

Aan : [REDACTED]  
Van : [REDACTED]  
CC : [REDACTED]  
Datum : 14 april 2022

Onderwerp : Raadsvragen Gennepermolen

---

Vanuit de raad zijn twee vragen gekomen over het project Gennepermolen. Eén over de grondverkoop en één over het toepassen van het parkeerbleid.

#### Grondverkoop

Ons grondverkoopbeleid gaat uit van een verkoopprijs voor bouwgrond van € 210,- per vierkante meter. Voor deze prijs leveren wij bouwrijpe grond en maken de grond na de bouw woonrijp. Kosten voor bouw- en woonrijp worden uit deze grondopbrengst betaald.

Voor de Gennepermolen hebben we afgesproken in de anterieure overeenkomst dat de gemeente de grond bouwrijp levert en dat de ontwikkelaar deze woonrijp maakt. De grond wordt na oplevering woonrijp aan de gemeente teruggeleverd.

Als de gemeente de grond niet woonrijp maakt en hier dus ook geen kosten voor maakt hanteren we een andere prijs. De kosten voor woonrijp maken worden immers van de gemeente doorgelegd naar de ontwikkelaar. Voor de Gennepermolen is dit als volgt gegaan.

De gemeente verkoop de grond voor € 150.000,- aan de ontwikkelaar en levert de grond bouwrijp. De ontwikkelaar heeft voorgerekend dat ze voor € 310.500,- de grond woonrijp kunnen maken. Kosten die de gemeente nu niet maakt en de ontwikkelaar op zich neemt.

Als wij zelf het bouw- en woonrijp hadden moeten uitvoeren had de gemeente dit € 460.500,- gekost. En die hadden betaald moeten worden uit de grondopbrengst.

De totale kavel is 4022m<sup>2</sup>

Uitgeefbaar is 2096m<sup>2</sup>. Dat is volgens het voorlopig ontwerp. Dit kan dus nog wijzigen mits ze binnen de bestemmingsplangrenzen blijven. Er komt dan 4022 – 2096 = 1926m<sup>2</sup> terug naar de gemeente als openbare ruimte.

De ontwikkelaar krijgt in eigendom om woningen op te ontwikkelen 2096m<sup>2</sup>. Hiervoor hebben zij aan totale kosten € 460.500,- Omgerekend is dit € 220,- per m<sup>2</sup> en past dit binnen ons grondbeleid waarin uitgegaan wordt van de genoemde € 210,-



De gemeenteraad stelt dat de grond voor te weinig verkocht is en dat de ontwikkelaar minimaal € 6000,- per parkeerplaats in de openbare ruimte had moeten storten omdat deze niet op eigen terrein aangelegd zijn, danwel deze grond in eigendom had moeten houden. IN dat laatste geval zou de prijs per m<sup>2</sup> lager worden en onder onze prijs van € 210,- m<sup>2</sup> komen.

#### Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente is vastgelegd in onze Nota Parkeernormen 2015. Zie bijgevoegde link

<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2017-10449/1/bijlage/exb-2017-10449.pdf>

Deze nota is valt onder dit paraplubestemmingsplan parkeren:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planid=NL.IMRO.0907.BP17077PARKERENDIG-VA01>

In het project worden in totaal 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. Volgens de parkeernorm zijn er 41 parkeerplaatsen vereist. Van deze 42 parkeerplaatsen worden er 14 onder het appartementengebouw gerealiseerd en deze zijn toegewezen als privé parkeerplaats voor de bewoners. De overige 28 parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk. Deze kunnen door iedereen gebruikt worden. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied.

De opzet van het project is zo dat het hele plangebied gekocht wordt door de ontwikkelaar en dat zij na aanleg van de openbare ruimte, inclusief parkeerplaatsen, deze terug leveren aan de gemeente. Een veelgebruikte constructie die we onder andere ook in het Pagepark toepassen. Bij deze methode hoeft er, volgens ons geen bijdrage gestort te worden in het parkeerfonds. Alle vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied en de gemeente hoeft niet elders parkeerplaatsen aan te leggen om aan de parkeernorm te voldoen. Volgens ons is dit conform ons parkeerbeleid. Met name terug te lezen in artikel 4.3 tm 4.6 van onze Nota Parkeernormen.

Vanuit de gemeenteraad wordt gesteld dat ofwel:

- \* de ontwikkelaar de grond voor parkeerplaatsen koopt en daar de parkeerplaatsen aanlegt
  - \* of dat ze € 6000,- per parkeerplaats die in de openbare ruimte komt in het parkeerfonds stoppen omdat de parkeerplaatsen op onze grond in de openbare ruimte komen te liggen.
- Het is of het een of het ander.

Bij de eerste optie zouden de parkeerplaatsen allemaal op privé grond liggen en dan is geen enkele bezoekersparkeerplaats. En dat strookt juist niet met onze parkeernormen. En vandaar ook de opzet waarbij alle parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd moeten worden



maar er wel een deel in de openbare ruimte moet komen te liggen zodat bezoekersparkeren mogelijk is.

