

27 april 2018. Technische vragen plan De Olmentuin van Jos Verbeek, raadslid VVD Steenberg.
Bij voorbaat dank voor het beantwoorden van deze vragen.

BP De Olmentuin Toelichting BBM1800388

Het beeldkwaliteitplan, dat is opgenomen in Bijlage 1, heeft geen juridische status.

Wat wordt hiermee bedoeld?

(DE ANTWOORDEN ZIJN CURSIEF GEDRUKT)

- 1. Het BKP is niet juridisch bindend, dus niet normatief maar indicatief bedoeld om een eindbeeld te schetsen waar initiatiefnemers, bewoners en gemeente naar streven, naartoe werken.*

De intentie is om hiervoor referentieprojecten te bezoeken in binnen- en buitenland.

Zijn deze referentieprojecten bezocht en zo ja, wat waren hiervan de uitkomsten en zo niet, waarom zijn deze referentieprojecten niet meer bezocht?

- 2. Nee. Dit is tot nu toe nog niet aan de orde of nodig geweest. Voor de verdere uitwerking is dit zeker een goede suggestie.*

De daken moeten in voldoende mate geschikt zijn voor begroeiing, dan wel grondgebonden dan wel dakgebonden om ecologische verbindingen van eerste naar tweede en derde “maaiveld” te leggen.

Wordt hieraan voldaan in het bestemmingsplan gezien de in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte en nokhoogte?

- 3. Groendaken tref je vooral op platte daken of zgn. lessenaarsdaken. Dergelijke daken kunnen in binnen deze voorschriften worden gerealiseerd, zowel als hoofdgebouw of als bijgebouw.*

Zo worden het groen, het water en de bestrating door de bewoners zelf beheerd en onderhouden. Ook de gezamenlijke kas zal tevens een punt zijn waar mensen samen komen en deze wordt gezamenlijk gerund door de bewoners.

Betekent dit dat dit allemaal zal worden ondergebracht in de Vereniging van Eigenaren en dat er geen openbare ruimte zal worden overgedragen aan de gemeente?

- 4. Alleen de openbare weg komt na aanleg in beheer en eigendom van de gemeente. De overige voorzieningen zijn collectief eigendom. Inderdaad wordt dan in de praktijk een VvE opgericht.*

Groene daken zijn geen optie, omdat wordt uitgegaan van bebouwing met zadeldak.

Zie bovenstaande vraag inzake daken die geschikt moeten zijn voor begroeiing, wordt nu wel of niet uitgegaan van begroeide daken?

- Zie 3.*

Raadsvoorstel bestemmingsplan De Olmentuin BM1704199

Het groenplan is geborgd in het bestemmingsplan en de realisatie van de duurzame woningen zijn geborgd in een overeenkomst, waar onder meer een boetebeding van € 100.000 is opgenomen.

Dit boetebeding betreft een éénmalige boete waarbij de gemeente zorg dient te dragen voor de onderbouwing voor het opleggen van de boete oftewel de gemeente dient eerst de gang naar de rechter te maken. Waarom is de boete in verhouding dermate laag (minder dan één procent van de realisatiekosten van het project) dat deze geen feitelijke werking heeft en waarom is niet gekozen voor een wel effectieve boete? Waarom is het procesrisico bij de gemeente neergelegd en niet bij de projectontwikkelaar?

- *5. De overeenkomst gaat over die onderdelen die niet publiekrechtelijk opgelegd kunnen worden. Dit zijn met name de People Planet en Profit elementen uit het Visiedocument die door de initiatiefnemer in samenwerking met de bewoners en gemeente gerealiseerd moeten worden en later (voor de instandhouding) als kwalitatieve verplichting gekoppeld worden aan de particuliere bouw kavels en gemeenschappelijke eigendommen. Of de boete hoog of laag is, laat ik aan u. Dat het opeisen van een boete aan een rechtsgang en motiveringsplicht gekoppeld is, is niet vreemd. Als de gemeenteraad hier anders over denkt, is het aan de gemeenteraad om hier een uitspraak over te doen.*

In dit geval is het plan voor een duurzame en ruim opgezette woonwijk niet het probleem, maar de locatie van de wijk.

Er is sprake van een ruim opgezette woonwijk. Kunt U aangeven hoe ruim deze woonwijk van 34 woningen is opgezet, hoe groot is de gemiddelde kavelgrootte per woning en hoe groot is de ruimte voor het realiseren van de gezamenlijke kas, kinderboerderij, fruittuin en dergelijke?

- 6. *–De gemiddelde kavelgrootte is ca 470 m², de gezamenlijke binnentuin is ca 3000 m² groot.*

Bijlage 12 - Nota van zienswijzen BBM 1800385

6.1 Het taxibedrijf is nog altijd in bedrijf en zal worden verplaatst naar een meer geschikte locatie.

Kunt U aangeven waar deze meer geschikte locatie is gelegen?

- 7. *Deze locatie is nog niet gekozen.*

6.1 Het benutten van de agrarische grond voor woningbouw betreft geen 'ruil' vanwege de bedrijfsverplaatsing.

7.1 De met de gemeente gesloten overeenkomst behelst slechts dat de gemeente in ruil daarvoor een inspanningsverplichting heeft om medewerking te verlenen aan de planologische procedure voor ondermeer het woningbouwplan "De Olmentuin".

Is 6.1 wordt aangegeven dat er geen sprake is van ruil, in 7.1 wordt aangegeven dat er in ruil daarvoor een inspanningsverplichting is, is er nu wel of geen sprake van ruil?

- 8. *In het afsprakenkader is de term "ruil" niet vernoemd, maar door de indiener van de zienswijze gekozen. Er is dan ook geen sprake van. De ontwikkeling van plan Olmentuin is één van de onderdelen uit het tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten afsprakenkader over het behoud en de restauratie van de villa Moors.*

6.4 In deze overeenkomsten wordt expliciet de voorwaarde gesteld dat, op laste van een forse geldboete, de koper van een perceel in De Olmentuin lid dient te worden van een Vereniging van eigenaren die zorg draagt voor de gemeenschappelijke voorzieningen.

Wordt met de forse geldboete de éénmalige boete van € 100.00 bedoeld, zijnde € 2.941 per woning? Is een boete van € 2.941 per woning naar Uw mening een forse geldboete?

Een Vereniging van Eigenaren betekent een gezamenlijk eigendom met verplichte deelname. Betreft dit de gemeenschappelijke ruimte die wordt overgedragen aan de gemeente, dan dient ook de gemeente lid te zijn van de Vereniging van Eigenaren. Is dit correct? Zo niet, waaruit bestaan dan de eigendommen van de Vereniging van Eigenaren?

zie antwoord 5. + de mensen kopen niet alleen een privé-kavel maar worden allen tevens (mede-)eigenaar van de gemeenschappelijke gronden en voorzieningen. Dit zal dan ook in VVE-vorm geëffectueerd moeten worden. In feite kopen ze bij hun kavel de 1/34^e eigendom van de binnentuin, gemeenschappelijk groen- en waterberging. De gemeente wordt in beginsel alleen eigenaar van de openbare weg, openbare riolering (DWA) en openbare verlichting.

6.4 Door middel van een kettingbeding in de koopovereenkomst wordt tevens gegarandeerd dat toekomstige bewoners zich hieraan committeren.

Een kettingbeding staat of valt met een boete en de hoogte van deze boete. Tegenover wie heeft dit kettingbeding werking? Welke boete is aan dit kettingbeding gekoppeld en is de hoogte van deze boete naar Uw mening effectief?

9. Het kettingbeding zorgt dat de verplichtingen die aan de onroerende zaak kleven ook bij eigendomsoverdracht blijven gelden tussen de eigenaar van de grond en de gemeente. Belangrijker dan het opeisen van een boete is het (doen) naleven van de verplichtingen. Oftewel los van het opeisen van de boete kan naleving geëist worden.

7.1 De initiatiefnemers hebben een aanzienlijke investering gedaan teneinde de monumentale villa te behouden en te restaureren.

U spreekt van een aanzienlijke investering. Dit impliceert dat U weet hoe hoog deze investering is geweest. Kunt U het begrip aanzienlijke investering concretiseren in bedragen?

10. Nee, de concrete bedragen kennen we niet.

7.1 Dit betreft wederom aanzienlijke investeringen.

U spreekt wederom van een aanzienlijke investering. Dit impliceert dat U weet hoe hoog deze investering is geweest. Kunt U het begrip aanzienlijke investering concretiseren in bedragen?

11. Nee, zie antwoord op vraag 10.

7.1 Er is geen enkele sprake van een gift of bevoordeling, aangezien de gemeente geen bijdrage levert aan deze kosten, noch bij de besluitvorming een andersoortige belangenafweging zal maken.

Betekent dit dat er naar Uw mening geen causaal verband bestaat tussen het door de gemeente medewerking verlenen aan het planologisch mogelijk maken van deze plannen en de door initiatiefnemers hieruit de genereren van revenuen?

12. Nee. We werken hier onder andere op basis van het gemeentelijk erfgoedbeleid, ruimtelijk beleid en het grondbeleid, waarvoor in dit specifieke geval een afsprakenkader over is opgesteld.

Betekent dit dat wanneer in de toekomst andere initiatiefnemers met gelijksoortige plannen komen, zijnde het mogelijk maken dat na het doen van investeringen een pand wordt aangewezen als gemeentelijk monument dan wel dat er sprake is van een bedrijfsverplaatsing, ook dan de gemeente planologisch medewerking zal verlenen aan het realiseren van woonwijken van deze omvang?

- *13. Nieuwe initiatieven worden eveneens getoetst aan gemeentelijk beleid en worden afgestemd tot maatwerk dat past en bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen.*

7.1 Indien het de initiatiefnemers slechts om de winst zou gaan, hadden zij niet gekozen voor het voorliggende kwalitatief hoogwaardige woningbouwplan, maar voor een plan dat slechts minimale investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte vereist.

Is dit een conclusie Uwerzijds of is dit een uitspraak van initiatiefnemers? Kan hieruit naar Uw mening de conclusie worden getrokken dat initiatiefnemers dit plan realiseren uit ideologische en filantropische overwegingen?

14. Beiden. De tweede vraag is niet technisch van aard.

7.3 Voor een gemeenschappelijk gebruik van de gronden in de openbare ruimte is het niet vereist dat deze in eigendom komen van de bewoners.

Hoe wordt dit in deze situatie juridisch mogelijk gemaakt indien de gronden eigendom worden van de gemeente en er tevens sprake is van een Vereniging van Eigenaren en de gemeente geen lid is van de Vereniging van Eigenaren?

15. De gemeenschappelijke eigendommen worden via een VvE geformaliseerd. De gemeente is daarin geen partij.

7.3 Lidmaatschap van een Vereniging van eigenaren is in dat kader verplicht voor de kopers van een woonkavel en wel degelijk afdwingbaar.

Waaruit gaan de eigendommen van de Vereniging van Eigenaren bestaan? Speelt de gemeente een rol in de oprichting van de Vereniging van Eigenaren, de benoeming van het bestuur en de inschrijving bij de Kamer van Koophandel?

16. Alles wat niet privé-kavel of gemeente-eigendom wordt (weg/riolering) wordt gemeenschappelijk eigendom. De gemeente heeft geen rol in de VvE..

7.3 Dat dit niet slechts een beleidsmatige ambitie is, maar tevens vanuit de markt zelf komt, bewijst het gegeven dat dat er bijna twee maal zo veel inschrijvers op een kavel zijn dan dat er kavels zijn.

Betekent dit dat er voor het plan De Olmentuin veel meer belangstelling is dan voor bijvoorbeeld de levensloopbestendige woningen in De Veste. Kunt U dit aangeven met cijfers?

17. We hebben geen vergelijkingsgegevens.

7.4 De kosten voor de aanleg van deze gemeenschappelijke voorzieningen zijn verdisconteerd in de kavelprijs en het beheer wordt gedragen door de Vereniging van eigenaren. Omgerekend per bewoner zijn deze kosten verwaarloosbaar klein.

U geeft aan dat de kosten per bewoner omgerekend verwaarloosbaar klein zijn. Kunt U inzicht geven in Uw berekeningen inzake deze kosten?

18. Nee, de concrete bedragen kennen we niet.

7.4 De ontwikkelaar verkrijgt de gronden van de huidige eigenaren en beschikt over ruim voldoende middelen om de ontwikkelkosten te kunnen dragen. De raad acht de economische haalbaarheid van het plan dan ook verzekerd.

Volgens de overeenkomst kan wijziging van de overeenkomst en dus overdracht plaats vinden na schriftelijke toestemming van alle partijen, dus ook van de gemeente. De ontwikkelaar is dus zichtbaar bij U bekend. Wie is deze ontwikkelaar? Kunt U cijfermatig aan geven hoe U tot de uitspraak komt dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om de ontwikkelkosten te kunnen dragen?

19. Voor de overeenkomst treden de initiatiefnemers op als ontwikkelaar. Hierbij is mede geredeneerd vanuit de eigendom van de locatie, kostenraming en opbrengstpotentie.

9.4 De beleving van het landschap wordt verbeterd aangezien De Olmentuin landschappelijk wordt ingepast en het huidige zicht op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten verdwijnt.

Wat wordt hiermee bedoeld? Wat zijn onzorgvuldig vormgegeven achterkanten?

20. *onzorgvuldig vormgegeven achterkanten' in één begrip vatten lijkt me lastig, maar je kunt wel de kenmerken aangeven. Het gaat om achterkantsituaties met een afwisseling van zicht op schuurtjes, opslag, verwaarloosde en/of vervallen schuttingen, het ontbreken van uniformiteit en dus visueel rommelig. Zie foto.*



Algemeen

De toekomstige bewoners kunnen in onderling overleg anders overeenkomen. Is het volgens U mogelijk dat het ecologische karakter van deze wijk wordt afgekocht met een éénmalige betaling van een boete van € 100.000 oftewel € 2.941 per woning?

21. *Nee, dan kunnen we zowel de boete incasseren en daarboven op naleving van de overeenkomst eisen.*