

TOELICHTING bij de 'wijziging omgevingsplan Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker–noordelijk deel'.

Waarom een wijziging omgevingsplan?

In april 2023 hebben we als gemeente Son en Breugel het voorkeursrecht gevestigd op de onroerende zaken / percelen in het gebied Breeakker-noordelijke deel. We willen hiermee regie nemen op de ontwikkelingen die mogelijk zijn in deze wijk. Deze kansen en mogelijkheden zijn uitgewerkt in de 'Ontwikkelvisie Breeakker-noordelijk deel'.

We vinden het belangrijk dat de ontwikkeling, zoals die is omschreven in de visie, mogelijk blijft. Daarom willen we het voorkeursrecht voortzetten. Zo kunnen we ruimte geven aan wat mogelijk is. Ook kunnen we kaders stellen, zodat niet alles kan.

De mogelijkheden en kaders zijn nu nog niet opgenomen in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Die worden vastgelegd in de 'wijziging omgevingsplan Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel'.

Kan u een zienswijze indienen?

Het ontwerp van de 'wijziging omgevingsplan Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel' leggen we ter inzage. Dit doen we zowel digitaal als fysiek. U kunt hierop reageren. Dit in de vorm van het indienen van een zienswijze. De gemeenteraad stelt de reactie op de ingebrachte zienswijzen en eventuele aanpassingen in het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan vast. Na dit besluit ontvangt u een reactie op uw zienswijze.

Waarom staan er juridische bouwregels in het omgevingsplan?

Voor de invoering van de Omgevingswet in 2024 maakten we gebruik van bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2024 hebben we één omgevingsplan. We kunnen hierin op verschillende manieren wijzigingen aanbrengen. In dit geval doen we dat voor het gebied Breeakker-noordelijk deel.

In het 'ontwerp omgevingsplan Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel' leggen we de juridische afspraken vast over wat we in dit gebied willen en acceptabel vinden. En ook binnen welke kaders een initiatiefnemer of ontwikkelaar moet blijven.

Normaal gesproken weten we wie de partij is met wie we afspraken kunnen maken. Die afspraken leggen we vast in een zogenaamde anterieure overeenkomst. In dit geval weten we nog niet welke partij(en) de ontwikkeling op gaat/gaan pakken. Of we als gemeente nu wel of niet eigenaar worden, er zullen altijd andere partijen zijn die daadwerkelijk met een ontwikkeling aan de slag gaan. De gemeente doet dat zelf niet. Daarom is het belangrijk om vooraf duidelijk te hebben wat er wel en niet kan in het gebied.

In het wijzigingsplan gaan we uit van de maximale mogelijkheden voor het gebied. Echter, het is nu nog onbekend of deze ruimte volledig benut gaat worden. Het benoemde maximum is dus geen vaststaand gegeven.

Waarom staan er kostenverhaalregels in het omgevingsplan?

Naast de juridische regels hebben we ook financiële regels opgenomen. Dit zijn de kostenverhaalsregels. Vaak komt het voor dat er al een partij is die iets wil ontwikkelen. We leggen dan alle gewenste afspraken over de ontwikkeling vast in een anterieure overeenkomst. Daarin maken we ook afspraken over het kostenverhaal.

Omdat er nu geen ontwikkelaar is om een overeenkomst mee te sluiten, moeten we alle financiële kaders aan de voorkant juridisch vastleggen. Dit doen we in de vorm van 'kostenverhaalsregels'. Daarom zijn deze regels onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan.

Over wat voor soort kosten gaat het?

Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling horen ook faciliteiten in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld een weg, groenvoorziening en riolering. Deze moeten worden aangelegd. De kosten die we hiervoor komen voor rekening van de ontwikkelaar. Die betaalt een percentage van de benodigde faciliteiten. Afhankelijk van wat voor categorie woning er wordt ontwikkeld, wordt hier een percentage aan verbonden.

Om dit te berekenen moeten we weten wat de verwachte kosten en de verwachte opbrengsten zijn. In de meeste gevallen weten we dit al op het moment dat we afspraken met de ontwikkelaar maken. Dan hebben we in beeld welke ontwikkeling er gaat komen.

Nu weten we dat nog niet. We weten niet hoeveel woningen er gaan komen en we weten ook niet wat de prijzen van de woningen worden. We weten dus ook niet welke faciliteiten (als riolering, wegen en groen) we gaan aanleggen.

We willen voorkomen dat een ontwikkelaar aan de slag gaat en de kosten niet door de gemeente bij de ontwikkelaar te verhalen zijn. Daarom nemen we financiële regels op in deze wijziging van het omgevingsplan.

Waarop zijn de kosten in dit plan gebaseerd?

Aan de ene kant maken we inzichtelijk wat de verwachte kosten zijn. Zowel wat de kosten nu zouden zijn als in de toekomst, bijvoorbeeld over tien jaar als een weg pas werkelijk wordt aangelegd.

Aan de andere kant gaat het om wat de verwachte opbrengsten in dit gebied zijn? Oftewel, hoeveel woningen van welke prijscategorie verwachten we hier? En ook hiervoor geldt wat zouden de opbrengsten nu en in de toekomst zijn.

We maken deze berekeningen volgens voorgeschreven regels. Om zeker te zijn dat we de kosten zo goed mogelijk kunnen verhalen bij een ontwikkelaar, gaan we in de berekening uit van het meest extreme scenario. Dat wil dus niet zeggen dat dat in de toekomst werkelijkheid wordt.

Daar waar we de feitelijke cijfers weten, nemen we deze al op. Sommige kosten zijn onbekend en daarvoor gebruiken we ramingen. De feitelijke cijfers en de ramingen vormen samen de kostenverhaalsregels. De kostenverhaalsregels nemen we op om in de toekomst als gemeente de kosten te verhalen bij de ontwikkelaars. Doen we dat niet dan kunnen we geen kosten verhalen.