

Met het voorliggende besluit wordt beoogd het bestemmingsplan "Bedrijvenpark A1 1^e partiële herziening" vast te stellen alsmede het exploitatieplan Bedrijvenpark A1. Tevens worden het beeldkwaliteitplan en de grondexploitatie vastgesteld.

Nadat de raad positief zal hebben besloten, zal het planologische beeld als volgt er uit zien:

1. Er is een onherroepelijk bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 2009.
2. Er is een bestemmingsplan 1^e partiële herziening voor het deel van het Bedrijvenpark A1 ten oosten van de Molbergsteeg, inclusief de vroegere kantorenlocatie
3. Er is een nieuw exploitatieplan voor het gehele bestemmingsplan Bedrijvenpark A1.
4. Er is een herzien beeldkwaliteitplan.
5. Er wordt een nieuw verzoek tot onteigening gedaan, nu er een herziening van het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan

Op 27 september 2011 heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark A1 1^e partiële herziening vastgesteld. Op 27 maart 2012 heeft uw college het ontwerp exploitatieplan Bedrijvenpark A1 2012 vastgesteld. Beide plannen hebben ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend, tegen het ontwerp exploitatieplan is één zienswijze ingediend.

In de reactienota zienswijzen bestemmingsplan en de reactienota zienswijzen exploitatieplan zijn deze zienswijzen weergegeven alsmede de reacties daarop.

Grondexploitatie

De grondexploitatie heeft meerdere functies. Op grond van art. 3.1.6. van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) dient de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Dit wordt onderbouwd in de gemeentelijke grondexploitatie. Deze grondexploitatie voor het Bedrijvenpark A1 heeft een tekort. Door hiervoor gemeentelijke middelen beschikbaar te stellen is de economische uitvoerbaarheid veilig gesteld.

De grondexploitatie vormt daarnaast het financiële kader waarbinnen het project uitgevoerd zal worden.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 1^e partiële herziening beoogt de ontwikkeling van het Bedrijvenpark A1 met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Met de herziening wordt de bestemming van de voormalige kantorendriehoek nader aangepast.

Met het exploitatieplan wordt kostenverhaal zekergesteld en worden locatie-eisen voorgeschreven waaraan moet worden voldaan, indien en voor zover particuliere eigenaren tot zelfrealisatie van de beoogde bestemming over gaan. Omdat zich in het gebied ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan diverse eigenaren bevinden van percelen waarop bouwplannen worden voorzien en met wie geen afspraken zijn gemaakt omtrent kostenverhaal en locatie-eisen, is op grond van de nieuwe Wro, onderdeel Grondexploitatiewet, vereist gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

In verband met de gewijzigde inrichting van een deel van het oostelijk deel van het Bedrijvenpark A1 is het Beeldkwaliteitplan aangepast. De uitgangspunten zijn echter hetzelfde gebleven. Het aangepaste Beeldkwaliteitplan zal onderdeel uitmaken van de Welstandsnota.

Kader

Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 2009, Wro, Awb, Wabo, Bedrijventerreinvisie, convenant met de gemeente Lochem.

Argumenten

Bestemmingsplan

In de reactienota zienswijzen wordt ingegaan op de zienswijzen. Ondermeer is daar een uitgebreide reactie gegeven op het rapport dat de TU Delft op verzoek van de Vereniging Woonmilieu Epse heeft opgesteld. Het rapport gaat in op de behoefteramingen van kantoren en bedrijven. De kantorenbestemming is inmiddels komen te vervallen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft over het rapport van TU Delft in zijn uitspraak gesteld: 'De in het hiervoor bedoelde rapport aangeduide algemene factoren die de vraag naar bedrijventerrein neerwaarts zouden kunnen bijstellen zijn niet zodanig naar de concrete situatie in de gemeente Deventer vertaald en gekwantificeerd, dat reeds op grond daarvan geoordeeld zou moeten worden dat de door de raad gehanteerde ramingen ondeugdelijk zouden zijn'

Voor de andere zienswijzen en de reactie daarop verwijzen wij u naar de reactienota. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wel wordt voorgesteld het plan op een paar punten ambtshalve aan te passen. Hiervoor verwijzen we naar de reactienota zienswijzen. De belangrijkste punten betreffen het volgende:

In de wijzigingsbevoegdheid voor een hotel is een maximale hoogte van 40 m opgenomen en een maximale omvang van 140 kamers mag. Tevens zijn er afstandsbepalingen opgenomen tot de bedrijvenbestemming.

Binnen de bestemming Groen mogen de gronden met de aanduiding water ten oosten van de spoorweg, geheel ingericht worden als waterbergingsgebied, de bepaling dat een aanlegvergunning nodig is komt voor dit deel te vervallen.

Voorgesteld wordt de verbeelding op een paar punten te wijzigen. De geluidcontour is aangepast conform het op 18 april 2012 vastgestelde bestemmingsplan Paraplu herziening geluidzone industrielawaai Bergweide (analoog),

De milieucategorie voor het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein met de wijzigingsbevoegdheid inclusief het deel daaronder; er is een onderscheid gemaakt in categorie 2 en 3.1. Ook de milieucategorie van het bestemmingsvlak ten westen daarvan is gewijzigd, daar is een onderscheid gemaakt in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2,

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is voor de gronden van Trebbe komen te vervallen, daar is voldoende onderzoek gedaan, de rapporten daarvoor zijn gereed.

De toelichting is daar waar nodig geactualiseerd.

Exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6.12 Wro, dient bij het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal niet op een andere manier is verzekerd. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten niet volledig via gronduitgifte worden gedekt. Ook contractueel is kostenverhaal niet verzekerd. Er hebben onderhandelingen plaatsgevonden met als doel tijdig een anterieure overeenkomst te sluiten; deze onderhandelingen hebben echter niet het beoogde resultaat bereikt.

De fasering, zoals opgenomen in het exploitatieplan ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan is grover geworden t.o.v. 2009. De reden hiervoor is efficiëntere besteding van financiële middelen. Bovendien geeft dit de grondeigenaren een grotere mate van vrijheid in het tijdig inspelen op aanvragen van kandidaat-kopers.

Er zijn t.b.v. het Exploitatieplan 2012 nieuwe taxaties opgesteld, zowel voor de uitgifteprijs als voor de inbrengwaarde. Voor wat betreft de inbrengwaarde is een taxateur ingeschakeld die in het verleden niet betrokken is geweest bij verwervingen op deze locatie. Daarmee voldoet het exploitatieplan aan de actuele jurisprudentie.

Er is één zienswijze tegen het exploitatieplan ingediend waarbij geen inhoudelijke onderdelen zijn genoemd.

Er zijn wel enkele inhoudelijke aanpassingen gedaan, enerzijds als gevolg van aanpassingen in de 1^o partiële herziening van het bestemmingsplan en anderzijds als gevolg van voortschrijdend inzicht.

De belangrijkste is wel dat de wijzigingen van instemmingen en van de afwijkingen in verlening van omgevingsvergunningen worden doorgevoerd om redenen van stroomlijning van besluiten. Wanneer alle besluiten die te maken hebben met een instemming met (de wijze van) de uitvoering van werken en werkzaamheden of afwijkingen van de regels over die uitvoering worden aangemerkt als omgevingsvergunning is dat helder voor zowel exploitanten als voor de interne organisatie binnen de gemeente. Bovendien is de vergunningverlening rondom de aanbesteding door eigenaren teruggebracht met één moment teruggebracht.

Draagvlak

Tijdens de ter visie legging van de 1^o partiële herziening van het bestemmingsplan is een informatie avond georganiseerd.

Voor de ter visie legging van de 1^o partiële herziening zijn geïnformeerd en gesprekken geweest met de provincie Gelderland en Overijssel, Rijkswaterstaat, Prorail en Waterschap. De gemeente Lochem is geïnformeerd.

Met de grondeigenaren wordt momenteel nog overleg gevoerd

Financiële consequenties

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan en het vaststellen van het exploitatieplan worden twee soorten berekeningen gemaakt.

De werkelijke financiële gevolgen van dit besluit zijn opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie; deze geeft aan wat de financiële gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente zijn. Voor het bestemmingsplan is ook een exploitatieplan opgesteld waarin een exploitatieopzet is opgenomen. De enige waarde die deze berekening heeft is dat hiermee de exploitatiebijdrage per grondeigenaar wordt uitgerekend. Het exploitatieplan heeft invloed op de gemeentelijke grondexploitatie. Het bepaalt namelijk de inkomsten uit kostenverhaal.

Beide berekeningen maken zoveel mogelijk gebruik van dezelfde uitgangspunten. Er zijn echter ook verschillen. De belangrijkste zijn de inbrengwaarden en de plankosten. In het exploitatieplan moet worden gerekend met de getaxeerde waarde. In de grondexploitatie wordt gerekend met de werkelijke aankoopkosten. Deze hoeven niet overeen te komen. In het exploitatieplan wordt gerekend met landelijk genormeerde plankosten, terwijl in de grondexploitatie met de werkelijke plankosten wordt gerekend. Een groot verschil is tenslotte dat het exploitatieplan rekent op basis van het gehele exploitatieplangebied en de grondexploitatie alleen met de gemeentelijke eigendommen. Hierdoor ontstaan verschillen in cijfers tussen de beide berekeningen.

Ten opzichte van de eerdere vaststelling van het exploitatieplan op 18 november 2009 zijn de uitgangspunten gewijzigd. Een aantal hiervan hebben financiële gevolgen en werken zowel door in de grondexploitatie als in het exploitatieplan. De belangrijkste zijn:

- Het kantorenprogramma is uit de grondexploitatie en uit het exploitatieplan gehaald.
- Het uitgeefbare gebied voor bedrijven is vergroot.
- Er zijn bezuinigingen in de civiele techniek doorgevoerd.
- De plankosten zijn verhoogd, onder andere als gevolg van een langere looptijd.
- De uitgifteprijzen zijn opnieuw getaxeerd. De nieuwe prijzen zijn in de grondexploitatie verwerkt.
- De inbrengwaarden zijn opnieuw getaxeerd. De nieuwe prijzen zijn in het exploitatieplan verwerkt.
- De subsidie voor de toe- en afrit A1 is opgenomen in de grondexploitatie.
- De planning is aangepast.

Naast deze grote wijzigingen zijn er ook diverse kleine wijzigingen verwerkt. Denk aan het actualiseren van de prijspeildatum, de fasering, de kosten- en opbrengstenstijging.

In de voorjaarsnota 2012 is een resultaat van € 14,7 miljoen opgenomen. Deze berekening is in januari 2012 opgesteld. Daar waren alle bovengenoemde punten, met uitzondering van de laatste twee al in verwerkt.

Bij het ontwerp exploitatieplan, vastgesteld 27 maart 2012, is ook een concept grondexploitatie opgesteld. Hierna zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd.

- Het uitgiftetempo is aangepast van 6,3 hectare per jaar naar 6,1 overeenkomstig het herziene bestemmingsplan .
- Er werden ten onrechte ILG-middelen voor de watercompensatie buiten plangebied verwacht. Deze zijn verwijderd.

Financiën exploitatieplan

De totaal te verhalen kosten bedragen € 82.900.409 op contante waarde. De contante waarde van de subsidies bedraagt € 5.997.298. De opbrengstpotentie (grondverkoop) van het totale gebied is € 75.246.744 op contante waarde. De kosten verminderd met de subsidies bedragen € 76.903.111. Omdat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er grondopbrengsten zijn, mag slechts tot het niveau van € 75.246.744 aan kosten in rekening worden gebracht. Niet alle kosten kunnen dus worden verhaald. Dit wordt de macroaftopping genoemd. In het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar/exploitant. De grondeigenaar mag de door hem zelf gemaakte kosten nog van deze exploitatiebijdrage aftrekken.

Het exploitatieplan moet minimaal één keer per jaar worden herzien. Voortschrijdend inzicht kan in deze herzieningen worden meegenomen. Na realisatie van het bestemmingsplan dient een eindafrekening van het exploitatieplan plaats te vinden.

Grondexploitatie

De herziene gemeentelijke grondexploitatie Bedrijvenpark A1 heeft een verwacht tekort van € 16.443.158 op contante waarde per 1 januari 2012. Bij vaststelling van de grondexploitatie in 2009 zijn destijds middelen aangewezen voor het dekken van het toen gecalculerde tekort. Daarnaast was een bedrag beschikbaar gehouden omdat het project gepaard ging met grote risico's. Het grootste risico was het niet kunnen realiseren van de kantoren. Dit risico is nu niet meer aan de orde, aangezien het kantorengedeelte eruit is gehaald. De gevolgen daarvan zijn verdisconteerd in het hier gepresenteerde tekort. Hiervoor waren middelen gereserveerd voor een deel ingezet om het extra tekort te dekken. Een ander groot risico werd gevormd door tegenvallende grondopbrengsten. De getaxeerde uitgiftepreizen waar nu mee wordt gerekend, zijn lager dan in 2009, zodat het risico hiermee lager is geworden.

Als het gecalculerde tekort en de beschikbare dekkingsmiddelen op een rij worden gezet, ontstaat het volgende beeld:

Te dekken tekort op contante waarde	€ 16.443.158
Verliesvoorzieningen	€ 17.400.000
Risicobuffer RGI	€ 791.000
Totaal beschikbaar	€ 18.191.000
Restant	€ 1.747.842

De beschikbare middelen zijn in beginsel voldoende om het tekort te dekken. Bij de jaarrekening 2011 is (op advies van de accountant) de verliesvoorziening met circa € 2,2 mln. verhoogd tot bovengenoemd bedrag van € 17,4 miljoen. Dat was enerzijds op basis van de onzekerheid rond een te verkrijgen subsidie ad € 700.000. Inmiddels is duidelijk dat die niet verkregen wordt. Dit is verwerkt in de meerjarenbegroting en dus onderdeel van het gepresenteerde tekort. Anderzijds is er o.a. een risico rond het uitgiftetempo benoemd. Het effect van het achterblijven van het tempo (5,5 ha, per jaar in plaats van 6,3 ha) werd becijferd op een nadeel van € 3 mln. en een kans van 50%, zodat de voorziening met

€ 1,5 mln. werd verhoogd. In de actualisatie is uitgegaan van 6,1 ha. Er is berekend dat als het tempo toch terugvalt naar 5,5 ha, dit een verlies van € 1,4 mln. oplevert. Bij een kans van 50% van optreden zou er € 700.000 nodig zijn. Per saldo is er dan nog ca. € 1,0 mln. beschikbaar voor overige risico's. Het voorstel is om vanwege de resterende grote risico's dit bedrag aan te houden binnen de verliesvoorziening resp. de RGI.

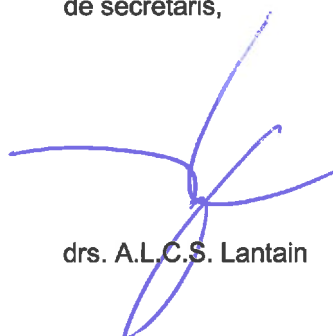
Omdat het te dekken tekort is uitgerekend op contante waarde, zal er jaarlijks 5% rente aan de verliesvoorziening worden toegevoegd. Hiermee zal ook het tekort op eindwaarde per 31-12-2022 van € 28.123.380 kunnen worden gedekt.

Zoals gebruikelijk is de grondexploitatie niet openbaar. De door ons opgelegde geheimhouding op grond van artikel 55 Gemeentewet, dient door de raad bekrachtigd te worden.

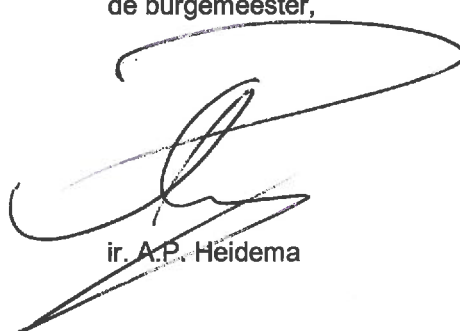
Aanpak/uitvoering

1. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt bij de VROMinspecteur en Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om de vaststelling eerder bekend te maken dan bepaald in artikel 3.8, vierde lid, Wro, echter niet eerder dan maandag 20 augustus 2012 in verband met de vakantieperiode in de provincie Gelderland;
2. Vervolgens worden het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 1^e partiële herziening en het exploitatieplan Bedrijvenpark A1 bekendgemaakt en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd;
3. Gelijktijdig met de ter visie legging van voornoemde plannen zullen ook ter visie worden gelegd: de zienswijzennota's en het beeldkwaliteitplan;
4. Tegen de hiervoor genoemde besluiten is voor belanghebbenden alleen direct beroep bij de Raad van State mogelijk. Voor het beroep gelden het bestemmingsplan en exploitatieplan als één besluit. Tevens kan er een verzoek tot schorsing (voorlopige voorziening) worden ingediend bij de Raad van State;
5. Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroep open. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling deel uitmaken van de Welstandsnota;
6. Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro worden de kadastrale eigenaren afzonderlijk van vaststelling van het exploitatieplan in kennis gesteld;
7. Op grond van artikel 3:44 Awb wordt de strekking van het raadsbesluit middels een brief medegedeeld aan de indieners van zienswijze;
8. In het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen wordt voor elk in het exploitatieplan betrokken perceel een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van beperkingen;
9. Tenslotte wordt het exploitatieplan elk jaar herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema