

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Ontwerp 4e herziening exploitatieplan A1 Bedrijvenpark
Voorstelnummer : 2022-367
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 6 juli 2022

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14-06-2022, nummer 2022-367

BESLUIT

1. Het exploitatieplan "A1 Bedrijvenpark, 4e herziening" vast te stellen;
2. De betrokken eigenaren in kennis te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 juli 2022

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVORSTEL

Onderwerp	: Ontwerp 4e herziening exploitatieplan A1 Bedrijvenpark
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Voorstelnummer	: 2022-367
Datum B en W besluit	: 14-06-2022
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Bij Bedrijvenpark A1 is een exploitatieplan van kracht. Op basis van een exploitatieplan worden kosten verhaald op ontwikkelende partijen / grondeigenaren binnen het exploitatiegebied Bedrijvenpark A1. Hoewel bijna alle te ontwikkelen gronden inmiddels in eigendom zijn is het wettelijk verplicht om het exploitatieplan nog een keer ter herzien. Deze herziening heeft geen gevolgen voor de gekozen ontwikkelstrategie of voor de grondexploitatie bedrijvenpark A1. Bij het opmaken van de jaarrekening 2021 (per 1-1-2022) is de grondexploitatie van het A1 Bedrijvenpark geactualiseerd. Een grondexploitatie is een feitelijke prognose van inkomsten en uitgaven en dit te zijn gebaseerd op het meest waarschijnlijke scenario. Per 1-1-2022 is het meest waarschijnlijke scenario dat de ontwikkeling van de resterende plandelen volledig door de gemeente actief worden ontwikkeld. Dat betekent dat er niet langer wordt uitgegaan van het ontvangen van exploitatiebijdragen door andere eigenaren. Uitzondering hierop is de grond van HBC (onderdeel ontwikkeling DC PLUS). Zij hebben gekozen voor zelfrealisatie. Hiervoor is een posterieure overeenkomst opgesteld waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

Bij het scenario van de actieve ontwikkeling van de grond in combinatie met de posterieure overeenkomst vervalt de rol van het exploitatieplan (juridische grondslag voor de berekening van de exploitatiebijdragen). Inmiddels zijn nagenoeg alle gronden verworven. Alleen het tweede deel van de grond van Caritas moet nog worden aangekocht. Dat maakt het juridisch noodzakelijk het exploitatieplan alsnog tijdelijk te handhaven en te herzien op basis van de actuele situatie. Die herziening ligt nu voor.

Bij het opstellen van een nieuwe herziening moeten ook enkele bijlagen en berekeningen worden geactualiseerd. De herziening maakt het ook mogelijk om een in het Inrichtingsplan ingetekende weg te verschuiven naar de gewenste ligging.

De vierde herziening van het exploitatieplan heeft 1 januari 2022 als peildatum. Sindsdien heeft de gemeente de gronden van Van Schooten en een deel van Caritas aangekocht. Ook is er een posterieure overeenkomst met Bruil gesloten. Doordat de grondexploitatie per 1-1-2022 uitgaat van het meest waarschijnlijke scenario, namelijk actieve ontwikkeling in combinatie met een posterieure overeenkomst voor de gronden van HBC (onderdeel ontwikkeling DC PLUS), bestaat er geen financiële relatie meer tussen het exploitatieplan en de grondexploitatie. Deze herziening van het exploitatieplan is daardoor beleidsarm en heeft geen effect op de grondexploitatie.

De Wet ruimtelijke ordening maakt onderscheid tussen structurele en niet structurele onderdelen van een herziening. Bij een structurele herziening geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De vierde herziening kent twee wijzigingen: het verplaatsen van de ligging van de weg en het verwerken van de voortgang van de uitvoering in de exploitatieopzet. Beide punten zijn aan te merken als niet-structurele onderdelen. Er zijn daarom geen zienswijzen vooraf nodig en het besluit is niet appellabel.

Raadsvoorstel

1. Het exploitatieplan "A1 Bedrijvenpark, 4e herziening" vast te stellen
2. De betrokken eigenaren in kennis te stellen

Kern raadsvoorstel

Het exploitatieplan moet worden herzien omdat:

- * De gemeente moet het exploitatieplan minimaal jaarlijks herzien.
- * De gemeente nog een deel van de gronden van Caritas moet aankopen. Hierover zijn principeafspraken gemaakt. Met het toch niet tot een verwerving komen, dan is het kostenverhaal via de vierde herziening toch geborgd.
- * Het exploitatieplan heeft de kaart inrichtingsplan als (bindende) bijlage. Op de kaart Inrichtingsplan een weg is ingetekend waarvan de ligging verschoven moet worden.

De herziening behelst twee onderdelen:

1. Aanpassing van de kaart inrichtingsplan zodat de weg op de gewenste plek kan worden aangelegd en ontwikkeling van de kavel HBC mogelijk wordt.
2. Het verwerken van de voortgang van de uitvoering van de werkzaamheden in de exploitatieopzet. Dit heeft echter geen financiële consequenties (zie paragraaf financiële consequenties)

Beoogd resultaat

- * Borgen van het kostenverhaal voor de resterende gronden van Caritas
- * De aanleg van infrastructuur op de gewenste locatie zodat kavels op het A1 Bedrijvenpark conform de vastgestelde verkoopstrategie kunnen worden uitgegeven.

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening
- * Algemene wet bestuursrecht
- * Vigerend bestemmingsplan
- * Verkoopstrategie (notanummer 2022-225)

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor:

- * Borgen exploitatiebijdrage / kostenverhaal
- * Met het vaststellen van de vierde herziening wordt het mogelijk de infrastructuur op de gewenste locatie aan te leggen
- * Het is een wettelijke verplichting om het exploitatieplan jaarlijks te herzien zolang alle gronden niet zijn verworven of gecontracteerd

Betrokken partijen en participatie

Er is sprake van een niet-structurele herziening waarbij geen zienswijzen vooraf nodig zijn en het besluit niet appellabel is.

Financiële consequenties

Door de recente grondaankopen en het sluiten van een posterieure overeenkomst met HBC (onderdeel ontwikkeling DC PLUS) heeft deze vierde herziening geen invloed op de gemeentelijke financiële positie. Het kostenverhaal is immers anderszins verzekerd. Een uitzondering hierop is een deel van de gronden van Caritas. Deze gronden moeten nog worden aangekocht. Dit is als het meest waarschijnlijke scenario op deze manier in de grondexploitatie verwerkt. Er bestaat hierdoor geen koppeling tussen deze herziening en de grondexploitatie. Mocht de gemeente toch niet met Caritas tot overeenstemming komen over de laatste gronden, dan fungeert de vierde herziening als achtervang en biedt het de gemeente de mogelijkheid om alsnog de kosten te verhalen.

Betrokkenheid raad

Dit besluit is een vervolg op eerdere door de raad genomen besluiten over het exploitatieplan. Het heeft betrekking op een beperkte aanpassing en het

verwerken van de voortgang van de uitvoering van de werkzaamheden. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang van het project via de reguliere planning & control cyclus.

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



M.A. Kossen



R.C. König