

Vragen Commissie

Commissie en datum: Ruimte, 9 september 2024

Datum indienen vragen: 6 september 2024

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Simon Wessels, GroenLinks

Onderwerp: Nieuwe notitie over Oudvensestraat Zuid

Het college / de burgemeester wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/schriftelijk te beantwoorden:

In de nieuwe notitie Oudvensestraat staat:

Wat mag het kosten

In het TAM-omgevingsplan is een kostenverhaalregel verwerkt. Daarin zijn alle kosten (inbrengwaarde alle grond, bouwrijpmaken, aanleg wegen enz.) en opbrengsten (o.a. verkoop grond t.b.v. woningbouw) van de totale ontwikkeling van dit gebied meegenomen.

Als eigenaren dit zelf zouden realiseren is er een tekort van 0,5 miljoen. Voor een economische uitvoerbaarheid moet de gemeente bereid zijn om dit tekort financieel te dekken. Omdat dit plan nu wordt vastgesteld, is de gemeente verplicht om voor dit tekort een voorlopige financiële dekking op te nemen in de vorm van een reservering in grondbedrijf (wordt gedaan bij jaarrekening 2024). Dit bedrag kan positiever worden na optimalisatie van de plannen (o.a. toevoegen meer woningen).

1. Het bovenstaande is volstrekt onduidelijk. Hoezo: "Als eigenaren **dit** zelf zouden realiseren"? Wat wordt bedoeld met "dit"? Wat zouden zij kunnen realiseren? Gaan zij wegen aanleggen?
2. Wat wordt bedoeld met "na optimalisatie? Voor mij is nog steeds onduidelijk hoeveel woningen er gaan komen. En wie die gaat/gaan bouwen. De gemeente spreekt over 43 woningen, volgens mij deels op grond van dhr. Raaijmakers en deel op grond van ??????. Maar dat is volgens mij wel van belang voor de grootte van het tekort dat de gemeente moet dekken. En die optimalisatie van de plannen: wie plukt daar de (financiële) vruchten van? De gemeente of iemand anders?

In de notitie staat verder:

"de wens van de grondeigenaar om de bestaande bebouwing te splitsen en zes permanente woningen te realiseren. Op pagina 90 van de "bijlagen bij motivering" staat dat 5 recreatieobjecten worden getaxeerd op € 970.000. Waarbij overigens heel vreemd is dat object 1e is afgewaardeerd van € 160.000 naar € 40.000."

3. Hoe kan de afwaardering maar liefst 75% bedragen ($25\% \times € 160.000 = € 40.000$). En op welke gronden gaat het college akkoord met deze kavelsplitsing? In ons bekende situaties worden aanvragen afgewezen omdat "de nieuwe woning niet vanaf de openbare weg zichtbaar is". Dit is hier ook het geval. Waarom mag het hier dan wel?



Verder staat er dat de kosten van ovonde en extra ontsluiting samen 1,9 miljoen zijn. Omdat de nieuwe weg en ontsluiting voor 60% wordt gebruikt door Luchenaren, rekent men 1,1 miljoen toe aan "grondexploitatie groot Luchen". Daardoor wordt de begrote winst verlaagd van 5,1 naar 4 miljoen. Dat is nog te snappen. Maar in de volgende alinea staat dat in het activiteitenplan van de meerjarenbegroting een bedrag van € 640.000 tot € 700.00 moet worden opgenomen.

4. Kunt u uitleggen hoe die bedragen € 640.000 en € 700.000 zijn berekend?

Toelichting:

/

Datum beantwoording:

Antwoord:

1. In het TAM Omgevingsplan zijn ook kostenverhaalsregels opgenomen, zoals dat voor de Omgevingswet via een exploitatieplan werd geregeld. Als de eigenaren het nu vast te stellen woningbouwplan (voor de vrije sector) zelf zouden willen realiseren, dan kan dat alleen als eerst de Ovonde is gerealiseerd, de hoofdontsluiting is aangelegd, de waterberging (mede t.b.v. de kern Mierlo) is gerealiseerd en indien eerst de sociale woningen worden gebouwd. Een van de eigenaren heeft aangegeven het plan niet te willen realiseren en de gronden aan de gemeente te willen overdragen. Andere grondeigenaren hebben die intentie niet, maar willen meer woningen realiseren. Daarover zijn we met die eigenaren in overleg. Daarvoor zullen dan contractuele afspraken worden gemaakt, voordat een nieuwe ruimtelijke procedure t.b.v. dat bouwplan kan worden gestart. Aangezien de eigenaren financiële ondersteuning van de gemeente nodig hebben om de hoofdontsluiting te kunnen realiseren is de kans zeer gering dat eigenaren die zelf aan zullen leggen.
2. Aangezien de familie Raaijmakers een ander woningbouwplan wil realiseren, zijn wij met hen in overleg over de randvoorwaarden waaronder dit mogelijk zou kunnen worden. Als hierover overeenstemming wordt bereikt, dan zal voor dat nieuwe plan een nieuwe ruimtelijke procedure worden gestart. Op dit moment is nog niet bekend wie welke woningen uiteindelijk gaat realiseren. Het tekort van € 0,5 miljoen dat de gemeente nu moet dekken is tijdelijk. Zodra er overeenstemming is bereikt over het nieuwe plan, zal het resultaat van de grondexploitatie opnieuw worden berekend. De intentie voor het nieuwe plan is, dat er geen of in elk geval een kleiner exploitatietekort is. Indien een eigenaar een deel van het plan zelf realiseert en dat plan is rendabel dan worden kosten en financiële bijdragen op die eigenaar verhaald.
3. Er is geen sprake van een afwaardering. De verbouwing van de twee recreatiewoningen was nog niet gereed. Om die reden is in het inbrengwaarderapport een correctie op de waardering van de beide recreatiewoningen toegepast. In het TAM Omgevingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Pas als aan die voorwaardelijke verplichtingen wordt voldaan kunnen de recreatiewoningen een woonbestemming krijgen. In de huidige situatie wordt nog



uitgegaan van een eigen ontsluiting van de (recreatie)woningen. Vanuit het perspectief van beheer en onderhoud wordt in deze situatie de voorkeur gegeven aan een eigen ontsluiting.

4. De totale investering van circa € 1,9 miljoen wordt op dit moment voor ongeveer 7% toegerekend aan de 43 woningen van Oudvensestraat-Zuid en voor 55% a 60% aan de bewoners van de wijk Luchen. Het overige verkeer van ongeveer 35% heeft betrekking op verkeer van buiten de beide gebieden. Dat verkeer is dus afkomstig van bestaande woningen binnen de gemeente. Deze ongeveer 35% van ongeveer € 1,9 miljoen bedraagt ongeveer € 665.000,-. Er is een voorlopige bandbreedte van € 640.000 tot € 700.000,- opgenomen. In de begroting van 2026 – 2029 zal (waarschijnlijk vanaf jaarschijf 2029) dan rekening worden gehouden met de kapitaalslasten over € 640.000,- tot € 700.000,-. Op basis van een investering van € 665.000,- gaat het om ruim € 33.000,- aan jaarlijkse kapitaalslasten.