Gemeente Raalte

MEMO

Datum	4 oktober 2022
Aan	de gemeenteraad van Raalte
Van	wethouder Kreule
Onderwerp	memo toezeggingen rond de tafel 29 september bestemmingsplan Franciscushof Zuid

Inleiding
Tijdens het rond de tafel gesprek van 29 september jongstleden over het bestemmingsplan Franciscushof Zuid heeft wethouder Kreule toegezegd een aantal vragen schriftelijke te beantwoorde, te weten:

- komen er laadpalen in Franciscushof en/of wordt infrastructuur daartoe aangelegd?;
- is een verkeerstoename op de N35 meegenomen in de berekeningen voor een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners van Franciscushof Zuid (en welke prognoses liggen hieraan ten grondslag)?;
- hoe ziet de 'procedure' omtrent het vaststellen van de kavelprijzen eruit en kunnen wij hogere prijzen vaststellen voor duurdere woningen, om het verlies in de GREX (verder) te dempen?

Antwoorden

Komen er laadpalen in Franciscushof en/of wordt infrastructuur daartoe aangelegd?

Bij het Hoftheater zal de bestaande laadinfrastructuur worden verplaatst op het moment van de voorziene aanpassing van de parkeerplaats.
In deelgebied De Velden zijn er 16 locaties aangeven voor laadpalen.
Voor de nu aangepaste verkaveling bij De Erven zullen wij afstemming zoeken met Enexis om bij de aanleg van de infrastructuur rekening te houden met mogelijk toekomstig te plaatsen laadpalen/ laadmogelijkheden. Er is in de toekomst naar verwachting namelijk vooral behoefte aan openbare laadpalen vlakbij rijwoningen.

Is een verkeerstoename op de N35 meegenomen in de berekeningen voor een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners van Franciscushof Zuid (en welke prognoses liggen hieraan ten grondslag)?

In de berekeningen voor de N35 is gerekend met het zogenoemde geluidsproductieplafond. Dit is het ‘geluidsrecht’ dat RWS heeft op deze weg, zoals opgenomen in het geluidregister. In dit plafond, dat een aantal jaar geleden is vastgelegd, is rekening gehouden met een zekere groei van het verkeer In het meest waarschijnlijke scenario met de ongelijkvloerse kruising van de N348 en N35 zijn de verkeersgegevens gebaseerd op de Nederlands Regionaal Model 2020. Hierbij is al uitgegaan van meer verkeer dan in het geluidsregister staat en er is dus rekening gehouden met groei zoals neergelegd in bijlage 4 bij het bestemmingsplan Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0177.BP20210012-ON01/t_NL.IMRO.0177.BP20210012-ON01.html.

Hoe ziet de 'procedure' omtrent het vaststellen van de kavelprijzen eruit en kunnen wij hogere prijzen vaststellen voor duurdere woningen, om het verlies in de GREX (verder) te dempen?

Zodra overgaan wordt tot de kaveluitgifte van een deelgebied wordt door het college van B&W de daadwerkelijke kavelprijzen vastgesteld. De kavelprijzen voor de vrije kavels worden residueel berekend, conform de door uw raad vastgestelde Nota Grondprijsbeleid. De kavels voor sociale huurwoningen kennen een vaste gereduceerde kavelprijs (2022; € 18.000 per kavel tot 150 m2). Bij de residuele berekening van de kavelprijs is de dan geldende marktsituatie bepalend.

Residueel rekenen is gedefinieerd als: de berekening waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door de (beleggings-)waarde van de onroerende zaak (bij nieuwbouwwoningen de vrij-op-naamprijs excl. BTW) te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten en ontwikkelwinst (excl. BTW). De waarde die resteert (het residu) is de grondwaarde. Bij een kaveluitgifte wordt een afzonderlijke kavelprijs per m^2 berekend en vastgesteld voor rijwoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen.
De prijs van de bouwkavel wordt berekend door omvang (het aantal m^2) van de betreffende kavel te vermenigvuldigen met de vastgestelde kavelprijs per m^2.