

Leden van de gemeenteraad

Weert, 29 januari 2021

Onderwerp : Beantwoording schriftelijke vragen en toezeggingen raadscommissie
Ruimte & Economie 21 januari 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de raadscommissie Ruimte & Economie van donderdag 21 januari 2021 is het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Beekpoort Noord aan u gepresenteerd. Aansluitend heeft in deze raadscommissie een inhoudelijke behandeling plaatsgevonden van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de Samenwerkingsovereenkomst Beekpoort Noord. Naar aanleiding van die behandeling zijn drie toezeggingen gedaan. Tevens zijn er schriftelijk nog een aantal aanvullende vragen gesteld.

Middels deze brief wordt invulling gegeven aan de hierboven bedoelde toezeggingen en de beantwoording van de vervolgvragen.

Toezeggingen

1. De commissie ontvangt schriftelijk het antwoord op de vraag of alle woningen zijn getoetst of deze voldoende toegankelijk zijn voor mensen welke zijn aangewezen op een hulpmiddel.

In artikel 5.4 van de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de exploitant de woningen zo veel als mogelijk gaat bouwen volgens de basiseisen van het Handboek Woonkeur 2015. Dit handboek is specifiek gericht op het levensloopbestendig ontwerpen van woningen.

2. De commissie ontvangt schriftelijk het antwoord op de vraag hoeveel extra woningen in het plan zouden kunnen worden toegevoegd indien de waardevolle boom zou worden gekapt en wat het verschil dan is m.b.t. het negatief resultaat.

Het kappen van de boom biedt ruimte aan twee extra kadewoningen. In totaal zou hiermee ca. € 92.000,- extra opbrengst gegenereerd kunnen worden.

3. De commissie ontvangt schriftelijk het antwoord op de vraag: Klopt het dat er geen overheidsopdracht is en daarmee ook geen aanbestedingsrecht, indien er aan het bedrijf Jongen geen realisatieplicht kan worden opgelegd?

In de samenwerkingsovereenkomst is inderdaad geen overheidsopdracht (lees: realisatieplicht) opgenomen. Indien dat wel het geval was geweest, zou het college zijn gehouden om, gelet op wet- en regelgeving, een dergelijke opdracht aan te besteden.

Aanvullende vragen

4. Het begrootte tekort op de grondexploitatie bedroeg ruim 1.4 miljoen euro. Inmiddels is er sprake van een extra tekort van 1.6 miljoen euro. Totaal tekort 3.1 miljoen euro. (Per woning betekent dit een tekort van 68.888 euro). De raad heeft budgetrecht. Wanneer krijgt de raad de gelegenheid om gebruik te maken van het budgetrecht? Kan er aan het raadsvoorstel een extra besispunt worden toegevoegd zodat de raad een besluit kan nemen over dit extra tekort?

Aan de hand van het raadsvoorstel dat op dit moment voorligt, kunt u kennis nemen van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan, welke een uitwerking zijn van de eerder door uw raad vastgestelde visie.

Deze uitwerking is aan de hand van de methodieken die worden voorgeschreven in de Grondprijnsbrief 2020 doorvertaald naar een samenwerkingsovereenkomst, die financiële consequenties kent, zoals beschreven in het voorliggende raadsvoorstel.

Het financieel effect van het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst wordt zoals gebruikelijk verwerkt in de grondexploitatie en aangepast bij de cyclische behandeling van het Meerjarenperspectief grondexploitaties 2021. Deze wordt in juli 2021 ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

5. Er kan geen realisatieplicht worden opgelegd aan Bouwbedrijven Jongen B.V. Hoe zeker is het dat het woningbouwprogramma zoals vermeld in de samenwerkingsovereenkomst wordt uitgevoerd?

In artikel 13.1 van de samenwerkingsovereenkomst is het exploitant verplicht een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen die in overeenstemming is met het vastgestelde bestemmingsplan, stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan.

In artikel 5.3 van de samenwerkingsovereenkomst staat dat de gemeente in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning toetst of de plannen stroken met de planologische mogelijkheden en of zij voldoen aan de eisen en voorwaarden die de gemeente ter uitvoering van haar publiekrechtelijke taken stelt.

In artikel 8.1 van de samenwerkingsovereenkomst staat dat de notariële akte zo spoedig mogelijk wordt opgemaakt nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en exploitant 70% van het aantal door hem te bouwen woningen binnen het betreffend deelgebied heeft verkocht.

Samengevat worden de desbetreffende gronden door de gemeente dus pas geleverd nadat de exploitant beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning, welke vergunning door het college getoetst wordt aan de eisen en voorwaarden die de gemeente ter uitvoering van haar publieke taken stelt (lees: bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan) waarbij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan ook nog eens integraal onderdeel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst.

6. Is het mogelijk dat Bouwbedrijven Jongen B.V. afwijkt van het woningbouwprogramma en meer/minder woningen gaat bouwen?

In artikel 5.5 van de samenwerkingsovereenkomst staat dat Jongen alleen in overleg (met de gemeente) kan afwijken van het woningbouwprogramma, waarbij in voorkomend geval een hertaxatie plaatsvindt. In geval de hertaxatie tot een hogere grondwaarde leidt dan vindt verrekening plaats. Een lagere grondwaarde wordt niet verrekend.

7. U schrijft in het voorstel dat het openbaar gebied rond de woningen wordt aangelegd in hoogwaardige kwaliteit. Kunt u aangeven om hoeveel m2 openbare ruimte (inclusief water) het gaat?

In bijlage 5 van de samenwerkingsovereenkomst staat dat het openbaar gebied dat bij het plan hoort 4.803m² bedraagt. De Oude Suffolkweg hoort niet tot het openbaar gebied binnen het plangebied.

8. Hoe hoog zijn de inrichtingskosten openbare ruimte? Ook hier de vraag hoe zeker is het dat Bouwbedrijven Jongen B.V. de openbare ruimte inricht conform het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

In dit kader wordt verwezen naar artikel 15.4 van de samenwerkingsovereenkomst, met dien verstande dat de inrichtingskosten onderdeel uitmaken van de kosten voor het bouwrijp maken van de post bouw- en woonrijp maken.

In artikel 17 van de samenwerkingsovereenkomst staat dat het opstellen van een RAW-bestek onderdeel is van het bouw- en woonrijp maken. Dit bestek moet passen binnen de kaders en randvoorwaarden zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en de basiseisen voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente toetst het bestek aan diezelfde randvoorwaarden. Het bestek vormt het toetsingskader nadat de gemeente hiermee ingestemd heeft.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Selma van Mensvoort
hoofd afdeling Ruimte & Economie