Technische vraag

Zaaknr.: 89217-2024

Technische vraag aan: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling

Onderwerp: **Wijzigen grondexploitatie Reek Zuid**

Vraag:

1. Waarom past de gekozen invulling (woon-werk kavels) beter functioneel én milieutechnisch in de directe omgeving (Raadsvoorstel blz 3 ,1.1 1e alinea)?
2. Kanttekening 1.3 is voor een leek (zoals ik) moeilijk te begrijpen. Met name de termen ‘de milieuregels uit de bruidschat’ en de term ‘STOP/TPOD’. Kan dat nader uitgelegd worden?
3. De verkopers van de woning mogen nog één jaar blijven wonen in het pand. Is hiervoor huur verschuldigd en zo ja, hoeveel? Zo nee, waarom niet?
4. De impact op de GREX is beschreven, maar wat is de verkoopprijs van de woning?

Ondertekening:

Datum indiening	:	24-3-2025
Fractie	:	Maashorst Vooruit
Naam indiener	:	Bas Keijzer
iBabs ID nr	:	156

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Ruimte / team Economie en gebiedsontwikkeling en team Planvorming en ontwerp
Datum: 25-3-2025
Vraag: 1. Waarom past de gekozen invulling (woon-werk kavels) beter functioneel én milieutechnisch in de directe omgeving (Raadsvoorstel blz. 3 ,1.1 1e alinea)? **Antwoord:** Dit heeft te maken met het achterliggende gebied en de direct omliggende functies. Aan de zuidkant is dit bedrijvigheid en aan de oostkant wonen-werken. Reek-Zuid is primair ingestoken als woon-werkgebied. Een invulling van de entree met burgerwoningen past niet in dat beeld. Aan burgerwoningen worden andere eisen gesteld ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat dan aan bedrijfswoningen. Het is in dat opzicht niet wenselijk om op de plek van de woon-werklocatie waar de meeste verkeersbewegingen (van onder andere bedrijvigheid) plaatsvinden burgerwoningen te plaatsen. Dat maakt dat de kans op klachten en meldingen met betrekking tot verkeershinder en/of geluidsoverlast toeneemt. De ervaring leert dat hiervan minder sprake is bij woon-werkkavels, gelet op de relatie die deze bewoners met de bedrijvigheid in het gebied hebben.
Vraag: 2. Kanttekening 1.3 is voor een leek (zoals ik) moeilijk te begrijpen. Met name de termen ‘de milieuregels uit de bruidschat’ en de term ‘STOP/TPOD’. Kan dat nader uitgelegd worden? **Antwoord:** Hier is van belang dat we op dit moment het omgevingsplan nog niet kunnen wijzigen. Omdat dit niet kan moeten we wachten tot het wel kan. Het enige instrument dat nu voorhanden is, is een BOPA. Met een BOPA kan je wel een nieuwe bestemming opleggen, maar niet de oude weghalen. Daardoor zou een koper van de grond ook de oude bestemming nog kunnen realiseren. Dat is in dit geval onwenselijk omdat grond voor ‘wonen’ meer kost dan grond voor ‘wonen-werken’. Er ontstaat het risico op speculatie. We verwachten dat de eerste methode om het omgevingsplan te wijzigen de zogenaamde ‘STOP/TPOD’ (Standaard voor officiële publicaties / Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten) methode is. Deze methode kunnen we echter niet altijd toepassen, namelijk wanneer er strijdigheid is tussen de bruidschat (landelijke regels die verplicht ingevoegd zijn in het omgevingsplan) en het BKL (landelijke regelgeving over wat er exact moet zijn opgenomen in het omgevingsplan).

Vraag:

3. De verkopers van de woning mogen nog één jaar blijven wonen in het pand. Is hiervoor huur verschuldigd en zo ja, hoeveel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Zoals vaak bij de (ver)koop van een woning gebeurt, spreken partijen onderling af wanneer de woning verlaten wordt en er notarieel wordt getransporteerd. In de onderhandeling is afgesproken dat verkopers maximaal nog een jaar in de woning mogen blijven wonen. Mochten zij eerder een andere woning hebben gevonden kan in overleg eerder geleverd worden. De gemeente wordt dus ook niet eerder dan dat moment eigenaar en daarom is er geen sprake van (eventueel) verschuldigde huur.

Vraag:

4. De impact op de GREX is beschreven, maar wat is de verkoopprijs van de woning?

Antwoord:

De ‘compensatie’ ten behoeve van het kunnen verwerven van de woning bedraagt in totaliteit € 615.000, - k.k. Deze compensatie bestaat grofweg uit 2 componenten te weten: waarde woning en schadeloosstelling. De woning is getaxeerd op € 465.000, - Er is sprake van schadeloosstelling, omdat de bewoners niet voornemens waren om de woning te verkopen. Het is enerzijds een vergoeding voor dat ze niet op eigen wens op zoeken moeten naar een andere woning en een vergelijkbare woning vaak duurder is. Anderzijds maken ze kosten voor de (noodgedwongen) verhuizing, een adviseur inhuren, etc.. Zoals beschreven in argument 1.4 is de prijs in een taxatierapport bepaald door de vaste adviseur van de gemeente. Er is dus sprake van een marktconforme prijs (en geen sprake van staatssteun).