

VRAGEN VAN RAADSLEDEN

Zaaknummer: VZ-2018-0067

s.v.p. aankruisen welke vraag u wilt stellen

Omschrijving	Afdoening
<input type="checkbox"/> Informatieve/technische vraag (over openbare stukken of besluiten van het college)	Mondeling Wethouder of afdelingshoofd beantwoordt zo spoedig mogelijk.
<input checked="" type="checkbox"/> Informatieve/technische vraag (over stukken of besluiten van het college of een document dat op (raads)agenda staat)	Schriftelijk Wethouder of afdelingshoofd beantwoordt zo spoedig mogelijk.

FORMULERING (SCHRIFTELIJKE) VRAAG

Onderwerp: Eco-initiatief (VV 11 juni 2020, ag pnt 6a)

1. Hoe dien je dit plan te beoordelen in het licht van 6 bouwtitels Ruimte voor Ruimte (RvR).
2. Wat kost een bouwtitel RvR?
3. Een kavel voor RvR is meestal 1000m². In dit geval zijn de kavels ongeveer 2000m².
4. Wat is de bijdrage van de bouwer per kavel?
5. De gemeente verkoopt voor 26.250,= euro grond. Hoeveel m² is dat en hoeveel is dat dan per m²?
6. Hoe gaat het met de kosten van bijv. riool en afval e.d. Komt er een exploitatie-overeenkomst?
7. Zijn er nog andere kosten en/of risico's voor de gemeente?

Ondertekening:

Datum indiening : 10 juni 2020
 Fractie : LZ
 Naam indiener : Harry van Tiel

ANTWOORD OP (SCHRIFTELIJKE) VRAAG

Datum: 11-6-2020

Antwoorden:

1. Hoe dien je dit plan te beoordelen in het licht van 6 bouwtitels Ruimte voor Ruimte (RvR).

In de Interim Verordening Ruimte ligt het plangebied in 'landelijk gebied' met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. In deze gebieden is onder voorwaarden nieuwvestiging van één of meer woningen mogelijk indien de nieuwvestiging gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen. Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte.

Het eco-initiatief voorziet zes vrijstaande woningen, alsook de ontwikkeling van een semi-openbaar gebied dat wordt ingericht op basis van de landschapskenmerken van het gebied én de primaire behoefte van de bewoners om zelfvoorzienend (voedsel, watersysteem, recreatie) te kunnen leven. Dit semi-openbare gebied is in eigendom van de bewoners en overdag openbaar toegankelijk. Iedereen die dat wil kan er kosteloos gebruik van maken.

In ruil voor drie van de zes woningen die in het plangebied worden ontwikkeld is in de kern Schaijk een bedrijfslocatie gesaneerd (inclusief een gashandel). Destijds zijn in een overeenkomst met Van Schaijk afspraken gemaakt om aan De Louwstraat 3 woonwerk locaties te realiseren. Dit worden nu 3 woonkavels. Daarmee is de fysieke tegenprestatie voor het realiseren van de 3 eco-woningen onderbouwd. Ook de provincie vindt dit samen met het gehele eco-initiatief een betere oplossing dan 3 woonwerkkavels aan de Louwstraat.

Voor de overige drie van de zes woningen (rood) geldt de landschapontwikkeling (groen) in het plangebied als de fysieke te leveren tegenprestatie. De tegenprestatie bestaat uit fysieke (hiervoor is een investeringsoverzicht van de landschapontwikkeling conform STIKA1-normering opgesteld) én maatschappelijke (conform de gemeentelijke nota Kwaliteitsverbetering) meerwaarde. De investering in het fysieke bedraagt € 232.534,65. De maatschappelijke meerwaarde bedraagt € 231.557,70 (19.137 m² aan semi-openbaar gebied à een gemiddelde kostprijs voor onderhoud van openbaar groen van € 1,21 per m² per jaar = € 23.155,77 totaal per jaar, doorgerekend over 10 jaar: € 231.557,70).

n totaal bedraagt de fysieke tegenprestatie daarmee € 464.092,35. Deze tegenprestatie is vergelijkbaar met de regeling ruimte voor ruimte, namelijk:

Het aankopen van een Ruimte voor Ruimte titel kost € 125.000,- per stuk. Voor drie woningen betekent dit een investering van circa € 375.000,-. Voor het eco-initiatief wordt ca. € 464.092 geïnvesteerd en ligt ruim boven de investering als ruimte voor ruimte titels zouden worden aangekocht.

Bezien is of ruimte voor ruimte onderdeel kon uitmaken van de ontwikkeling, echter lag het gezien de grootte en de ligging van de ontwikkelingslocatie meer voor de hand om als onderdeel van de ontwikkeling een fysieke tegenprestatie ter plaatse te doen.

2. Wat kost een bouwtitel RvR?

Zoals hierboven aangegeven zijn de kosten per Ruimte voor Ruimte titel ca. € 125.000,-.

3. Een kavel voor RvR is meestal 1000m². In dit geval zijn de kavels ongeveer 2000m². Wat is de bijdrage van de bouwer per kavel?

De kaveloppervlaktes variëren van ongeveer 1300m² tot 1600m². In bovenstaande berekening is aangegeven wat de totale fysieke tegenprestatie is voor 3 kavels. Per kavel is dit een investeringsbijdrage van € 154.697,- (uitgaande van het investeringsoverzicht conform STIKA1-normering).

4. De gemeente verkoopt voor 26.250,= euro grond. Hoeveel m² is dat en hoeveel is dat dan per m²?

De gemeente verkoopt 3420m² voor € 26.250,-. Dit betekent ca. € 7,68 per vierkante meter.

5. Hoe gaat het met de kosten van bijv. riool en afval e.d. Komt er een exploitatie-overeenkomst?

Na het genomen principebesluit is er op 12 mei 2020 een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. Hierin staat dat exploitant zich verplicht onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied volledig bouw- en woonrijp te maken. Alle kosten die de nutsbedrijven en de Gemeente verbinden aan te maken huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen benodigd voor het bouwplan en alle kosten voor aanleg van de voor het bouwplan benodigde rioolaansluitingen, zijn voor rekening van de exploitant c.q. de koper van de te bouwen c.q. te verkopen woning/bouwkavel.

6. Zijn er nog andere kosten en/of risico's voor de gemeente?

Het grootste risico is dat het bestemmingsplan voor het eco-initiatief niet onherroepelijk wordt. In dat geval vallen we terug in de oude situatie, namelijk dat Peters zich kan beroepen op onderdelen uit de oorspronkelijk vaststellingsovereenkomst met Van Schaijk Gashandel. Dit met alle financiële en procedurele risico's van dien, waarover de raad eerder reeds is geïnformeerd. Bij het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor het eco-initiatief kan exploitant de oorspronkelijke woonwerkkavels ontwikkelen aan de Louwstraat, waarbij de gemeente voor de achterste kavel een nieuwe ontsluitingsweg realiseert langs de woonkavel van De Louwstraat 27. In dat geval draagt de gemeente ook de kosten van eventuele planschade. Verder zijn de kosten voor het op te stellen bestemmingsplan dan voor de gemeente.

Indien het plan voor woonwerkkavels niet onherroepelijk wordt, heeft exploitant recht op vervangende grond, waarop drie bedrijfsgebouwen, ieder met een bedrijfswoning kunnen worden gebouwd met de bestemming bedrijfscategorieën 2 tot en met 3.1 en bijbehorende parkeervoorzieningen, tot een maximale waarde ter hoogte van de koopsom waarvoor exploitant gronden van Gashandel Van Schaijk heeft aangekocht.