



MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de "Verordening op de raadscommissies en beeldvormende bijeenkomsten Beekdaelen 2023" van de raadsfractie VG ten aanzien van het agendapunt B10 Voorbereidingskrediet ten behoeve van ontwikkeling "Inbreidingsgebied tpv het huidige Rector Raevenhuis" te Sweikhuizen ter behandeling in de raadscommissie sociaal van 28 mei 2024.

Vraag 1: Raadsvoorstel, blz. 2. Het plan gaat uit van betaalbare woningen.

1. Welk soort woningen betreft het en wat is ongeveer de maximale aankoopprijs?

Antwoord: In het richtinggevend plan zijn 6 generatie neutrale woningen om doorstroom te bevorderen en 2 startersappartementen opgenomen. In het stichtingskostenoverzicht is gerekend met een gemiddelde prijs van € 350.000,00 VON.

Vraag 2: Raadsvoorstel, blz. 2 en 3. Blz. 2: Dit draagvlak wordt onder meer benadrukt doordat actief invulling gegeven is aan het oprichten van een nieuwe stichting. Blz. 3: Deze termijn sluit goed aan bij de tijdruimte die met kerkbestuur/dorpsraad is overeengekomen voor het oprichten van de nieuwe stichting met een sluitende businesscase.

2. Vraag: is de nieuwe stichting nu wel al of nog niet opgericht?

Antwoord: De formele oprichting moet nog plaatsvinden. Wel zijn de personen bij ons bekend die in de nieuwe stichting zitting zullen nemen en die zullen onderzoeken of een sluitende exploitatie haalbaar is. Een en ander heeft te maken met een lopende afwikkeling ten aanzien van de stichting Rector Raevenhuis.

Vraag 3: Raadsvoorstel, blz. 3. Met een ontmoetingsruimte ter grootte van circa 134 m² is er sprake van een exploitatietekort.

3. Kunt u dit eens nader toelichten? Is dit bv. een permanent exploitatietekort? En hoe verhoudt dit zich tot een sluitende business case?

Antwoord: Het aangeduid exploitatietekort heeft betrekking op de planexploitatie van de projectontwikkelaar. Om een ontmoetingsruimte te kunnen realiseren in het plan, zal de gemeente van de projectontwikkelaar een ruimte aankopen/huren van circa 134 m². Deze ruimte kan vervolgens verder geschikt worden gemaakt als ontmoetingsruimte. Door de aankoop/huur van de gemeente heeft de ontwikkelaar naar verwachting een sluitende business case. Wat betreft de ontmoetingsplek zal de stichting moeten zorg dragen voor een sluitende exploitatie alvorens een ontmoetingsruimte kan worden gerealiseerd.

Vraag 4: Raadsvoorstel, blz. 3. Het inbreidingsplan heeft een dusdanige impact op de omgeving dat de kans op planschade aanwezig is.

4. Is er al contact geweest met de omwonenden en de lokale horeca over de contouren van het plan. Dit om mogelijke planschade te kunnen inschatten?

Antwoord: Met de omwonende zijn de contouren van de plannen nog niet besproken. De plannen zijn nog te prematuur en sterk aan verandering onderhevig. Bij de omgevingsplanuitwerking wordt de gemeenschap meegenomen in de verdere concretisering waar ook een planschade scan deel van uit maakt.

Vraag 5: Raadsvoorstel, blz. 3. De provincie dient nog in te stemmen met het voornemen.

5. Is de provincie al geconsulteerd?

Antwoord: De provincie is nog niet geconsulteerd. De ontwikkeling vindt plaats binnen de dorpskern van Sweikhuizen en dat zijn minder interessante gebieden voor de provincie Limburg. De verwachting is dat de provincie dit een positieve ontwikkeling vindt. Het eindelijke voorstel voor het doorvoeren van een omgevingsplanwijziging moeten wij voor bindend advies en instemmingsrecht voorleggen aan de provincie Limburg. De provincie heeft een taakstelling om woningen toe te voegen.

Vraag 6: Raadsvoorstel, blz. 4. Hierbij is het uitgangspunt dat er meer wooneenheden worden ontwikkeld dan nu zijn opgenomen in het richtinggevend plan.

6. Wat is hier het richtinggevend plan en hoeveel wooneenheden zijn hierin opgenomen?

Antwoord: De insteek is om een omgevingsplanwijziging door te voeren die de marktpartij de ruimte biedt om creatief aan de slag te gaan voor een optimale invulling van het gebied. In de bijlage 'Afbakening plangebied tbv herontwikkeling Rector Raevenhuis' welke is bijgevoegd aan de ter inzage liggende stukken is het aantal wooneenheden opgenomen. Er is een bandbreedte opgenomen van 8 a'12 appartementen generatie neutraal min. 90 m² voorzien van tuin of balkon, eigen buitenberging en parkeerplaats.

Vraag B10.7: Raadsvoorstel, blz. 5. *De opname van deze post in de voorziening Gebouwen.....*

7. Hoe hoog is deze post bij benadering?

Antwoord: Afgeleid van de overige gebouwen die zijn opgenomen binnen de voorziening Gebouwen die niet zijn opgenomen in het MJOP is deze post bij benadering € 7.500,00.