

Algemeen: Het betreft een voorstel tot aanpassing van een grondexploitatie die al vele jaren geleden, medio 2006 geopend is:

Vragen uit 1^{ste} termijn Gewoon Lokaal! – de heer Van Agtmaal

- Als ik ergens Financieringskosten zie staan, dan denk ik hierbij aan de kosten die gemaakt worden om bijvoorbeeld een lening aan te gaan en de kosten aan rente die hiermee gemoeid is. In de begroting van de Pinas staat een post Financieringskosten van 3,5 miljoen wat dus neerkomt op de helft van de kosten van het totale plan. We hebben in de ook vanavond behandelde jaarstukken kunnen lezen dat te verwachte verliezen op de marktwaarde van bouwrijpe grond direct genomen moet worden. Maar is dan de marktwaarde van de bouwgrond met bijna 3 en een half miljoen afgenomen? Of maken de kosten voor het verhuizen van de voetbalvereniging Dinteloord deel uit van deze kosten?

[Antwoord: Deze kosten zijn historische kosten, zijnde de kosten samenhangend met de uitbreiding van het "nieuwe" sportpark en kosten vanwege de trage uitgifte van de gronden ten tijde van de woningmarktcrisis, deze zitten reeds jaren in de boekwaarde verwerkt. Deze post bestaat uit zowel financieringskosten alsmede reserveringsvergoeding.](#)

- In de plattegrond zien we 8 woningen ingetekend op de huidige groenstrook naast de watergang. Hiermee wordt het aandeel groen in het plangebied een stuk minder. Waar er eerder natuurlijk 3 voetbalvelden en volop volgroeide bomen stonden wordt dit nu steeds verder beperkt. Blijft er wel een groenstrook bestaan voor het maaien en baggeren van de watergang? Nu staan de kavels namelijk tegen de watergang aan ingetekend.

[Antwoord In het bestaande plan van de Pinas uit 2017 zijn deze gronden altijd al "gereserveerd" voor een uitgifte 2^e fase. Deze gronden waren echter vanwege milieucontouren van het bedrijventerrein niet te ontwikkelen of uit te geven. Met de ontwikkeling van De Kroon wordt dit nu gewoon mogelijk.](#)

[Een eenzijdige onderhoudstrook van de watergang is aan de overzijde in het plangebied van De Kroon voorzien, deels op het langzaamverkeerspad.](#)

- De woningen van het originele plan de Pinas zijn ondertussen allemaal gebouwd maar de inrichting van de openbare ruimte is in meerdere straten nog niet aangepakt. Hierbij kunt u denken aan de bestrating omdraaien en in goed verband leggen maar ook aan de straatverlichting. De verlichting in de straat Boeier is nog niet eens is aangebracht. De helft van deze straat is reeds begin vorig jaar opgeleverd, de andere zijde eerder dit jaar. Aangezien 5 van de kavels waar we eind deze maand over besluiten aan het einde van de Boeier liggen zijn de bewoners bang dat zij nog 2 jaar aan een bouwstraat of toegangsroute voor bouwverkeer wonen met maar aan 1 zijde een stoep.

[Antwoord: Vorige week \(2juni\) is een deel van het woonrijp maken van het originele plan aanbesteed.](#)

[Hierbij de worden de Boeier en het Fregat herstraat en extra parkeervakken met trottoirs worden aangelegd. Dit werk zal binnenkort aanvangen. Deze delen incl. trottoirs aan beide zijden direct voor de woningen langs dus worden dus gewoon definitief woonrijp gemaakt. Hierop zullen ook in principe geen bouwactiviteiten plaatsvinden zodat er een nette en veilige situatie voor de bewoners ontstaat. Enige overlast van de nabije bouw kan echter nooit helemaal worden voorkomen.](#)

[Uit de enquête voor de groeninrichting van vorig jaar bleek dat een groot deel van de bewoners parkeerdruk ervaart en meer parkeren wenst. Dit zal ten kosten gaan van het groen en er is niet direct budget voor. Omdat er nog bouwwerkzaamheden plaatsvonden ten tijde van de enquête met de daaraan gekoppelde extra parkeerdruk vanwege de aanwezigheid van het werkzame personeel dat met busjes of eigen vervoer naar de bouwplaats kwam gaf dit echter geen betrouwbaar beeld over de daadwerkelijke te verwachten parkeerdruk naar de toekomst toe. Daarom is met de oud-wethouder besproken dat we na realisatie van de geplande groen vakken eerst evalueren \(planning nog dit jaar\), hoe groot het probleem echt is, voordat er eventueel een voorstel wordt uitgewerkt.](#)

De vragen zijn dan ook:

- Kan het college toezeggen dat de straten Brigantijn, de Pinas, Fregat, Boeier en de Barkas woonrijp gemaakt worden voordat het aangrenzende project Kroon op Dinteloord van start gaat.

[Antwoord: Ten dele. Zie bovenstaand.](#)

- Kan het college toezeggen dat er bij de ontwikkelaar op aangedrongen wordt om de straten Brigantijn, de Pinas, Fregat, Boeier en de Barkas niet als aanvoerroute te gebruiken. Via het AFC, de stellingmolen

en wipmolen naar de van Heemskerkstraat is al sinds jaren een vrachtwagenroute naar de huidige vrachtwagenparkeerplaats. Deze lijkt Gewoon Lokaal! een logische aanvoerroute in plaats van door het centrum en over de Steenbergseweg.

Antwoord: De route via het AFC is het meest voor de hand liggende route en zullen wij aanwijzen als bouwroute. Echter is er op de locatie geen draaimogelijkheid aanwezig voor grote vrachtwagens.

- De huidige vrachtwagenparkeerplaats wordt momenteel niet helemaal naar behoren gebruikt, denk hierbij aan hangjongeren en afzetcontainers die er langere tijd geparkeerd staan, maar er zijn toch zeker enkele vrachtwagenchauffeurs, woonachtig in Dinteloord, die hier hun truck parkeren en naar huis lopen. Zij kregen middels een briefje onder hun ruitenwisser te weten dat ze binnenkort niet meer welkom zijn op die plaats. Kan er vanuit de gemeente gecommuniceerd worden met de gebruikers van deze gemeentelijke voorziening met een planning wanneer in ieder geval een alternatief gezocht zal moeten zijn.

Antwoord: Zij kunnen nog aan de noordelijke zijde van de Heemskerckstraat parkeren. Hier worden 18 extra langspaarplaatsen aangelegd (ca. 6 vrachtwagens lang). Er loopt nog een onderzoek/initiatief om een vrachtwagenparkeerterrein te realiseren nabij de snelweg de afslag Dinteloord. Helaas kunnen we nog geen uitsluitsel geven over de haalbaarheid van deze plannen.

Vragen uit 1^{ste} termijn Stem0167 – de heer Aben

- Wat gaat CC Kroon precies doen in het gebied?

Antwoord: (zie kaartje ontwerp Van Heemskerckstraat) Te bouwen woning op gemeentegrond: 20 appartementen, 6 rijwoningen en één twee onder één kap op te verkopen grond. De overige worden op de grond gebouwd buiten het exploitatiegebied.

- Er worden woningen gerealiseerd voor nestverlaters. Zijn er garanties of opgenomen in een overeenkomst dat deze woningen ook voor deze doelgroep gerealiseerd worden?

Antwoord: Nee, dat zou tegen de wet zijn. Wel is er een garantie opgenomen dat de woningen ofwel onder de sociale huurprijs grens liggen of wel worden aangeboden voor een koopprijs onder de € 215.000,- zodat de woningen bereikbaar zijn voor de doelgroep, nestverlaters. Het is echter niet verboden de woningen te verkopen of te verhuren aan bijvoorbeeld een bejaard echtpaar.

- Het is niet duidelijk wat de mogelijke financiële voor- of nadelen zijn van het te nemen besluit. De verwachte opbrengsten zijn minimaal en als door prijsstijgingen de verschillende werkzaamheden duurder uitvallen. Welke ruimte is er procentueel om de kosten te ondervangen?

Antwoord: De opbrengsten worden grotendeels verrekend met meer infrakosten en afwaardering van de 3 ha grond bij de sportvoorzieningen. Gezien de huidige stand van zaken, in relatie tot huisvesting arbeidsmigranten op deze locatie, wordt het niet meer reëel geacht deze restgronden op korte termijn te ontwikkelen en waarden we deze af tot agrarische waarde. Bij winstneming zou conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) hierover vennootschapsbelasting (Vpb) geheven moeten worden. Voor de kostenstijgingen is jaarlijks tot einde looptijd 5% geprognoseerd. Ook hebben we een post onvoorzien. Bij de jaarlijkse actualisatie in de jaarrekening wordt het prijspeil van de infra en de prognose kostenstijgingen opnieuw bekeken en geactualiseerd.

- Ten aanzien van de communicatie wordt gevraagd of dat er communicatie of informatie heeft plaatsgevonden richting omwonenden?

Antwoord: Ja, dit heeft in verband met Corona via een website plaatsgevonden. Tijdens de tervisie legging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt op 5 juli 2022 nog een informatieavond gehouden door de ontwikkelaar voor potentiële kopers, omwonenden en andere belanghebbenden. Zowel een vertegenwoordiging vanuit de gemeente als vanuit de ontwikkelaar zullen aanwezig zijn op deze avond.

- Ten aanzien van de restkavel wordt gevraagd waarom deze afgewaardeerd wordt en wat de plannen hiervan zijn?

Antwoord: Ruimtelijk heeft deze restkavel geen directe relatie meer met de Pinas en momenteel zijn er geen concrete plannen meer voor. Deze grond wordt afgewaardeerd tot agrarische waarde (huidig gebruik) en het staat de gemeente vrij in de toekomst nadere plannen te maken met betrekking tot een andere invulling.

Vragen uit 1^{ste} termijn CDA – de heer Huijbregts

- De vrachtwagenparkeerplaats verdwijnt en wordt bebouwd. Deze parkeerplaats voorziet echter wel in een behoefte voor een aantal Dinteloordse chauffeurs. Heeft het college een alternatief voor hen in beeld?

Antwoord: Geen expliciete vrachtwagenparkeerplaats, echter wel een extra parkeerstrook naast de bestaande Van Heemskerckstraat in de berm.

- Gaat het nieuwe bestemmingsplan gelden voor de gehele Van Heemskerckstraat? Dus ook voor het gedeelte richting de bocht naar de Oostgroeneweg? Daar is momenteel lichte bedrijvigheid, maar ook plannen voor woningbouw. Concreet een (bedrijfs)woning op het perceel nummer 3a. Is of wordt dit mogelijk gemaakt?

Antwoord: Dit gedeelte is nu niet meegenomen. Nader bestudeerd zal worden of het wenselijk is om dit bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan alsnog mee te nemen. Deze vraag staat geheel los van het nu voorliggende raadsvoorstel om in te stemmen met de aangepaste exploitatie.

- De kavel aan de zuidkant van Dinteloord wordt afgewaardeerd naar agrarische grond. Is dit het kavel wat in het verleden is ingetekend als mogelijk evenemententerrein? En is door deze afwaardering deze mogelijke invulling (en eventuele verplaatsing van de ijsbaan) geheel buiten beeld?

Antwoord: Dit is een optie. Het is aan uw raad om hierover een besluit te nemen.

Vragen uit 1^{ste} termijn D66 – Theuns

- Over de restkavel wordt gevraagd wat de bedoeling van deze kavel en wat is de grootte? Aan de hand daarvan kan ingeschat worden wat deze afschrijving betekent.

Antwoord: Er zijn nog geen concrete plannen voor deze ca. 3 hectare restkavel. In het kader van de woningbouwontwikkeling aan de Dorus Rijkerstraat wordt in participatief overleg gekeken wat de meest wenselijke invulling is.

Vragen uit 1^{ste} termijn Progressief Samen – Stoeldraijer

- Ten aanzien van de communicatie wordt gevraagd of dat de gemeente nu al de communicatie in eigen handen neemt, de regie hierop voert en ook nieuwe middelen inzet om inwoners te informeren (zoals het gebruik van een projectkrant).

Antwoord: Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage. Op 5 juli wordt door de ontwikkelaar nog een informatie/terugkoppelingsmoment ingepland. We zullen nader kijken, in overleg met de ontwikkelaar welke communicatiemiddelen er los van de formeel juridische procedure kunnen worden ingezet. De door u genoemde mogelijkheden worden bij de vaststelling van het coalitieakkoord/raadsakkoord uitgewerkt in alomvattend participatiebeleid.