



CDA-fractie
mevrouw J. Versluis

Uw brief van
16 oktober 2012
Onderwerp:
beantwoording vragen over bouwplicht
Heteren

Uw kenmerk

Ons kenmerk
12UIT23125
Behandeld door
H.J. Albers van der
Linden

Datum
13 november 2012
Telefoonnummer
(0481) 362300

Verzonden d.d.
15 NOV. 2012
Bijlage(n)
-1-

Geachte mevrouw Versluis,

Per brief d.d. 16 oktober jl. heeft u een aantal vragen gesteld naar aanleiding van het opleggen van een boete wegens overschrijding van de (verlengde) bouwplichttermijn in een bepaalde situatie op bedrijfsterrein Poort van Midden Gelderland. In deze brief zullen we uw vragen puntsgewijs beantwoorden.

1. Ten eerste is het zeer gebruikelijk om bij de verkoop van bouw kavels (woning of bedrijven) als gemeente een bouwplicht op te leggen. Dit heeft te maken met het feit dat zoveel mogelijk moet worden getracht een bepaald plan tijdig af te ronden in verband met hinderlijk bouwverkeer, alsmede vanwege de bevordering van een representatieve uitstraling van het plan. De duur van de bouwplichttermijn is afgestemd op de redelijke verwachting dat een bedrijfspand gerealiseerd kan zijn vanaf het moment van verkoop en ontwerp tot aan bouw en realisatie.

Daarnaast is het heel gebruikelijk in de voorwaarden een verbod op doorverkoop van een onbebouwde kavel op te nemen ter voorkoming van de handel in en/of speculatie van deze gronden. Dit heeft niet zozeer te maken met de door de gemeente gehanteerde prijsstelling (deze is immers marktconform) als wel met het feit dat we als gemeente grip willen houden op de aard van de bedrijven welke zich vestigt in Overbetuwe (soort, grootte, uitstraling, etc.). Dergelijke beleidsmatige overwegingen spelen nu nog steeds een belangrijke rol bij de uitgifte van kavels.

2. Het komt maar weinig voor dat wordt verzocht om verlenging van deze bouwplichttermijn. Immers, de kopende partij is vaak dezelfde als de eindgebruiker van het gekochte c.q. het te bouwen pand. In die gevallen waarbij de kopende partij niet de eindgebruiker is, kan het voorkomen dat bijvoorbeeld vanwege het feit dat de eindgebruiker afhaakt, de koper niet tijdig het verkochte kan bebouwen. Bij aankoop van een bedrijfskavel heeft men dan als ontwikkelaar een (ingecalculeerd) risico genomen. In de periode 2008-2010 is een viertal kavels verkocht aan partijen die ofwel een bedrijfsverzamelgebouw wilden realiseren ofwel op dat moment een koper / eindgebruiker hadden die zich graag wilden vestigen op de PvMG-zuid en waarvan de eindgebruiker uiteindelijk afhaakte.



In verband met de economische crisis en slechts uit coulance heeft ons college in onder andere het door u genoemde geval gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de bouwplichttermijn te verlengen.

De nadruk lag op het feit dat de verlenging eenmalig was en dat de verschuldigde boete zou worden opgelegd als de eigenaar er niet in slaagde het perceel alsnog tijdig te bebouwen.

Een tweede verlengingsperiode zou in het geval waar u specifiek op doelt om diverse redenen onwenselijk zijn. Belangrijke reden is dat er aldus nog twee gevallen zijn waarbij de boete alsnog is opgelegd en betaald door de betreffende eigenaren. Afwijken van de ingezette beleidslijn zou naar onze mening in strijd komen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en onredelijk zijn ten opzichte van de eigenaren die wél de boete hebben betaald.

3. De door u gestelde vragen over de prijsontwikkeling en voorraad van de bedrijventerreinen in Overbetuwe kunnen wij niet goed plaatsen. In het inleidende gedeelte van uw brief suggereert u als zou de bepaling over de bouwplicht zijn opgenomen in modelovereenkomsten ter voorkoming van speculatie. De gemeente wil echter, zoals hiervoor ook aangegeven, graag grip (blijven) hebben op de bedrijven die zich vestigen op de bedrijventerreinen en we zijn daarom altijd zeer kritisch aan wie de kavels worden verkocht. Ontwikkelaars die slechts om speculatieve motieven kavels kopen worden in principe geweerd. Liever wordt direct verkocht aan de eindgebruiker. Aan ontwikkelaars wordt uitsluitend verkocht als een serieuze kandidaat/gebruiker in beeld is.

4. Desgevraagd treft u als vertrouwelijke bijlage het overzicht aan van de hiervoor bedoelde gevallen.

5. Het hanteren van een bouwplichttermijn is om diverse redenen wenselijk en – hoewel het niet de bedoeling is om hiermee ontwikkelaars af te schrikken – is dit neveneffect wat ons betreft niet onwenselijk. In de door u geschetste situatie is bij de verkoop duidelijk aangegeven welke afspraken er gelden in het geval niet tijdig wordt voldaan aan de bouwplicht. In het traject erna is uit coulance een verlenging van de termijn geboden; dit voldoet wat ons betreft voldoende aan de eisen van redelijkheid en billijkheid.

6. We zijn niet voornemens het beleid ten aanzien van (handhaving van) de bouwtermijn te heroverwegen. Het is aan kopers om in te schatten of zij menen te kunnen voldoen aan de uitgangspunten die gelden bij verkoop van bedrijfskavels. Het zou bovendien niet wenselijk zijn vanwege de aantrekkende werking richting speculanten. Daarnaast achten wij het niet redelijk en billijk ten opzichte van degenen die al wel de opgelegde boete hebben betaald.

We gaan ervan uit dat uw vragen voldoende zijn beantwoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

de wnd. burgemeester,

Th.M.M. Hoex

R.T. Metz

Afschriften:

griffie

bestuurssecretariaat

K. Hendriks

L. Albers van der Linden

F. Op de Haar

E. Vermeulen