

Aan: College van B&W
Van: Irene ten Seldam (CDA)
Edith van den Ham (VVD)
Betreft: Schriftelijke vragen herverkaveling Noordoost
Datum: 18 juni 2019



Geacht College van B&W,

Op 7 mei jl. ontving de raad van Almelo de raadsbrief waarin u aangeeft dat het college heeft besloten om over te gaan tot herverkaveling op locatie Almelo Noordoost. Argumenten die hier als vóór worden gebruikt zijn;

- aansluiten op vraag lokale markt;
- voldoen aan een bouwclaim;
- hogere opbrengst van ca. € 700.000 door dalende rentelasten en toenemende WOZ inning;
- kansen bieden aan nieuwe woonvormen.

De bewoners van het betreffende gebied hebben echter grote bezwaren tegen de voorgenomen herverkaveling. Het verliezen van het landelijke karakter en aanzicht van de wijk speelt daar een hele grote rol in. Dat was immers de reden waarom zij destijds, en sommigen nog vrij recent, hebben gekozen Almelo NoordOost, Uw vrijheid, Uw stijl.

Uit gespreken met betrokken inwoners is ons gebleken dat door meerdere bewoners grotere of kleinere kavels afgenomen hadden willen worden dan in het huidige bestemmingsplan vastligt. Vanuit de gemeente is steeds aangegeven dat de gemeente daaraan geen medewerking kan verlenen "omdat het niet in het bestemmingsplan paste".

Wij lezen nu in zowel de raadsbrief als het collegebesluit dat u gaat herverkavelen voordat er een herziening van het bestemmingsplan is vastgesteld.

De fracties van CDA en VVD Almelo hebben daarom de volgende 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 1000m² in het plan Noordoost gehad in 2018 en 2019, en zijn deze ook specifiek voor gebied "10" in Noordoost?
2. Hoeveel grote kavels (>1000m²) heeft u in Noordoost verkocht sinds 2016 en hoeveel daarvan liggen 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?
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.

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 slecht 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?
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 grote, gelijk is. Is dit correct? Zo ja dan is er dus geen sprake van een hogere grondprijs.
7. Als onze veronderstelling juist is dat de koper 278,30 per m² betaald 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.
8. Is bij de besluitvorming rekening gehouden met eventuele planschade en is hier voor 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?
9. Naar welke partij verwijst u in 1.3 van het collegebesluit als u het heeft over een bouwclaim?
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?

Graag ontvangen wij uw antwoorden zo spoedig mogelijk.

Vriendelijke groet,

Namens de CDA-fractie; Irene ten Seldam (06-24467333)

Namens de VVD-fractie; Edith van den Ham (06-51186763)