

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijk ordening moet de haalbaarheid van nieuwe bestemmingsplannen onderzocht worden en met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is ook het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is hier van toepassing.

In de Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen nieuw bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is en;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is”.

Het bestemmingsplan betreft voornamelijk de aanleg van nieuwe infrastructuur, maar bevat ook gronden waarop vastgoed wordt ontwikkeld, echter de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden voor vastgoed zijn gelijk aan het vigerende bestemmingsplan waardoor er geen sprake is van nieuwe bouwplannen of bebouwingsmogelijkheden; daardoor is een exploitatieplan ook niet nodig.

De financieel-economische haalbaarheid van dit bestemmingsplan is wel onderzocht. In deze paragraaf wordt de financieel-economische haalbaarheid besproken. De kosten voor de aanleg van de infrastructuur voor de Stationslaan en het bouwrijpmaken worden afgewogen tegen de beschikbare budgetten voor de uitvoering van deze (infrastructurele) werken. De grens van het bestemmingsplan van de Stationslaan loopt door twee gemeentelijke projecten namelijk het project Stationskwartier en het project (Verlengde) Stationslaan. Zodoende komt de dekking voor het bouwrijpmaken en de aanleg van de infrastructuur ook uit deze 2 projecten.

Kosten verwervingen:

De gronden onder de Stationslaan zijn eigendom van de gemeente. Uitzondering vormen:

- smalle strook onder het oostelijk deel van de Stationslaan is eigendom van een marktpartij, deze gronden te verwerven, waarbij de kosten toehoren aan het project Verlengde Stationslaan.
- gronden onder de kruising met de Terheijdenstraat zijn eigendom van twee marktpartijen. Ook hiermee zijn gesprekken gestart de benodigde grond aan te kopen. De kosten hiervan horen bij project Stationskwartier.

Kosten aanleg infrastructuur:

De kosten van realisatie van het voorlopig ontwerp zijn geraamd op prijspeil 2010, inclusief bouwrijpmaken, onvoorzien en kosten voor werkvoorbereiding en toezicht (VAT-kosten). De mogelijkheden van retentie van regenwater worden nog onderzocht. Een aantal opties is nog mogelijk en zal nader worden uitgewerkt. De meest gewenste optie is meegenomen in de exploitatiebegroting.

Kosten bouwrijp maken ontwikkellocaties:

De kosten voor het bouwrijp maken bestaan voornamelijk uit het slopen van de aanwezige bebouwing, het rooien en verwijderen van begroeiing, het verleggen van kabels en leidingen en saneren. De grond wordt bouwrijp doorverkocht aan een ontwikkelende partij. De kosten voor de ontwikkellocaties zijn begroot en opgenomen in de totale grondexploitatie van het Stationskwartier.

Plankosten

De plankosten voor de infrastructuur zijn deels meegenomen in de begroting voor de aanleg van de infrastructuur en deels zijn de plankosten tot en met definitief ontwerp afzonderlijk begroot. De plankosten voor het bouwrijp maken van de ontwikkellocaties zijn naar rato afgesplitst van het totale budget voor de plankosten.

Budget verwervingen, plankosten, aanleg infrastructuur en bouwrijpmaken:

In de exploitaties van de projecten Stationskwartier en Verlengde Stationslaan zijn voor de uitvoering van de infrastructuur en ontwikkeling van bouwrijpe grond budgetten opgenomen. Deze budgetten zijn vergeleken met de kostenraming van het voorlopig ontwerp. De totale raming van het (voorlopig)

ontwerp past binnen de beschikbare budgetten voor het Stationskwartier en de Verlengde Stationslaan.

Voor de dekking van de desbetreffende infrastructuur zijn in de exploitaties vanuit het project Stationskwartier de volgende dekkingsbronnen beschikbaar: subsidie NSP1, subsidie B5 Samen investeren met gemeentelijke co-financiering en subsidie BDU met gemeentelijke co-financiering. De benodigde co-financiering voor de subsidies is meegenomen in de geactualiseerde business case bij de jaarrekening 2010. Dekking voor het budget voor retentie van regenwater is opgenomen in genoemde business case.

Vanuit het project Verlengde Stationslaan worden de benodigde budgetten gedekt uit de subsidie B5 Samen investeren, de subsidie Quick-Wins, bijdrage derden en het MIP (raadsbesluit december 2008).

De dekking voor het bouwrijpmaken van de ontwikkellocatie wordt gerealiseerd door de bouwrijpe grond tegen residuele grondwaarde (met een bodemwaarde) te verkopen aan de ontwikkelende partij. Deze residuele grondwaarde is voldoende om de aankoop plus de kosten voor het bouwrijpmaken te vergoeden. Het eventuele overschot aan grondwaarde wordt ook ingezet om de kosten van de openbare ruimte te vergoeden. Ten aanzien van de kosten voor sanering is er dekking vanuit SBNS subsidies, ISV-subsidies en grondverkoop.

Risico's:

Omdat het bestemmingsplan vooraan in het ontwikkelingsproject wordt vastgesteld, zijn er nog diverse (on)bekende zaken welke tijdens de verdere ontwikkeling naar boven komen. Deze zaken vertalen zich in risico's. De volgende risico's lopen in ieder geval nog:

1. Een deel van de benodigde gronden voor de Verlengde Stationslaan is nog niet verworven. De afspraken met de eigenaar van de deze grond moeten nog worden geformaliseerd.
2. Ten aanzien van de geluidswerende voorzieningen aan de woningen voor het onderdeel Verlengde Stationslaan wordt thans nader onderzoek gedaan naar de noodzakelijke maatregelen en de kosten ervan. In de exploitatie is vooruitlopende op deze uitkomsten al wel een post opgenomen voor geluidswerende voorzieningen.

Beheer Openbare Ruimte

De jaarlijkse beheerkosten voor onderhoud aan groen, reiniging, stedelijk water en civiel vallen niet binnen de investeringskosten van de projecten. De (Verlengde) Stationslaan is een uitbreiding op het bestaande areaal van de buitenruimte. In de algemene middelen dient een reservering gemaakt te worden voor de beheerkosten van dit gebied. Deze kosten zullen structureel aan de jaarlijkse exploitatie van de Directie Buitenruimte worden toegevoegd.

Financieel-economische haalbaarheid

Op basis van de huidige inzichten blijkt uit de exploitaties dat de beschikbare budgetten, de opgenomen risicovoorzieningen en de geraamde kosten in evenwicht zijn en daardoor is dit bestemmingsplan financieel-economisch haalbaar.

Exploitatieplan

Voor het onderhavige plan heeft geen exploitatieplan als bedoeld in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld omdat alles via anterieure overeenkomsten dan wel PPS-constructie met de diverse partijen is of zal worden geregeld.

