

Raadvergadering
DD 04 SEP 2013
Besluit <i>conform SP tegen</i>

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: 1^e herziening exploitatieplan A1 Bedrijvenpark

Raadvergadering: 4 september 2013

Politieke markt d.d.: -

Agendapunt: 3

Portef.houder: wethouder Hartogh Heys

Voorstelnummer: 823471

BenW-besluit d.d.: 2 juli 2013

Team: Ontwikkeling, Realisatie en Beheer

Voorstel

De eerste herziening Exploitatieplan A1 Bedrijvenpark d.d. 24 juni 2013, als opgenomen in bijlage 1A t/m 1E, vast te stellen.

Inleiding

Op 18 juli 2012 heeft de raad het bestemmingsplan 1^e partiële herziening en het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark vastgesteld.

Ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro moet een exploitatieplan elk jaar worden herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is geworden. Het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark is onherroepelijk geworden per 20 augustus 2012 door ter visie legging. Het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark zal dus per 20 augustus 2013 moeten worden herzien. De raad is bevoegd daartoe te besluiten.

Overwegingen

Artikel 6.15 Wro laat twee mogelijkheden zien om tot herziening over te gaan: een structurele en een niet-structurele.

Volgens de wet kan worden volstaan met een niet-structurele herziening, indien het betreft:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Bij een niet-structurele herziening hoeft geen uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex 3.4 Awb gevoerd te worden.

Sinds het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan op 18 juli 2012 zijn er geen andere uitgangspunten vastgesteld. Beleidsinhoudelijk zijn er geen nieuwe standpunten ingenomen met betrekking tot de ontwikkeling van A1 Bedrijvenpark.

Een en ander leidt tot de conclusie dat met een niet-structurele herziening kan worden volstaan.

Dat houdt in dat alleen de gerealiseerde kosten en opbrengsten worden doorgevoerd, bedragen zijn geïndexeerd en actuele grondposities zijn verwerkt. Verder blijven alle uitgangspunten dezelfde. Volledigheidshalve is het gehele document inclusief bijlagen als aparte bijlage toegevoegd.

Beoogd resultaat

Met vaststelling van het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark 1^e herziening wordt het exploitatieplan aangepast aan de actuele situatie voor wat betreft de gerealiseerde kosten.

Kader

bestemmingsplan A1 Bedrijvenpark 1^e partiële herziening
exploitatieplan A1 Bedrijvenpark 2012

Wro

Argumenten

Het jaarlijks herzien van het exploitatieplan is een wettelijke eis om te kunnen komen tot kostenverhaal. Met deze herziening wordt hieraan voldaan. Anders dan met een structurele herziening is deze niet-structurele herziening een strikt formele procedure en uitsluitend bedoeld om aan de wettelijke eis van jaarlijkse herziening te voldoen. Beleidsuitgangspunten zijn immers niet gewijzigd sinds vaststelling van bestemmingsplan en exploitatieplan in 2012.

Draagvlak

Omdat het hier een niet-structurele herziening betreft en uitsluitend een actualisatie op gemaakte kosten is het vraagstuk van draagvlak niet aan de orde.

Financiële consequenties

Het exploitatieplan is de basis voor de kostenverhaalmogelijkheden. Op basis van voorliggende herziening zijn de totale kosten in het exploitatieplan op contante waarde per 1-1-2013 ongeveer € 86,55 miljoen. Voor het bepalen van de te verhalen kosten moeten de subsidies hier nog vanaf worden getrokken. Daaruit volgt dat te verhalen kosten € 80,24 miljoen bedragen. De opbrengstpotentie van dit plan is hoger dan dit bedrag waardoor € 80,24 miljoen op de grondeigenaren kan worden verhaald. Het plan kent naast de gemeente nog diverse andere eigenaren. 57,7% van de exploitatiebijdrage moet door deze andere grondeigenaren worden opgebracht. Het gaat om een bedrag van € 46,32 miljoen. De berekening van de exploitatiebijdrage is in het exploitatieplan opgenomen. De exploitatiebijdrage is op termijn verschuldigd bij het aanvragen van omgevingsvergunningen. Van dit bedrag moeten nog de kosten van de ontwikkelaar (inbrengwaarde van de uitgeefbare grond + de eventueel door eigenaar zelf uit te voeren werken) worden afgetrokken. Dit zal per aanvraag worden bepaald en leidt uiteindelijk tot de netto exploitatiebijdrage.

Het exploitatieplan zegt niets over het financieel resultaat voor de gemeente. Het daadwerkelijke financiële resultaat voor de gemeente komt tot uiting in de gemeentelijke grondexploitatie. De netto exploitatiebijdrage, verkregen van andere exploitanten dan de gemeente, vormt een inkomst in de gemeentelijke grondexploitatie. De nu gecalculerde exploitatiebijdrage past naar verwachting binnen het grondexploitatieresultaat zoals dat in de voorjaarsnota is bepaald. Mocht de exploitatiebijdrage in de praktijk lager uitvallen, dan zal dit worden veroorzaakt door lagere kosten en is dit voor de gemeente dus niet nadelig.

Aanpak/uitvoering

Exploitatieplan A1 Bedrijvenpark 1^e herziening wordt bekend gemaakt middels publicatie.

Tegen het besluit tot vaststelling van een niet-structurele herziening staat geen beroep open bij de Raad van State.

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



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema