

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2014	RA14.0041	A	11	14/489

Onderwerp:

Tweede herziening van het exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling"

Portefeuillehouder: B.R. Arends

Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

Margreet Harmsma, telefoon ((0591)68 54 57)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Het exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", tweede herziening (2014), vast te stellen.

Samenvatting

De gemeente beoogt uitbreiding van het bedrijventerrein De Tweeling in Nieuw Amsterdam. Het bestemmingsplan vormt het planologisch juridisch kader op grond waarvan het bedrijventerrein (her)ontwikkeld kan worden. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro rust op de gemeente de verplichting om bij het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Om de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren worden en door de gemeente kosten gemaakt om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Om tot realisatie van de bebouwing en van de openbare voorziening te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig waarvoor ook kosten moeten worden gemaakt. De vaststelling van het exploitatieplan dient er toe om de noodzakelijke juridische basis van kostenverhaal te leggen. Ter voldoening aan haar wettelijke verplichting tot kostenverhaal heeft uw raad op 26 april 2012 het exploitatieplan "Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011" vastgesteld. Op 26 juni 2012 is dit exploitatieplan onherroepelijk geworden. Op grond van het bepaalde in artikel 6.15 Wro rust op de gemeente de wettelijke verplichting om het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. De eerste herziening is door uw raad vastgesteld op 4 juli 2013. Met de voorliggende herziening wordt aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse herziening voldaan. Het herziene exploitatieplan vormt een actualisatie van het exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011", naar 2014. Door de gemeente is grond verkocht, dit heeft gevolgen voor de eigendomsituatie binnen het exploitatiegebied. In de herziening zijn daar waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd de geraamde kosten vervangen door de gerealiseerde kosten. Tevens zijn de ramingen van de kosten aangepast overeenkomstig de in het vigerende exploitatieplan aangegeven methode. De uitgifteprijs zijn niet geïndexeerd dit conform het gemeentelijk beleid. Op grond van het bepaalde in artikel 6.15 lid 3 van de Wro kan worden geconcludeerd dat de voorliggende herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele onderdelen. Mede vanwege het achterblijven van de grondverkoop door de gemeente en door derden zijn de opbrengsten lager dan de kosten. Kostenverhaal is mogelijk tot maximaal het niveau van de opbrengsten. Ten aanzien van het exploitatiegebied is er sprake van een negatieve grondexploitatie van € 1.796.565,00. Het tekort is voor rekening van de gemeente en zal worden gedekt uit de reeds getroffen voorziening complex 7420 Boerdijk West/Tweeling.

Bijlage:

Exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", tweede herziening (2014)

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 13 mei 2014 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2014	RA14.0041	A	11	14/489

1. Aanleiding voor het voorstel

De gemeente Emmen beoogt de uitbreiding en revitalisering van het bedrijventerrein “De Tweeling” te Nieuw-Amsterdam/Veenoord met circa 57 hectare. Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Tweeling, Nieuw-Amsterdam/Veenoord, vormt het planologisch kader op basis waarvan het bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro rust op de gemeente de verplichting om bij het bestemmingsplan “Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling”, een exploitatieplan vast te stellen. Om de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren worden er door de gemeente kosten gemaakt om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Om tot realisatie van de bebouwing en van de openbare voorziening te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig waarvoor ook kosten moeten worden gemaakt. De vaststelling van het exploitatieplan dient er toe om de noodzakelijke juridische basis van kostenverhaal te leggen. Daarnaast worden in het exploitatieplan vastgelegd welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht alsmede welke overige regels van toepassing zijn.

Ter voldoening aan haar wettelijke verplichting tot kostenverhaal heeft uw raad op 26 april 2012 het exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011” vastgesteld. Op 26 juni 2012 is het exploitatieplan onherroepelijk geworden. Op grond van het bepaalde in artikel 6.15 Wro rust op de gemeente de wettelijke verplichting om het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Op 4 juli 2013 heeft uw raad de eerste herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Ter voldoening aan de wettelijke verplichting wordt het exploitatieplan opnieuw herzien. Het als bijlage bijgevoegde exploitatieplan is daarvan de resultante.

2. Argumentatie/beoogd effect

De vaststelling van een exploitatieplan leidt tot een verbetering van gemeentelijke regie met betrekking tot locatie-ontwikkeling alsmede tot een verbetering van het kostenverhaal. Op de gemeente rust sinds 1 juli 2008 een verplichting tot kostenverhaal. 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. In het exploitatieplan worden tevens de uitgangspunten voor de exploitatie vastgelegd. Het daadwerkelijke financiële resultaat voor de gemeente kan niet worden afgeleid uit het exploitatieplan, deze komt tot uiting in de gemeente grondexploitatie. Zoals eerder vermeld ziet het exploitatieplan op kostenverhaal via de systematiek zoals aangegeven in de Wro. Het jaarlijks herzien van het exploitatieplan is een wettelijke eis om te kunnen komen tot kostenverhaal. Met deze herziening wordt hieraan voldaan. Het herziene exploitatieplan vormt de tweede actualisatie van het exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011”, naar 2014.

De volgende, voor het exploitatieplan, belangrijke wijzigingen hebben plaatsgevonden:

- Sinds de vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” is door de gemeente circa 5.000 m² grond verkocht en in eigendom overgedragen. Op moment van totstandkoming van deze herziening heeft de gemeente circa 81,97% van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied in eigendom.
- Tussen het moment van vaststelling van het “Exploitatieplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011” en het moment van totstandkoming van het onderliggende herziene exploitatieplan heeft de gemeente geen aanvang gemaakt met het bouwrijp maken van (een gedeelte van) het exploitatiegebied.
- Daarnaast is het exploitatieplan financieel geactualiseerd naar 2014. In de herziening zijn daar waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd de geraamde kosten vervangen door de gerealiseerde kosten. Tevens zijn de ramingen van de kosten aangepast overeenkomstig de in het onherroepelijke exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” aangegeven methode.
- De uitgifteprijzen zijn conform het gemeentelijk beleid niet geïndexeerd.
- Er zijn geen gronden aanwezig op grond waarvan aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.15 lid 3 kan worden geconcludeerd dat het een herziening uitsluitend op niet-structurele onderdelen omvat

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

- Het op 1 juni 2011 krachtens uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", eveneens door uw raad vastgesteld op 28 mei 2009.
- Het door uw raad op 26 april 2012 vastgestelde exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011", welk exploitatieplan per 26 juni 2012 onherroepelijk is geworden.
- Het door uw raad op 4 juli 2013 vastgestelde exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, eerste herziening (2013)".

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Het herziene exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", tweede herziening (2014) wordt bekend gemaakt via publicatie in De Zuidoosthoek. De grondeigenaren zullen bij brief worden geïnformeerd dat het herziene exploitatieplan is vastgesteld en dat er geen beroep kan worden ingesteld (zie punt 5).

Daarnaast wordt na vaststelling van het herziene exploitatieplan voor alle kadastrale percelen waarop een exploitatiebijdrage of een exploitatieplan rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

5. Procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 6.15 lid 3 van de Wro kan worden geconcludeerd dat de voorliggende herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele onderdelen. Het verschil tussen een structurele en een niet-structurele herziening is van belang vanwege het verschil in procedure en de rechtsbescherming. Op een niet-structurele herziening is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing. Tegen een niet-structurele herziening staat derhalve geen beroep open.

6. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De via het exploitatieplan verhaalbare kosten zijn limitatief beschreven in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze kosten zijn opgenomen in de bij het exploitatieplan "Bedrijventerrein De Tweeling te Nieuw Amsterdam/Veenoord", tweede herziening (2014), behorende exploitatieopzet. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten (overeenkomsten gesloten na vaststelling van het exploitatieplan). In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de exploitatie afgezet tegen de opbrengsten. De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd. Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. Kostenverhaal is mogelijk tot maximaal het niveau van de opbrengsten. Er is dus sprake van een negatieve exploitatie van € 1.763.565,00. Het negatieve resultaat van het exploitatieplan wordt verklaard door het minder verkopen van grond dan gepronosticeerd voor 2013 en de rentelasten, ook zijn de uitgifteprijzen niet geïndexeerd over 2014, dit conform het gemeentelijk beleid. Belangrijk is ook dat er en geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn aangevraagd. Hierdoor zijn de verwachte inkomsten in 2013 niet ontvangen en zijn deze naar achteren geschoven.

Het tekort is voor rekening van de gemeente en zal worden gedekt uit de reeds getroffen voorziening complex 7420 Boerdijk West/Tweeling. Voorzichtigheidshalve is voor de grondpositie in Tweeling West een extra storting, zijnde het verschil tussen de boekwaarde en de agrarische waarde, in de voorzieningen gedaan. De totale voorziening is € 4,8 miljoen.

Om verdere stijging van het negatieve resultaat te voorkomen zullen de effecten van de navolgende maatregelen onderzocht worden:

- Ontwikkeling starten op de Tweeling-Oost. In 2013 is hier de eerste grond verkocht en in 2014 wordt alleen een investering in openbaar gebied ten behoeve van de Joodse begraafplaats verwacht.
- Ontwikkeling de Tweeling-West pas als er een gegadigde is voor een groter gebied, waardoor aanleg van de infrastructuur verantwoord is.
- Onderzocht wordt wat het resultaat op de grondexploitatie is als de gemeentelijke ontwikkeling op de Tweeling-West wordt beëindigd. Een ander belangrijk punt is dat De Tweeling-West in het huidige beleid van belang is om aan te houden als strategische voorraad uitgeefbare bedrijfsgrond. Bijvoorbeeld gezien het feit dat in 2012 de gemeente in de race geweest is, voor de vestiging van de kaasfabriek van AWARE/Fronterra. Het aanhouden van strategische gronden drukt op het resultaat van de locatie. Onderzocht zal worden of het behoud van deze strategische gronden opweegt tegen de kosten daarvan.
- In dit jaar zal er een herijking van de kosten- en opbrengstenraming plaatsvinden.
- De revitalisering van De Tweeling zal naar verwachting een positief effect hebben op het vestigingsklimaat van dit bedrijventerrein.
- Inventariseren de wenselijkheid tot het herzien van het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. De markt voor bedrijventerreinen is dermate gewijzigd, dat er in de planvorming meer rekening gehouden moet worden met de vraagkant van de verwachte doelgroep voor vestiging.

Op de resultaten van bovenstaande maatregelen kan niet worden vooruitgelopen.

Het daadwerkelijke financiële resultaat voor de gemeente komt tot uiting in de gemeentelijke grondexploitatie. Dit resultaat kan niet rechtstreeks worden afgeleid van het resultaat van het exploitatieplan. De netto exploitatiebijdrage uit het exploitatieplan, verkregen van de grondeigenaren, vormt een inkomst in de gemeentelijke grondexploitatie.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 13 mei 2014.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2014	RA14.0041	A 11	14/489

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2014, nummer: 14/489;

gelet op het bepaalde in de Wro;

b e s l u i t :

het Exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling”, tweede herziening (2014), vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2014.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl