Raadsinformatiebrief

Datum	21 september 2021	Zaaknummer	1948408291
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Stand van zaken Project Rembrandtlaan		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Stand van zaken Project Rembrandtlaan

Aanleiding
We gaan weer verder met de voorbereidingen om tot een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan te komen voor het plan Rembrandtlaan, daarvoor wordt via de tweede Berap een voorbereidingskrediet aangevraagd. Via deze RIB informeren we u over de stand van zaken en het vervolg.

Kernboodschap
In 2018 is het in procedure gebracht bestemmingsplan Rembrandtlaan vernietigd door de Raad van State. Vanwege samenhang met het PIP N279 van de Provincie, en de ontwikkeling van een nieuwe regionaal verkeersmodel, is het project vervolgens nagenoeg tot stilstand gekomen. Nu het nieuwe verkeersmodel in gebruik genomen kan worden, wordt een doorstart gemaakt met dit project. Hieronder worden op hoofdlijnen het doel, de resultaten en randvoorwaarden uiteengezet. Dit vormt de basis voor het vervolg van de planvorming.

Doelstelling
Met de gebiedsontwikkeling Rembrandtlaan willen we een kwalitatieve woon- en leefomgeving realiseren in het hart van Veghel. Door het aanpassen van de verkeerssituatie, waarbij gestreefd wordt naar het juiste verkeer op de juiste plek, passend bij de uitstraling in een kern, worden nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk, die gezamenlijk moeten leiden tot een prettige leefomgeving en een verbetering van het leefklimaat in Veghel.

Resultaat

Het project Rembrandtlaan richt zich op de (aangepaste) voortzetting van de herontwikkeling van het plangebied Rembrandtlaan, met de volgende deelresultaten:

A. geactualiseerde planvorming infrastructuur, watersysteem, groen en vaststellen bouwvelden
B. vastgesteld bestemmingsplan
C. aanpassing van de Rembrandtlaan en aansluitende infrastructuur
D. ontwikkeling woningprogramma binnen bouwvelden

Elk deelresultaat dient behaald te worden om het volgende onderdeel te kunnen realiseren. De resultaten zijn daarom niet los van elkaar te zien, of in een andere volgorde te realiseren.

Randvoorwaarden

Omdat het project een lange historie en relatie met andere projecten heeft, zijn er op meerdere vlakken randvoorwaarden voor de verdere uitvoering:

- Contractueel: Samenwerkingsovereenkomst met Heijmans december 2014
- Ruimtelijk: vastgesteld PIP N279 door provincie
- (nieuwe) Wet en regelgeving: Omgevingswet, stikstof, PFAS, geluid
- Eerdere en gerelateerde besluitvorming: voorkeursvariant hoofdinfrastructuur, eerder vastgesteld BP, besluitvorming Verbindingsweg
- Intern (gewijzigd) beleid: Woonvisie, Paraplubestemmingsplan Parkeren
- (interne) Capaciteit en financiële middelen.

Communicatie

Wordt uitgewerkt in een separaat communicatie- en participatieplan

Participatie

Wordt uitgewerkt in een separaat communicatie- en participatieplan

Duurzaamheid

Maakt integraal onderdeel uit van het project

Financiën

Onderstaand is per projectresultaat (A t/m D zoals weergegeven in de kernboodschap) aangegeven wat op hoofdlijnen de kosten, opbrengsten en/of financiële afspraken zijn, daarin speelt ook in de financiële opzet de volgtijdelijkheid van de deelresultaten een belangrijke rol.

A: Planvorming

- De planvorming betreft de voorbereidingskosten voor onderzoek en ontwerp, zowel voor de infrastructuur als voor de (randvoorwaarden) voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Dit om tot een goede basis te komen voor het op te stellen Bestemmingsplan en voor de latere uitvoering van de infrastructurele aanpassingen.
- Onderdeel hiervan is ook het opstellen van een raming voor de infrastructurele maatregelen.
- De kosten van dit deelresultaat zijn volledig voor de gemeente.
- De kosten voor projectresultaat A en B gezamenlijk worden geraamd op € 400.000,- (5% van de laatste raming voor de uitvoering, dit percentage is lager dan gebruikelijk want er ligt al veel aan eerdere voorbereidingen).
- Voor de interne uren is een bedrag van € 120.000,- geraamd (inclusief overhead).
- Voor het totaal van deze werkzaamheden wordt daarom, middels de tweede Berap een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 520.000,-, gedekt uit de daartoe beschikbare ‘FCL 90150 Bestemmingsreserve Rembrandtlaan’.

B: Bestemmingsplan/omgevingsplan:

- De kosten voor dit deelresultaat betreffen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan of omgevingsplan en de bijbehorende onderzoeken.
- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken worden 50/50 gedeeld met Heijmans. Deze verdeelsleutel is in een eerdere fase in overleg bepaald: gemeente draagt de verantwoordelijkheid en kosten voor de infrastructuur, Heijmans draagt de verantwoordelijkheid en kosten voor de bouwvelden.
- De gemeentelijke kosten kunnen worden gedekt uit het bij A genoemde voorbereidingskrediet.
- Er is een grondexploitatie voor dit plan, waarin voor deze fase rekening is gehouden met interne kosten voor de begeleiding van de procedure planvorming voor de woonvelden van Heijmans.

C: Aanpassing Rembrandtlaan en aansluitende infra en bouwrijp maken bouwvelden

- De kosten voor de uitvoering van de infrastructurele maatregelen zijn volledig voor de gemeente. De meest recente raming (2018) is circa 8 miljoen euro. Deze dient echter geactualiseerd te worden op basis van de geactualiseerde planvorming (projectresultaat A) en het huidige prijspeil.
- Voor de aanpassing van de infrastructuur is een uitvoeringskrediet benodigd.
- Bij vaststelling van het bestemmingsplan (projectresultaat B) dient dit uitvoeringskrediet aangevraagd te worden. Zowel het vaststellen van het bestemmingsplan als het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet is een bevoegdheid van de Raad en hierover kan gelijktijdig besloten worden.
- Dit uitvoeringskrediet kan deels uit de bestemmingsplanreserve gedekt worden: ‘FCL 90150 Bestemmingsreserve Rembrandtlaan’. In deze bestemmingsplanreserve is na aftrek van het voorbereidingskrediet nog een bedrag beschikbaar van € 1.861.400,-. Dit is echter niet toereikend voor de uitvoering van alle infrastructurele maatregelen.
- Op basis van een nieuwe raming van de investeringen in infrastructurele werken (zie stap A: Planvorming) zal te zijner tijd een toereikend uitvoeringskrediet worden aangevraagd.

D: Ontwikkeling bouwvelden

- De ontwikkeling van de bouwvelden is voor rekening en risico van Heijmans.
- In deze fase maken wij minimale kosten, onze kosten voor proces- en uitvoeringsbegeleiding van Heijmans, worden vanuit de GREX gedekt.
- In deze fase zitten voor ons als gemeente de opbrengsten uit de grondverkoop.
- Bij ongewijzigde voortzetting is het positieve resultaat van de GREX geraamd op € 5.300.000,--.. Dit vloeit terug naar de algemene reserve.

Bovenstaande is hieronder in een tabel schematisch weergegeven per projectresultaat (A t/m D):

	Uit te voeren	**Kosten**	**Dekking**	**Besluit**
A en B	Ontwerp, raming en onderzoeken	€ 200 k	Bestemmingsplanreserve	Krediet van € 520.000,- aanvragen middels 2e berap 2021
	Opstellen bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken (50% voor gemeente)	€ 200 k		
	Interne uren	€ 120 k		
	Begeleiding procedure Heijmans	€ 39 k	GREX	Jaarrekening 2020
C	Kosten infrastructuur	€ 1.800 k	Uitvoeringskrediet uit bestemmingsplanreserve	Uitvoeringskrediet aanvragen via Raadsbesluit, gelijktijdig met vaststellen BP
		€ P.M.	n.n.t.b.	
D	Positief resultaat GREX	- € 5.300 k	Terugvloeien naar algemene reserve.	Jaarrekening 2020

Het project kent zoals hierboven is weergegeven nog een aantal onzekerheden met betrekking tot de financiële consequenties. Vanwege contractuele afspraken zijn de negatieve financiële consequenties echter nog groter bij het niet voortzetten van de plannen. Samen met de gewenste

kwaliteitsimpuls in het gebied, is dat de reden om dit project voort te zetten, met inachtneming van de financiële onzekerheden.

Planning

Onderstaand is per projectresultaat (A t/m D zoals weergegeven in de kernboodschap) aangegeven wat op hoofdlijnen de tijdsplanning is.

Project-resultaat	Fase	Activiteiten	Resultaat	Datum gereed
	Opdrachtfase	-	Bestuursopdracht	afgerond
	Initiatieffase	-	Startnotitie	afgerond
A	Definitiefase	Samenstellen projectteam, PSU (doorstart), opstellen projectplan	Geactualiseerd projectplan	Sept 2021
		Pve, ontwerp (SO, VO, DO), kostenraming	Geactualiseerd DO infrastructuur	Q3 2022*
	Ontwerpfase	Voorbereiding, onderzoeken,	Uitgangspunten PB/Omgevingsplan	Q3 2022*
B		opstellen BP, doorlopen procedures	Vastgesteld BP/Omgevingsplan	Q3 2023*
		Ev. Juridisch procedures	Onherroepelijk BP/Omgevingsplan	P.M.*
C	Voorbereidingsfase	Bestek en/of werkomschrijving, kostenramingen, vergunningen, aanbesteding, gunning	Gunningsbesluit infra	Q3 2024**
	Realisatiefase	Uitvoering werk, overdracht	Proces verbaal oplevering Overdrachtsdocument	Q4 2025**
D		Heijmans eigen werk binnen bouwvelden	Oplevering woningen en Openbaar Gebied	Heijmans
	Evaluatie- en nazorgfase	Beheer, evaluatie GROTICK, opschonen dossier	Evaluatierapport Slotdocument	2026**

* Bij grootschalige planwijzigingen en / of hernieuwde contractonderhandelingen zal de planning mogelijk moeten worden aangepast. Dit geldt ook op het moment dat de planvorming van de provincie voor de N279 of de plan- en besluitvorming voor de verbindingsweg vertraging oplopen.
** Planning is afhankelijk van mogelijk bezwaar en beroep na de vaststelling van het bestemmingsplan. Uitvoering kan pas starten als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Bijlage(n)

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris, De burgemeester,

drs. M.G.C. Wilms-Wils RA ir. C.H.C. van Rooij