

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Harriet Eggengoor	Tel.: (0495) 57 52 87
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007355

**ONDERWERP**

Gedeeltelijk woonrijp maken nieuwbouwplan Tungelroy.

**ADVIES**

Instemmen met het gedeeltelijk woonrijp maken van het nieuwbouwplan in Tungelroy.

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:

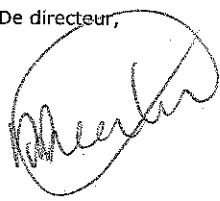





Relatie bestaat met het voorstel van 4 mei 2010 waarin het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwbouwlocatie in Tungelroy is vastgesteld.

Algemeen:

Na het vaststellen van het inrichtingsplan in 2010 is gestart met de verkoop van bouw kavels in Tungelroy. Tot nu toe zijn twee zelfbouw kavels verkocht. Wonen Limburg heeft 8 sociale levensloopbestendige huurwoningen gebouwd en zijn zes starterswoningen gebouwd en verkocht. In het totale plan waren 45 nieuwe woningen voorzien.

De nieuwste woningbouwplanning (structuurvisie 2013) geeft aan dat binnen het plan Truppertstraat nog 23 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Het woonrijp maken van een nieuwbouwplan vindt normaliter plaats op het moment dat alle kavels zijn verkocht en bebouwd (of in ieder geval het merendeel). In het nieuwbouwplan in Tungelroy blijft de verkoop van de zelfbouw kavels achter bij de verwachting. Wachten met het woonrijp maken totdat het merendeel van de kavels is verkocht zorgt ervoor dat bewoners, die wel in het plan wonen, jarenlang in een bouw fase wonen (de huidige grondexploitatie loopt tot 2027). Daarom wordt voorgesteld het plan nu

Weert, 8 juli 2014  De directeur,  		S		B	W	W	W	W
					HL	FvE	PS	GG
	akkoord							
	bespreken							
Behandeling uiterlijk in college van 12 augustus 2014								

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Akkoord  | <input type="checkbox"/> Niet akkoord      |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.:   |  |

Beslissing d.d.:

**Akkoord met advies**

Nummer:

2

**15 JULI 2014**

*De secretaris*

gedeeltelijk woonrijp te maken. Om kosten te besparen wordt alleen het gedeelte aangelegd waar woningbouw is gerealiseerd. Afhankelijk van de toekomst voor dit nieuwbouwplan kan dit dan de eindsituatie zijn.

#### Toekomst nieuwbouwplan

Op dit moment is het nog niet duidelijk hoe de toekomst van het nieuwbouwplan eruit ziet. Er wordt een advies vanuit de markt over de verkoop van de kavels gevraagd. Als dit advies er is vindt een integrale afweging plaats: de wijze waarop de zelfbouwkavels worden verkocht, hoeveel kavels dit dan zijn en welke kavels in het gebied het meest kansrijk zijn. Dan pas is ook duidelijk wat de financiële gevolgen zijn voor dit nieuwbouwplan.

#### Argumenten:

Het woonrijp maken van het plan betreft niet het volledige plan. Aan de zijde waar woningen zijn gebouwd wordt de openbare ruimte woonrijp gemaakt (bijlage 1). Het vastgestelde inrichtingsplan gaat uit van het feit dat het volledige plan is bebouwd. Omdat nu sprake is van een gedeeltelijk woonrijp maken wordt voorgesteld af te wijken van het vastgestelde inrichtingsplan. De redenen hiervoor zijn:

- Goedkopere inrichting kiezen. De grondexploitatie van dit plan is negatief door het achterblijven van de verkoop van kavels.
  - o Alles wordt uitgevoerd in elementenverharding.
- Een samenhangend beeld omdat misschien sprake is van een eindsituatie.

#### Kanttekeningen:

Als er na het woonrijp maken bouwactiviteiten plaatsvinden kan het gebeuren dat de inrichting van de openbare ruimte wordt aangetast waardoor reparaties noodzakelijk zijn. Dit geldt overigens bij alle bouwactiviteiten in Weert waar de openbare ruimte definitief is ingericht.

### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Niet van toepassing.

### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

De nieuwe kostenraming van het woonrijp maken komt nagenoeg overeen met de raming die destijds is opgesteld door een extern bureau. In verband met de kostenoverschrijding die is opgetreden bij het bouwrijp maken, hanteren we nu voor het woonrijp maken een aanvullende post onvoorzien van 15% in plaats van 5%. Samen met de extra rentekosten voor het eerder woonrijp maken van het gebied, loopt het tekort van de grondexploitatie op naar NCW 2.026.501 negatief. De verslechtering van het resultaat van € 80.556 ten opzichte van de raming bij de begroting, wordt meegenomen bij de najaarsnota.

#### Begrotingspost:

G200200, KDT Truppertstraat

#### Beschikbaar bedrag:

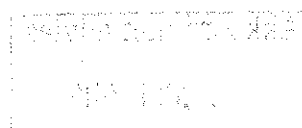
De kosten voor het woonrijp maken komen ten laste van de grondexploitatie. Het opgelopen tekort in de grondexploitatie wordt in de najaarsnota afgedekt middels een verhoging van de tekortvoorziening.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

#### Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Omwonenden
- ❖ Wijk- of dorpsraden

*Nadere specificatie:* dorpsraad Tungelroy en bewoners van het nieuwbouwplan aan de Truppertstraat.



Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Selma van Mensvoort, Maurice Smeets en Orte Hermus

Extern:

Niet van toepassing.

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

overzichtstekening

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Bijlage: overzichtstekening

