

Aan de fractie BOB
(en overige leden van de raad)

Uw brief van 23 juni 2020	Uw kenmerk	Ons kenmerk 20uit17417	Datum 1 september 2020	Verzonden d.d.
Onderwerp: Beantwoording raadsragen Aankoopregeling RTG		Behandeld door H.D. Regnerus	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n) -

Geachte fractie BOB (en overige leden van de raad),

Tijdens de politieke avond op 23 juni 2020 heeft uw fractie schriftelijke vragen gesteld over het raadsvoorstel voor de aankoopregeling in het kader van de Railterminal Gelderland (RTG). Graag beantwoorden wij uw vragen.

Vraag:

Waarom is de aangenomen motie door het College niet vermeld bij de samenvatting van het proces?

De aangenomen motie is niet vermeld bij de samenvatting, omdat dit voorstel zich focust op het proces van de aankoopregeling.

Vraag:

Is er met Leefbaar Reeth contact geweest over hun rol hierbij en zo ja, wanneer en met welke reactie/uitkomst?

Met Leefbaar Reeth is contact geweest over de aankoopregeling, maar niet over de compensatie van woningbouw in het gebied.

Zoals in het voorstel is verwoord, kiest het College voor het compenseren van woningen op de gronden die aan de gemeente worden aangeboden. Daardoor ontstaat voor de gemeente een mogelijkheid om een deel van de kosten van de aankoopregeling te dekken met opbrengsten.

Vraag:

De aangenomen motie draagt het College op om "te onderzoeken, welke behoefte er op dit moment in het buurtschap Reeth wordt gevoeld ten aanzien van het aantal bouwpercelen dat er zou moeten komen, als de aanleg van de Railterminal Gelderland doorgaat en aan de hand van de uitkomst van dat onderzoek aan de raad een plan voor te leggen op welke wijze, die aanwezige behoefte het best kan worden ingevuld (planologisch en financieel)".

Hoe heeft het College hieraan uitvoering gegeven? Kan het College het doorlopen proces schetsen?

Het College heeft met de Provincie Gelderland gesproken over de mogelijkheid om woningen in het buitengebied te compenseren. Met de woningen die nu mogelijk worden gemaakt, geeft het

College invulling aan het aangenomen amendement van 24 oktober 2017, waarin is verzocht om compensatie van de woningen die vanwege de komst van de railterminal verdwijnen.

Het College hecht er belang aan om met de daadwerkelijke realisatie van nieuwe woningen te wachten op zekerheid met betrekking tot het onherroepelijk worden van het Inpassingsplan voor de railterminal. Het College stelt op dit moment voor om de twee woningen die door de komst van de RTG verdwijnen te compenseren. In een later stadium wil het College met Leefbaar Reeth in gesprek treden over de eventuele behoefte aan extra woningen in Reeth. Op basis hiervan en met oog voor de financiële, planologische en juridische randvoorwaarden zal het College uw Raad informeren over het vervolgproces.

De Provincie Gelderland heeft laten weten dat zij zich kan vinden in de compensatie van de genoemde twee woningen en heeft toegezegd positief te willen meedenken over het eventueel toevoegen van nog enkele woningen in het gebied. Benadrukt is dat deze ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid en de juridisch-planologische kaders die voor dergelijke ontwikkelingen gelden.

Vraag:

De aankoopregeling is bedoeld voor particulieren.

Hoeveel percelen komen in aanmerking voor de regeling en in welke omgeving (Valburg, Reeth, Eimeren, Oosterhout, Slijk-Ewijk?) liggen de percelen?

Op dit moment komen 16 woningen in aanmerking voor de planschaderegeling van de Provincie Gelderland en komen diezelfde 16 eigenaren dus in aanmerking voor de aankoopregeling. De desbetreffende woningen zijn gelegen in Eimeren en Reeth.

Vraag:

Het College geeft aan dat 'de gemeente, verspreid over het gebied, maximaal twee woningen wil toevoegen in het plangebied'.

Hoe heeft het College de stap gemaakt van 7 bouwpercelen naar 2 kavels?

Er is geen sprake van een stap van 7 naar 2 bouwpercelen; het College heeft niet eerder besloten tot het inpassen van 7 woningen. Dit aantal is alleen genoemd in de toelichting bij de door u genoemde motie, als zijnde onderwerp van gesprek tussen raadsleden en bewoners. Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in dit voorstel komt overeen met het aantal woningen dat verdwijnt door de komst van de Railterminal en sluit daarbij aan bij het amendement van 24 oktober 2017.

Vraag:

Hoe groot acht het College de kans dat deze 2 kavels ook daadwerkelijk in het buurtschap Reeth komen?

Omdat alleen woningen in Reeth en Eimeren in aanmerking komen voor de aankoopregeling, zullen ook alleen daar bouw kavels kunnen worden uitgegeven.

Vraag:

In de memo van 23 mei 2018 stand van zaken uitwerking amendement en moties is het volgende opgenomen:

Indien bij de taxatie ten behoeve van de bepaling van de planschade geen taxateur namens de bewoners wordt betrokken, voorziet de gemeente in de mogelijkheid voor de bewoners om ten behoeve van de aankoopregeling ook een eigen taxateur in te brengen.

In de aankoopregeling wordt thans alleen voorzien in een taxateur die aangesteld wordt door de gemeente.

Op welke wijze geeft u de bewoners de mogelijkheid een eigen taxateur in te schakelen?

Het memo dateert uit 2018 en bevat de inzichten van dat moment. In de afgelopen tijd zijn de planschaderegeling en de aankoopregeling verder uitgewerkt en is op meerdere punten van het memo afgeweken. Dit is onder andere in april 2019 met uw Raad gedeeld (zie 19INF00063).

In 2019 werd duidelijk dat er verschillende taxatietrajecten zouden gaan lopen: één voor de planschaderegeling en één voor de aankoopregeling.

Voor de planschaderegeling is de bewoners aangeboden om een eigen (gezamenlijke) taxateur in te brengen. Daar is door de bewoners, bij monde van Leefbaar Reeth, vanaf gezien. De gemeente heeft daarna een taxateur namens de gemeente in het proces ingebracht.

Voor de aankoopregeling kiest het College voor één taxateur. De gemeente verplicht zichzelf tot aankoop van de aangeboden woningen. Met de benoeming van een onafhankelijk beëdigd taxateur komt een onafhankelijke marktwaarde van de woning tot stand. Eigenaren krijgen de mogelijkheid om te reageren op de concepttaxatie, waarna de taxateur een definitieve taxatie opstelt. Het is daarbij aan de eigenaar zelf of voor het opstellen van een reactie een eigen taxateur wordt ingeschakeld. Het College kiest niet voor een bemiddelaar, omdat het hier geen onderhandeling betreft, maar een onafhankelijke waardebeoordeling.

Overigens staat het College er voor open om te kiezen voor een traject waarbij de bewoners samen de taxateur kiezen, op basis van een shortlist van de gemeente.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos