



MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de “Verordening op de raadscommissies en beeldvormende-, informatieve- en opiniërende bijeenkomsten Beekdaelen 2023” van de raadsfractie **CDA** ten aanzien van het agendapunt **B5 Ruimtelijke plankaders voor de herontwikkeling van de deelgebieden Beekstraat-noord en Aan de Platz in de kern Schinveld** ter behandeling in de raadscommissie **FLO** van **4 september 2025**.

Vraag 1.

- a) Kan het college een indruk geven van de risico's van het plan voor de gemeente?*
- b) Er is een stedenbouwkundige doorkijk, is er ook een financiële doorkijk beschikbaar?*
- c) Welke elementen dient de gemeente voor haar rekening te nemen, zowel in de aanleg als exploitatie?*

Antwoord:

- a) Er is sprake van procedurele en financiële risico's;

Procedureel:

- Onzeker is wanneer de huidige huurders uitgeplaatst kunnen worden naar elders. Dit heeft vervolgens effect op de start van de sloop en vervolgens de start van de nieuwbouw. Er wordt samengewerkt met de woningcorporatie op dit vlak.
- Voor het vaststellen van de ruimtelijke kaders dient een planologische procedure doorlopen te worden die inmiddels is opgestart. Het is mogelijk dat eventueel bezwaar en beroep zorgt voor vertraging. Dit wordt echter niet verwacht; de conceptplannen zijn goed ontvangen door de direct omwonenden.
- Voor het contracteren van een ontwikkelaar zal er een tender uitgezet worden. Het is op dit moment nog ongewis of er een ontwikkelaar is die de plannen voor eigen rekening en risico wil ontwikkelen.

Financieel:

- In de deelplan begrotingen is uitgegaan van een bepaalde (minimale) grondopbrengst. Omdat de tender nog opgestart moet worden, is op dit moment niet bekend of een ontwikkelaar bereid is om locaties voor de minimale te vragen grondprijs af te nemen van de gemeente.

- De omliggende eigenaren zouden in theorie planschade kunnen claimen vanwege de nieuwe ontwikkeling op de locaties. Een dergelijk claim wordt echter niet verwacht aangezien de plannen niet nadelig zijn voor de omliggende bebouwing en daarnaast ook besproken zijn met de omgeving en positief zijn ontvangen.
- b) Voor beide deelplannen zijn er begrotingen opgesteld. Omdat de tender ten aanzien van de grondverkoop nog opgestart moet worden, is een concretere financiële doorkijk op dit moment niet beschikbaar.
- c) De gemeente zal de kosten voor het leegmaken van de woningen, de sloop met bijbehorende voorbereidende onderzoeken en het bouwrijp maken van de gronden voor haar rekening nemen. Er zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid met de bouw of exploitatie; dit is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Daarnaast zijn de kosten voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte voor rekening van de gemeente. Deze grond maakt echter geen deel uit van de tender.

Vraag 2:

Kan naast de einddatum voor realisatie ook een globaal tijdsplan gegeven worden?

Antwoord:

De tender inzake de verkoop van de bouwkavels en het contracteren van een ontwikkelaar zal in het najaar '25 plaatsvinden. Er is op dit moment geen zicht op een verdere planning. Het vervolg is afhankelijk van het leegmaken van de woningen; de uitkomst van de noodzakelijke onderzoeken (o.as. flora- en fauna), de planning van de ontwikkelaar en de afzetsnelheid (verkoop/verhuur) van de nieuwe woningen.

Vraag 3:

Zijn de verkeersstromen al in beeld, met name van en naar de parkeerplekken in deelgebied 2?

Antwoord:

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is voorzien via de Kanunnik van Nuijsstraat en niet via de Beekstraat. In de huidige situatie werden de panden ook via deze kant ontsloten. Het betreft dan ook maar een beperkte toename van het verkeer. Dit zal in de omliggende straten niet tot een onacceptabele toename van de verkeersintensiteit leiden.