



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z19-032141

Datum B&W-besluit 24 september 2019

Voor de vergadering van raad d.d.
31 oktober 2019

Portefeuillehouder wethouder R-J. van Duijn en
R.K van Rijn

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Bram van Uden
b.van.uden@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 15 oktober 2019

Onderwerp

Vaststellen exploitatieplan Polderzoom fase 2

Gevraagd besluit

1. Het exploitatieplan 'Polderzoom fase 2', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07NEX-VG01, gewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat het voorgenoemd exploitatieplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07NEX-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. in te stemmen met de ambtshalve wijziging van de civiele kostenraming met € 0,24 miljoen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan op basis nader onderzoek (advies Royal Haskoning – DHV);
4. in te stemmen met de ambtshalve wijziging van de saneringskostenraming met € 0,65 miljoen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan op basis bodemonderzoek (afdeling P&A/SO gemeente Amstelveen) en calculatie saneringskosten die uit onderzoek volgen;
5. als gevolg van de wijzigingen in het exploitatieplan de voorziening grondexploitaties te verlagen met € 426.000, € 397.000 te storten in de voorziening facilitaire projecten en € 29.000 te laten vrijvallen ten gunste van de algemene middelen;
6. in te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen over het exploitatieplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met het vaststellen van het exploitatieplan Polderzoom fase 2 wordt het mogelijk gemaakt het bestemmingsplan Polderzoom fase 2 (gelijktijdig) vast te stellen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Met dit exploitatieplan wordt, samen met het bestemmingsplan, beoogd de gewenste ontwikkeling van het plangebied planologisch- juridisch gestalte te geven.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Conform de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor het plan Polderzoom fase 2 zijn niet voor alle gronden anterieure overeenkomsten gesloten, waardoor het kostenverhaal niet is verzekerd. Vaststelling van een exploitatieplan is daardoor een vereiste om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.

Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten die ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied moeten worden gemaakt te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten.

Argumenten

1.1 Vaststellen exploitatieplan

Ingevolge de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast. Door het exploitatieplan vast te stellen wordt het kostenverhaal verzekerd en is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

2.1 Elektronisch vastleggen exploitatieplan

Op grond van de wet- en regelgeving moeten gemeenten ruimtelijke plannen digitaal maken, vaststellen en beschikbaar stellen. Dit geldt ook voor exploitatieplannen.

3.1 De gemeente streeft naar een maximaal kostenverhaal

De (financiële) exploitatieopzet van het exploitatieplan stamt uit begin 2019. Aangezien de kostenontwikkeling in de civiele sector sterk in beweging is en er uitwerkingsrisico's zijn geconstateerd is de civiele raming nader onderzocht door bureau Royal Haskoning DHV (RHDHV). De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt en hieruit volgt dat het bouwrijp maken budget € 0,25 miljoen hoger moet zijn. Voor het woonrijpmaken volgt er uit dit onderzoek een zeer gering verschil (€ 0,01 miljoen lager). De belangrijkste oorzaken liggen in extra kosten voor aanpassing hoofdrioolgemaal/persleidingen en nadere uitwerking van het kwaliteitsniveau van het plan. De totaal extra € 0,24 miljoen kosten zijn in de exploitatieplanopzet doorgevoerd in een ambtshalve wijziging van het exploitatieplan.

4.1 Het risico op saneren moet voldoende zijn afgedekt voor de gemeente om het plan uit te kunnen voeren

Het exploitatieplan werkt conform het wettelijk kader vanuit de fictie van dat de gemeente alle gronden aankoopt, sloopt, saneert, bouw- en woonrijp maakt en uitgeeft. De saneringskosten van het totale gebied dienen daarom te zijn opgenomen in het exploitatieplan. Bij het samenstellen van het exploitatieplan waren nog geen bodemonderzoeken bekend. Op basis van referentieprojecten is door de betrokken deskundigen een inschatting gemaakt van € 16,5 per m² plangebied saneringskosten, totaal € 750.000. De afgelopen periode zijn veel nieuwe gegevens beschikbaar gekomen. Op basis van nader (bodem) onderzoek door afdeling projecten en advies van de gemeente Amstelveen, in opdracht van de afdeling stedelijke ontwikkeling, komt de meest actuele saneringsraming uit op € 1,4 miljoen. Dit bedrag is verwerkt in het exploitatieplan.

5.1 Het exploitatieplan Polderzoom fase 2 is gerelateerd aan de lopende grondexploitatie "De Tuinen van Aalsmeer"

Het plan Polderzoom fase 2 maakt onderdeel uit van de grondexploitatie "De Tuinen van Aalsmeer". Deze grondexploitatie kent, op basis van BBV richtlijnen, een actief deel en een faciliterend deel. De consequenties van het exploitatieplan voor de lopende grondexploitatie van de gemeente zijn in beeld gebracht en beschreven onder het punt financiën verderop in dit voorstel. Na besluitvorming over het exploitatieplan Polderzoom fase 2 zullen deze aanpassingen worden doorgevoerd bij de eerstvolgende grondexploitatieherziening van de grondexploitatie "De Tuinen van Aalsmeer".

6.1 Ingediende zienswijzen en Nota van Beantwoording

Het ontwerp exploitatieplan 'Polderzoom fase 2' heeft met alle relevante stukken van 14 juni t/m 25 juli 2019 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen betreffen voornamelijk technische opmerkingen en vragen. De zienswijzen over de genoemde onderwerpen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in de bijgevoegde nota van beantwoording. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan.

Kanttekeningen

Tegen de vaststelling van een exploitatieplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Beroep staat open voor personen die een zienswijze tegen het ontwerp exploitatieplan hebben ingediend.

Financiën

Het plangebied Polderzoom fase 2 maakt onderdeel uit van de grondexploitatie "De Tuinen van Aalsmeer". Vaststellen van het exploitatieplan Polderzoom fase 2 heeft geen negatief effect voor de lopende grondexploitatie "De Tuinen van Aalsmeer" als geheel, maar heeft wel wijzigingen tot gevolg in de omvang van (inkomsten- en uitgaven) budgetten van zowel het actieve gedeelte van de grondexploitatie als het facilitaire gedeelte, waardoor het projectsaldo van beide delen wijzigt. Conform BBV regelgeving worden actieve grondexploitaties (ontwikkelingen op eigen grond) apart verantwoord van de facilitaire projecten (particuliere ontwikkelingen). Voor beide soorten projecten bestaan aparte voorzieningen als het gaat om verliesgevende grondexploitaties. Als er wijzigingen zijn in het projectsaldo van een verliesgevende grondexploitatie, vertaalt zich dat door in de omvang van de getroffen voorziening.

Omdat de wijzigingen in het exploitatieplan gevolgen hebben voor het projectsaldo van zowel het actieve deel als het facilitaire deel van de grondexploitatie van De Tuinen, vindt er een verschuiving plaats in de omvang van beide voorzieningen. De voorziening grondexploitaties betreft het actieve deel. Deze kan worden verlaagd met € 426.000. De voorziening facilitaire projecten betreft het facilitaire deel. In deze voorziening wordt € 397.000 gestort. Hierdoor valt € 29.000 vrij ten gunste van de algemene middelen.

In december 2019 wordt een voorstel met de optimalisatiemogelijkheden van het project De Tuinen ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Hierbij zijn ook de financiële gevolgen van de verschillende mogelijkheden uitgewerkt. De variant waartoe in deze raadsvergadering wordt besloten, wordt vervolgens verwerkt in de jaarlijkse actualisering van de grondexploitaties ultimo 2019. De financiële gevolgen van de gekozen variant worden verwerkt in de jaarrekening 2019, waardoor de omvang van de voorzieningen voor actieve en facilitaire grondexploitaties opnieuw wijzigt.

Communicatie

De publicatie van het vastgesteld exploitatieplan zal via de Staatscourant en het gemeenteblad worden gepubliceerd en in de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de Internetpagina van de gemeente Aalsmeer. De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Aalsmeer en Amstelveen.

Procedure

In de formele procedure is het ontwerp exploitatieplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in dit kader 3 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan. In de vervolgpcedure loopt het exploitatieplan gelijk op met het bestemmingsplan.

Wel zijn er ambtshalve wijzigingen opgenomen in de toelichting:

Toelichting:

- Paragraaf 4.5.1 (voorheen 4.6.1) kosten exploitatieplangebied: tabel 7 onderzoekskosten en saneren was € 750.000 en wordt € 1.400.000 en het bouw- en woonrijp maken: was € 2.773.791 en wordt € 3.012.383, hierdoor wijzigt ook het totaalbedrag.
-

- Paragraaf 4.5.5. (voorheen 4.6.5) onderzoekskosten en sanering: voor de saneringskosten was een stelpost opgenomen van € 750.000 en wordt een raming van € 1.400.000.
- Paragraaf 4.5.6 (voorheen 4.6.6) bouw en woonrijp maken (categorie 1): de totale kosten bouw- en woonrijp maken.
- Paragraaf 4.7.2 exploitatiebijdrage: in tekst wijzigt contante waarde van € 973.805 in € 71.077, in tekst en tabel 12 en de te verhalen kosten en mogelijk te verhalen kosten was € 9.086.494 en wordt € 9.989.222 waardoor de te verhalen kosten per gewogen eenheid wijzigt van € 328,98 naar € 361,67
- Paragraaf 4.7.3 exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning: tabel 13, door vorenstaande wijzigt de exploitatiebijdrage per grondeigenaar.

Bijlagen bij toelichting:

- Bijlage 7 uitgebreid met de raming van RHDHV en saneringsraming.
- Bijlage 11 aangepast op actuele ramingen saneren en civiel en de exploitatieopzet is toegevoegd.

Bijlagen

Exploitatieplan Polderzoom fase 2 inclusief bijlagen

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. het exploitatieplan 'Polderzoom fase 2', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07NEX-VG01, vast te stellen;
2. te bepalen dat het voornoemd exploitatieplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07NEX-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. in te stemmen met de ambtshalve wijziging van de civiele kostenraming met € 0,24 miljoen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan op basis nader onderzoek (advies Royal Haskoning – DHV);
4. in te stemmen met de ambtshalve wijziging van de saneringskostenraming met € 0,65 miljoen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan op basis bodemonderzoek (afdeling P&A/SO gemeente Amstelveen) en calculatie saneringskosten die uit onderzoek volgen;
5. als gevolg van de wijzigingen in het exploitatieplan € 426.000 te laten vrijvallen uit de voorziening grondexploitaties en € 397.000 te storten in de voorziening facilitaire projecten
6. in te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen over het exploitatieplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 oktober 2019.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



mr. G.E. Oude Kotte

