Aan de raad,

Onderwerp:	Exploitatieopzet De Marke III in Hengevelde

Voorstel:	De exploitatieopzet voor het plan De Marke III vaststellen en het benodigde totaalkrediet middels vaststelling van de begrotingswijziging beschikbaar stellen

1 SAMENVATTING

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan De Marke III is op 11 maart 2014 door uw raad vastgesteld. In mei 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.
Middels vaststelling van de exploitatieopzet kan gestart worden met de realisatie van het plan. Het voorgecalculeerde positieve exploitatieresultaat van het totale plan De Marke III komt uit op € 763.000.

2 VOORGESCHIEDENIS

In de jaren 2005/2006 zijn de gronden voor de ontwikkeling van De Marke III verworven. Op 13 mei 2014 is door uw raad een voorbereidings- en uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Daarna is een definitief ontwerp met bijbehorende kostenraming voor het plan opgesteld.

Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk en zijn de plannen zo ver gevorderd dat het mogelijk is om een exploitatieopzet voor dit gebied vast te stellen.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Wro, gemeentewet.
Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan waarbij bouwplannen mogelijk worden gemaakt een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Een andere mogelijkheid is dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is hiervan sprake omdat het een gemeentelijke exploitatie betreft. Een klein deel van het plangebied is in eigendom van een particulier. Met deze particulier is een exploitatieovereenkomst gesloten.
Voor elk ruimtelijk plan van de gemeente wordt een grondexploitatie opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

De realisatie van het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan De Marke III in Hengevelde.

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Voor het ruimtelijk plan van De Marke III in Hengevelde is een exploitatieopzet opgesteld. Deze geeft een financieel inzicht in het geheel van kosten en opbrengsten en is daarmee het instrument op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid kan worden afgeleid. Na vaststelling van de exploitatieopzet geldt deze als kader voor de uitvoering.

Het plan De Marke III wordt in 2 fasen ontwikkeld en gerealiseerd. Fase 1 wordt in beginsel ingevuld met 24 vrijstaande woningen en 12 twee-onder-één-kapwoningen, waarbij fase 1 doorloopt tot eind 2020. Mocht er voldoende belangstelling zijn voor een CPO-project dan zijn er kavels voor CPO in fase 1 beschikbaar. Belangstellenden voor CPO kunnen zich nog tot eind december 2014 aanmelden voor CPO. Aanpassingen in de verkaveling zijn mogelijk.

Op basis van een uitwerkingsplicht kan fase 2 worden ontwikkeld. Vooralsnog wordt uitgegaan van een invulling met 31 vrijstaande woningen en 34 twee-onder-één-kapwoningen, waarbij fase 2 doorloopt tot eind 2025. Fase 2 kan in meerdere fasen worden uitgevoerd.

Met een eigenaar in het plangebied is een exploitatieovereenkomst gesloten die de eigenaar de mogelijkheid biedt om 2 kavels in fase 1 uit te geven en 1 kavel op basis van een uitwerkingsplicht in fase 2.

Met het bedrijf MHZ aan de Janninksweg is een overeenkomst gesloten voor de verkoop van een perceel bedrijfsgrond en een groenstrook. Tevens zijn daarin afspraken opgenomen voor het plaatsen van een geluidwerend scherm.

In 2012 is een bedrijfskavel aan de Janninksweg verkocht aan taxi- en touringcarbedrijf ter Doest. Met ter Doest zijn schriftelijke afspraken gemaakt over de aanplant van groen en de aanleg van een grondwal tussen ter Doest en het plangebied.

De bestaande woning gelegen aan de Needsestraat 6a staat inmiddels in de verkoop. De naastgelegen varkensschuren worden in de bouwrijpfase gesloopt.

4.C Wat mag het kosten?

Het voorgecalculeerde exploitatieresultaat van het totale plan De Marke III komt uit op een winst van € 763.000.
De totale kosten worden geraamd op € 10.729.000.
De totale opbrengsten worden geraamd op € 11.492.000.

Het plan wordt in 2 fasen ontwikkeld. Er is in de voorbereiding op het bouwrijpmaken kritisch gekeken naar de kostenkant en naar de mogelijkheden om te besparen, om de exploitatieopzet sluitend te krijgen voor zowel het totale plan als de beide fasen afzonderlijk. Er is daarbij een duidelijke scheiding gelegd, zodat er geen kosten vooruitlopend op fase 2 worden gemaakt.

4.D Wat is het alternatief?

Gezien het feit dat het bestemmingsplan om woningbouw mogelijk te maken in mei 2014 onherroepelijk is geworden is er geen sprake van een reëel alternatief.

4.E Wat is het risico?

De gronden binnen het plangebied zijn verworven en het bestemmingsplan is onherroepelijk. De risico's in deze fase hebben betrekking op de kaveluitgifte en op de technische uitwerking en de uitvoering van het plan.
De risico's betreffende de kaveluitgifte worden afgedekt door het gefaseerd opnemen van verkoopopbrengsten in de exploitatieopzet. Hierbij is rekening gehouden met opbrengsten in fase 1 tot 2019 en in fase 2 tot 2024.

De risico's ten aanzien van de technische uitwerking en de uitvoering van het plan worden in redelijke mate afgedekt door de posten onvoorzien, maar vormen zeker een aandachtspunt. Fase 2 wordt nog niet bouwrijp gemaakt. Op dit plandeel ligt nog een uitwerkingsplicht. Op basis van de ervaringen bij fase 1 kan besloten worden op welke wijze fase 2 wordt uitgewerkt.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Op basis van het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is de aanbestedingsprocedure voor het bouwrijpmaken opgestart. Vervolgens wordt na gunning zo spoedig mogelijk gestart met het daadwerkelijk bouwrijp maken.

Na vaststelling van de exploitatieopzet en het beschikbaar stellen van het benodigde totaalkrediet kan gestart worden met de oplevering van bouwrijpe kavels in de eerste fase en de uitgifte daarvan.

5 COMMUNICATIE

Bij de voortgang van het bouwrijpmaken worden de omwonenden geïnformeerd.
Over de uitgifte van de kavels worden de ingeschrevenen op de kavelwachtlijst geïnformeerd.
In december 2014 wordt een inloopavond gehouden in Hengevelde, de daadwerkelijke uitgifte start in 2015.
Regelmatig worden er persberichten opgesteld om de stand van zaken door te geven met betrekking tot het bouwrijpmaken en aandacht te besteden aan de uitgifte van kavels.
Op de website www.hofvantwente-demarke3.nl is up-to-date informatie over De Marke III te vinden.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente

de secretaris, de burgemeester,

[redacted] [redacted]

mr. G.S. Stam drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	:	522322
Onderdeel programmabegroting	:	Paragraaf 7. Grondbeleid
Behandeld door	:	[redacted] afdeling Ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	4 november 2014
Bijlagen	:	1. Exploitatieopzet De Marke III 2. Begrotingswijziging
Ter inzage gelegde stukken	:	Geen