

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 18 april 2019
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 3915-2019

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Dribbelei

Aan de raad

Inleiding

In 2018 is gestart met het opstellen van een gebiedsvisie voor Dribbelei in Gemert. Met de gebiedsvisie wordt beoogd om op private grond en op gemeentegrond via woningbouw middelen te genereren om:

- opstallen bij de molen de Volksvriend te saneren waardoor de molen meer in de wind komt te staan.
- de afkalvende oevers van visvijver Dribbelei te herstellen.

De gebiedsvisie is nog niet afgerond. Er is een concept-gebiedsvisie die nog verder uitgewerkt moet worden. Om de ruimtelijke haalbaarheid van de concept-gebiedsvisie af te tasten is de concept-gebiedsvisie al wel ambtelijk aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat in het kader van de voorgestane ontwikkeling een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied mogelijk een optie is. Er moet dan wel worden voldaan aan de vereisten van artikel 4.11 van de Verordening ruimte. De provincie heeft aangegeven dat daarvoor een ruimtelijke onderbouwing vanuit de lagenbenadering moet worden opgesteld. Na een positieve beoordeling van dit document door de provincie kunnen vervolgens het bestemmingsplan en een grondexploitatie-overeenkomst(en) worden opgesteld.

De concept-gebiedsvisie is gefinancierd met een budget uit de post Onvoorzien. Voor de vervolg werkzaamheden is op dit moment geen budget beschikbaar. Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd om een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen. Het wordt een project dat in samenwerking met J. Maas BV wordt uitgevoerd. De kosten van het plan worden gelijkmatig over de 2 partijen verdeeld.

Beslispunten

Een voorbereidingskrediet ter grootte van € 50.000,- beschikbaar te stellen voor het realiseren van het gebiedsplan en bestemmingsplan Dribbelei en deze kosten ten laste te brengen van de toekomstige grondexploitatie in het gebiedsplan Dribbelei.

Hiervoor de 6^e begrotingswijziging 2019 vast te stellen.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 26 maart 2019.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma
Woningbouwprogramma, herstel monumenten en goede kwaliteit sportvoorzieningen.

Beoogd effect

Met het gevraagde voorbereidingskrediet worden voorbereidingen getroffen om te komen tot woningbouw, het herstel van de visvijver en opknappen van de omgeving van molen de Volksvriend.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1.1 Krediet nodig voor kosten in de voorbereidingsfase.

Vooruitlopend op de grondexploitatie op Dribbelei moeten kosten worden gemaakt om het gebiedsplan op te stellen en het woningbouwproject te realiseren. Deze kosten bestaan uit projectbegeleiding vanuit de gemeente, uit te voeren onderzoeken en opstellen van een gebiedsvisie en bestemmingsplan. Deze kosten zullen gedekt worden met het voorbereidingskrediet.

1.2 Bereiken van maatschappelijke doelen.

Met het gevraagde voorbereidingskrediet worden voorbereidingen getroffen om te komen tot woningbouw, het herstel van de visvijver en opknappen van de omgeving van molen de Volksvriend.

Kanttekeningen

1.1 Duurt ontwikkeling langer dan 5 jaar dan komen de ontwikkelkosten ten laste van de algemene reserve.

Indien de gemeenteraad een voorbereidingskrediet ter beschikking stelt, dan mag dit krediet maximaal 5 jaren openstaan. Gaat de exploitatie niet door of duurt de ontwikkeling langer dan 5 jaren dan komen de ontwikkelkosten ten laste van de algemene reserve of reserve bouwgrondexploitatie van de gemeente.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Het voorbereidingskrediet wordt gedekt door de toekomstige grondopbrengst van het gebiedsplan Dribbelei. Dit krediet mag maximaal 5 jaar openstaan. Gaat de exploitatie niet door of duurt de ontwikkeling langer dan 5 jaar dan gaan de ontwikkelkosten ten laste van het jaarresultaat (=algemene reserve of reserve bouwgrondexploitatie) van de gemeente in het betreffende jaar.

Deze werkwijze is mogelijk als aan de volgende BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorwaarden wordt voldaan:

“Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie danwel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien

gedelegeerd – een collegebesluit.”

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Uitvoering

Voor de werkzaamheden t.b.v. het gebiedsplan Dribbelei en de wijziging van het bestemmingsplan is een projectgroep opgesteld. Na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet hervat de projectgroep de werkzaamheden om tot het opstellen en de realisatie van het gebiedsplan te komen.

Bijlagen

--

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 28 februari 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen