



gemeente eemnes

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	: 2015/17
BABS nummer	: 6898
Raadsvergadering d.d.	: 28-04-2015
Commissie:	: Commissie GROW Eemnes
Datum commissie:	: 14-04-2015
Portefeuillehouder	: N.L. Rood (Eemnes)
Vorbereid door	: Ronald Van Klooster, Gemeente Eemnes, toestel: .

Onderwerp	: Wensen en bedenkingen aan- en verkoop grond bedrijventerrein Zuidpolder
Voorgesteld besluit	: Geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen ten aanzien van de aankoop en verkoop van gronden zoals opgenomen in de overeenkomst met bijlagen

Besluit	:
----------------	---

Datum besluit	:
----------------------	---

Griffier	
-----------------	--

	Voorzitter
--	-------------------

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_6898.doc

Bijlage: Raadsbesluit gronden rigter

Bijlage: Overeenkomst Bedrijventerrein Zuidpolder Rigter-Gemeente definitief

Bijlage: kadastrale kaart grondaankoop en verkoop

Waarom ligt het voorstel nu voor?

Het College van burgemeester en wethouders heeft zeer recent besloten om het bedrijventerrein in de Zuidpolder bouwrijp te gaan maken. Om uitvoering te kunnen geven aan dit besluit is het noodzakelijk dat de gemeente over alle gronden kan beschikken die ingericht worden als openbaar gebied. Vervolgens kan de interesse van bedrijven omgezet worden in daadwerkelijke verkoop van kavels. Voorts is een grondruil noodzakelijk zodat er hele bouwkavels gevormd (en uitgegeven) kunnen worden conform het verkavelingsplan (dit plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan).

Waar gaat het voorstel over, wat is de doelstelling en het beoogd effect?

1. De aankoop van grond (5.788 m²) van de heer Rigter om al het openbaar gebied in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder te kunnen aanleggen. De grond wordt conform het, in juli 2014 herziene, Exploitatieplan aangekocht voor de inbrengwaarde van € 71,60 per m².
2. Grondtransacties om hele bouwkavels te kunnen vormen. De gemeente kan daardoor twee bedrijfskavels die gelegen zijn nabij de toekomstige geluidwerende voorziening geheel aanleggen/verkopen. Rigter kan na de grondruil een bouwplan van 18 bedrijfsunits met parkeerplaatsen realiseren op een perceel van 4.049 m². De gemeente verkoopt in totaal 1.192 m² bouwgrond aan Rigter en Rigter verkoopt 604 m² bouwgrond aan de gemeente. Rigter ruilt/verkoopt derhalve minder grond dan de gemeente. Het verschil betreft 588 m². De bouwgrond wordt over/weer verkocht voor € 86,60 per m². Dit betreft de inbrengwaarde plus € 15,00 per m² (grondopbrengst). Op basis van het Exploitatieplan zou de inbrengwaarde gehanteerd moeten/kunnen worden. Omdat het bouwgrond betreft is echter een iets hogere grondwaarde overeengekomen.

Zou de gemeente aan een derde verkocht hebben dan zou een uitgifteprijs van € 275 tot € 325 (gemiddeld € 300) gehanteerd zijn voor de extra 588 m². Van dit bedrag moeten de exploitatiekosten (€ 168,30) en de inbrengwaarde (€ 71,60) worden afgehaald; een bedrag van € 239,90 per m². Ingeval van een verkoop voor € 300 per m² is de grondopbrengst dan € 61,10 per m² in plaats van nu € 15,00.

Op het moment dat Rigter een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient is een exploitatiebijdrage verschuldigd. De bijdrage wordt vastgesteld op het moment van indienen van de vergunning. Op basis van het huidige exploitatieplan zou het een bijdrage van € 681.446,70 betreffen. Als het Exploitatieplan herzien wordt kan deze bijdrage lager/hoger worden. Daarnaast komen de kosten voor de aansluiting van zijn perceel op glasvezel voor zijn rekening. Dit betreft circa €10,00 per m². Hiervoor is reeds een kostenopgave gedaan door het nutsbedrijf. Als Rigter geen aanvraag

indient voor een bouwplan dan worden de exploitatiekosten niet voldaan. Omdat een eigenaar niet verplicht kan worden om de bestemming zelf te realiseren heeft de gemeente dan als enige optie om tot onteigening over te gaan. Mocht Rigter dan een beroep doen op zelfrealisatie dan heeft hij een minder sterke positie. De gemeente kan een dergelijke procedure pas inzetten na 10 jaar (geldingsduur bestemmingsplan).

Andere afspraken die in deze overeenkomst zijn opgenomen betreffen de volgende twee afspraken. Het verrekenen van twee openstaande rekeningen over en weer. De heer Rigter heeft in het verleden bezwaar gemaakt tegen een bouwvergunning en tegen een aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het bezwaar tegen de bouwvergunning is deels gehonoreerd. De in dit verband door de heer Rigter te betalen leges zijn nog niet voldaan. Het bezwaar gericht tegen de Wvg is gehonoreerd en de door de heer Rigter gemaakte kosten voor deskundigenbijstand zijn nog niet door de Gemeente voldaan. Afgesproken is om beide rekeningen/vorderingen met elkaar te verrekenen hetgeen betekent dat de gemeente per saldo € 2.950,- niet invordert. Voorts is een afspraak gemaakt over het realiseren van een uitweg van zijn resterende weidegrond/grasland naar het openbaar gebied (waarschijnlijk via/op de Te Veenweg Zuid).

Daarmee is de tweede verkoop een feit. Het doel is het bedrijventerrein Zuidpolder te ontwikkelen en het daarmee beoogde effect is het realiseren van arbeidsplaatsen in Eemnes.

3. In de nota grondbeleid is het volgende kader opgenomen (blz 8 uitvoeringsnota 5-5-2010):

b. Indien een grondtransactie kleiner dan € 1000.000 is opgenomen in een door de raad vastgestelde grondexploitatie is het college bevoegd tot het aangaan van deze rechtshandeling; in een dergelijk geval is er geen sprake van een besluit met ingrijpende gevolgen zoals bedoeld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet. Het college zal het voornemen tot een dergelijke grondtransactie vooraf ter kennisname voorleggen aan de commissie.

Deze grondtransactie is kleiner dan € 1.000.000. Er wordt voor een totaalbedrag van € 466.727,20 aangekocht door de gemeente (604 m² x € 86,60 en 5.788 m² x € 71,60) en voor € 103.227,20 verkocht (1.192 m² x € 86,60). Per saldo wordt er derhalve een bedrag van € 363.500,00 aan Rigter betaald.

Rigter is een exploitatiebijdrage verschuldigd als hij een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. Op basis van het huidige exploitatieplan zou dat een bijdrage van € 168,30 per m² betreffen. Deze bijdrage is hij verschuldigd over alle te bebouwen grond van 4.049 centiare/m². Zou hij nu een aanvraag indienen voor het geheel dan betreft het een bijdrage van € 681.446,70.

- Perceel A betreft 1.192 m² x € 86,60 = € 103.227,20 (verkoop)
- Perceel B betreft 604 m² x € 86,60 = € 52.306,40 (aankoop)
- Perceel C betreft 5.788 m² x € 71,60 = € 414.420,80 (aankoop)
- **Verschil € 363.500,00 (te betalen)**
- Exploitatiebijdrage Perceel A en D betreft 4.049 m² x € 168,30 = **€ 681.446,70 (te ontvangen)**

In de bijlagen treft u de overeenkomst aan zoals deze aan Rigter is aangeboden op 17 maart 2015 en door hem is geaccordeerd op 18 maart 2015. Ook bijgevoegd een kaart waarop de aan- en verkopen zijn weergegeven.

Welke interne/externe partijen en burger(platformen) zijn in het voortraject betrokken?

Gemeente Eemnes, Rigter Ontwikkeling BV, de heer Rigter.

Wat is het vastgestelde wettelijk- en beleidskader?

Uitvoeringsnota grondbeleid

Bestemmingsplan en Exploitatieplan bedrijventerrein Zuidpolder

GreX 2013/2014

Aanwijzing wet voorkeursrecht gemeenten in 2012

Onteigeningsbesluit in 2012

Wat is het duurzaamheidsaspect van dit voorstel?

Bij de uitvoering van de bouwplannen is Rigter evenals de kopers van de gemeente gehouden aan het bouwbesluit dat uitgaat van een EPC van 0,4 voor de te realiseren kantoorruimten en de RC waarden voor de bedrijfsruimten.

Wie zijn belanghebbenden en wat voor gevolgen heeft het voorstel voor hen?

n.v.t.

Welke relatie heeft dit voorstel met de BEL-gemeenten en de BEL Combinatie?

n.v.t.

Welke financiële middelen zijn met het besluit gemoeid?

Er wordt voor een totaalbedrag van € 466.727,20 aangekocht door de gemeente en voor € 103.227,20 verkocht. Per saldo wordt er derhalve € 363.500,00 aan Rigter betaald. Omdat er al werkzaamheden hebben plaatsgevonden aan de Te Veenweg Zuid (kap bomen) zijn de koopsommen belast met omzetbelasting (BTW). Omdat de gronden grotendeels worden aangewend voor de aanleg van openbaar gebied kan de gemeente de BTW compenseren. Voor de uitgeefbare grond kan de gemeente de BTW verrekenen.

De uitgaven en inkomsten passen binnen de kosten en opbrengsten zoals die opgenomen zijn in de Grondexploitatie Bedrijventerrein Zuidpolder (GreX). De GreX ging uit van een iets hogere grondopbrengst voor de verkoop aan Rigter maar dit is niet reëel gebleken. Er is besloten om een kleinere opbrengst te accepteren omdat Rigter verhoudingsgewijs erg veel openbaar gebied moet inbrengen. Van zijn grond gelegen binnen het bedrijventerrein (in totaal 9.250 m²) wordt 5.788 m² als openbaar gebied ingericht). Dit is meer dan 60%. De GreX sluit nog steeds positief en er zijn wat voorzieningen getroffen binnen de GreX.

De aankoop/verkoop zal invloed hebben op het Exploitatieplan Zuidpolder Bedrijventerrein. Omdat er iets hogere verwervingskosten zijn en iets lagere inkomsten. Bij de eerst komende herziening zal deze verkoop/aankoop worden meegenomen. Dat geldt ook voor de kosten voor het bouwrijp maken en andere kosten. Op dit moment kan nog niet ingeschat worden of de herziening tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage zal leiden. Als de exploitatiebijdrage (die nu € 168,30 per m² is) lager wordt dan heeft dat invloed op het bedrag dat Rigter (en anderen) moeten betalen als zij een vergunning aanvragen.

Wat zijn alternatieven voor het voorstel en de consequenties hiervan?

In geval van geen aankoop en verkoop zou Rigter zijn deel geheel op eigen kosten en eigen risico moeten ontwikkelen. De gemeente kan hem daar niet toe verplichten dus de kans is groot dat hij dan niet overgaat tot de aanleg van het openbaar gebied. Mocht Rigter niet vrijwillig tot aanleg van het openbaar gebied overgaan dan zou een onteigeningsprocedure opgestart kunnen worden om de eigendom te verkrijgen en de bestemming te kunnen realiseren. Een dergelijke procedure duurt snel 1,5 jaar en er zijn flinke kosten aan verbonden.

Mocht hij daar Rigter wel zelf tot aanleg van het openbaar gebied toe overgaan dan is het niet wenselijk dat het openbaar gebied door twee verschillende partijen wordt aangelegd. Dat leidt tot afstemmingsproblemen en mogelijk meer risico op vertraging in de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein de Zuidpolder.

Als de grondruil niet doorgaat voor de te bebouwen gronden dan ontstaan er moeilijk te verkopen (delen van) percelen zowel bij de gemeente als bij Rigter.

Wat zijn de juridische consequenties van het voorstel?

Eigendomsoverdracht.

Welke afspraken maken we over uitvoering en realisatie?

De locatie wordt binnenkort door de gemeente bouwrijp/woonrijp gemaakt samen met de rest van het openbare gebied.

Welke afspraken maken we over de communicatie en rapportage?

n.v.t.