



Raadsvoorstel

Raad d.d.	16 april 2024	Portefeuillehouder	LKO
Commissie d.d.	4 april 2024	Opsteller	kbie01/rcoo01/ages1
B&W d.d.	5 maart 2024	Zaaknr.	

Onderwerp

Vaststellen grondexploitatie Wijzigingsplan zwembad Eersel-West en kredietaanvraag aanleg openbaar gebied plan Eersel-West.

Voorstel

1. een aanvullend krediet van € 1.205.360,- beschikbaar te stellen voor de aanleg van het openbare gebied Eersel-West;
2. vast te stellen het ontwerp "Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West", corsa nr. 23.26184;
3. vast te stellen de grondexploitatie "wijzigingsplan zwembad Eersel-West" en een krediet te verstrekken van € 470.468,- waarbij dit krediet en het reeds beschikbaar gestelde krediet ad € 43.471,- volledig worden gedekt door de geraamde inkomsten uit grondverkoop;
4. voor de voorbereidingskosten tot en met 2023 nog een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 73.740,- en deze lasten te activeren met als doel deze later te verhalen;
5. gelet op de punten 1, 3 en 4 de ..e begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Per raadsbesluit van 27 september 2022 heeft de gemeenteraad besloten tot de bouw van een nieuw zwembad in Eersel-West (noordoostelijk deel). Tijdens de betreffende raadsvergadering zijn ook de financiële middelen beschikbaar gesteld voor de bouw van het zwembad.

Afgelopen jaar is er naar toegewerkt om het nieuwe zwembad gebruiksklaar te hebben Q1 2026, zijnde het moment dat de huidige exploitatie van zwembad de Albatros afloopt. Zoals in de 2^e begrotingsrapportage 2023 is vermeld is de haalbaarheid van de planning niet langer meer vanzelfsprekend door het ontbreken van een harde toezegging voor een elektriciteitsaansluiting (grootverbruik) vanwege de congestieproblematiek bij Enexis en Tennet. Ondanks deze onzekerheid is toch besloten om de aanbesteding en de procedures door te zetten. Dit met als reden om het maximale te doen om het nieuwe zwembad zo spoedig als mogelijk klaar te hebben.

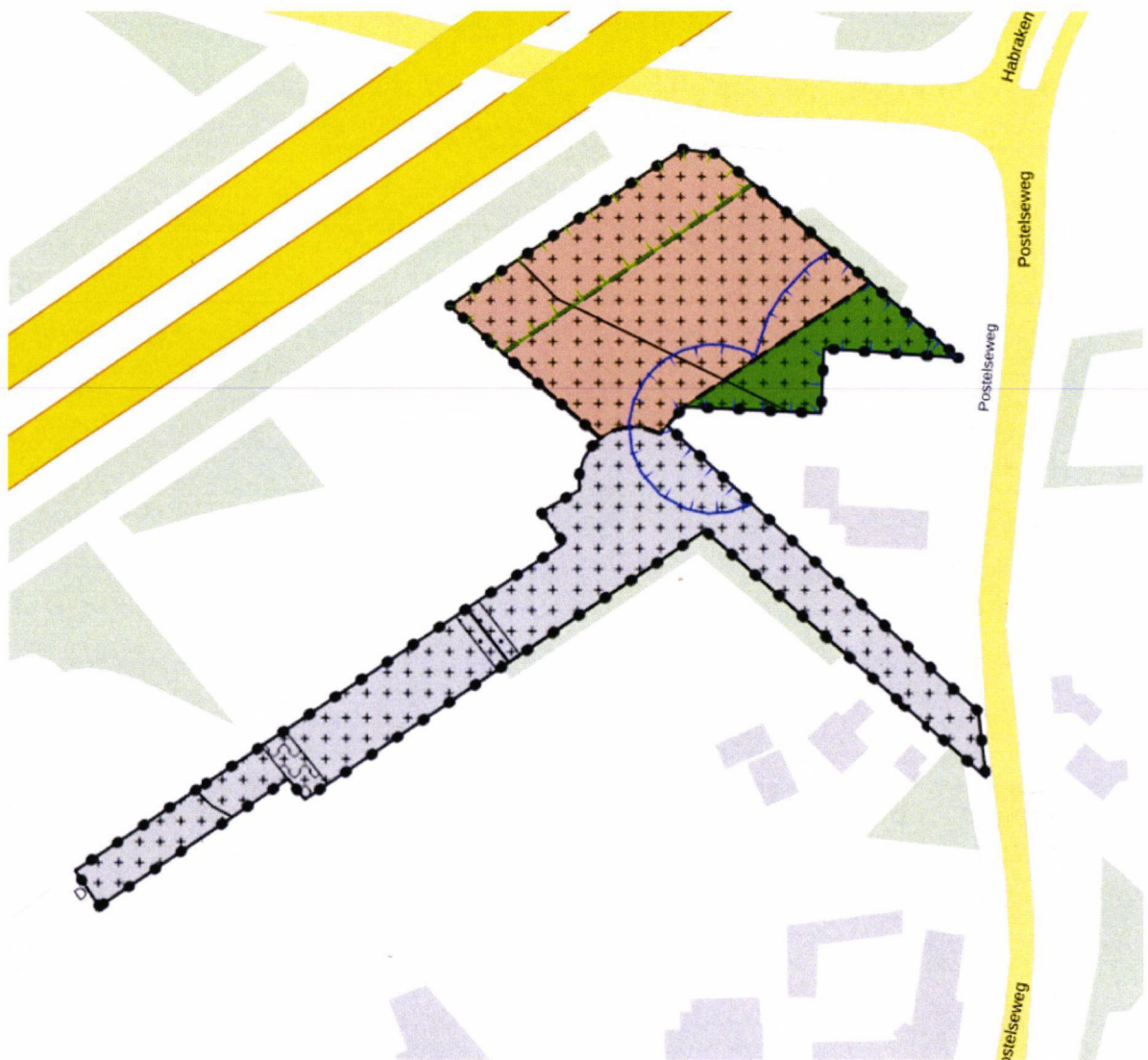
In het bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening", is een wijzigingsbevoegdheid voorzien voor het gebied Eersel-West voor maatschappelijke en dienstverlenende functies. Besloten is, zie [raadsinformatiebrief](#) (link – corsa nr. 23.04615), om hiervan gebruik te maken voor het nieuwe zwembad in plaats van een integrale bestemmingsplanherziening. Het wijzigingsplan is in december 2023 ter inzage gelegd, zie afbeelding 1.

De belangrijkste redenen die aan deze keuze ten grondslag liggen zijn:

- door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid behoudt de gemeente het meeste grip op de planning voor de realisatie van het zwembad;
- per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Deze wet vraagt een andere planologische uitwerking wat geleid zou hebben tot vertraging;
- we hebben nu meer tijd om met de overige grondeigenaren in het gebied in overleg te gaan, waardoor we een zorgvuldige afweging kunnen maken over de gewenste bestemmingen in de overige plangebied Eersel-West.

Zoals in eerdere raadsstukken is verwoord loopt het zwembad voor op de integrale ontwikkeling Eersel-West, maar past de ontwikkeling wel binnen het stedenbouwkundig raamwerk dat door uw raad is vastgesteld. Om het toekomstige zwembad te kunnen ontsluiten en aan te kunnen sluiten op nutsvoorzieningen moeten er investeringen in het openbaar gebied gedaan worden die ook

samenhangen met de integrale ontwikkeling van Eersel-West. Deze investeringen kunnen gezien worden als “bovenwijkse voorzieningen”, waardoor een deel van deze kosten later doorbelast kan worden aan de andere gebate percelen. Het vorenstaande is aanleiding voor dit raadsvoorstel en is ook benoemd in eerdere raadsstukken (raadsvoorstel R22.053, raadsinformatiebrief).



Afbeelding 1: uitsnede plankaart wijzigingsplan 'zwembad Eersel'

Wettelijk en/of beleidskader

Raadsvoorstel ontwikkeling nieuw zwembad, corsa nr. R22.053

Wro

BBV

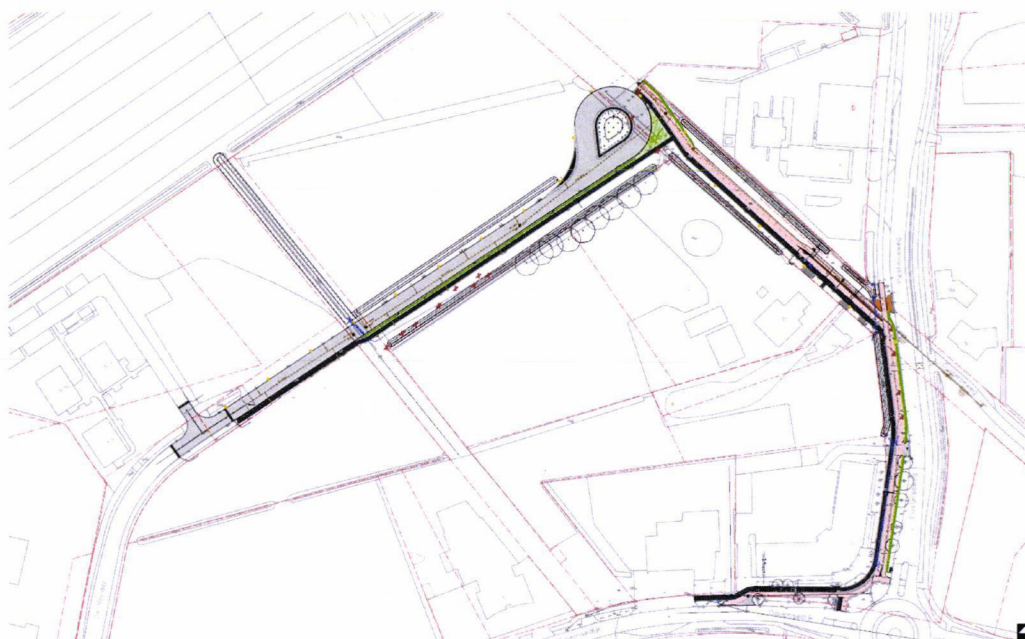
Argumenten

1.1 om het nieuwe zwembad te kunnen realiseren en ontsluiten op Eersel-West is het nodig om openbaar gebied aan te leggen

Zonder de aanleg van voorzieningen is het niet mogelijk om het nieuwe zwembad te realiseren op de beoogde locaties. Het gaat hierbij onder andere om de ontsluiting ten behoeve van gemotoriseerd en langzaam verkeer, riolering, nutsvoorzieningen, groen en waterberging t.b.v. de openbare ruimte.

Er is voor het openbaar gebied een ontwerp gemaakt, gebaseerd op het stedenbouwkundig raamwerk dat is vastgesteld door uw raad. Het ontwerp is onderstaand weergegeven (afbeelding 2).

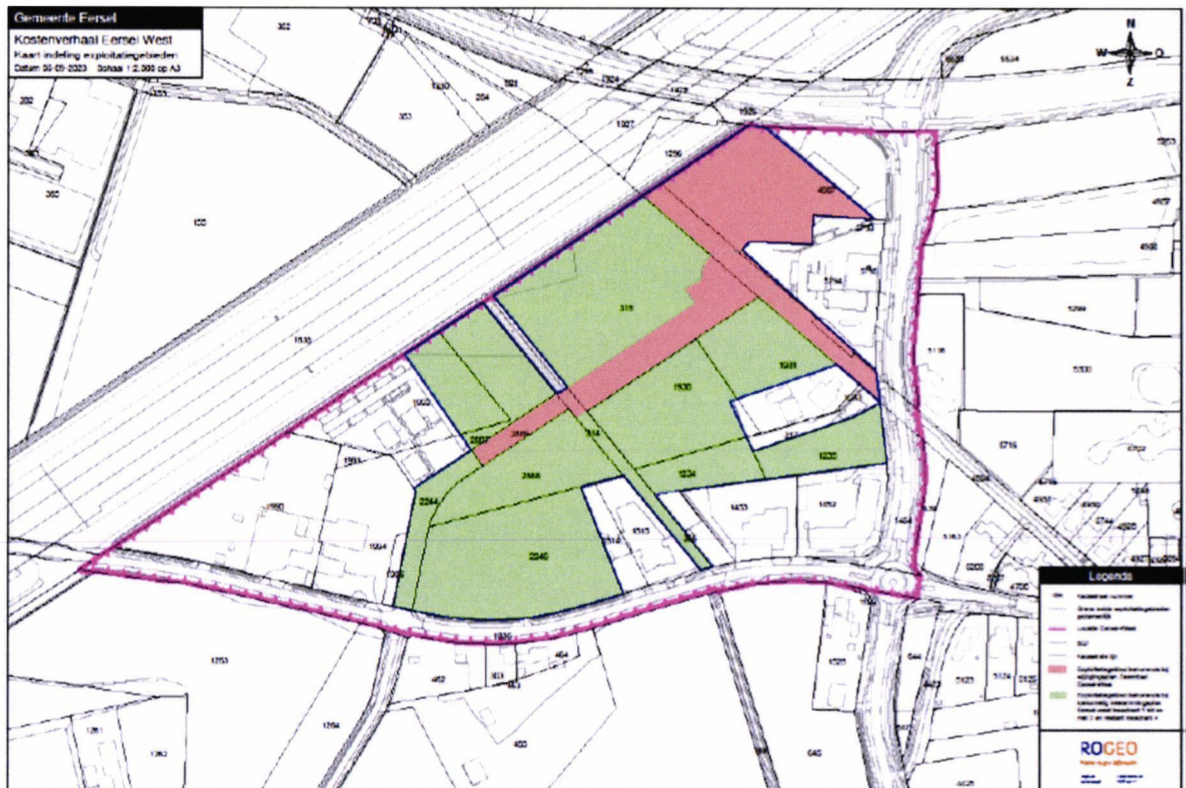
De uitvoeringskosten zijn geraamd op €1.225.358. In bestaande kredieten (aankoop grond Eersel-West en voorbereidingskosten Eersel-West) is al in een bedrag van € 32.805,- voorzien. Er wordt daarom een aanvullende benodigde krediet gevraagd van € 1.205.360,-.



Afbeelding 2: Ontwerp tekening van de aan te leggen voorzieningen

2.1 De gemeente heeft een wettelijke kostenverhaalsplicht bij een gebiedsontwikkeling

De ontwikkeling van Eersel-West is opgeknipt in 2 exploitatiegebieden, zijnde de aanleg van het zwembad (wijzigingsplan Zwembad Eersel-West) en het overige deel Eersel-West. Een tekening van beide exploitatiegebieden is ingesloten als afbeelding 3. De aan te leggen openbare voorzieningen, zoals opgenomen in afbeelding 2 zijn aan te merken als "bovenwijkse voorziening". Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut (artikel 6.2.5 Bro) waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan het exploitatiegebied behorende bij het ruimtelijke besluit. Concreet betekent dit dat de aanleg van de voorzieningen die we moeten aanleggen om het zwembad te ontsluiten niet alleen nodig zijn voor het zwembad, maar ook later voor de ontsluiting van de bouwplannen die gerealiseerd gaan worden in het overige deel van Eersel-West.



Afbeelding 3: Wijzigingsplan zwembad (rood), overige deel Eersel West (groen).

De kosten voor de bovenwijkse voorzieningen worden vervolgens op basis van de zogenaamde "PPT criteria" zijnde profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid toegerekend aan de verschillende exploitatiegebieden (artikel 6.13 Wro). Dat betekent dat een gedeelte van de investeringen die we nu doen worden toegerekend aan het overige deel Eersel-West. Omdat voor dit overige deel Eersel-West in de komende jaren nog een separaat ruimtelijk besluit genomen moet worden, betekent dit dat we de kosten die we aan dit overige deel Eersel-West kunnen toerekenen moeten vastleggen om deze kosten in een latere fase nog te kunnen verhalen. Om dit mogelijk te maken hebben we een financieel beleidskader bovenwijkse voorzieningen opgesteld. Het "Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West" stelt de gemeente in staat om uitvoering te geven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht. In het beleidskader zijn de kaders en uitgangspunten opgenomen voor de toerekening van de kosten per exploitatiegebied van de aan te leggen voorzieningen in de openbare ruimte.

3.1 het is nodig om een grondexploitatie vast te stellen voor het gebied waarvoor het wijzigingsplan is opgesteld. In de grondexploitatie komen de kosten en baten samen.

De kosten van de aanleg bovenwijkse voorzieningen die we moeten toerekenen aan het zwembad worden opgenomen in de grondexploitatie voor het wijzigingsplan. Tevens nemen we in deze grondexploitatie de gebiedseigen kosten op, zoals de boekwaarde van de betreffende gronden, planschade, onderzoekskosten en plankosten.

4.1 om te komen tot een planologische wijziging voor de overige gronden Eersel-West is het noodzakelijk een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Er zijn tal van onderzoeken uitgevoerd en een stedenbouwkundig bureau is bezig met het schrijven van de regels en het opstellen van de plankaart. Deze kosten worden – zoals te doen gebruikelijk – geactiveerd met het voornemen deze later te verhalen op de gebate percelen. Aangezien de uitgaven hoger zijn dan het beschikbaar gestelde krediet, wordt uw raad nu verzocht aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Alternatieven

In plaats van het vaststellen van het beleidskader is het ook mogelijk om te kiezen voor een Omgevingsplan voor het gehele plangebied Eersel-West en het kostenverhaal daarin te integreren. In dat geval dient er een nieuwe procedure voorbereid en opgestart te worden in overleg met de grondeigenaren. Dit proces kent naar verwachting een lange doorlooptijd, waardoor de planning voor het zwembad forse vertraging oploopt. Om deze reden wordt dit niet geadviseerd.

Risico's

- Stijging kosten

De kosten voor de aanleg van de infrastructurele voorzieningen en de kosten opgenomen in de grondexploitatie zijn opgesteld op basis van een kostenraming gebaseerd op eenheden en prijzen met als prijspeil 1-7-2023. In het kostenverhaal en de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een inflatiecorrectie van prijzen. Door allerlei omstandigheden, zoals schaarste aan grondstoffen, explosieve stijging van energiekosten, markwerking, etc. kunnen kosten in de toekomst hoger blijken te liggen. Als dat het geval is zullen het financieel beleidskader en de grondexploitatie aangepast c.q. geactualiseerd moeten worden.

- Door gebrek aan initiatieven

De bovenwijkse kosten á € 946.741 en de reeds gemaakte voorbereidingskosten á € 106.340 kunnen in de toekomst verhaald worden op het moment dat er initiatieven ontplooid worden door de grondeigenaren (waaronder deels de gemeente zelf). Dit via een exploitatieplan of via een anterieure overeenkomst. Als er geen initiatieven ontplooid worden komt er dus ook geen kostenverhaal tot stand. De gemeente heeft op dat moment wel de wettelijke mogelijkheid om tot onteigening over te gaan na wijziging van de bestemming.

- Doordat de grondslag hiervoor onderuit gaat

De basis die gebruikt is bij het opstellen van het beleidskader is het stedenbouwkundig raamwerk inclusief een verkeerskundige inschatting aan de hand daarvan. Ingeval bij de verdere uitwerking andere inzichten ontstaan, kan dit gevolgen hebben voor het kostenverhaal (bijv. lagere opbrengstpotentie kan er toe leiden dat niet alle kosten verhaald kunnen worden).

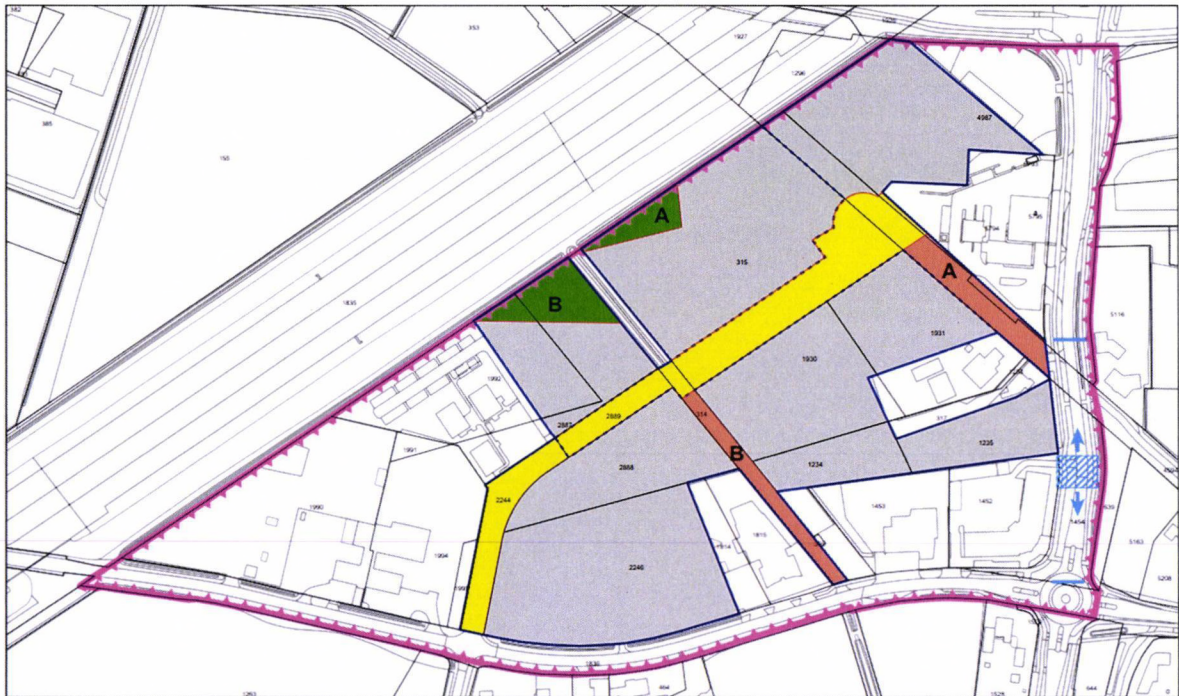
Financieel

Zoals in de overwegingen is te lezen stellen we als gemeente een financieel beleidskader vast om kosten die we nu maken in de toekomst te kunnen verhalen. In het kader van de realisatie van het zwembad hebben we te maken met:

- de aanleg van bovenwijkse voorzieningen waarvan de kosten verdeeld worden over het wijzigingsplan zwembad, het overig te ontwikkelen gebied van Eersel-West en bestaande reeds aanwezige gebouwen (denk aan het kinderdagverblijf, het migrantenlogiesgebouw en de brandweer en politie);
- gebiedseigen kosten voor het wijzigingsplan zwembad.

Als we kijken naar de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen die we aan moeten leggen om de ontsluiting van het zwembad mogelijk te maken gaat het om de volgende investeringen:

- de verlenging van de reeds deels aangelegde weg de Vonder tot aan het zwembad (geel gekleurd op afbeelding 4);
- de aanleg van de langzaamverkeersverbinding A (rood gekleurd op afbeelding 4, voorzien van de letter A);
- de aanleg van een langzaamverkeersverbinding en oversteekplaats naast/over de Postelseweg (weergegeven in de kleur blauw op afbeelding 4); en
- de aanleg van een vuilwaterriolering met inbegrip van bijbehorende werken (gelegen onder de weg).



Afbeelding 4: tekening bovenwijkse voorzieningen

1. Bovenwijkse voorziening Eersel-West (openbaar gebied)

De totale kosten voor de aanleg van deze voorzieningen worden geraamd op een bedrag van € 1.238.165,-. In de bestaande kredieten aankoop grond Eersel-West en voorbereidingskosten Eersel-West is totaal al € 32.805,- hiervan opgenomen, zodat het benodigde aanvullende krediet € 1.205.360,- bedraagt. Dit bedrag treft u in het voorstel aan.

Op basis van de kostenverdeling volgens de "PPT criteria" worden deze kosten toegerekend aan:

Gebied	Kosten
a. Wijzigingsplan zwembad	€ 202.800,-
b. Overige plangebied Eersel West	€ 946.741,-
c. Bestaande bebouwing	€ 8.624,-
Totaal	€ 1.238.165,-

- Ad a. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen die toe te rekenen zijn aan het zwembad worden opgenomen in de grondexploitatie van het zwembad. De dekking van deze kosten vloeit voort uit de opbrengsten van grondverkoop uit de grondexploitatie
- Ad b. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen die zijn toe te rekenen aan het overige deel Eersel-West komen uit op een bedrag van € 946.741,-. Deze kosten moeten conform het BBV geactiveerd worden. In tegenstelling tot onze financiële verordening waarin staat dat de levensduur voor nieuwe geasfalteerde wegen 25 jaren bedraagt, stellen wij hier voor om deze weg in 60 jaren af te schrijven. Vaak maken nieuwe wegen onderdeel uit van een bouwgrondexploitatie waarbij de investering volledig wordt gedekt door grondopbrengsten, waardoor activering niet plaatsvindt. Ook in deze situatie verwachten we via kostenverhaal uiteindelijk dat alle kosten gedekt worden en verdwijnt het bedrag daarmee van de balans. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen voor het jaar 2024 op basis van een halfjaar afschrijving en rente € 13.807,-. Vanaf 2025 wordt gerekend met een volledig jaar rente en afschrijving en bedragen de kapitaallasten voor de jaren 2025 t/m 2027 resp. € 27.515,- € 27.317,- en € 27.120,-. Deze hogere kapitaallasten komen ten laste van de geraamde begrotingssaldi. Bij het toepassen van kostenverhaal in de toekomst kunnen de volledige investeringen verhaald worden inclusief hetgeen op dat moment al is afgeschreven.

Hierbij wordt de volgende opmerking gemaakt:

De huidige meerjarige begrotingssaldi van de gemeente Eersel laten zien dat voor een toekomstig gezond financieel perspectief grote ombuigingen met beleidsmatige effecten, grootschalige bezuinigingen en/of een exponentiële groei van lokale belastingen niet meer af te wenden zijn.

Het is aan uw raad om te bepalen of dit voorstel hierin past.

- Ad c. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen die we toe moeten rekenen aan de bestaande bebouwing worden geraamd op € 88.624,-. Voorgesteld wordt om deze lasten volledig direct af te schrijven ten laste van het begrotingssaldo 2024.

2. Grondexploitatie wijzigingsplan zwembad Eersel-West

In de grondexploitatie van het zwembad zitten naast de kosten voor bovenwijkse voorzieningen ook nog overige gebiedseigen kosten, zoals de kosten voor onderzoek, plankosten en kosten die in de toekomst nog doorberekend gaan worden aan het wijzigingsplan zwembad als de overige voorzieningen worden aangelegd, zoals de langzaamverkeersontsluiting B en de groenzones A en B weergegeven op afbeelding 4. Deze toekomstige kosten worden ook via de "PPT criteria" toegerekend aan het wijzigingsplan van het zwembad. De totale kosten voor de grondexploitatie komen uit op een bedrag van € 513.939,-. De totale opbrengsten¹ aan grondverkoop, zijnde de levering van de grond vanuit de grondexploitatie zwembad naar de algemene dienst van de gemeente Eersel, komen uit op hetzelfde bedrag van € 513.939,-. De grondexploitatie is daarmee sluitend. In de bestaande kredieten aankoop grond Eersel-West en voorbereidingskosten Eersel-West is totaal al € 43.471,- hiervan opgenomen, zodat het benodigde aanvullende krediet € 470.468,- bedraagt. De baten worden op € 513.939,- geraamd, waarmee het totale krediet volledig gedekt is. In het krediet voor de realisatie van het zwembad wordt voor de grondaankoop rekening gehouden met € 612.000,-. Het krediet is derhalve toereikend om deze aankoop van het grondbedrijf te kunnen doen. Het overschot (circa € 98.000,-) kan op een later moment vrijvallen. De grondexploitatie wijzigingsplan zwembad Eersel-West is als bijlage ingesloten.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het verleden een grondexploitatie Eersel-West is geopend vooruitlopend op een grondverkoop destijds. Deze grondverkoop is niet doorgegaan en in afwachting van nieuwe plannen is deze grondexploitatie open blijven staan. Dit voorstel gaat over een nieuw plangebied en wordt derhalve als nieuwe bouwgrondexploitatie geopend. In de besluitvorming omtrent de jaarrekening 2023 (raad 27 juni 2023) wordt voorgesteld om de bestaande bouwgrondexploitatie Eersel-West te beëindigen.

¹ Een uitleg van de totstandkoming van het bedrag aan grondopbrengsten is in deze noodzakelijk. Aan de algemene dienst wordt 6.719m² grond geleverd waarop het gebouw en bijbehorend buitenterrein van het zwembad gerealiseerd worden. De marktwaarde van deze grond is door een beëdigd taxateur vastgesteld. Deze komt uit op een bedrag van € 85,- per m². In totaal dus een bedrag van € 571.115,-. De boekhoudkundige voorschriften (BBV) van de gemeente geven aan dat er bij een interne levering van grond geen winst gemaakt mag worden in de grondexploitatie. In dit geval mag dus de interne levering vanuit de grondexploitatie aan de algemene dienst niet hoger zijn dan het totaal aan kosten in de grondexploitatie. Vandaar dat de grondlevering plaats vindt tegen een bedrag van € 513.939,- zijnde het totaalbedrag aan kosten.

Samenvattend:

Omschrijving	Bedrag
Marktwaarde grond zwembad	€571.115
Totale kosten grondexploitatie	€513.939
Totale grondopbrengsten zwembad	€513.939
Resultaat grondexploitatie	€0

3. Voorbereidingskosten Eersel-West

De huidige voorbereidingskosten inzake Eersel-West bedragen tot en met 2023 € 155.606,-. Deze lasten worden nu voor € 29.266,- ingebracht in het krediet voor wijzigingsplan zwembad Eersel-West en voor € 20.000,- ten laste van het krediet aanleg openbaar gebied Eersel-West. Het restant ad € 106.340,- blijft geactiveerd om dit later nog toe te rekenen aan het overige deel van Eersel-West. Aangezien de uitgaven op dit voorbereidingskrediet € 73.740,- hoger dan het krediet wat door uw raad beschikbaar is gesteld, wordt nu in het kader van de rechtmatigheid voorgesteld om het voorbereidingskrediet met € 73.740,- te verhogen.

Totaal financieel resumé:

	Investering		Exploitatielasten			
	Uitgaven	Inkomsten	2024	2025	2026	2027
Wijzigingsplan Zwembad	202.800	202.800	-			
Overige deel Eersel-West	946.741		13.807	27.515	27.317	27.120
Bestaande bouw	88.624		88.624			
Benodigd krediet bovenwijkse voorziening Eersel-West	1.238.165	202.800				
Reeds beschikbaar krediet	-32.805					
Aanvullend benodigd krediet	1.205.360	202.800				
Benodigd krediet bouwgrondexploitatie wijzigingsplan zwembad Eersel-West	513.939	513.939				
Reeds beschikbaar krediet	-43.471					
Aanvullend benodigd krediet	470.469	513.939				
Totale exploitatielasten			102.431	27.515	27.317	27.120

Communicatie/Participatie

Na dit besluit kan het college het wijzigingsplan dat de bouw van het zwembad mogelijk maakt vaststellen.

Planning

De planning van de aanleg van het openbaar gebied is afhankelijk van de planning van de realisatie van het zwembad of van andere initiatieven die landen binnen plangebied Eersel-West. Vooral nog is de verwachting dat de aanleg plaatsvindt in 2025.

Bijlagen

- "Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West", corsa nr. 23.26184
- Grondexploitatie wijzigingsplan Zwembad Eersel West, corsa nr. 24.04312

Eersel, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

De heer ing. H.M.L. Offermans

burgemeester

De heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R23.095

Onderwerp: aanvraag krediet voor aanleg openbaar gebied plan Eersel-West

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 4 april 2024;

b e s l u i t :

1. een aanvullend krediet van € 1.205.360,- beschikbaar te stellen voor de aanleg van het openbare gebied Eersel-West;
2. vast te stellen het ontwerp "Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West", corsa nr. 23.26184;
3. vast te stellen de grondexploitatie "wijzigingsplan zwembad Eersel-West" en een krediet te verstrekken van € 470.468,- waarbij dit krediet en het reeds beschikbaar gestelde krediet ad € 43.471,- volledig worden gedekt door de geraamde inkomsten uit grondverkoop;
4. voor de voorbereidingskosten tot en met 2023 nog een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 73.740,- en deze lasten te activeren met als doel deze later te verhalen;
5. gelet op de punten 1, 3 en 4 de 10^e begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 april 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

J.W.G. van Bree

de voorzitter,

drs. W.A.C.M. Wouters