

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 5 november
2015
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 88383-2015

Onderwerp: Opening exploitatie Middengebied Soersel en goedkeuring 17de begrotingswijziging

Aan de raad

Inleiding

Uitvoering geven aan de exploitatieovereenkomst Gemeente Gemert-Bakel / De Vocht c.s. locatie Middengebied Soersel.

Beslispunten

In te stemmen met het in exploitatie nemen van het Middengebied Soersel; In te stemmen met de 17de begrotingswijziging inzake de exploitatie Middengebied Soersel
--

Dit onderwerp komt aan de orde in:

-

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:
Raadscommissie van 14 oktober 2015*

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Zie argumenten.

Beoogd effect

Het in exploitatie brengen van de gronden Middengebied Soersel en het bouw- en woonrijp maken van dit gebied. Daarmee de beoogde hoofdontsluiting voor de deelgebieden in Soersel te realiseren en de contractpartij van de exploitatieovereenkomst in staat te stellen zijn gronden ten behoeve van woningbouw te verkopen.

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

- a. door de raad van de gemeente Gemert-Bakel bij besluit van 12 april 2007 het bestemmingsplan Soersel is vastgesteld, waarin, voor onder meer het Middengebied Soersel, is voorzien in woningbouw met inbegrip van bijbehorende voorzieningen van openbaar nut;
- b. partijen sedert geruime tijd met elkaar in overleg zijn getreden over de mogelijkheden en voorwaarden voor de ontwikkeling van het Middengebied Soersel in de kern Bakel tot woningbouw met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut;
- c. het Middengebied Soersel zoals dat is aangeduid op de bij de Overeenkomst als bijlage 1 opgenomen kaart, een oppervlakte kent van circa 17.610 m², waarvan een gedeelte ter grootte van circa 17.262 m² in gezamenlijk eigendom is van M. de Vocht (onverdeeld eigendomsaandeel 1/3), S. de Vocht (onverdeeld eigendomsaandeel 1/3) en R. de Vocht (onverdeeld eigendomsaandeel 1/3) en het resterende gedeelte van circa 348 m² door partij De Vocht is aangekocht van M.J.P.R. Reijnders;
- d. partij De Vocht een principeverzoek met stedenbouwkundig plan heeft ingediend bij burgemeester en wethouders van de Gemert-Bakel, en burgemeester en wethouders bij besluit van 13 augustus 2013 hebben ingestemd met dit principeverzoek met bijbehorend stedenbouwkundig plan;
- e. partijen vervolgens onderzoek hebben gedaan naar de vraag of kan worden gekomen tot een voor beide partijen aanvaardbaar plan voor de ontwikkeling van het Middengebied Soersel, uitgewerkt naar een verkavelingsopzet met woningbouwprogramma en een kwaliteitsomschrijving voor de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, alsmede of partijen overeenstemming kunnen bereiken over de door partij De Vocht verschuldigde exploitatiebijdrage, te verstrekken zekerheden alsmede naar de taakverdeling en verdere (werk)afspraken, van belang voor een solide samenwerking bij de ontwikkeling van het Middengebied Soersel;
- f. de gronden in het Middengebied Soersel op grond van het bestemmingsplan Soersel zijn bestemd tot Woondoeleinden nader uit te werken, Groenvoorzieningen, Verblijfsdoeleinden en Verkeersdoeleinden, op grond van welk bestemmingsplan de realisatie van het Project niet (rechtstreeks) is toegestaan;
- g. de door partij De Vocht voorziene ontwikkeling van het Project uitgaat van de realisatie van 46 individuele bouwpercelen bestemd voor woningbouw, te onderscheiden naar 33 individuele bouwpercelen voor woningen binnen de bestemming Woondoeleinden nader uit te werken en 13 individuele bouwpercelen voor woningen binnen de bestemming Groenvoorzieningen en Verblijfsdoeleinden;
- h. in opdracht en voor rekening van partij De Vocht een conceptvoorontwerpuitwerkingsplan voor de te realiseren 33 woningen en een conceptvoorontwerpbestemmingsplan herziening Middengebied Soersel voor de te realiseren 13 woningen is opgesteld, en aan de Gemeente zijn toegezonden op 10-03-2015, waarbij de Gemeente heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de beide voorontwerpplannen;
- i. de Gemeente bereid is te bevorderen de ontwikkeling van het Project mogelijk te maken door het uitwerkingsplan vast te stellen en het bestemmingsplan te herzien in het geval het Middengebied Soersel voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke

ordering, de volkshuisvestingstaakstelling en economische uitvoerbaarheid, dit met inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid die daarbij rust op de bestuursorganen die gelden als bevoegd gezag;

- j. het Middengebied Soersel, wat betreft het door de Gemeente te verlenen medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van gronden en het kostenverhaal, onderverdeeld is in het gedeelte Exploitatiegebied I en Exploitatiegebied II, een en ander zoals aangeduid op de bij de Overeenkomst als bijlage 2 gevoegde kaart;
- k. ten aanzien van de door de Gemeente te verstrekken medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van de gronden in Exploitatiegebied I van toepassing is de Exploitatieverordening gemeente Gemert-Bakel 1999 (hierna: exploitatieverordening), zoals deze is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 oktober 1999;
- l. ten aanzien van de gronden in Exploitatiegebied II op de Gemeente, gelet op het gestelde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de plicht rust in ieder geval de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op partij De Vocht te verhalen en dat het bezien vanuit de Gemeente wenselijk is afspraken te maken over de verdere inrichting van het Exploitatiegebied II, welke bevoegdheid de Gemeente heeft op grond van artikel 6.24 lid 1 Wro, een en ander met inachtneming van de daarbij geldende wettelijke regels;
- m. burgemeester en wethouders bij besluit van 8 juli 2014 het Exploitatiegebied I hebben vastgesteld als exploitatiegebied, voorzien van een bijbehorende exploitatieopzet, een en ander zoals bedoeld in de exploitatieverordening;
- n. partij De Vocht op 8 augustus 2014 een aanvraag zoals bedoeld in artikel 4 van de exploitatieverordening heeft ingediend tot het door de Gemeente verlenen van medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van Exploitatiegebied I, waarna door burgemeester en wethouders op 07-09-2015 is besloten tot het verlenen van de gevraagde medewerking in de zin van de exploitatieverordening;
- o. burgemeester en wethouders bij besluit van 07-09-2015 het besluit van 8 juli 2014 tot vaststelling van het exploitatiegebied en de exploitatieopzet hebben herzien, een en ander zoals bedoeld in de exploitatieverordening;
- p. de vastlegging van de voorwaarden voor de door de Gemeente te verlenen medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van Exploitatiegebied I, waartoe onder meer behoort het verhalen van kosten van de door de Gemeente te verlenen medewerking in de zin van de exploitatieverordening en de overdracht in eigendom door partij De Vocht aan de Gemeente van de gronden die zijn bestemd voor de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, geschiedt via het aangaan van een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in de exploitatieverordening;
- q. het verhalen van kosten en het stellen van eisen aan de inrichting verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van Exploitatiegebied II, kan geschieden via het aangaan van een zogenaamde anterieure Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro met de Gemeente;
- r. partij De Vocht kenbaar heeft gemaakt voor Exploitatiegebied I een exploitatieovereenkomst als bedoeld onder o, en voor Exploitatiegebied II een anterieure Overeenkomst als bedoeld onder q, met de Gemeente aan te willen gaan;
- s. partij De Vocht voorts kenbaar heeft gemaakt bereid te zijn de kosten van door de Gemeente uit te keren planschade als gevolg van de vaststelling en inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en/of de bestemmingsplanherziening Middengebied Soersel ingevolge artikel 6.4a Wro respectievelijk artikel 6.24 Wro voor haar rekening te nemen en daartoe een planschadeverhaalsovereenkomst met de Gemeente te willen aangaan;
- t. met het aangaan van deze Overeenkomst partijen tot doel hebben sluitende en volledige afspraken te maken over de door partij De Vocht aan de Gemeente verschuldigde exploitatiebijdragen, de verder voor rekening van partij De Vocht

komende kosten in verband met de ontwikkeling van het Middengebied Soersel, de overdracht in eigendom van de gronden bestemd voor de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut in het Middengebied Soersel, de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut in het Middengebied Soersel door de Gemeente, de volkshuisvestelijke opgave ten aanzien van de ontwikkeling van woningen in Exploitatiegebied II alsmede over de voor de realisatie van het Project verder te maken inhoudelijke afspraken;

- u. partijen ter vastlegging van de onderlinge verhoudingen de onderhavige Overeenkomst wensen te sluiten, waarin de afspraken over de realisatie van het Project worden vastgelegd;

Kanttekeningen

n.v.t.

Vervallen “oude” regelgeving

n.v.t.

Financiën

Na vaststelling van het bestemmingsplan Soersel op 12 maart 2007 is geen overeenstemming bereikt met de particuliere grondeigenaren voor de ontwikkeling van het Middengebied Soersel. In 2012 is daarom besloten om de exploitatie van Soersel te sluiten. U bent hierover geïnformeerd in de raadsvergadering van 14 juni 2012 (1ste financiële bijstelling van de bouwgrondexploitatie 2012).

In totaal is een positief resultaat van € 759.286,-- bereikt, dit resultaat is als volgt opgebouwd: € 370.995,-- als fondsstorting in het Fonds Bovenwijks en €388.291,-- winstneming.

In 2014 is een onderhandelingsresultaat bereikt voor de ontwikkeling, hierbij is bij collegebesluit van 24 februari 2014 een vaste exploitatiebijdrage van €450.000,-- afgesproken. Op basis van kostenverhaal was een exploitatiebijdrage van €540.000,-- mogelijk. Op basis van de globale raming bouw- en woonrijp maken ad €610.000,-- werd op dat moment een negatief resultaat voorzien van €160.000,--. Een mogelijk aanbestedingsvoordeel zou dit negatieve resultaat (gedeeltelijk) nog verlagen.

In 2015 zijn de onderhandelingen verder afgerond en zijn de financiële consequenties in een bouwgrondexploitatie geplaatst. Hierbij zijn de destijds geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken geactualiseerd en zijn de nog te maken kosten (o.a. voorbereiding, beheer en rentekosten) gefaseerd tot en met 2018. Hieruit komt voort dat de exploitatie in 2018 zal sluiten met een negatief resultaat van € 234.000 (op basis van contante waarde per 01 januari 2015). Ook nu zal een mogelijk aanbestedingsvoordeel het negatieve resultaat (gedeeltelijk) kunnen verlagen. Op basis van het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) dient voor het bedrag van €234.000,-- een voorziening getroffen te worden. Een mogelijk aanbestedingsvoordeel zal gedurende het project een verlaging van de benodigde voorziening opleveren.

Het negatief resultaat is als volgt opgebouwd:

Boekwaarde plangebied Soersel per 01 januari 2015	€ 20.000
Minder kostenverhaal(B&W besluit 24 februari 2014)	€ 90.000

Voorbereiding, beheer en rentekosten	€ 70.000
Aanleg hoofdontsluiting en verbindingen tussen de plandelen, toe te rekenen aan reeds afgesloten plandeel Soersel fase 1	€ 90.000

Totaal	€ 270.000

Dit resultaat is contant gemaakt en bedraagt per 01 januari 2015 € 234.000 negatief.

Uitvoering

Na het onherroepelijk zijn van het uitwerkingsplan en de goedkeuring van het benodigd krediet (door raad en provincie) zal het bouw- en woonrijp maken van het werk gegund worden. De werkzaamheden bouwrijp maken zullen naar verwachting vanaf januari 2016 tot medio maart 2016 plaatsvinden.

Bijlagen

Bijlage: 17de begrotingswijziging

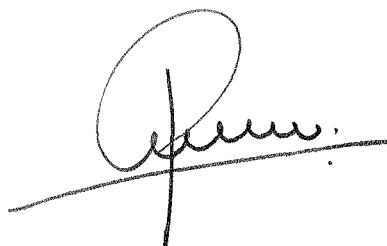
Ter inzage gelegde stukken

Zakelijke beschrijving exploitatieovereenkomst
Exploitatieopzet

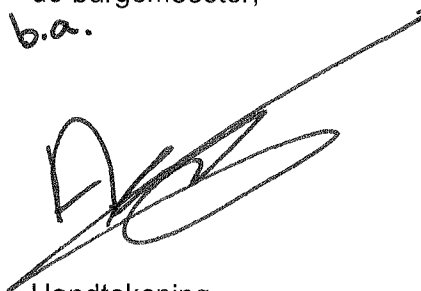
Gemert, 15 september 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,
b.a.



Handtekening



Handtekening