Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer	BR-16-00336
Zaaknummer	
Naam raadslid	Kees Nederhoff
Fractie	VVD
Onderwerp	Diverse vragen commissie Ruimte agendapunt Grietje Slagterlaan
Datum waarop de vraag is gesteld	17 maart 2016

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.

Portefeuillehouder	Tigges
Afdeling	MO

1.	De VVD heeft de verschillende raadsvoorstellen op een rijtje gezet en wil nu klip en klaar weten wat de werkelijke kosten zijn die gemaakt zijn c.q. worden door de realisatie van dit project. Wie betaalt welke kosten? Het is nog steeds onduidelijk hoeveel gemeenschapsgeld wordt besteed 40 semipermanente woningen: *a. Het tekort op de grondexploitatie is € 300.000 exclusief BTW. Inclusief BTW is dat € 363.000. De VVD wil weten welk bedrag is juist?* *b. De grondtransactie: er worden 40 woningen gebouwd, de corporatie betaalt € 210.000 exclusief BTW. Dat is ca. € 6.000 per appartement (± 40 m^2 ?). Is dit marktconform?* *c. In de prijsafspraken met de corporaties betaalt de corporatie niet meer voor gestapelde woningen. Is dit marktconform?* *d. De hiervoor genoemde grondprijs is overeengekomen in een samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporaties in de regio. Vraag van de VVD: wanneer heeft de raad dit stuk mogen ontvangen en de korting op de grondprijzen goedgekeurd? Wij zijn i.v.m. het budgetrecht hier benieuwd naar.* *e. Het ontbreken van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (o.a. de Westfrisiaweg): het college heeft het recht deze bijdrage niet te heffen. De vraag van de VVD is hoeveel heeft u "uit (weg) gegeven?" (€ 7.000 Westfrisiaweg, en de overige projecten ?) Gaat u nu ook vaker gebruik maken van de Coördinatiewet (korte uitleg, kortere procedure en minder inspraak voor de burgers) op grond van afdeling 3.6 van de wet RO voor andere projecten? Eerder heeft u een verzoek voor de "puist van Wognum" afgewezen. Is dit een nieuwe beleidsregel van het college?* *f. De VVD heeft dit onderwerp eerder aangekaart: het toestaan van hogere grenswaarden van geluidsbelasting. Is dit nu een nieuwe beleidsregel van het college om deze hogere geluidsbelasting "standaard" te benutten.* *g. Zijn er hogere (geluid beperkende) eisen gesteld aan de bouw door de corporatie bij de bouw van de 40 appartementen om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat? Hoe beoordeelt u of deze eisen volledig worden doorgevoerd? Wie betaalt deze meerkosten?* *h. Archeologisch onderzoek is niet genoemd in uw stukken, waarom heeft u dat niet meegenomen?*

antwoord	Zie memo IO-16-28081. I

GEMEENTE Medemblik

Memo

Nummer	IO-16-28081
Zaaknummer	Z-15-59089
Datum	23 maart 2016
Van	College
Aan	griffie
Afschrift aan	
Onderwerp	Beantwoording raadsvragen Grietje Slagterlaan

De VVD heeft de verschillende raadsvoorstellen op een rijtje gezet en wil nu klip en klaar weten wat de werkelijke kosten zijn die gemaakt zijn c.q. worden door de realisatie van dit project. Wie betaalt welke kosten? Het is nog steeds onduidelijk hoeveel gemeenschapsgeld wordt besteed 40 semipermanente woningen:

a. *Het tekort op de grondexploitatie is € 300.000 exclusief BTW. Inclusief BTW is dat € 363.000. De VVD wil weten welk bedrag is juist?*
b. *De grondtransactie: er worden 40 woningen gebouwd, de corporatie betaalt € 210.000 exclusief BTW. Dat is ca. € 6.000 per appartement (± 40 m^2 ?). Is dit marktconform?*
c. *In de prijsafspraken met de corporaties betaalt de corporatie niet meer voor gestapelde woningen. Is dit marktconform?*
d. *De hiervoor genoemde grondprijs is overeengekomen in een samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporaties in de regio. Vraag van de VVD: wanneer heeft de raad dit stuk mogen ontvangen en de korting op de grondprijzen goedgekeurd? Wij zijn i.v.m. het budgetrecht hier benieuwd naar.*
e. *Het ontbreken van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (o.a. de Westfrisiaweg): het college heeft het recht deze bijdrage niet te heffen. De vraag van de VVD is hoeveel heeft u "uit (weg) gegeven?" (€ 7.000 Westfrisiaweg, en de overige projecten ?) Gaat u nu ook vaker gebruik maken van de Coördinatiewet (korte uitleg, kortere procedure en minder inspraak voor de burgers) op grond van afdeling 3.6 van de wet RO voor andere projecten? Eerder heeft u een verzoek voor de "puist van Wognum" afgewezen. Is dit een nieuwe beleidsregel van het college?*
f. *De VVD heeft dit onderwerp eerder aangekaart: het toestaan van hogere grenswaarden van geluidsbelasting. Is dit nu een nieuwe beleidsregel van het college om deze hogere geluidsbelasting "standaard" te benutten.*
g. *Zijn er hogere (geluid beperkende) eisen gesteld aan de bouw door de corporatie bij de bouw van de 40 appartementen om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat? Hoe beoordeelt u of deze eisen volledig worden doorgevoerd? Wie betaalt deze meerkosten?*

h. Archeologisch onderzoek is niet genoemd in uw stukken, waarom heeft u dat niet meegenomen?

Betreft beantwoording raadsvragen BR-16-00336.

a. De bedragen in de grondexploitatie zijn exclusief BTW. De BTW wordt door de gemeente verrekend.

b. Om sociale woningbouw te stimuleren hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor commerciële ontwikkelingen. De gemeente heeft de grond voor dit project laten taxeren door een onafhankelijke taxateur. Uit deze taxatie is gebleken dat - rekening houdend met de specifieke bestemming voor sociale woningbouw - de grondprijs voor de Grietje Slagterlaan marktconform is.

c. Voor niet gestapelde woningen, zoals bijvoorbeeld eengezinswoningen, kan een woningbouwcorporatie een hogere huurprijs vragen dan voor relatief kleine appartementen zoals aan de Grietje Slagterlaan. Onder b. geven wij aan dat de grondprijs marktconform is.

d. Het sluiten van prestatieovereenkomsten is een bevoegdheid van het college. De prestatieafspraken zijn beschreven in het document PI-13-4834 van 15 maart 2013. Dit document hebben wij op 15 maart jl. op uw verzoek toegestuurd aan de griffie.

e. In ons voorstel voor de kaderstellende notitie Grietje Slagterlaan hebben wij aan u voorgelegd om in dit specifieke geval geen bijdrage te heffen voor de Westfrisiaweg.
Op 10 december 2015 heeft u conform besloten. Een afzonderlijk historisch overzicht van de heffingen voor de Westfrisiaweg houden wij niet bij. Verantwoording over de heffingen is een onderdeel van de integrale jaarrekening.

Coördinatieregeling
In ons voorstel voor de kaderstellende notitie Grietje Slagterlaan hebben wij aan u voorgelegd om in dit specifieke geval de coördinatieregeling toe te passen. Op 10 december 2015 heeft u conform besloten. Dit is geen nieuwe beleidsregel van het college. Daar waar mogelijk en wenselijk zijn we bereid deze toe te passen. Dit gaat altijd in overleg met de initiatiefnemer van een bouwplan. De praktijk leert dat initiatiefnemers vaak eerst de bestemmingsplanprocedure willen afwachten, alvorens zij (hoge) kosten gaan maken voor het aanvragen voor omgevingsvergunningen.

Het project/bouwplan ‘Puist van Wognum’ c.q. “de Eendragt” verschilt van het bouwplan voor de Grietje Slagterlaan. Bij Grietje Slagterlaan was bij het begin van de bestemmingsplanprocedure bekend welke gebouwen opgericht gaan worden. Om die reden kon het ontwerp voor de omgevingsvergunning voor het bouwen tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Bij de ‘Eendragt” is nog niet exact bekend welk type woningen gebouwd gaan worden. Dat is mede afhankelijk van de koper van een kavel. Vandaar dat bij de ontwikkeling van dit project in eerst instantie de bestemmingsplanprocedure doorlopen wordt, alvorens er een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend.

Wij benadrukken dat de coördinatieregeling niet leidt tot kortere procedures en minder inspraak voor burgers. De procedures voor de besluitvorming - en daarmee de rechtswaarborgen voor de burgers - blijven hetzelfde. De procedures worden alleen gebundeld. In een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State worden alle besluiten in de coördinatieregeling gezien als één besluit. Dit heeft voordelen voor burgers die procederen. Zij procederen immers tegen één en niet tegen drie besluiten met afzonderlijke procedures.
In ons voorstel voor de kaderstellende notitie Grietje Slagterlaan hebben wij aan u voorgelegd om in dit specifieke geval direct het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Op 10 december 2015 heeft u conform besloten. Dit heeft geleid tot een kortere doorlooptijd.

f. Hogere geluidwaarde

In de kaderstellende notitie Grietje Slagterlaan hebben wij aan u voorgelegd om in dit specifieke geval de procedure te volgen voor de ontheffing voor een hogere geluidswaarde. Op 10 december 2015 heeft u conform besloten.

Het is geen beleidsregel om de ontheffing voor een hogere geluidswaarde op grond van de Wet geluidhinder standaard te benutten. Dat wordt per geval beoordeeld. Aan de hand van geluidsonderzoek beoordelen wij of er redenen zijn om de ontheffing voor een hogere grenswaarde te weigeren. Dit kan het geval zijn als er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting op gevels van nieuwe woningen onder de geldende voorkeurswaarde te krijgen. Denk hierbij aan het plaatsen van geluidschermen of het wegdek voorzien van stil asfalt. Deze maatregelen moeten stedenbouwkundig en financieel wel verantwoord zijn. In het geval van Grietje Slagterlaan was dat niet het geval.

g. Maximaal binnenniveau

De Woonschakel moet voldoen aan maximum binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit. Uit de aanvullende stukken die de Woonschakel heeft ingediend voor de omgevingsvergunning is gebleken dat de Woonschakel hieraan voldoet.
De kosten van de maatregelen zijn voor De Woonschakel.

h. Archeologie

Het aspect archeologie treft u aan onder paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan. De archeologiedienst West Friesland heeft een bureauonderzoek/quickscan verricht. Daaruit blijkt dat de grond teveel geroerd is om een vervolgonderzoek in te stellen. De grond is in dat opzicht 'vrij gegeven'. Er zijn dus ook geen kosten verbonden aan archeologisch onderzoek.