

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 18 maart 2021
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 5139-2021

Onderwerp: ontwerp 'exploitatieplan bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening structureel'

Aan de raad

Inleiding

Uw gemeenteraad heeft op 30 september 2010 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' vastgesteld. Gekoppeld aan het bestemmingsplan is gelijktijdig ook het 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' vastgesteld. De reden voor het opstellen van een exploitatieplan is om de door de gemeente te maken kosten, onder andere de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en andere gemeentelijke kosten die met dit plan zijn gemoeid, te kunnen verhalen op grondeigenaren die op grond van het bestemmingsplan een bouwrecht krijgen in het bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat de kosten van grondexploitatie evenredig worden omgeslagen over allen die daarvan profijt ondervinden. Deze kostenverdeling wordt exploitatiebijdrage genoemd.

In artikel 6.15 lid 1 Wro zijn bepalingen opgenomen over de tussentijdse herziening van een exploitatieplan. Herzieningen zijn vereist tot alle in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De eerste structurele herziening van het exploitatieplan ligt ter vaststelling voor in de raad van 18 maart 2021.

Beslispunten

- | |
|---|
| 1. Vaststellen ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening structureel' |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 23 februari 2021

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Voldoen aan de wettelijke verplichting om het exploitatieplan te herzien. Met dit besluit wordt beoogd een actueel financieel kader voor het bedrijventerrein Wolfsveld (Smartpark Gemert) te creëren. De exploitatiebijdrage voor alle grondeigenaren wordt met de vaststelling van deze herziening van het exploitatieplan geborgd.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1. Herziening van het exploitatieplan is een wettelijk verplichting

In artikel 6.15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) zijn bepalingen opgenomen over een tussentijdse herziening van een exploitatieplan. Herzieningen zijn vereist tot uiteindelijk alle in het exploitatieplan voorziene werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Deze jaarlijkse herzieningen hebben betrekking op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten
- het doorvoeren van aanpassingen van de ramingen
- het vervangen van ramingen door gerealiseerde kosten-opbrengsten
- andere niet structurele onderdelen

Deze herzieningen worden door de gemeente doorgevoerd bij de actualisatie van de bouwgrondexploitatie welke jaarlijks enkele keren aan u worden voorgelegd.

Nu er sprake is van enkele grotere structurele wijzigingen in het exploitatieplan is de voornaamste aanleiding om aan u een structurele herziening van exploitatieplan ter vaststelling voor te leggen. Deze wijzigingen zijn:

a. wijziging in de grondgebruikskaart;

door wijzigingen in de planvorming is het niet langer noodzakelijk om enkele percelen te verwerven waardoor het grondgebruik van functie wijzigt. De begrenzing van het exploitatieplangebied is hierdoor ook aangepast.

b. wijziging in het watersysteem;

de stedelijke wateropgave is gewijzigd vanuit Waterschap Aa en Maas waardoor er een heroverweging heeft plaatsgevonden en het tracé van de Molenbroekse Loop in zijn huidige ligging gehandhaafd blijft.

c. wijziging systematiek verkoopprijzen;

er wordt niet langer uitgegaan van het toerekenen van een prijsdifferentiatie op basis van ligging.

2. Regie kostenverhaal

De vaststelling van een exploitatieplan leidt tot een verbetering van de gemeentelijke regie van het kostenverhaal voor het bedrijventerrein Wolfsveld (Smartpark Gemert).

Het exploitatieplan vormt de basis voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt via de toetsing aan het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan de bijdrage van de particuliere ontwikkelaar aan het kostenverhaal vastgesteld en wordt het financieel voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Bij de vaststelling van het exploitatieplan in 2010 hebben drie grondeigenaren, gelegen in het bestemmingsplangebied, aangegeven de gronden zelf in ontwikkeling te brengen. In 2020 is er met één grondeigenaar, bij de afgifte van een omgevingsvergunning, afgerekend conform de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebijdrage. De overige twee grondeigenaren zijn deze exploitatiebijdrage verschuldigd bij de afgifte van een omgevingsvergunning. Onbekend is het tijdstip waarop deze vergunning aangevraagd zal worden.

Kanttekeningen

1. Nieuwe ontwikkelingen op korte termijn

Met de eigenaar van de locatie Rooije Hoefsedijk 38 heeft de gemeente een vaststellingsovereenkomst gesloten. Uw raad is hierover middel een Informatienota (RIN) nader geïnformeerd. In deze vaststellingsovereenkomst is onder andere opgenomen dat de eigenaar deelneemt aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen van het Rijk. Doelstelling hiervan is om de geurcontour, die gedeeltelijk gelegen is over het bedrijventerrein, weg te nemen. In het exploitatieplan zijn hiervoor middelen gereserveerd.

Daarnaast is in de vaststellingsovereenkomst opgenomen dat de gemeente gronden aan de Rooije Hoefsedijk aankoopt waarop een 2e ontsluiting van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. Het tot uitvoer brengen van deze vaststellingsovereenkomst is afhankelijk van de definitieve toekenning van de Rijkssubsidie.

Met name de realisatie van een 2e ontsluiting van het bedrijventerrein is een structurele wijziging en een reden om het exploitatieplan opnieuw te herzien. Een 2e herziening van het exploitatieplan kan hierdoor spoedig volgen.

Financiën

Uitgangspunt bij de herziening van het exploitatieplan zijn de tot en met 2019 gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. De peildatum van de herziening is hierdoor 1 januari 2020.

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan is onder andere terug te zien dat de inbrengwaarde van de gronden geïndexeerd is. De totale verwervingskosten van de nog aan te kopen gronden stijgt hierdoor. De nog te maken kosten voor het civieltechnische werkzaamheden zijn opgenomen op basis van een actueel opgestelde raming. Het totaal van de civieltechnische kosten is in de herziening hoger geraamd dan oorspronkelijk in 2010.

Bij de herziening zijn de in de bouwgrondexploitatie gehanteerde rentepercentages per jaar overgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de richtlijn van de BBV-commissie. Samen met de actualisatie van de fasering van het plangebied hebben alle wijzigingen-indexeringen geleid tot een herziene exploitatiebijdrage, peildatum 1-1-2020, van € 118,79 per m2 uitgeefbaar terrein. Bij de vaststelling van het exploitatieplan in 2010 was de vastgestelde exploitatiebijdrage € 94,-- per m2 uitgeefbaar terrein.

De exploitanten binnen het plangebied dienen bij de afgifte van een omgevingsvergunning deze exploitatiebijdrage, minus de getaxeerde inbrengwaarde, te voldoen aan de

gemeente. De gemeente krijgt hiermee de verhaalbaar gemaakte kosten vergoed. Deze bijdrage zal geïndexeerd worden vanaf de peildatum tot aan het tijdstip van betaling.

Communicatie

De vaststelling van het ontwerp 'exploitatieplan bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening structureel' zal op de gebruikelijke wijze in de gemeenterubriek van het Gemerts Nieuwsblad en in de Staatscourant gepubliceerd worden. Gedurende 6 weken zal de herziening van het exploitatieplan ter inzage liggen. Belanghebbende zijn in de gelegenheid om gedurende deze periode zienswijzen tegen de herziening van het exploitatieplan in te dienen.

Eventueel ingebrachte zienswijzen kunnen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan. Na definitieve vaststelling van het 'exploitatieplan bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening structureel' kunnen belanghebbende rechtstreeks beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep ingesteld wordt is de herziening 6 weken na vaststelling onherroepelijk.

Uitvoering

Na vaststelling van het ontwerp 'exploitatieplan bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening structureel' zullen alle grondeigenaren in het exploitatiegebied binnen vier weken na vaststelling hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden.

Bijlagen

1. Ontwerp 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1e herziening structureel'

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 26 januari 2021

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,



G. Wouters



ing. M.S. van Veen