

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: SSO

Onderwerp: Herstel Exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. De gebreken in het Exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss 2013 te herstellen en het opnieuw vast te stellen.*

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De Raad van State heeft een tussenuitspraak gedaan over het exploitatieplan. Zij is van oordeel dat er twee fouten in staan.

De Raad van State heeft op 29 april 2015 een tussenuitspraak gedaan over het exploitatieplan, dat samen met het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk is vastgesteld. De Raad van State heeft de opdracht gegeven om twee fouten in het exploitatieplan te herstellen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Herstel van de fouten in het exploitatieplan zodat het in werking kan treden.

In het exploitatieplan staan twee fouten. Als die hersteld zijn, kan de Raad van State een einduitspraak doen. Als die uitspraak positief is, zal het exploitatieplan in werking treden. Het exploitatieplan regelt, dat op de aangewezen grond alleen gebouwd mag worden, als de bouwer meebetaalt in de kosten die voor de realisering van het bedrijventerrein zijn gemaakt. Het vaststellen en nu herstellen van dat exploitatieplan is een wettelijke verplichting.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- 1.1 De regels van het exploitatieplan moeten helemaal kloppen.*

In de regels van het exploitatieplan staat nu een onbedoelde fout. Die fout is, dat het exploitatieplan verbiedt om een omgevingsvergunning af te geven voor het bouwen in de bestemming "Groen". Voor sommige bouwsels in de bestemming "Groen" is een omgevingsvergunning nodig, zoals voor hoge masten. Dat moet worden hersteld. In het exploitatieplan moet dus geregeld worden, dat omgevingsvergunningen ook kunnen worden verleend in de bestemmingen "Groen". Dat wordt nu geregeld en de fout is daarmee hersteld.

- 1.2 De verdeling van de kosten voor de N329 moet inzichtelijker worden gemaakt.*

De grondeigenaren binnen het exploitatieplan Vorstengrafdonk moeten mee betalen in de kosten van de reconstructie van de N329. Maar de gemeente mag het aandeel in de kosten niet baseren op de overeenkomst, die gesloten is met de provincie over de N329. In die overeenkomst staat, dat de nieuwe N329 van groot belang is voor de bedrijventerreinen in Oss. Dat blijft een van de belangrijkste redenen om de N329 te verbeteren, maar dat is geen objectieve, meetbare maatstaf.

Er is ook ander verkeer, dat gebruik maakt van de N329 en profijt heeft van de reconstructie. Een objectieve maatstaf kan verkeersonderzoek zijn, dat laat zien waar het verkeer op een weg vandaan komt en naar toe gaat. We hebben daarom alsnog verkeersonderzoek laten doen. In dat onderzoek is nagegaan wat het verkeersaandeel is van Vorstengrafdonk op de N329. Dat aandeel bepaalt dan cijfermatig hoeveel profijt Vorstengrafdonk heeft van de N329. Het exploitatieplan is aangevuld met dat verkeersonderzoek en het aandeel van de kosten is daarop aangepast. Dat is een forse aanpassing, omdat verkeersonderzoek een heel andere maatstaf is. In het verkeersonderzoek telt bij wijze van spreken iedereen mee, die over de N329 rijdt. Dan valt het specifieke belang van de nieuwe N329 voor de bedrijventerreinen sterk weg tegen de totale verkeersaantallen. Het gevolg is, dat met het herstellende exploitatieplan van de particuliere eigenaar niet (afgerond) € 1.186.000, -- maar € 860.000,-- aan kosten verhaald wordt.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 De eigenaar in het exploitatiegebied hoeft minder kosten te betalen.

De particuliere eigenaar in het gebied van het exploitatieplan hoeft minder kosten te betalen voor de N329. Dat is nadelig voor de gemeente, maar in juridisch opzicht onvermijdelijk. Dat is een gevolg van de andere manier van toerekenen van het nut, dat de nieuwe N329 voor Vorstengrafdonk heeft. Het kostenverhaal gaat ook over andere posten (zoals bodemsanering, openbare voorzieningen en plankosten). Het verhaal en de berekening daarvan kloppen wel volgens de tussenuitspraak van de Raad van State.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het exploitatieplan regelt, dat iemand meebetaalt in de kosten van een plan, voor zover hij daar ook van profiteert. In dit geval wordt met exploitatieplan € 326.000,-- minder aan kosten verhaald. Die aanpassing wordt verwerkt in de grondexploitatie van dit bedrijventerrein. De totale grondexploitatie wijzigt daardoor nauwelijks gelet op de totale kosten van dit grondbedrijfscomplex.

b. Communicatie

Wij zullen de particuliere eigenaar, die beroep heeft ingesteld tegen het exploitatieplan en zijn raadsman informeren over de aanpassing van het exploitatieplan. Hij kan nu niet reageren op dit plan. De gemeente voldoet aan een opdracht van de Raad van State. De Raad van State neemt daarna de behandeling van het beroep weer op en doet een einduitspraak.

c. Uitvoering

Geen bijzonderheden

d. Overlegd met

De afdeling Stedelijke Ontwikkeling heeft overlegd met het Vastgoedbedrijf, de externe adviseurs, die het exploitatieplan hebben opgesteld en de externe adviseurs inzake verkeersonderzoek.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

Uitspraak Raad van State van 29 april 2015

Het herstelde Exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk – 2013