

Datum raad 6 juni 2019

Zaaknummer 1948228167

Datum college 23 april 2019

Portefeuille Economie, innovatie en financiën
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp 3e herziening Exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning

Samenvatting

Voor deelgebied 'Oude Ontginning' van Veghels Buiten is in 2011 een exploitatieplan vastgesteld. Jaarlijks dient een exploitatieplan herzien te worden. Op basis van de huidige inzichten zijn de ramingen en verkoopprognoses bijgesteld en is de rekenmethodiek om de exploitatiebijdrage te bepalen gewijzigd.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Ruimtelijke ontwikkeling, exploitatie plangebied Veghels Buiten

Behandeling in commissie

23 mei 2019

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit het exploitatieplan '3e herziening Exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning', vast te stellen conform het gepubliceerde ontwerpplan.



Waarom naar de raad

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van exploitatieplannen (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voor het deelgebied Oude Ontginning van Veghels Buiten heeft uw raad in 2011 een exploitatieplan vastgesteld. Dat plan is na een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State medio 2012 onherroepelijk geworden.

De wet geeft aan dat exploitatieplannen tenminste eenmaal per jaar herzien dienen te worden via een besluit van de raad (artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening). De 2e herziening van het exploitatieplan is in 2016 vastgesteld. De 3e herziening van het exploitatieplan is thans aan de orde.

Argumenten

De wet maakt qua voorbereidingsprocedure een onderscheid, afhankelijk van de vraag of er sprake is van niet-structurele wijzigingen dan wel structurele wijzigingen

Bij niet-structurele wijzigingen kan de formele herziening gebeuren door een raadsbesluit zonder verdere voorbereidingsprocedure.

Bij structurele wijzigingen dient voorafgaand aan het nemen van het raadsbesluit een voorbereidings-procedure plaats te vinden, waarbij een ieder na tervisielegging van een ontwerpplan daarop een zienswijze kenbaar kan maken gedurende zes weken.

Niet-structurele wijzigingen behoren bij een normale aanpassing/actualisatie, zoals die gebruikelijk is bij gemeentelijke grondexploitaties. Deze wijzigingen zijn een gevolg van het omzetten van de exploitatie naar een jaar verder. Daarvoor moeten de boekwaarde en de toekomstige kosten en opbrengsten voor de komende jaren op worden aangepast.

Structurele wijzigingen gaan verder dan de reguliere actualisatie van kosten en opbrengsten en hebben bijvoorbeeld betrekking op wijzigingen in het plan of op later vastgestelde veranderingen in te hanteren parameters voor de berekeningen.

In de 3e herziening van exploitatieplan Veghels Buiten, Oude Ontginning zijn de volgende structurele wijzigingen op opgenomen :

- a. De gehanteerde discontovoet is gesteld op 2% en sluit daarbij aan bij de voorgeschreven discontovoet van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording;
- b. De inbrengwaarden zijn opnieuw getaxeerd naar peildatum 1 januari 2018 ;
- c. Het aantal m² uitgeefbaar waarmee gerekend wordt is aangepast. Hierbij is uitgegaan van het werkelijke aantal m² dat is uitgegeven in de betreffende ontwikkellocatie of is uitgegaan van het minimale aantal woningen dat op een ontwikkellocatie wordt toegestaan in het bestemmingsplan. Indien er op een locatie met een W2-bestemming maar 1 woning gebouwd mag worden dan is gerekend met het totaal aantal m² met de bestemming W2, indien er op een locatie meerdere woningen mogelijk zijn dan is gerekend met 70% van het oppervlakte van de W2;

- d. Voor de bepaling van de opbrengsten is een gedifferentieerde grondprijs gehanteerd. Op basis van de onder het vorige punt vermelde methodiek is per gerealiseerd kavel een grondprijs bepaald. Indien de locatie nog niet is ontwikkeld dan is uitgegaan van het totaal aantal m² uitgeefbaar conform het vorige punt. Vervolgens is per kavel de grondprijs bepaald. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de 1ste 600 m² worden doorgerekend tegen 100% van de grondprijs per m² uitgeefbaar. Voor de meters boven de 600 m² en kleiner dan 1.200 m² wordt 70% van de grondprijs berekend. Boven 1.200 m² wordt gerekend met 50% van de grondprijs;
- e. De methode van het bepalen van de gewogen eenheden is aangepast gelijkelijk met de methode van de grondprijsbepaling;
- f. De eigenaren zijn gewijzigd naar de actuele stand van zaken;
- g. De opgenomen nog te realiseren buitenplanse voorzieningen zijn uit de exploitatieopzet gehaald omdat onzeker is dat deze kosten ook daadwerkelijk gemaakt gaan worden.
- h. De rente is verlaagd naar 2,17%, zijnde de huidige gemeentelijke omslagrente.

Kantttekeningen

Door de wijzigingen van het exploitatieplan wordt de totale te verhalen exploitatiebijdrage verlaagd. Reden om de exploitatiebijdrage toch te verlagen is om te voorkomen dat bij de eindafrekening alsnog een gedeelte van de te ontvangen bijdrage dient te worden terugbetaald indien deze niet wordt gemaakt en om eigenaren te motiveren om alsnog tot ontwikkeling over te gaan. Als de wijzigingen namelijk niet worden doorgevoerd is de exploitatiebijdrage voor een aantal ontwikkellocaties zo hoog dat het financieel niet haalbaar is om deze locaties te ontwikkelen. De ingerekende exploitatiebijdrage wordt dan uiteraard niet verkregen.

Communicatie

Reguliere wettelijke publicatie van vaststelling.

Participatie

Bij de voorbereiding van de derde herziening van het Exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning zijn alle grondeigenaren binnen het exploitatiegebied in kennis gesteld (artikel 6.14 Wro).

Duurzaamheid

-

Financiële toelichting

Momenteel staat nog voor circa € 1,8 miljoen aan kosten geactiveerd als nog te ontvangen in het exploitatieplan Veghels Buiten, Oude Ontginning. Door de thans door te voeren structurele aanpassingen wordt beoogd om een betere toerekening te krijgen van de exploitatiebijdrage, waardoor grondeigenaren eerder geneigd zullen zijn om tot ontwikkeling te komen. Door deze wijzigingen daalt de totale potentieel te ontvangen exploitatiebijdrage naar € 3,2 miljoen. Rekening houdende met de actuele geactiveerde kosten van € 1,8 miljoen resteert een positief resultaat van € 1,4 miljoen als alle exploitatiebijdrage ontvangen worden.

Planning

Na vaststelling zal de '3e herziening van het Exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning' gedurende zes weken ter inzage gelegd worden voor de beroepsmogelijkheid. Naar verwachting

zal er geen beroep ingesteld worden en zullen de plannen meteen na de beroepstermijn in werking treden.

Rechtsbescherming

Tegen de vaststelling van een herzien exploitatieplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp, of die aan kunnen tonen daar redelijkerwijs niet toe in staat te zijn geweest, beroep instellen bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

-

Bijlagen

3e herziening Exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning

Onderliggende documenten

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 april 2019

Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

De raad besluit het exploitatieplan '3e herziening Exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning', vast te stellen conform het gepubliceerde ontwerpplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 juni 2019

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij