

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0037	A	6	15/449

Onderwerp:

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

Portefeuillehouder: J. Otter

Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur

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

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

Het exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", derde herziening (2015) 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 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 de raad vastgesteld op 4 juli 2013 en de tweede herziening op 26 juni 2014. 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 2015. In de herziening zijn daar waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd de geraamde kosten vervangen door de gerealiseerde kosten. De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging zijn aangepast conform gemeentelijk beleid. Tevens zijn de ramingen van de kosten van het bouw- en woonrijp maken geactualiseerd hetgeen heeft geleid tot een significante verlaging van de kosten. De uitgifteprijsen zijn niet geïndexeerd dit conform het de Nota Grondprijzen 2015. 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.

Bijlagen:

Exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", derde herziening (2015)

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 12 mei 2015 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0037	A	6	15/449

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 en op 26 juni 2014 de tweede herziening. Ter voldoening aan de wettelijke verplichting wordt het exploitatieplan opnieuw herzien. Het als bijlage bijgevoegde exploitatieplan is daarvan de resultante.

2. Argumentatie/bedoeld 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 2015.

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

- Het exploitatieplan is financieel geactualiseerd naar 2015. In de herziening zijn daar waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd de geraamde kosten vervangen door de gerealiseerde kosten. Tevens zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken opnieuw geraamd.
- De uitgifteprijzen zijn niet geïndexeerd dit conform de Nota Grondprijzen 2015.
- De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging zijn aangepast conform gemeentelijk beleid.
- 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 zijn geen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen aangevraagd. De gemeente heeft derhalve geen aanvang gemaakt met het bouwrijp maken van (een gedeelte van) het exploitatiegebied.
- Er heeft geen wijziging plaatsgevonden in de eigendomssituatie van de gronden.
- 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)".
- Het door uw raad op 26 juni 2014 vastgestelde exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, tweede herziening (2014)".

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Het herziene exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling", derde herziening (2015) wordt bekend gemaakt via publicatie in "Emmen.Nu". 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

Het exploitatieplan vormt de basis voor de kostenverhaalmogelijkheden. Op basis van de voorliggende herziening zijn de totale kosten op netto contante waarde per 01-01-2015 € 21.423.287,00. De opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2015 bedragen € 21.946.922,00. De netto contante opbrengsten zijn hoger dan de netto contante kosten. Hieruit volgt dat alle kosten volledig kunnen worden verhaald op de grondeigenaren.

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.

In voormeld raadsvoorstel van 26 juni 2014 is aangegeven dat zal worden onderzocht hoe een verdere stijging van het negatieve resultaat kan worden voorkomen. Hiertoe hebben wij een vijftal scenario's onderzocht. Zo is onder andere berekend wat het niet in ontwikkeling brengen van een deel van De Tweeling West betekent. Conclusie is dat financieel alleen opties met het niet in ontwikkeling brengen van de gemeentelijke gronden in De Tweeling West substantieel bijdraagt tot een positiever resultaat van het exploitatieplan als geheel.

Conform de systematiek van de Wro moeten alle gronden waarop een bouwplan rust als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro worden opgenomen in het exploitatieplan. Teneinde maximaal op de toekomstige marktvraag in te kunnen spelen hebben wij bij besluit de dato 16 december 2014 besloten dat bij de afwaardering van bedrijventerreinen de planologische gevolgen niet worden genomen en dat derhalve de bouwplannen gehandhaafd blijven. Op basis van dit besluit blijft alleen het scenario over waarbij het gehele exploitatiegebied ontwikkeld wordt. Dit scenario vormt dan ook het uitgangspunt voor de derde herziening. Bij de derde herziening heeft ondermeer een herijking van de kosten van het bouw- en woonrijp maken plaatsgevonden waarbij een significante verlaging van de kosten wordt bereikt. Dit resulteert in een positief resultaat voor het exploitatieplan ten bedrage van € 523.635,00.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 12 mei 2015.

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

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2015	RA15.0037	A	6	15/449

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2015 , nummer: 15/449;

gelet op het bepaalde in de Wro;

b e s l u i t :

het Exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling”, derde herziening (2015), vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2015.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl