Agendapunt commissie: 4

steller	telefoonnummer	email
A. Visser	040-2083435	avi@valkenswaard.nl
agendapunt	**kenmerk**	**datum raadsvergadering**
	09raad00943	28 januari 2010

onderwerp

Voorbereidingskrediet Kerkakkers **(*aangepaste versie*).**

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Een projectontwikkelaar is in samenwerking met de gemeente al geruime tijd bezig met de planvoorbereiding van het plangebied Kerkakkers. In juli 2009 hebben wij de concept-gebiedsvisie vrijgegeven voor inspraak. De projectontwikkelaar gaat aan de slag met het opstellen van een (ontwerp) bestemmingsplan. In het plangebied is naast de gemeente één grondeigenaar, waarmede een anterieure overeenkomst moet worden afgesloten. Gelet op de grondposities van de gemeente moet er in het kader van de Wro een exploitatieplan worden vastgesteld om de gemeentelijke belangen veilig te stellen. Hiervoor is inhuur van externe expertise noodzakelijk en zal ook de ambtelijke organisatie uren besteden aan het project. Voor het project is nog geen bouwgrondexploitatie geopend door uw Raad, terwijl er op dit moment al kosten gemaakt moeten worden vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkakkers. Hierdoor is het noodzakelijk om een voorbereidingskrediet van € 36.300 beschikbaar te stellen. Het voorbereidingskrediet wordt gedekt door een toevoeging van € 36.300,00 aan de reserve gebiedsvisies ten laste van de Algemene Reserve.

B. Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor:

1. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 36.300,00;
2. het krediet te dekken door een toevoeging van € 36.300,00 aan de reserve gebiedsvisies ten laste van de Algemene Reserve;
3. de begroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

C. Aanleiding

Er wordt al geruime tijd gewerkt aan de gebiedsvisie van Kerkakkers. In dit uitbreidingsplan heeft de gemeente grondposities. Met de betrokken projectontwikkelaar moet een anterieure overeenkomst worden gesloten. Tevens moet er exploitatieplan worden opgesteld om de gemeentelijke belangen in het plangebied veilig te stellen. Voor deze werkzaamheden is geen krediet beschikbaar. Wij stellen u voor om voor dit plan vooruitlopend om een definitieve bouwgrondexploitatie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

D. Toelichting

1. Inleiding.

Voor dit plan hebben wij op 12 mei 2009 de concept-gebiedsvisie vrijgegeven voor inspraak. Binnenkort wordt de gebiedsvisie na verwerking van de zienswijzen door ons vastgesteld. De projectontwikkelaar, Ravensburg te Eindhoven, gaat na vaststelling van de gebiedsvisie aan de slag met het ontwerp-bestemmingsplan, waarbij de vastgestelde gebiedsvisie de ruimtelijke randvoorwaarde is voor het opstellen van het bestemmingsplan. De concept-gebiedsvisie ligt voor u ter inzage in de raadsleeskamer.

2. Inhoudelijke informatie.

2.1 Grondpositie gemeente.

In het plangebied hebben zowel de projectontwikkelaar als de gemeente grondpositie.
Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling heeft een globale oppervlakte van ca 11.250 m2.
Hiervan is ongeveer 52 % gemeente-eigendom en 48 % eigendom van de projectontwikkelaar.

2.2 Woningbouwprogramma plangebied.

In het plangebied zijn circa 34 grondgebonden woningen en 12 seniorenappartementen te realiseren, allemaal in het middeldure segment en past binnen door uw Raad vastgestelde gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020. De volgende grondgebonden woningtypen worden gerealiseerd: rijwoningen en patiowoningen.
Het aantal woningen is ***minder dan*** opgenomen in het door u vastgestelde gemeentelijk woningbouwprogramma 2010 – 2020. *In het woningbouwprogramma waren voor deze inbreidingslocatie 22 grondgebonden woningen en 30 appartementen opgenomen.*

3. Voorbereidingskrediet Kerkakkers.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door ons moeten er werkzaamheden verricht worden voor:

a) het opstellen van de anterieure overeenkomst met de grondeigenaar;
b) het taxeren van alle grondeigendommen ten behoeve van het opstellen en onderhandelen over de anterieure overeenkomst en om de exploitatiebijdrage van de grondeigenaar te bepalen. Voor de taxaties wordt een beëdigd taxateur ingehuurd;
c) het opstellen van een exploitatieplan. Het plan Kerkakkers wordt ontwikkeld onder de nieuwe wet op Ruimtelijke Ordening, dit impliceert dat er door de gemeente een exploitatieplan moeten worden opgesteld, omdat niet alle eigendommen in het bezit zijn van de gemeente. Een exploitatieplan heeft eenzelfde procedure als het bestemmingsplan. Gelijktijdig met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan moet ook het ontwerpexploitatieplan worden vastgesteld. Daarna wordt gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan door uw Raad het exploitatieplan vastgesteld. Als dit niet geschiedt hoeven grondeigenaren, waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten, geen legeskosten over de af te geven bouwvergunningen te betalen. Voor het opstellen van een exploitatieplan moeten wij externe expertise inhuren, omdat wij zelf nog onvoldoende expertise binnen de ambtelijke organisatie hebben;
d) de werkzaamheden van de punten a t/m c vragen ook ambtelijke inzet van de organisatie.

Wij verwachten dat wij voor de uitvoering van de genoemde werkzaamheden maximaal één jaar nodig hebben.

De voorbereidingskosten zijn als volgt geraamd:

- kosten voor taxateur:	€ 5.000,00;
- kosten voor het opstellen exploitatieplan:	€ 12.500,00;
- kosten voor het gemeentelijk apparaat (225 uur):	€ 17.100,00;
- subtotaal	€ 34.600,00;
- onvoorzien ± 5%	€ 1.700,00
- totaal geraamd voorbereidingskrediet	€ 36.300,00.

E. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat van het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet is dat er een anterieure overeenkomst en een exploitatieplan worden voorbereid c.q. afgesloten om uiteindelijk een bestemmingsplan vast te stellen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan kan ook de bouwgrondexploitatie door u worden geopend.
Naast de ambtelijke inzet moet er externe expertise worden ingehuurd.

F. Oplossingen

--

G. Argumentatie

Voor het opstellen van de anterieure overeenkomst, exploitatieplan en ambtelijke begeleiding is het noodzakelijk om te kunnen beschikken over een voorbereidingskrediet

H. Monitoring en evaluatie

Het voorbereidingskrediet Kerkakkers wordt in de jaarlijkse actualisatie van de lopende bouwgrondexploitaties meegenomen.

I. Tijdpad

Het voorbereidingskrediet heeft een doorlooptijd tot 1 januari 2011.
In de loop van 2010 moet er meer duidelijkheid komen over de ruimtelijke invulling van de ontwikkeling en kan u een voorstel worden aangeboden om de bouwgrondexploitatie Kerkakkers vast te stellen.

J. Financiële gevolgen

Bij de behandeling van de begroting 2007 heeft u een amendement aangenomen, waarbij de reserve gebiedsvisies is verhoogd tot € 200.000,00. De storting in deze reserve komt ten laste van de algemene reserve. In de afgelopen jaren zijn in de reserve gebiedsvisies de gelden gestort voor de daadwerkelijke bestedingen tot een bedrag van € 127.500,00. Ook hebben terugstortingen plaatsgevonden (€ 37.500,00) nadat door uw raad de exploitatieopzet voor de desbetreffende locatie is vastgesteld. Deze reserve is dus niet volledig ten laste van de algemene reserve gebracht. Er resteert nog € 110.000,00 voor nieuwe ontwikkelingen.(Zie bijgevoegd overzicht).

Voor het voorbereidingskrediet Kerkakkers moet nu een storting plaatsvinden in de bestemmingsreserve. Het geraamde voorbereidingskrediet van € 36.300,00 wordt gedekt door een toevoeging van € 36.300,00 aan de reserve gebiedsvisies ten laste van de algemene reserve.

Op het moment dat de kosten van voorbereiding worden opgenomen in de te openen c.q. vast te stellen bouwgrondexploitatie Kerkakkers zal het bedrag van het voorbereidingskrediet worden teruggestort in de algemene reserve middels verlaging van de reserve gebiedsvisies.

K. Communicatie

--

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

- Overzicht gebiedsvisies d.d. 25 november 2009;
- Overzicht Algemene Reserve d.d. 25.november 2009.

Ter inzage liggende stukken

- Concept gebiedsvisie Kerkakkers d.d. mei 2009 inclusief tekeningen;
- overzicht reserve gebiedsvisies d.d. 25 november 2009;
- overzicht Algemene Reserve d.d. 25 november 2009;
- calculatie voorbereidingskrediet d.d. 23 november 2009.