

Onderwerp: 2e herziening exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o.

Ons kenmerk: 20RV000116

Nummer:

Elst, 22 december 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport 'zienswijze ontwerp Exploitatieplan De Nieuwe rietgraaf e.o. tweede herziening' vast te stellen;
2. Het exploitatieplan 'De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening' zowel digitaal als analoog ongewijzigd vast te stellen.

2. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten die ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied moeten worden gemaakt te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten.

In het plan 'De Nieuwe Rietgraaf e.o.' ofwel het bedrijventerrein Park15 is dit het geval, aangezien zich in het plangebied enkele particuliere grondeigenaren bevinden waarmee geen overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. In dat geval is vaststellen van een exploitatieplan verplicht. Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro heeft uw raad dan ook op 26 januari 2010 - tegelijk met het bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf e.o.' - het exploitatieplan vastgesteld.

Conform artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening wordt (tenminste) elk jaar een herziening van het exploitatieplan vastgesteld, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Hieraan is al eerder uitvoering gegeven, te weten op 24 oktober 2017 (17rb000104). De tweede herziening die thans voorligt, heeft betrekking op aanpassing van enkele structurele onderdelen van het exploitatieplan. Om die reden hebben wij in de voorbereiding de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Dit betekent dat er gelegenheid tot indienen van zienswijze door belanghebbenden geboden is. Het ontwerpexploitatieplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij ontvingen één zienswijze.

3. Doel en beoogd effect

Uitvoering geven aan de wettelijke verplichting (conform artikel 6.15 lid 1 Wro) tot het jaarlijks herzien van het exploitatieplan 'De Nieuwe Rietgraaf e.o.'.

Het beoogd effect van de herziening is om de mogelijkheid tot het verhalen van kosten van grondexploitatie bij de grondeigenaren waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten te behouden en de doorontwikkeling van het plan in fase II en III te bevorderen.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen.

Het ontwerpexploitatieplan heeft van 4 juni t/m 15 juli 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Binnen die termijn is één zienswijze ingediend welke ziet op verschillende onderdelen van het exploitatieplan, te weten:

- een nadere duiding van de eigendommen van indiener, aangezien deze in het exploitatieplan staan opgenomen als 'te verwerven';
- de waardebepaling van de eigendommen van indiener;
- inzicht in de structurele wijzigingen van het exploitatieplan en de aanleiding hiervoor.

Beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de bijlage Rapport zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening (20int05499) en geconcludeerd kan worden dat de zienswijze geen aanleiding geeft om de 2^e herziening op het exploitatieplan aan te passen.

2.1 Gelet op de voortgang van uitgifte van de gronden is een herziening wenselijk.

In de eerste jaren na vaststelling van het exploitatieplan in 2010 heeft geen herziening plaatsgevonden gelet op de vertraagde realisatie van het plan. In 2017 vond de eerste herziening plaats, nadat de realisatie van het plan op gang kwam. Het is dan wenselijk te beschikken over een actueel exploitatieplan. Dit leidde tot de 1^e herziening van het exploitatieplan. Ook nu bestaat er gelet op de voortgang van uitgifte wederom behoefte aan een (2^e) herziening.

Hoewel de wet een jaarlijkse herziening van het exploitatieplan vereist, staat er geen sanctie op het niet of niet tijdig herzien van een exploitatieplan.

2.2 Het is gewenst een aantal (structurele) onderdelen van het exploitatieplan zoals planning en fasering en de daaraan gekoppelde landschappelijke (groene) inrichting te wijzigen.

In de voorliggende herziening van het exploitatieplan worden allereerst de reguliere actualisaties verwerkt, zoals te doen gebruikelijk bij herziening van een dergelijk exploitatieplan. Dit betreft bijvoorbeeld de aanpassing van betrokken prijspeil. Daarnaast is deze, inmiddels tweede, herziening van het oorspronkelijke plan ook aanleiding om enkele meer structurele aanpassingen te doen. Hiermee komen in wezen de aanpassingen welke in de herziening van 2017 zijn doorgevoerd om zorgvuldige en volgordelijke gronduitgifte te bespoedigen te vervallen nu deze reeds het beoogde effect bereikt hebben.

Over de afgelopen jaren is de uitgifte van het bedrijvenpark zeer voorspoedig verlopen. In 2017 is gekozen voor een aanscherping van de fasering om te voorkomen dat gefragmenteerde ontwikkeling zou ontstaan en te bewerkstelligen dat fase 2 allereerst verder ingevuld kon worden. Dit is succesvol gebleken waarmee nu zowel fase 1 als fase 2 goeddeels ingevuld zijn. In 2017 is gekozen om de uitgifte planning voor fase 3 aan te passen naar eerst vanaf 1 januari 2021 om uitgifte van voorgaande fases te bespoedigen en de genoemde versnippering te voorkomen. Met deze 2e herziening 2020 wordt deze datum aangepast, waarmee fase 3 effectief nu nog maar enkele maanden eerder beschikbaar komt dan in 2017 bepaald.

Daarnaast zijn in 2017 koppelingen gelegd tussen voortgang van uitgifte in fase 1 en 2 in relatie tot beschikbaar komen van fase 3 en daarmee samenhangende aanleg van benodigde dijklichamen als groene buffer. Inmiddels is de uitgifte dusdanig verlopen dat reeds voldaan is aan de in 2017 daarvoor gestelde koppeling en deze dus zinledig is geworden en nu kan vervallen. Verder is de groene buffer voor wat betreft fase 1 en 2 al gereed en kan voor fase 3 de inpassing weer gerealiseerd worden in samenhang met de uitgifte; dit is middels de anterieure overeenkomst zeker gesteld. Aanvullende verplichtingen zijn derhalve niet meer nodig nu de buffer voor fases 1 en 2 reeds gereed is gekomen.



2.3 De aanpassingen leiden tot een sluitende grondexploitatie.

Voorgaande aanpassingen leiden tot een sluitende grondexploitatie voor bedrijventerrein Park 15. Deze grondexploitatie vormt de basis voor het voorliggende ontwerpexploitatieplan. Een sluitende grondexploitatie betekent dat 100% van de te maken kosten kunnen worden verhaald op derdeneigenaren in het gebied in het geval zij een omgevingsvergunning zouden aanvragen.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit van uw raad publiceren we in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant. Tevens wordt het besluit bekend gemaakt op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na deze bekendmaking ligt het exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De wet bepaalt dat alle eigenaren in het gebied binnen vier weken na het vaststellingsbesluit van uw raad een kennisgeving ontvangen. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk over uw besluit geïnformeerd.

Participatie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
P.J.E. Breukers R.P. Hoytink-Roubos

Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen ontwerp exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening (20int05499)
2. NAW-lijst (20uit25027) **NIET OPENBAAR**
3. Exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening' (20bij16197) met bijlagen (20bij16195 en 20bij16024)
4. Concept-raadsbesluit 2e herziening exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. (20RB000153)

Portefeuillehouder: B.E. Faber-de Lange

De behandelend ambtenaar is H.J. Albers van der Linden. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.