



Schriftelijke Vragen CDA over De Braacken

In verband met agendapunt 8.1 van de raadsvergadering van 17 september 2020, te weten de vaststelling van het bestemmingsplan “De Braacken van Mariënhof”, heeft het CDA enkele vragen aan het college.

Vraag 1

In de samenwerkingsovereenkomst, die op 31 maart 2020 is gesloten, staat bij het woningbouwprogramma dat de woningen maximaal 650.000 VON mogen kosten. Niet inbegrepen hierbij zijn de kosten keuken, kosten inrichting, inrichting tuin en erfafscheiding. Eveneens mogen een aantal woningen nog duurder in de markt gezet worden. Bovendien geldt er een indexering van 3,5% vanaf 8 mei 2018.

Waarom geldt deze indexering vanaf die datum, terwijl de samenwerkingsovereenkomst pas op 31 maart 2020 gesloten is?

Vraag 2

Bij het vaststellen van het woningbouwprogramma werd steeds gesteld dat deze locatie niet meetelt in de 40-40-20 regel uit het coalitieakkoord. Want hier zou sprake zijn van een reeds gesloten overeenkomst. Hoe rijmt u dat met het feit dat er slechts een intentieovereenkomst lag en geen samenwerkingsovereenkomst? Bent u het met het CDA eens dat dit misleidend is geweest?

En kunt u uitleggen waarom u de raad hier nooit over heeft geïnformeerd?

Vraag 3

Al in 2018 en 2019 heeft het CDA meermaals gevraagd of er nog mogelijkheden waren tot aanpassing van de plannen op deze locatie. De wethouder heeft steeds gemeld dat dit niet meer mogelijk was. Bent u het met het CDA eens dat als er alleen een intentieovereenkomst ligt met slechts een **voorlopig** plan, waarin verwezen wordt naar een nader te sluiten overeenkomst, er weldegelijk nog wijzigingen mogelijk zijn?

Zeker als in de intentieovereenkomst staat: *“Ontwikkelaar en de gemeente sluiten een nadere overeenkomst waarin zij nadere regelingen treffen over de inrichting van de locatie, het stedenbouwkundige ontwerp, de maximale verkoopprijs van woningen en percelen, bouw- en woonwijk maken, planschade, de eigendom van het openbaar gebied na de oplevering van de woningen en overige relevante zaken”*?

Vraag 4

In de samenwerkingsovereenkomst van 31 maart 2020 staat:

“Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling. De gemeente heeft geen beleid, waaraan de ontwikkelaar zich dient te houden. Ontwikkelaar stelt de gemeente in de gelegenheid een zienswijze te geven over de voorgenomen wijze van participatie (art 12, lid 2)”.

Hoe denkt het college een zienswijze te kunnen geven op een voorgenomen wijze van participatie, terwijl de woningen al in de verkoop staan? Bent u het met het CDA eens dat participatie niet meer mogelijk is in dit traject? En dat er in dit project totaal geen participatie is geweest hoe dan ook?

Of verstaat het college een informatiemiddag van de ontwikkelaar tijdens de zomervakantie 2019 als participatie?

Vraag 5

Vindt het college net als het CDA dat het hele traject van deze locatieontwikkeling niet open en transparant is gelopen? Dat er geen sprake is geweest van participatie in welke vorm dan ook? En dat de raad onvolledig en onvoldoende is geïnformeerd? En zelfs verkeerd is voorgelicht?

Aan de leden van de raad

Uw kenmerk		Datum	6 oktober 2020
Ons kenmerk	OW/Z20 - 228594/UIT/20 - 387383	Verzonden	
Behandeld door	S.C.M. van Cleef/ 073 65 80 787		
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 42 RvO van de fractie CDA d.d. 17 september 2020 inzake De Braacken		

Geachte heer, mevrouw,

Door de fractie CDA zijn op 17 september 2020 vragen gesteld met betrekking tot De Braacken.

Vraag 1

In de samenwerkingsovereenkomst, die op 31 maart 2020 is gesloten, staat bij het woningbouwprogramma dat de woningen maximaal 650.000 VON mogen kosten. Niet inbegrepen hierbij zijn de kosten keuken, kosten inrichting, inrichting tuin en erfafscheiding. Eveneens mogen een aantal woningen nog duurder in de markt gezet worden. Bovendien geldt er een indexering van 3,5% vanaf 8 mei 2018.

Waarom geldt deze indexering vanaf die datum, terwijl de samenwerkingsovereenkomst pas op 31 maart 2020 gesloten is?

Antwoord: Dit komt omdat in de intentieovereenkomst (13 april 2018) is afgesproken dat ernaar gestreefd werd om op 1 mei 2018 de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen. Daarom wordt de gebruikelijke indexering van mei 2018 gerekend.

Vraag 2

Bij het vaststellen van het woningbouwprogramma werd steeds gesteld dat deze locatie niet meetelt in de 40-40-20 regel uit het coalitieakkoord. Want hier zou sprake zijn van een reeds

gesloten overeenkomst. Hoe rijmt u dat met het feit dat er slechts een intentieovereenkomst lag en geen samenwerkingsovereenkomst? Bent u het met het CDA eens dat dit misleidend is geweest?

En kunt u uitleggen waarom u de raad hier nooit over heeft geïnformeerd?

Antwoord: Nee, een intentieovereenkomst is evenzeer een overeenkomst. Deze overeenkomst is ondertekend op 13 april 2018. Bovendien is de intentieovereenkomst het sluitstuk van voorafgaande bestuurlijke besluiten (pré- contractuele fase) en bestaande kaders. Volgens vaste jurisprudentie staan de bedoelingen (ook de ongeschreven bedoelingen) van een intentieovereenkomst voorop. Vanaf het moment dat de locatie in de verkoop kwam (2015) is aangegeven dat er geen specifieke eisen werden gesteld ten aanzien van betaalbare bouw.

Van misleiding is derhalve naar onze mening geen sprake.

Vraag 3

Al in 2018 en 2019 heeft het CDA meermaals gevraagd of er nog mogelijkheden waren tot aanpassing van de plannen op deze locatie. De wethouder heeft steeds gemeld dat dit niet meer mogelijk was. Bent u het met het CDA eens dat als er alleen een intentieovereenkomst ligt met slechts een voorlopig plan, waarin verwezen wordt naar een nader te sluiten overeenkomst, er weldegelijk nog wijzigingen mogelijk zijn?

Zeker als in de intentieovereenkomst staat: “Ontwikkelaar en de gemeente sluiten een nadere overeenkomst waarin zij nadere regelingen treffen over de inrichting van de locatie, het stedenbouwkundige ontwerp, de maximale verkoopprijs van woningen en percelen, bouw- en woonwijk maken, planschade, de eigendom van het openbaar gebied na de oplevering van de woningen en overige relevante zaken”?

Antwoord: Met tijd, procedures en geld zijn aanpassingen meestal wel mogelijk (tenzij een rechter hier een stokje voor steekt). Gelet op de besluiten van de gemeenteraad (woonvisie 2016 en actualisering woningbouwprogrammering 2019) is dit naar onze mening niet opportuun. Naar onze mening was er geen dringende reden terug te komen op deze besluiten van uw raad. Het plan voorziet in een behoefte.

Andere woningbouwtypologie (o.a. betaalbaar en voor ouderen) wordt nagestreefd in andere ontwikkelgebieden. Dit is verwoord in de inspraaknota en de zienswijzennota. De nadere overeenkomst beoogde naar onze mening niet de juridisch bindende hoofduitspraak in de intentieovereenkomst, bouw in het dure segment, teniet te doen.

Vraag 4

In de samenwerkingsovereenkomst van 31 maart 2020 staat:

“Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling. De gemeente heeft geen beleid waaraan de ontwikkelaar zich dient te houden. Ontwikkelaar stelt de gemeente in de gelegenheid een zienswijze te geven over de voorgenomen wijze van participatie (art 12, lid 2)”.

Hoe denkt het college een zienswijze te kunnen geven op een voorgenomen wijze van participatie, terwijl de woningen al in de verkoop staan? Bent u het met het CDA eens dat participatie niet meer mogelijk is in dit traject? En dat er in dit project totaal geen participatie is geweest hoe dan ook?

Of verstaat het college een informatiemiddag van de ontwikkelaar tijdens de zomervakantie 2019 als participatie?

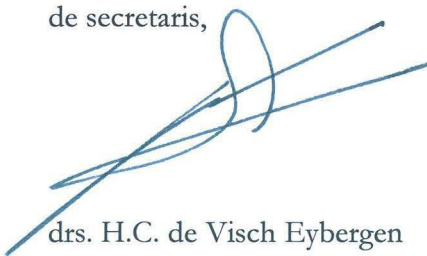
Antwoord: Ja, de participatie heeft plaats gevonden gedurende het bestemmingsplantraject. Via informatieavond, via inspraak en via ter inzage legging van het ontwerp plan. De participatie werd begrensd door het meegegeven kader (35 woningen).

Vraag 5

Vindt het college net als het CDA dat het hele traject van deze locatieontwikkeling niet open en transparant is gelopen? Dat er geen sprake is geweest van participatie in welke vorm dan ook? En dat de raad onvolledig en onvoldoende is geïnformeerd? En zelfs verkeerd is voorgelicht?

Antwoord: Het college deelt deze opvatting niet. Nieuwe inzichten (zoals de 40-40-20 regeling, 2019) kunnen naar onze mening reeds lang daarvoor gestarte trajecten zoals De Braacken niet doorkruisen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,



R.J. van de Mortel