



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	10 november 2020
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Exploitatieplan bedrijventerrein Venhorst
<b>Portefeuillehouder</b>	:	M. Tielemans

---

### **Samenvatting:**

Met inachtneming van het bestemmings- en exploitatieplan kan de particuliere eigenaar de aan zijn eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaar op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het plangebied "Bedrijventerrein Venhorst", die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd. Herziening van het exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening" zorgt voor een actueel document voor publiekrechtelijk gemeentelijk kostenverhaal.

### **Voorgesteld besluit:**

- het exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening" vast te stellen;
  - De belanghebbende in het kader van het exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening" schriftelijk op de hoogte te stellen van de vaststelling en de vervolprocedure.
- 

### **Inleiding/probleemstelling:**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat na inwerkingtreding een exploitatieplan herzien dient te worden om een actueel document voor publiekrechtelijk gemeentelijk kostenverhaal te hebben. Dit voorliggende exploitatieplan betreft de wettelijk verplichte herziening van het op 25 februari 2010 vastgestelde exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst".

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Besluit van de gemeenteraad op 25 februari 2010 tot het vaststellen van het exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst".

### **Beoogd resultaat:**

De 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Venhorst" en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het plangebied "Bedrijventerrein Venhorst" te ontwikkelen tot bedrijventerrein, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

Met inachtneming van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan een particuliere eigenaar de aan zijn eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaar op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het plangebied “Bedrijventerrein Venhorst”, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

Door de vaststelling van het exploitatieplan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening” wordt bereikt, dat:

1. aan de wettelijke verplichting tot herziening van een vastgesteld, onherroepelijk exploitatieplan wordt voldaan;
2. de juridische basis voor het *actuele* kostenverhaal is geregeld;
3. de programmering van de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
4. de actuele eisen, regels en een uitwerking van de regels worden vastgesteld.

Het exploitatieplan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst , 1<sup>e</sup> herziening” bestaat uit:

- Deel A, toelichting bij de exploitatieopzet (deel B) en de regels (deel C) van het exploitatieplan
- Deel B, exploitatieopzet van het exploitatieplan
- Deel C, regels en eisen van het exploitatieplan, inclusief kaarten en bijlagen.

De Wro kent verplichte en niet verplichte onderdelen voor het exploitatieplan. De verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen zijn in het exploitatieplan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening” verwerkt.

In **Deel A** wordt in hoofdstuk 1 de aanleiding van het exploitatieplan en koppeling met het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Venhorst” aangegeven.

In de hoofdstukken 2 en 3 worden het exploitatiegebied en de eigendomssituatie beschreven. Hoofdstuk 4 en 5 bevatten de toelichting van de zogenaamde eisen, regels en uitwerking van de regels (locatie-eisen) van het exploitatieplan. Deze hoofdstukken geven een beschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen, de fasering van het exploitatiegebied en de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid in relatie tot de bedrijfsbestemming. Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend buiten het aangeduide tijdvak, zoals beschreven in deel C van het exploitatieplan, hoofdstuk 3. Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

In **Deel B** is de exploitatieopzet opgenomen. In dit hoofdstuk is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden. Daarnaast zijn de ramingen van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten toegelicht. Voorts is de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden opgenomen. Ook is een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten. Tenslotte is de procedure voor herziening en afrekening van het exploitatieplan opgenomen.

In **Deel C** zijn de van de werken, werkzaamheden en voorzieningen, de fasering van het exploitatiegebied en de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid in relatie tot de bedrijfsbestemming. In deel A zijn deze regels toegelicht.

De belangrijkste wijzigingen in het exploitatieplan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst , 1<sup>e</sup> herziening” t.o.v. het exploitatieplan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst” zijn:

1. *Fasering* van werken, werkzaamheden, maatregelen en uitgifte van omgevingsvergunningen is qua begrenzing en jaartallen aangepast naar de huidige realiteit en verwachtingen:
  - a. Fase 1: 2011 – 2023 (was 2011 – 2020);
  - b. Fase 2: 2012 – 2023 (was 2012 – 2020);
  - c. Fase 3: 2014 – 2016 (was 2014 – 2016).
2. Het tijdvak van de exploitatie is, als gevolg van deze herziene fasering, aangepast:
  - a. Tijdvak 2<sup>e</sup> herziening: 1-1-2010 tot 1-1-2023 (was 1-1-2010 tot 1-1-2020).

**Keuzemogelijkheden:**

Als het exploitatieplan “Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening” niet wordt vastgesteld, is er geen actueel document voor publiekrechtelijk gemeentelijk kostenverhaal.

**Argumenten:**

Het is een wettelijke verplichting om een exploitatie te herzien. Een vaststelling van het exploitatieplan “Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening” zorgt voor een actueel document voor publiekrechtelijk gemeentelijk kostenverhaal.

**Financiële gevolgen en dekking:**

De kosten van het opstellen van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan passen binnen de grondexploitatie complex “Venhorst Bedrijventerrein”.

De laatst vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie (Venhorst Bedrijventerrein) is per definitie niet gelijk aan de exploitatieopzet van het exploitatieplan “Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening”. Niet alle kosten- en opbrengstenposten komen overeen, omdat de wettelijke systematiek van de Wro (geldend voor de exploitatieopzet van een exploitatieplan) anders is dan de uitgangspunten in de gemeentelijke grondexploitatie.

In de grondexploitatie (Venhorst Bedrijventerrein) was de verschuldigde exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan “Bedrijventerrein Venhorst” opgenomen. Met opstellen (actualiseren) van de grondexploitatie 2020 is de verschuldigde exploitatiebijdrage uit de grondexploitatie gehaald en bij de jaarrekening 2019 in de algemene dienst gebracht, middels het vormen van een verliesvoorziening.

Deze verschuldigde exploitatiebijdrage wijzigt, als gevolg van de exploitatiebijdrage die is opgenomen in het voorliggende exploitatieplan “Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening”.

**Risico's:**

Niet van toepassing.

**Communicatie:**

Het vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Weekblad Boekel, Venhorst, de Staatscourant en op internet. Het vastgestelde exploitatieplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden bij het exploitatieplan om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen.

Het exploitatieplan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening” treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

Na vaststelling van het exploitatieplan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening” door de raad wordt het besluit schriftelijk medegedeeld aan de grondeigenaar en betrokken projectontwikkelaars in het exploitatieplangebied. Concreet betekent dit voor het plan “Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening” één grondeigenaar.

Omwonenden worden via een mededeling in plaatselijke pers op de hoogte gebracht van uw besluit.

Daarnaast wordt het exploitatieplan "Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst , 1<sup>e</sup> herziening" op internet geplaatst.

**Uitvoering en evaluatie:**

Bovengenoemd effect wordt in de eerstvolgende actualisatie (jaarrekening 2020) betrokken.

**Voorstel:**

- a. het exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening" vast te stellen;
- b. De belanghebbende in het kader van het exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening" schriftelijk op de hoogte te stellen van de vaststelling en de vervolgpcedure.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst, 1<sup>e</sup> herziening";
- Brief aan belanghebbende.