

Aan : [REDACTED]
Van : [REDACTED]
CC : [REDACTED]
Datum : 10 mei 2022

Onderwerp : Parkeren en grondprijzen Gennepmolen

Aanleiding

VVD raadslid [REDACTED] heeft vragen gesteld over het toepassen van de parkeerbalans en de grondprijsberekening van de Gennepmolen. Omdat hier al eerder vragen over gesteld zijn en de gemeente niet de slager wil zijn die zijn eigen vlees keurt heeft het MT besloten voor de beantwoording van deze vragen deze vragen advies te vragen aan onze advocaat Hekkelman.

Parkeren

Hierbij werd gesteld dat de ontwikkelaar een bedrag in het parkeerfonds moet storten voor elke parkeerplaats die straks in de openbare ruimte komt te liggen op grond die dan weer van de gemeente is. De gemeente is van mening dat dit niet het geval is aangezien de parkeerplaatsen op de projectlocatie gerealiseerd worden. Hekkelman heeft de door de gemeente gekozen oplossing getoetst aan onze nota parkeernormen. In de nota parkeernormen wordt over het bezoekersparkeren het volgende opgemerkt:

“Zowel het bewoners- als bezoekersaandeel parkeerplaatsen moet op eigen terrein/plangebied worden aangelegd. Het aandeel bezoekersparkeerplaatsen moet altijd voor het openbaar verkeer toegankelijk zijn.”

Hiermee wordt het dus nadrukkelijk mogelijk gemaakt om de benodigde parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren. En dat is precies wat in dit project gebeurt. De conclusie van Hekkelman is dat de gemeente het parkeerbeleid goed heeft toegepast en er geen bijdrage van de ontwikkelaar in het parkeerfonds gestort hoeft te worden.

Grondverkoop

De gemeente heeft het bod van de ontwikkelaar getoetst aan de grondprijzen zoals ze in de Nota Grondbeleid van de gemeente Gennep staan. Hekkelman geeft geen advies over uiteindelijke grondprijzen maar heeft wel geconcludeerd dat de gemeente niet de juiste methodiek heeft toegepast. Het prijsbeleid dat in het grondbeleid staat is enkel van toepassing op de verkoop van bouwrijpe kavels en niet bij een projectgebied. De gemeente had twee methodes kunnen gebruiken om tot een grondprijzen te komen. De gemeente had een aanbesteding kunnen doen of een taxatie van de grond moeten laten uitvoeren. Een



aanbesteding is nu niet gedaan omdat dit in 2012 en in 2017 al eerder gedaan is. In 2012 is Jongen Bouw B.V. als partij geselecteerd en zij hebben uiteindelijk de opdracht teruggegeven en de bijbehorende boete geaccepteerd en betaald. In 2017 zijn 5 partijen aangeschreven en dit heeft niet tot een concreet bod geleid.

De gemeente is vervolgens met één nieuwe partij in onderhandeling gegaan en tot een grondprijs gekomen. Hiervoor hadden we dus een taxatie moeten laten uitvoeren waar we rekening hadden moeten houden met het feit dat de ontwikkelaar een aantal investeringen heeft gedaan om de grond bouwrijp te maken. Kosten zoals het laten uitvoeren van de onderzoeken die nodig zijn voor de aanpassing van het bestemmingsplan. Dit is gedaan op risico dat de investering niet terugverdiend wordt als het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt. De taxatie is niet uitgevoerd en bij volgende grondverkopen zullen we dit zeker wel doen. De overeenkomst als zodanig is wel rechtsgeldig.