

Datum raad 6 juni 2019

Zaaknummer 1948228161

Datum college 23 april 2019

Portefeuille Economie, innovatie en financiën
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp 1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel

Samenvatting

Voor fase 1 Foodpark te Veghel is in 2016 een exploitatieplan vastgesteld. Jaarlijks dient een exploitatieplan herzien te worden. Op basis van de huidige inzichten zijn de ramingen en verkoopprognoses bijgesteld en is de rekenmethodiek om de exploitatiebijdrage te bepalen gewijzigd.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Ruimtelijke ontwikkeling, exploitatie plangebied Veghels Buiten

Behandeling in commissie

23 mei 2019

Ontwerpbesluit gemeenteraad

De raad besluit het exploitatieplan 1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel, vast te stellen conform het gepubliceerde ontwerpplan.



Waarom naar de raad

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van exploitatieplannen (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voor fase 1 van Foodpark te Veghel heeft uw raad in 2016 een exploitatieplan vastgesteld. Dat plan is inmiddels onherroepelijk geworden.

De wet geeft aan dat exploitatieplannen tenminste eenmaal per jaar herzien dienen te worden via een besluit van de raad (artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening). De 1^{ste} herziening van het exploitatieplan is thans aan de orde.

Argumenten

De wet maakt qua voorbereidingsprocedure een onderscheid, afhankelijk van de vraag of er sprake is van niet-structurele wijzigingen dan wel structurele wijzigingen

Bij niet-structurele wijzigingen kan de formele herziening gebeuren door een raadsbesluit zonder verdere voorbereidingsprocedure.

Bij structurele wijzigingen dient voorafgaand aan het nemen van het raadsbesluit een voorbereidings-procedure plaats te vinden, waarbij een ieder na tervisielegging van een ontwerpplan daarop een zienswijze kenbaar kan maken gedurende zes weken.

Niet-structurele wijzigingen behoren bij een normale aanpassing/actualisatie, zoals die gebruikelijk is bij gemeentelijke grondexploitaties. Deze wijzigingen zijn een gevolg van het omzetten van de exploitatie naar een jaar verder. Daarvoor moeten de boekwaarde en de toekomstige kosten en opbrengsten voor de komende jaren op worden aangepast.

Structurele wijzigingen gaan verder dan de reguliere actualisatie van kosten en opbrengsten en hebben bijvoorbeeld betrekking op wijzigingen in het plan of op later vastgestelde veranderingen in te hanteren parameters voor de berekeningen.

In de 1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel zijn de volgende structurele wijzigingen opgenomen:

In de 1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel zijn de volgende structurele wijzigingen opgenomen:

- a. Op basis van voortschrijdend inzicht zijn de kosten inzake bouw- en woonrijp maken geactualiseerd op basis van een aanneemsom voor het bouwrijp maken en een bestekraming voor het woonrijp maken.
- b. Het taxatierapport "inbrengwaarde gronden" is in augustus 2018 herzien naar de peildatum 1 juni 2018. Een gedeelte van het kadastrale perceel 1512 (De Kempkens 2) zijn grond en bedrijfsopstallen opgenomen op basis van onteigening. De ligging van interne ontsluitingsweg aan "De Kempkens 2" wordt in het exploitatieplan nu definitief en dwingend rechtelijk vastgelegd. Daarmee is ook de wijze van uitvoering van de weg expliciet in het exploitatieplan voorgescreven. Het exploitatieplan dient daarmee in combinatie met het onherroepelijke bestemmingsplan als titel voor een eventuele onteigening. Aangezien met de eigenaar niet tot minnelijke overeenstemming is gekomen

over de aankoop van de gronden benodigd voor de aanleg van de interne ontsluitingsweg en realisatie van het plan, is besloten de gronden op onteigeningsbasis op te nemen in de inbrengwaarde. Naar huidige inzichten is de verwachting dat de gemeenteraad van de gemeente hiertoe op korte termijn een besluit zal nemen.

- c. Ter bepaling van de maximale plankosten is de op 30 januari 2017 bij ministeriële regeling van toepassing verklaarde zogenaamde plankostenscan toegepast.
- d. De boekwaarde en bepaling van de rentekosten is aangepast op basis van werkelijke cijfers. Hierin is ook de toegekende en ontvangen subsidie voor de realisatie van de groene rand rondom het plangebied naar rato van de het uitgeefbaar gebied toebedeeld aan fase 1.
- e. De rente is verlaagd naar 2,17%, zijnde de huidige gemeentelijke omslagrente.
- f. Het geactualiseerde Inkoop- en aanbestedingsbeleid van 3 februari 2017 is van toepassing.
- g. Op basis van huidige inzichten is de verwachting dat de resterende uitgeefbare gronden in 4 jaar uitgegeven kunnen worden.

Kantttekeningen

In exploitatieplan Foodpark, Veghel is een structurele wijziging opgenomen. Deze structurele wijziging zorgt er voor dat beroep tegen de actualisatie open staat. Van de andere kant zorgen deze wijzigingen voor een betere uitgangspositie om tot onteigening van de gronden onder de interne ontsluitingsweg en die deel uitmaken van een bedrijfskavel te komen.

Communicatie

Reguliere wettelijke publicatie van vaststelling.

Participatie

Bij de voorbereiding van de 1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel zijn alle grondeigenaren binnen het exploitatiegebied in kennis gesteld (artikel 6.14 Wro).

Duurzaamheid

-

Financiële toelichting

Voor exploitatieplan Foodpark Veghel zijn geen exploitatiebijdragen voorzien. In de grondexploitatie 3272 Veghel – De Kempkens zijn de gronden die in eigendom zijn van een particulier als te verwerven opgenomen. Het exploitatieplan met daarin opgenomen de specifieke locatie van de interne ontsluitingsweg heeft met name het doel om de benodigde gronden voor de ontsluitingsweg te onteigenen. Mochten de gronden niet kunnen worden verworven en de eigenaar tot zelfrealisatie over willen gaan, dan kan op basis van het exploitatieplan een exploitatiebijdrage worden verhaald bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Planning

Na vaststelling zal de 1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel gedurende zes weken ter inzage gelegd worden voor de beroepsmogelijkheid. Naar verwachting zal er geen beroep ingesteld worden en zullen de plannen meteen na de beroepstermijn in werking treden.

Rechtsbescherming

Tegen de vaststelling van een herzien exploitatieplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp, of die aan kunnen tonen daar redelijkerwijs niet toe in staat te zijn geweest, beroep instellen bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

-

Bijlagen

1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel

Onderliggende documenten

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij



De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 april 2019

Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

De raad besluit het 1^{ste} herziening exploitatieplan Foodpark Veghel, vast te stellen conform het gepubliceerde ontwerpplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 juni 2019

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij