

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: