

Leden van de gemeenteraad

Weert, 3 februari 2021

Onderwerp : Beantwoording schriftelijke vragen inzake Beekpoort Noord

Geachte leden van de gemeenteraad,

In navolging op de brief die u vrijdag 29 januari jl. inzake bovengenoemd onderwerp met betrekking tot Beekpoort Noord hebt ontvangen, hebben wij schriftelijk nog aanvullende vragen ontvangen. Middels deze brief wordt invulling gegeven aan de beantwoording van die vragen.

#### **Aanvullende vragen**

*1. Volgens het raadsvoorstel voor de stedenbouwkundige visie Beekpoort-Noord (raad februari 2020) is het oorspronkelijk geraamde tekort van 2,6 miljoen euro geraamd op de bouw van 38 woningen. Bij de bouw van meer woningen zou het tekort eerder kleiner dan groter moeten worden. Maar het wordt (aanzienlijk) groter. In het raadsvoorstel staat ook: "Door de toevoeging van extra plancapaciteit wordt het tekort verminderd." Dat is dus niet gebeurd. Verklaring voor het grotere tekort?*

De grondexploitatie die voorlag ten tijde van het opstellen van de visie ging uit van een schets waarin 38 woningen pasten. De taxateur heeft op basis daarvan de grond gewaardeerd. Bij het opstellen van de visie is die schets volledig los gelaten en is het ontwerp dus gewijzigd.

Na het vaststellen van de visie is de grondexploitatie geactualiseerd in het kader van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2020 op het programma dat de visie mogelijk maakte. De geactualiseerde grondexploitatie kende toen een tekort van +/- € 1,5 mln. Dit is ook aan uw raad voorgelegd en door uw raad vastgesteld.

Nu hebben we het plan verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en zijn op basis daarvan ook de cijfers opnieuw tegen het licht gehouden. Naast een wijziging van het programma bleek ook de taxatie van te hoge grondprijzen uit te gaan. Deze inzichten hebben geleid tot minder opbrengstpotentie.

2. Volgens de stedenbouwkundige visie zouden er 56 woningen worden gebouwd, waarvan 21 appartementen. Volgens het nu voorliggende plan komen er 45 woningen, waarvan 17 appartementen. Er komen dus 7 grondgebonden woningen minder. Dat zijn er meer dan de 4 die niet gebouwd kunnen worden omdat een waardevolle boom wordt gehandhaafd. Verklaring?

	Visie	Stedenbouwkundig plan	Vershil
Bestaande woningen	3	3	0
Vrijstaande woningen	7	5	-2 In verband met particulier terrein
Levensloopbestendige geschakelde woning	6	5	-1 Woningtype is vergroot
Kadewoningen	9	7	-2 Als gevolg van de monumentale boom
Sociale woningen	10	11	+1 Gemeenschappelijke ruimte wordt ingezet als woning
Appartementen	21	17	-4 Appartementen zijn vergroot
<b>Totaal</b>	<b>56</b>	<b>48</b>	<b>8 woningen minder</b>

3. Uit de taxatie die is gemaakt voor de bepaling van de koopprijs van de grond blijkt volgens mij dat bij de uitvoering van de opdracht is uitgegaan van vier woningen meer dan de aantallen uit het taxatierapport (er staan woningnummers 6, 7, 8 en 9, maar daar staat niets achter). Verklaring? Zijn dit de geplande woningen die niet worden gebouwd omdat de waardevolle boom in de weg staat?

Dit zijn 4 grondgebonden woningen (twee-onder-een-kap) die waren ingetekend op gronden van particulieren. Aangezien deze gronden niet in eigendom zijn haalt de gemeente hier ook geen opbrengsten uit.

4. De taxateur heeft geteld met 20 appartementen. Volgens de overeenkomst (5.1) komen er 17. De ontwikkelaar betaalt toch de prijs van 20? Waarom doet hij dat?

Het perceel en het gebouw wijzigen niet in omvang, er komen alleen minder woningen omdat de ontwikkelaar verwacht dat er meer behoefte is aan wat grotere appartementen. Deze wijziging is pas doorgevoerd nadat de taxatie is opgesteld en aanpassing zou nadelig zijn voor de gemeente.

5. Als ik het goed begrijp krijgen de appartementen een gemiddelde oppervlakte van 58 m<sup>2</sup>. Dat lijkt mij weinig. Voor wie zijn deze appartementen bedoeld? Wie heeft dit zo bepaald?

Nee, dat klopt niet. De appartementen zijn ca. 100m<sup>2</sup>.

6. De verdeling van de kosten voor de reconstructie van de Sullolkweg is sterk in het voordeel van Jongen omdat de bouw van 70 woningen als grondslag wordt genomen, en niet het aantal van 45 uit het programma conform artikel 5.1. Waarom?

Uitgangspunt voor het verhalen van deze kosten is het planologisch kader zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat kader schrijft een maximaal aantal woningen van 70 voor. Zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan zijn er mogelijkheden voor herontwikkelingen van de particuliere kavels, het bestemmingsplan laat dit immers toe.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Selma van Mensvoort', with a stylized flourish at the end.

Selma van Mensvoort  
hoofd afdeling Ruimte & Economie