Memo

Onderwerp aanvulling stukken behorende bij het bestemmingsplan BusinessPark 7Poort fase II
datum 11 juni 2024
van college van B&W
aan Commissie en raad

Inleiding
Ten behoeve van het exploitatieplan moest er nog een taxatie inbrengwaarden worden uitgevoerd, die de inbrengwaarde van de gronden moest bepalen.
De getaxeerde inbrengwaarden zijn nu opgenomen in het exploitatieplan. Het aangepaste exploitatieplan en als gevolg daarvan ook de gewijzigde bijlage 5 zijn toegevoegd. Daarnaast is ook het taxatierapport als bijlage 9 bijgevoegd (ontbrak zoals hiervoor aangegeven nog in het eerder toegezonden exploitatieplan). Het taxatierapport (bijlage 9 van het exploitatieplan) betreft vooralsnog een conceptversie, omdat op dit moment het rapport bij een andere taxateur ter beoordeling voorligt in verband met de verplichte plausibiliteitstoets. De verwachting is dat deze plausibiliteitstoets niet tot wijzigingen leidt en de definitieve rapportage eind van deze week, dus voor behandeling en besluitvorming door uw raad, beschikbaar is. Dit definitieve taxatierapport zal u dus nog worden toegezonden.

Daarnaast treft u hier ook een gewijzigde Beeldkwaliteitsplan BusinessPark 7Poort II aan. Op een aantal onderdelen is het beeldkwaliteitsplan aangepast. Reden voor deze aanpassingen zijn een verduidelijking van de wal masqué (mede op verzoek van de gemeente Montferland) en het technisch kunnen uitvoeren van de duurzaamheidsambitie.

Helaas was het niet mogelijk om deze informatie eerder aan te leveren in verband met de beperkte tijd die beschikbaar was tussen einde zienswijze bestemmingplan en het aflopen van de wet voorkeursrecht gemeente. Om deze laatste veilig te stellen dient de raad uiterlijk 26 juni a.s. het bestemmingsplan en exploitatieplan vast te stellen. Daarnaast is ook veel capaciteit gaan zitten in de grondverwerving voor BusinessPark 7Poort II en het beantwoorden van een tweetal Woo-verzoeken.

Onderstaand vindt u een overzicht van de wijzigingen in het exploitatieplan (inclusief bijlagen) en het Beeldkwaliteitsplan.

Exploitatieplan BusinessPark 7Poort fase II
De gewijzigde inbrengwaarden hebben effect op de volgende onderdelen in het exploitatieplan:
- 4.6.1 Het bedrag van de inbrengwaarde is gesteld op nominaal € 24.731.279,-- (dit was € 26.463.545,--)
  en daarnaast het totaal nominaal nu € 54.318.716,-- (dit was € 56.050.982,--);
- 4.6.2 Verwijzing naar het taxatierapport met de juiste benaming (Het 'Taxatierapport Raming Inbrengwaarden 7Poort fase II' is opgenomen in bijlage 9.)
- 4.8.2 De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt nu € 168,-- (dit was € 174,--)
- 4.8.2 De tabel met de te verhalen kosten is gewijzigd en bedraagt nu € 53.611.640,-- (dit was € 55.227.163,--) dit geldt ook voor de netto te verhalen kosten en de mogelijke te verhalen kosten. Net als bij het vorige punt zijn in de tabel de te verhalen kosten per gewogen eenheid aangepast nu € 168,-- (dit was € 174,--)
- Bijlage 5 "Exploitatieopzet" is gewijzigd met de uit de taxatie blijkende inbrengwaarden. Hierdoor

wijzigden bovenstaande punten in het exploitatieplan, aangezien het uiteindelijke resultaat van de ontwikkeling is verbeterd.

- Bijlage 9 aan het exploitatieplan toegevoegd ten behoeve van de onderbouwing van de inbrengwaarden.

Beeldkwaliteitsplan 'BusinessPark 7Poort II

De aanpassing heeft betrekking op de volgende punten:

- 2.3 waterstructuur is de volgende tekst toegevoegd:
  Voor het regenwater onderscheiden we binnen de percelen twee stromen. De eerste stroom is het regenwater dat valt op verhardingen. Dit water dat valt op rijbanen, laaddocks en opslagterreinen moet apart ingezameld worden binnen het perceel en worden afgevoerd via een door de gemeente aan te leggen RWA-leiding. Een uitzondering hierop zijn de parkeerplaatsen voor auto's. Deze dienen vormgegeven te worden door middel van open verharding en het regenwater dat hier valt dient direct en volledig geborgen en geïnfiltreerd te worden in de bodem. De tweede stroom regenwater is het water dat valt op de daken. Inzet is om zoveel mogelijk van dit water vertraagd af te voeren door toepassing van bijvoorbeeld sedumdaken. Daarnaast dient zoveel mogelijk van dit dakregenwater geïnfiltreerd te worden binnen het perceel zelf. Een duurzaamheidsambitie is om minimaal 25% van dit water te bergen en infiltreren op eigen terrein.
  - ➔ In oude tekst was een duurzaamheidsambitie opgenomen van 50%. Dat is civiel technisch niet haalbaar, vandaar dat de norm naar 25% is gegaan. Dit is wel haalbaar.
- Toevoegen tekening wal Masque op tekening pag 7.
- Pag 12 (3.2.1. Wal Masque) is de volgende tekst toegevoegd:
  3.2.1 Wal Masqué
  Aan de kant van de A12 wordt de bij BusinessPark 7Poort I aanwezige groene rand "Wal Masqué" als landschapsarchitectonisch vormgegeven groene heuvels in beperkte vorm doorgezet. Dit gebeurt in de vorm van twee hogere grondlichamen met daartussen zicht op het erf Hees en de omliggende beplanting. De twee voorziene grondlichamen krijgen over een gezamenlijke lengte van tenminste 200 meter langs de A12 een minimale hoogte van 5 meter en een Maximale hoogte van 10 meter. Voor het omliggende maaiveld wordt in aanvulling hierop gekeken naar mogelijkheden om met beplanting het groene beeld te versterken.

- Tekening ruimtelijke hoofdstructuur is vervangen door onderstaande tekening. Het verschil is dat in de oude tekening de oriëntatie van de gebouwen naar de buitenkant (randen van het plangebied) is gericht en in de nieuwe tekening meer in het plangebied is gericht (oranje stippellijnen). De 'achterkanten' van de gebouwen (gericht naar de buitenkant) moeten met een robuuste groene afscheiding worden vormgegeven (groene zigzag lijn).

