

Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Zaaknummer Z-23-482395
Documentnummer DOC-24-824089
Naam commissielid A. Meester
Fractie VVD
Onderwerp Commissievragen VVD raadsclie. 11-4 agendapunt 8.3
Bestemmingsplan 'Het Slot' te Wervershoof
Datum waarop de vraag is gesteld 5 april 2024

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de commissievergadering.

Portefeuillehouder Jeroen Broeders
Afdeling



1.	Bij het plan Slotlaan te Wervershoof (voorheen tennisvereniging de Kaag) is forse schade aan de omgeving toegebracht. Op welk bedrag wordt de totale schade op dit moment begroot en wat betekent dit voor de grondprijzen ?
antwoord	In de Slotlaan is een rioolbuis verschoven. Het gaat om een schadepost van circa € 100.000. In de vraag wordt gesteld dat er forse is toegebracht. Het is echter niet met zekerheid vast te stellen waardoor de schade is ontstaan. De schade heeft geen effect op de grondprijzen. De grondprijzen zijn, conform het grondbeleid van de gemeente, door een onafhankelijke taxateur bepaald.
2.	Wat is de gemiddelde grondprijs in de Gemeente Medemblik en wat zijn de grondprijzen voor het onderhavige project ?
antwoord	In het algemeen geldt dat de grondprijs bij uitgifte door een onafhankelijke taxateur per project wordt bepaald en sterk afhankelijk is van de datum van taxatie, de omvang, de ligging, het te realiseren programma en het opleverniveau van een kavel. Het geven van een gemiddelde grondprijs is dan ook lastig aan te geven. Bij het bepalen van een grondprijs wordt door een taxateur gekeken naar relevante actuele prijzen van andere locatie. De grondprijs bij de Slotlaan is middels een onafhankelijke taxatie tot stand gekomen. Bij de taxatie is zowel residueel als comparatieve methode toegepast. De residuele benadering gaat uit van het verschil tussen de marktwaarde van een woning en de stichtingskosten. Het residu is dan de grondwaarde. Bij de comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.



	De gemiddelde grondprijs (inclusief huurwoningen) van een kavel aan de Slotlaan is ruim € 80.000 (€ 475 per m ²). Voor de koopwoningen is de gemiddelde grondprijs € 143.000 (€ 654 per m ²).
3.	Worden de grondprijzen voor het Zeehoek-terrein en de Tegel afgeleid van die voor de Slotlaan of worden de grondprijzen van deze projecten volledig onafhankelijk van die van de Slotlaan vastgesteld?
antwoord	Zoals eerder gezegd wordt bij het bepalen van een grondprijs door een taxateur gekeken naar relevante actuele prijzen van andere locatie.
4.	Hoe verhouden de grondprijzen van de Slotlaan zich tot de grondprijzen in de overige Westfriese Gemeenten?
antwoord	Zie antwoord vraag 2
5.	Voor welke m ² prijs is de grond aan de Slotlaan aan de woningbouwvereniging verkocht?
antwoord	De grond aan de Slotlaan is nog niet aan de woningcorporatie Het Grootslag verkocht. De prijs die gehanteerd wordt is conform de tussen gemeente en corporaties overeengekomen prestatieafspraken.
6.	Op wiens advies (de organisatie of een extern bureau) is de zandsuppletie aangebracht?
antwoord	Verwacht werd dat er binnen het project zettingen (verzakkingen) van de grond konden worden verwacht. De ervaring leert (o.a. aan de Westrand te Wervershoof) dat er door zettingen forse schade en risico's kunnen ontstaan aan het openbaar gebied (straten, riool en nutsvoorzieningen) en op particuliere grond. Om schade en risico's te voorkomen is geotechnisch grondonderzoek gedaan. Dit onderzoek is, zoals bij eerdere beantwoording van raadvragen aan u gemeld, uitgevoerd door Spaans Watermanagement. De gemeente is geadviseerd de locatie voor te belasten om zettingen met als gevolg schade en veiligheidsrisico's te voorkomen. De gemeente heeft dit advies overgenomen.
7.	Indien het advies van een externe partij afkomstig is, willen wij graag weten of deze hiervoor verantwoordelijk kan worden gehouden en of de hieruit voortvloeiende schade op deze partij verhaald kan worden?
antwoord	Zoals aangegeven is niet met zekerheid vast te stellen of de schade aan het riool voortvloeit uit de voorbelasting op locatie Slotlaan.



8.	Indien het advies van een externe partij afkomstig is, vernemen wij graag op basis waarvan deze partij geselecteerd is en of er ook andere partijen benaderd zijn ?
antwoord	Spaans Watermanagement is geselecteerd omdat het een advies- en ingenieursbureau is met veel ervaring en gespecialiseerd is in waterbeheersing, geotechniek en infrastructuur, van indicatief ontwerp tot geotechnische begeleiding in de bouwfase.
9.	Wij hebben begrepen dat het herstel van het riool door Zwart Infra uitgevoerd is. Graag ontvangen wij een kopie van de factuur van het betreffende werk.
antwoord	Dit klopt. Het bedrag is in 2 facturen voor 45.000 per factuur (excl BTW) in rekening gebracht.
10.	Tenslotte willen wij graag weten of het aanbrengen van de grondsuppletie, gezien de hoogte van het bedrag, niet aanbesteed en aan de gemeenteraad voorgelegd hadden moeten worden ?
antwoord	Het werk in verband met voorkomen van zettingen op de locatie is meervoudig onderhands aanbesteed. Dit is conform het aanbestedingsbeleid.
11.	Wie heeft het bedrijf Regie B.V., om het CPO-project te begeleiden ingeschakeld en wie gaat deze partij betalen nu bijna alle belangstellenden, door de te hoge grondprijzen, afgehaakt hebben ?
antwoord	De Regie is ingeschakeld door de CPO-groep, De 1 ^{ste} fase van de werkzaamheden worden betaald door de gemeente. De 2 ^e fase door de CPO-groep.
12.	Met de voorbelasting van De Kaag is ook bronbemaling ingezet. Voor bronbemaling is een vergunning nodig. Is deze verleend en zo ja; kunnen wij deze inzien ?
antwoord	Bij de voorbelasting is verticale drainage toegepast. Daarvoor is geen vergunning benodigd.
13.	Voor het lozen van opgepompt grondwater is ook een vergunning nodig. Is die verleend en zo ja; kunnen wij die inzien ?
antwoord	Hiervoor is geen vergunning aangevraagd. Het Hoogheemraadschap heeft niet aangegeven dat hiervoor destijds een vergunning voor nodig was.

