voor de vakken 3 en 10 bleek er belangstelling voor kavels tussen 500 en 600m2.

- 2. Hoeveel grote kavels (>1000m2) heeft u in Noordoost verkocht sinds 2016 en hoeveel daarvan liggen in gebiedsdeel 10?***

Antwoord:

Hieronder treft u het aantal verkochte kavels aan voor Almelo Noord Oost (> 1.000m2) sinds 2016:

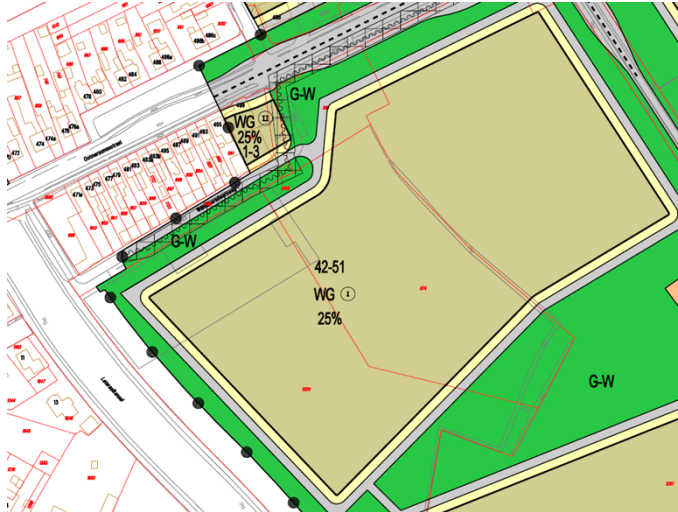
- 2016 geen kavels groter dan 1.000 m² verkocht;
- 2017 1 kavel van 1.008 m2 in vak 1;
- 2018 1 kavel van 1.253m2 in vak 1;
- 2019 nog geen kavels verkocht groter dan 1.000 m².

Sinds 2016 zijn er dus geen grote kavels (>1000m2) verkocht in gebiedsdeel 10.

3. ***Klopt het dat u als college, ten onrechte, het bestemmingsplan negeert en een andere ruimtelijke indeling maakt en andere wooneisen stelt?***

Antwoord:

Nee, in het bestemmingsplan Almelo Noord Oost zijn de gronden grotendeels voorzien van de bestemming Woongebied. Hierin zijn bouwvlakken opgenomen met minimale en maximale aantallen voor de woonkavels, zie de uitsnede van vak 3 van het geldende bestemmingsplan hieronder.



Voor vak 3 geldt dat volgens het bestemmingsplan het aantal woonkavels minimaal 42 en maximaal 51 mag bedragen. Voor vak 10 geldt deels dat het aantal woonkavels tussen de 15 en 35 moet bedragen. Er is dus enige flexibiliteit.

Met de herverkaveling wordt de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur niet aangepast, zoals de regelmaat en opbouw van rechte straten. De totale voorgenomen herverkaveling past niet binnen de maximale aantallen voor woonkavels. Desalniettemin zou kunnen worden gestart met de uitgifte van kleinere kavels voor vrijstaande woningen totdat het maximale aantal is bereikt. Op deze wijze ontstaat er geen strijd met het bestemmingsplan.

Wij zullen echter niet tot uitgifte overgaan, voordat er meer duidelijkheid is over de herverkaveling. Mede naar aanleiding van de informatieavond op 12 juni 2019 is er aanleiding tot aanpassing.

Kaveluitgifte voor het realiseren van twee-onder-een-kap woningen kan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient in ieder geval eerst het bestemmingsplan te worden herzien.

4. ***Bent u het met ons eens, door te kiezen voor de procedure zoals verwoord in raadsbrief en collegebesluit, dat u geen recht doet aan de inspraak van de bewoners. Die inspraak in de vorm van zienswijze en bezwaar hebben zij immers bij het doorlopen van een ordelijke ruimtelijke ordeningsprocedure. Nu worden zij, nadat het besluit is genomen en u al tot verkoop van kavels overgaat, door uw college geïnformeerd. Dit is niet in lijn met de motie "Directe omgeving actief betrekken bij bestemmingsplanherziening" die 13 februari 2018 door de raad is aangenomen.***

Antwoord:

Op woensdag 12 juni 2019 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor alle bewoners van Almelo Noord Oost en omgeving en zijn de voorgestelde verkavelingen voor de vakken 3 en 10 gepresenteerd. Naar aanleiding hiervan hebben wij diverse reacties ontvangen. Deze reacties zullen wij meenemen in het verdere proces om te komen tot een aangepaste herverkaveling van Almelo Noord Oost.

Wij zullen in afwachting van de aangepaste herverkaveling nog niet overgaan tot uitgifte van kleinere kavels. Ingeval de herverkaveling leidt tot een bestemmingsplanprocedure zullen wij daarbij ook de omgeving vroegtijdig betrekken, zulks conform de raadsmotie van 13 februari 2018.

5. ***Uit de gesprekken met de bewoners is ons ook gebleken dat de gemeente Almelo geen medewerking wenst te verlenen aan het verkopen van meerdere aaneengesloten kavels waarop slechts een woning wordt gebouwd. Is dit het geval, en zo ja, op grond van welke argumenten wenst de gemeente hier niet aan mee te werken?***

Antwoord:

Nee, dit is niet het geval. In de afgelopen periode is met twee gegadigden gesproken over het samenvoegen van aaneengesloten grote kavels. Dit is niet tot uitvoering gekomen, omdat de gegadigden niet bereid waren de gevraagde grondprijs hiervoor te betalen.

6. ***In het college voorstel staat dat de noordelijke herverkaveling leidt tot een winst van 1 miljoen euro door een hogere grondprijs. Op de website van Noordoost wordt melding gemaakt van de grondprijs van € 278,30 per m², die voor elke kavel, ongeacht de grootte, gelijk is. Is dit correct? Zo ja dan is er dus geen sprake van een hogere grondprijs.***

Antwoord:

Nee, dit was niet correct aangegeven op de kavelcalculator. Naar aanleiding van deze vragen is dit inmiddels hersteld. Uitgangspunt binnen de grondexploitatie en uitgifte van kavels is, dat de verkoopprijs per vierkante meter van grotere kavels lager is dan de verkoopprijs van kleinere kavels. Zie ook ons antwoord bij de volgende vraag.

7. ***Als onze veronderstelling juist is dat de koper 278,30 per m² betaalt, waarop is dan het financiële voordeel dat u denkt te behalen van 1 miljoen euro gebaseerd? Zeker ook gezien de investering die u moet doen in de infrastructuur. Wij ontvangen graag een nadere specificatie van de kosten en de baten.***

Antwoord:

Uitgangspunt binnen de grondexploitatie en uitgifte van kavels is, dat de verkoopprijs per vierkante meter van grotere kavels lager is dan de verkoopprijs van kleinere kavels. De verkoopprijzen van de grote kavels zijn op deze locatie gemiddeld begroot op € 152,- per m², exclusief BTW. Na de herverkaveling in kleinere kavels zijn de verkoopprijzen gemiddeld begroot op € 215,- per m², exclusief BTW. Dit levert per saldo meer geld op. Hiermee kunnen de kosten voor extra infrastructuur en minder uitgeefbare grond, ruimschoots worden opgevangen.

Voor de nadere specificering van de kosten en de baten kunt u vertrouwelijk kennisnemen middels de bijlage bij de beantwoording van de op 4 juni door fractie LAS gestelde vragen.

8. ***Is bij de besluitvorming rekening gehouden met eventuele planschade en is hiervoor een voorziening getroffen? Dit blijkt niet uit het college voorstel. Zou bij een mogelijke planschade het voordeel dat u denkt te kunnen behalen niet heel snel kunnen verdampen?***

Antwoord:

Op basis van het schetsplan hebben wij een planologisch adviesbureau gevraagd om - indien de herverkaveling definitief is - een planschaderisicoanalyse uit te voeren. De uitkomsten hiervan zullen wij bij onze verdere besluitvorming betrekken.

9. ***Naar welke partij verwijst u in 1.3 van het collegebesluit als u het heeft over een bouwclaim?***

Antwoord:

De claim heeft betrekking op Voskamp Vastgoed.

10. Heeft het college een risico inschatting gemaakt ten aanzien van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure? Zowel in financieel opzicht maar ook vanuit beeldvorming als betrouwbare overheid en vertrouwen in de inwoners?

Antwoord:

Indien de procedure niet leidt tot een onherroepelijke wijziging van het bestemmingsplan is het risico aanwezig dat de overige kavels binnen vak 10 niet kunnen worden uitgegeven. Dit risico acht het college aanvaardbaar, omdat bij het niet overgaan tot een herverkaveling, de gemeente het risico loopt om binnen deze locatie - gelet op de grootte van de kavels - summier of helemaal geen kavels uit te kunnen geven en daarmee een financieel verlies binnen de exploitatie wordt geleden.

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,