

**Raadsvergadering d.d. 17 september 2019**

**Raadsnota nummer ZN184246**

**Onderwerp: Actualisatie grondexploitatie Zwaaiikom**

**Vragen van fractie: GroenBrabant** **Naam raadslid: Cees Noltee**

1. Is het PAS hierop van toepassing?

**Antwoord:**

De Raad van State heeft nog geen uitspraak gedaan in het beroep dat is ingediend tegen het bestemmingsplan van de Zwaaiikom. Dit betekent onzekerheid voor de bouw op het eiland. Op dit moment weten we niet welke invloed de PAS zal hebben. Voor het plandeel Laverie is het bestemmingsplan wel goedgekeurd door de Raad van State en voor de eerste fase van 40 woningen is een bouwvergunning verleend. Dat betekent dat die gebouwd kunnen worden. Het is onzeker wat de invloed van de PAS is op de tweede fase van de Laverie. We hopen dat er deze maand iets meer duidelijkheid komt.

Uw raad wordt binnenkort middels een raadsbrief geïnformeerd over de laatste stand van zaken van de PAS.

**Raadsvergadering d.d. 17 september 2019**

**Raadsnota nummer 184246**

**Onderwerp: Actualisatie grondexploitatie Zwaaiikom**



**Vragen van fractie**

**Naam raadslid: Ko Koenen**

1. Wat is de verwachte waarde na de volledige realisatie van het over te dragen openbare gebied aan de Gemeente Oosterhout

**Antwoord:**

De waarde van het openbaar gebied is een ruim begrip. Er is geen marktwaarde omdat er geen partijen zijn die deze over willen nemen. De gemeente zal dit openbaar gebied (wegen, groen e.d) om niet overnemen. Vervolgens ligt het beheer van het openbaar gebied bij ons. In het project de Zwaaiikom zijn er voor de gemeente nauwelijks opbrengstmogelijkheden, doordat de ontwikkelaars zelf de gronden hebben gekocht van derden, en de gemeente dus geen gronden uitgeeft. (zoals bijv. in de Contreie)

2. Wie draagt de kosten voor het inpakken van de voormalige vuilstort

**Antwoord:**

Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar van het Eiland.

3. Wie draagt de kosten voor de brug die de Korenbocht met de Koningsdijk gaat verbinden  
(voor vraag 2 en 3: zijn er wijzigingen sinds het Bestemmingsplan ZwaaiKom 2005)

**Antwoord:**

Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar van het Eiland.

Voorafgaand aan het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is er heronderhandeld met de ontwikkelaar van het Eiland en nog steeds zijn de kosten voor de aanleg van het openbaar gebied binnen het woongedeelte, alsmede het inpakken van de vuilstort en de brug van het Eiland aan de Koningsdijk voor rekening van de ontwikkelaars. Dit is ongewijzigd.

4. Wordt de Koningsdijk na het gereedkomen van de brug heringericht en zijn de kosten hiervan opgenomen in het totaal van de grondexploitatie

**Antwoord:**

Het voornemen is deze aan te passen, mede gezien het feit dat deze weg als 30 km weg moet worden ingericht. Deze kosten zijn niet in de voorliggende geactualiseerde grondexploitatie opgenomen en zullen te zijner tijd mogelijk in het jaarplan openbare ruimte (JOR) worden opgenomen.

5. Wie draagt de kosten voor de aanleg van de 5e steiger van de Watersportvereniging Sluis 1 (WSW)

**Antwoord:**

Deze kosten zijn voor rekening van de watersportvereniging.

6. Wie heeft de kosten gedragen voor het uitbaggeren van de dode tak van het Wilhelminakanaal

**Antwoord:**

Deze kosten zijn door de gemeente betaald en opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie.

7. Aanpassingen openbaar gebied worden gedeeltelijk gefinancierd vanuit de grondexploitatie, wie draagt het andere gedeelte.

**Antwoord:**

De kosten worden deels door de gemeente en deels door de ontwikkelaars van zowel het Eiland als van de locatie Laverie betaald.

8. Wat zijn de te verwachten opbrengsten na het gereed komen van het gehele plan, van o.a. OZB, legeskosten etc.

**Antwoord:**

Na het gereedkomen van het gehele plan zijn er geen legesinkomsten meer te verwachten, dan zijn immers de benodigde vergunningen afgegeven.

De verwachte inkomsten van de OZB zijn natuurlijk afhankelijk van zowel de getaxeerde waarde van de woningen als van de op dat moment van toepassing zijnde tarief.

Als rekenvoorbeeld voor de te ontvangen legesinkomsten is aangenomen dat de gemiddelde prijs van woningen € 280.000 bedraagt.

Dit geeft een legesinkomst van rond de € 2.250

Bij de aanneming van 475 woningen levert dit in totaal ruim een miljoen. Deze inkomsten zijn over meerdere jaren verspreid

Als rekenvoorbeeld voor de OZB inkomsten is met de volgende gegevens gerekend.

WOZ tarief eigenaren 2019: 0,1084%

Stel gemiddelde getaxeerde waarde € 280.000

Dan per woning jaarlijks een bedrag van € 303,50

Bij 475 woningen is dit een jaarlijkse inkomst van afgerond € 145.000