

Raadsvoorstel



CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		23/9/16	18



unaniem

Raadsvergadering d.d. : 29 september 2016 Agendanr.: 6e

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Bestemmingswijziging bedrijfsperceel
Waterlaat 6

Betreffend onderdeel : Economie
programmabegroting

1. Inleiding

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat VI' is voor wat betreft de hierin opgenomen bedrijfsbestemming niet gerealiseerd. Dit is direct te relateren aan gewijzigde omstandigheden rondom de inmiddels gerealiseerde verplaatsing van het bedrijf Diffutherm van de Industrieweg in Bergeijk naar het Kempisch Bedrijven Park in Bladel. De gemeenteraad werd over deze gewijzigde omstandigheid op diverse momenten geïnformeerd.

Het college stelt de gemeenteraad voor om voor een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat VI' een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, evenals een hierop gebaseerde nieuwe grondexploitatie.

Met vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan ontstaat een nieuw uit te geven areaal van ca. 3,0 hectare netto-uitgeefbare bedrijfspercelen.

2. Voorstel

Wij stellen de gemeenteraad voor om:

- de grondexploitatie Waterlaat VIA gewijzigd vast te stellen en;
- de nota van wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI' vast te stellen;
- het bestemmingsplan met de plannaam 'Herziening Waterlaat VI' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBhwz1069-VAST en met de kadastrale ondergrond other: 2010070_S01.dwg 2015-10-27 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen.

3. Argumenten

De gemeenteraad stelde op 19 april 2012 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat VI' vast. In dit bestemmingsplan is sprake van een nieuw bedrijfsperceel voor een kranenbouwbedrijf met een omvang van 3,5 ha.

Een deel van dit oppervlak (2,7 ha.) is door de gemeente overgedragen aan Diffutherm¹ in het kader van het project tot verplaatsing van dit bedrijf naar het Kempisch Bedrijvenpark. Met deze overdracht

¹ Waar in dit voorstel 'Diffutherm' staat vermeld betreft het niet het bedrijf Diffutherm BV, zoals dat inmiddels van eigenaar is gewisseld en is gevestigd op het Kempisch Bedrijven Park, maar een aan de oud-eigenaar van het bedrijf gelieerde BV.

werd beoogd om een gemeentelijke bijdrage in het tekort op de verplaatsingskosten te realiseren. Deze bijdrage zou door Diffutherm te gelde worden gemaakt door ruiling van deze op bedrijventerrein Waterlaat gelegen gronden met de gronden aan de Industrieweg, waar op dat moment een kranenbouwbedrijf was gevestigd. Vervolgens zou Diffutherm de door dit kranenbouwbedrijf achter te laten locatie in samenhang met de door Diffutherm aan de Industrieweg achter te laten locatie herontwikkelen tot reguliere bedrijfsperven.

De voormelde ruil van gronden is echter niet doorgegaan en de gesloten overeenkomsten werden door Diffutherm ontbonden. U werd hierover geïnformeerd per raadsinformatiebrief van 16 september 2014.

Tijdens een informatieavond op 12 februari 2015 en met de raadsinformatiebrief van 24 februari 2015 hebben wij u geïnformeerd over de door ons te nemen vervolgstappen. Daarbij was sprake van een gezamenlijke inbreng van ons eigendom en het eigendom van Diffutherm in een project dat is gericht op herbestemming van het kranenbouw-perceel op bedrijventerrein Waterlaat naar reguliere bedrijfskavels. Afspraken hierover werden uitgewerkt en vastgelegd in een nieuwe overeenkomst, waarin de afspraken uit de ontbonden overeenkomsten zoveel als mogelijk werden herbevestigd en een voornemen tot deze bestemmingswijziging werd vastgelegd. Korthedshalve verwijzen wij u voor een verdere toelichting naar de raadsinformatiebrief van 15 december 2015 over dit onderwerp.

Vervolgens is overleg gevoerd over de wijze waarop ons gezamenlijk eigendom met de nieuwe bestemming zo efficiënt mogelijk zou kunnen worden ontwikkeld. Uit dit overleg is de conclusie getrokken daterschikking van deze gronden tot een wezenlijke ruimtelijke verbetering zou leiden. Op basis van dit uitgangspunt is door Diffutherm het initiatief genomen om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Daarnaast is overeenstemming bereikt over de inhoud van een te sluiten anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de vergoeding van gemeentelijke kosten die aan de bestemmingswijziging zijn verbonden, afspraken over de inbreng van eigendom en de rol van partijen in de realisatie van de nieuwe bestemmingen. Deze afspraken hebben consequenties voor de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Waterlaat Vla.

Grondexploitatie Waterlaat Vla.

De huidige grondexploitatie is geraamd op basis van een risicodragende rol van de gemeente in de ontwikkeling (planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken) en uitgifte van reguliere bedrijfskavels. Deze grondexploitatie heeft betrekking op 0,8 ha. oppervlak en afsluiting is in de raming voorzien per 31 december 2020. Deze 0,8 ha. vormt samen met de 2,7 ha. die in eigendom is bij Diffutherm het totale bruto-plangebied van 3,5 ha. voor de nieuwe bedrijfsperven.

Voor de wijze waarop gemeente en Diffutherm in een nieuwe ontwikkeling participeren bestaan op hoofdlijnen twee scenario's:

1. Gemeente en Diffutherm stappen naar rato van het eigendom gezamenlijk in de ontwikkeling. Dit zou betekenen dat de gemeente voor $0,8/3,5 = 23\%$ participeert in de voorinvesteringen en in het ontwikkelrisico en Diffutherm voor 77%.
2. De gemeente verkoopt haar eigendom in het plangebied (0,8 ha.) aan Diffutherm, die de ontwikkeling volledig voor eigen rekening en risico uitvoert.

Wij hebben de voorkeur gegeven aan scenario 2 en op basis hiervan een anterieure overeenkomst gesloten. Dit scenario betekent dat de gemeente geen risico loopt in de prijsontwikkeling en afzetsnelheid van bouwrijpe bedrijfsperven. Ook wordt een relatief complexe samenwerkingsconstructie, waarbij zowel gemeente als OakHill BV beiden direct in de herontwikkeling participeren, voorkomen. Tenslotte past dit scenario het beste bij de afspraak dat Diffutherm voor eigen rekening en risico de gemeentelijke bijdrage in de verplaatsingskosten van het bedrijf uit grondontwikkeling te gelde zou maken.

In de anterieure overeenkomst hebben we opgenomen dat deze pas in werking treedt als uw raad instemt met de hieruit volgende consequenties voor de gemeentelijke grondexploitatie (een

zogenaamde 'opschortende voorwaarde'). Ons college is hieraan gebonden, omdat de Nota Grondbeleid 2013 ons verplicht stelt een voorgenomen wijziging van het in een vaststelde grondexploitatie opgenomen programma of een significante budgettaire wijziging vooraf ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen. In de nota is gedefinieerd wat als 'significant' wordt beschouwd:

- als het effect groter is dan € 100.000 op de netto-contante eindwaarde
- of indien het effect groter is dan 20% van het saldo op eindwaarde.

Met de overeengekomen verkoop van ons eigendom blijft sprake van een positief saldo in onze grondexploitatie Waterlaat Vla. Dit effect (€ 53.558) is minder dan € 100.000 op de netto-contante eindwaarde maar bedraagt meer dan 20% van het saldo op eindwaarde. In de vertrouwelijke bijlage bij dit raadsvoorstel treft u een nieuwe concept-grondexploitatie Waterlaat Vla aan. Wij stellen u voor om deze vast te stellen. Met de eerstvolgende herziening van de grondexploitaties, peildatum 1 januari 2017, zal uw wijzigingsbesluit worden meegenomen in de 1e Burap 2017 en meerjarig in de Perspectievennota 2018-2021.

Bestemmingsplan Herziening Waterlaat VI.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI' heeft in de periode 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 voor eenieder ter inzage gelegen. Bovendien heeft op 22 juni 2016 een informatieavond plaatsgevonden. Ten aanzien van het ontwerp zijn geen zienswijzen ontvangen. Er is wel aanleiding om het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Globale inhoud.

Het bestemmingsplan beoogt om nieuwe bedrijfspercelen mogelijk te maken met een bruto-omvang van 3,5 ha. Dit oppervlak is gelijk aan het oppervlak dat in het nu nog geldende bestemmingsplan de bestemming 'kranenbouwbedrijf' heeft, maar het gaat niet om exact dezelfde locatie. Nu de doelstelling is gewijzigd van één perceel voor een kranenbouwbedrijf naar meerdere te ontsluiten kleinere bedrijfspercelen, is er de voorkeur aan gegeven om het bruto-oppervlak zodanig te positioneren dat een efficiënte openbare ontsluiting van deze percelen mogelijk is én dat in een verdere toekomst een doorontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk is.



Geldende bestemmingsplan 2012

Nieuw bestemmingsplan 2016

Op grond van de met de regio en de provincie gemaakte afspraken is het oppervlak aan te ontwikkelen reguliere bedrijfspercelen gebonden aan maximaal 3,5 ha. Dat betekent tevens dat een deel van de huidige bestemming 'kranenbouwbedrijf' wordt terug-bestemd naar agrarische doeleinden, de bestemming zoals die was vóór 2012 en conform het feitelijke gebruik tot op heden.

In de regels van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de ontwikkeling van reguliere bedrijfskavels, 1.000-5.000 m² groot voor bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 3.2. Bij de

vormgeving van de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015', zoals dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad werd vastgesteld.

Voorgestelde wijziging.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp van het bestemmingsplan. Wel is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde wijzigingen zijn verwoord in de nota van wijzigingen die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

4. Te stellen kaders

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan de in het plan begrepen gronden bestemmen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening dient bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit houdt in dat alle ruimtelijke belangen dienen te worden afgewogen. Deze belangen vloeien rechtstreeks voort uit de wet en kunnen uitgewerkt zijn in visies en beleid.

Voor zover rijks- of provinciale belangen dit met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij verordening regels worden gesteld over de inhoud van een bestemmingsplan. In Noord-Brabant zijn dergelijke regels gesteld in de provinciale Verordening ruimte 2014.

5. Kanttekeningen

Dit voorstel betreft de wijziging van een grondexploitatie in combinatie met de gewijzigde vaststelling van een op het gebied van deze grondexploitatie betrekking hebbend ontwerpbestemmingsplan.

Indien uw raad bepaalde beweegredenen heeft te besluiten om niet tot wijziging van de grondexploitatie Waterlaat Vla over te gaan, is vaststelling van het bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeenteraad stelt immers gelijktijdig met een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast, waarmee het verhaal van kosten zeker wordt gesteld. De gemeenteraad kan alleen van het vaststellen van een exploitatieplan afzien, indien dit kostenverhaal 'anderszins' is geregeld. In dit geval is hiervan sprake in de vorm van de door ons college gesloten anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst treedt echter niet in werking indien uw raad de grondexploitatie niet conform voorstel vaststelt.

6. Kosten en dekking

Kosten en baten worden ten laste/ten gunste van de grondexploitatie Waterlaat Vla gebracht.

7. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State. Aangezien geen zienswijzen zijn binnengekomen, kan alleen beroep worden aangetekend tegen de met dit voorstel aangebrachte wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

8. Procedures, planning, uitvoering

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 1 juni 2016 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft met ingang van 2 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpplan is naar diverse instanties, zoals de provincie, toegezonden. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking na de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

9. Samenwerking en relaties

De realisatie van de nieuw vastgelegde bestemming zal, bij instemming door uw raad met dit voorstel, ter hand worden genomen door Diffutherm.

10. Evaluatie

Er zal over het werkelijke verloop van de grondexploitatie Waterlaat Vla aan uw raad worden gerapporteerd via de reguliere P&C cyclus.

11. Bijlagen bij voorstel

1. Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI'.

12. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI';
2. Concept-grondexploitatie (nieuw) Waterlaat VIa, vertrouwelijk.

13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft, in haar vergadering d.d. 6 september 2016, unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 29 september 2016.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



W.A.C.M. Wouters
Secretaris



A. Callewaert – de Groot
Burgemeester

Raadsvergadering : 29 september 2016

Agendanr. : 6e

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Herziening Waterlaat VI

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juli 2016;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 6 september 2016.

besluit:

1. de grondexploitatie Waterlaat VIA gewijzigd vast te stellen en;
2. de nota van wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Waterlaat VI' vast te stellen;
3. het bestemmingsplan met de plannaam 'Herziening Waterlaat VI' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBhwhz1069-VAST en met de kadastrale ondergrond other: 2010070_S01.dwg 2015-10-27 conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papier) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 29 september 2016.

De gemeenteraad,



J.M. van Dongen-Hermans
Griffier



A. Callewaert - de Groot
Voorzitter