

Reg.nummer: 1126903


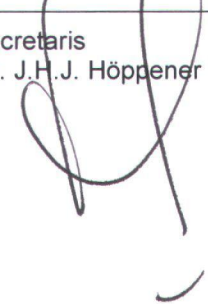
Leidend programma
Werk en Economie

Onderwerp
Vaststellen 1^e herziening exploitatieplan Holtum Noord III

Voorstel
1. De "1^e herziening exploitatieplan Holtum Noord III" vast te stellen.

Financiële consequenties <input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, ten laste van het reguliere budget <input type="checkbox"/> ja, begrotingswijziging is toegevoegd	Juridische consequenties <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
---	---

Paraaf

Burgemeester drs. G.J.M. Cox <i>bla</i> 	Secretaris mr. J.H.J. Höppener 
---	---

Eerdere besluitvorming

- 9 november 2010: Het college stemt in met het voorontwerpbestemmingsplan Holtum Noord III.
- B&W besluit 10/2014, sluiten van "Anterieure Overeenkomst Distripark Sittard fase 3".
- Raadsbesluit 2009/118780, Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan "Distripark Sittard fase 3".
- B&W besluit 2011/100358, instemming "Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Sittard-Geleen – Provincie Limburg" met betrekking tot de ontwikkeling van het logistieke bedrijventerrein Holtum Noord III.
- B&W besluit 2011/101625, instemming ontwerpbestemmingsplan- en ontwerpexploitatieplan Holtum Noord III en de ontwerpen gedurende 6 weken ter inzage leggen.
- B&W besluit 2012/100103, instemming met doorleiden van de gewijzigde ontwerpen bestemmingsplan- en exploitatieplan Holtum Noord III naar de raad.
- Raadsbesluit 2012 gemeenteblad 16, Vaststelling gewijzigd Bestemmingsplan- en gewijzigd exploitatieplan Holtum Noord III.
- B&W besluit 2014/1123333, instemming ontwerpbesluit 1^o herziening exploitatieplan Holtum Noord III en het ontwerp gedurende 6 weken ter inzage leggen.

Aanleiding

- De voorgenomen ontwikkeling in dit gebied ten behoeve van logistiek en logistieke bedrijvigheid.
- De wettelijke verplichting tot een jaarlijkse herziening van het exploitatieplan nadat dit onherroepelijk is geworden.

Inleiding

Algemeen:

Het multimodale logistieke complex Holtum Noord heeft een logistieke ontwikkeling binnen onze gemeente op gang gebracht. Naast automotieve en chemie ontwikkelt de logistieke sector zich tot één van de belangrijke pijlers van de economie van deze stad. Onze gemeente profileert zich daarom in toenemende mate als logistiek knooppunt van nationale betekenis.

Om een uitbreiding van deze logistieke ontwikkeling mogelijk te maken heeft de raad het bestemmingsplan Holtum Noord III en exploitatieplan Holtum Noord III in 2012 vastgesteld. Tegen deze vaststelling hebben de grondeigenaren in dit gebied beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van de Raad van State op 27 maart 2013 zijn de beroepen, op de fasering en het motiveringsgebrek ten aanzien van een financieel gedeelte na, ongegrond verklaard. De Raad van State heeft het besluit vernietigd voor wat betreft de fasering, maar de rechtsgevolgen ten aanzien van het financiële deel in stand gehouden. Daardoor zijn het bestemmingsplan Holtum Noord III en exploitatieplan Holtum Noord III vanaf die datum onherroepelijk geworden.

1^o Herziening exploitatieplan Holtum Noord III:

Het exploitatieplan is de wettelijke legitimatie om langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal af te dwingen, namelijk door (extra) financiële voorwaarden (tot kostenverhaal) te verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 6.17 lid 1 Wro. Het wettelijk afdwingbare aandeel kostenverhaal kan, na de vaststelling van een exploitatieplan, overigens ook verankerd worden in een zogenaamde posterieure overeenkomst, zoals bepaald

in artikel 6.24 lid 2 Wro. Het exploitatieplan omvat alle opbrengsten en kosten van het exploitatieplangebied die conform de wet toe te rekenen zijn.

Ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro moet een exploitatieplan elk jaar worden herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is geworden. Er zijn twee aanleidingen om tot een herziening over te gaan: de wijzigingen van structurele en van niet structurele onderdelen. Bij een niet structurele herziening van een exploitatieplan bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure tot herziening van het exploitatieplan met een besluit van de raad.

Bij een structurele wijziging is de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (dus start met ter visie legging) en staat tegen de vaststelling ervan beroep open bij de Raad van State.

De wijzigingen in deze 1^e herziening van het exploitatieplan Holtum Noord III zijn op enkele onderdelen van dien aard dat deze vallen onder een structurele herziening wat dus betekent dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is (start met ter visie legging en zienswijzen inwinnen).

Het "exploitatieplan Holtum Noord III 1^e herziening" kent in hoofdlijnen de volgende wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde "exploitatieplan Holtum Noord III":

- De ramingen van de kosten en opbrengsten zijn uitgewerkt en gedetailleerd (niet structureel);
- De ramingen zijn aangepast met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering (niet structureel);
- De ramingen zijn vervangen door de gerealiseerde kosten (niet structureel);
- Uitgifteprijs is gewijzigd conform de geactualiseerde taxatie;
- Rentepercentage (rekenrente gemeente);
- Wijziging fasering in deelgebieden (rekenkundig) en koppelingsregels;
- Wijziging van de koppelingsregels als gevolg van wijziging Geleenbeek en grondlichamen;
- Wijziging van de uitvoeringswijze verleggen Geleenbeek en grondlichamen.

Op 20 mei 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerpbesluit 1^e herziening exploitatieplan Holtum Noord III en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Omdat de termijn van de ter visie legging sluit op 2 juli 2014 is nog niet bekend of er zienswijzen zijn ingebracht en/of de 1^e herziening van het exploitatieplan Holtum Noord III ongewijzigd blijft. Hierover zult u nog nader geïnformeerd worden.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling door de raad van de "1^e herziening exploitatieplan Holtum Noord III" wordt het exploitatieplan overeenkomstig art. 6.15 Wro geactualiseerd en aangepast aan de meest actuele situatie voor wat betreft de eerder benoemde wijzigingen op hoofdlijnen (structureel en niet structureel).

Argumenten

1.1. *Het jaarlijks herzien van het exploitatieplan is een wettelijke eis om te komen tot kostenverhaal.*

De gemeente heeft nog niet alle gronden gelegen binnen dit gebied in eigendom. Omdat het exploitatieplan de wettelijke legitimatie om langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal af te dwingen, namelijk door (extra) financiële voorwaarden (tot kostenverhaal) te verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning, voldoen

wij met deze herziening aan de wettelijke eis.

1.2. *Omdat de grondprijzen onder druk staan is een bijstelling van de uitgifteprijs noodzakelijk.*

Investeerders waar (informeel) mee gesproken is/wordt, hebben aangegeven dat de uitgifteprijs voor Holtum Noord III te hoog is en dat in de onmiddellijke nabijheid (Echt-Susteren, Heerlen, Maastricht Aachen Airport) de uitgifteprijzen een stuk lager zijn. Om die reden is de taxateur Hauzer en Partners te Venlo verzocht om een actualisatie van de uitgifteprijzen. Daarin wordt de daling bevestigd.

2.1. *Het betreft een structurele wijziging.*

In deze herziening is sprake van zowel structurele als niet structurele wijzigingen. Vanwege de structurele wijzigingen is de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (start van ter visie leggen en zienswijzen inwinnen).

Kanttekeningen

1.1 *De 1^o herziening van het exploitatieplan is enkele maanden uitgesteld.*

Een van de wijzigingen in het exploitatieplan is het vervangen van ramingen door gerealiseerde kosten. Een van de grotere kostenposten is het bouwrijp maken van het gebied gelegen tussen de Holtum Noordweg-oprit A2-A2-Nieuwe Weideweg (geheel Holtum Noord III m.u.v. het noordelijkste perceel). Omdat het belangrijk is om de meest actuele cijfers (kosten) in de 1^o herziening op te nemen (juist ook voor de andere grondeigenaren), is de herziening uitgesteld totdat de bovengenoemde werkzaamheden (nagenoeg) afgerond- en de kosten bekend zouden zijn.

Toelichting financiële consequenties

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Holtum Noord III is een exploitatieplan Holtum Noord III opgesteld. Het exploitatieplan biedt de gemeente de mogelijkheid de kosten verbonden aan de grondexploitatie te verhalen en de uitvoering van het bestemmingsplan te sturen.

Het plangebied van de logistieke ontwikkeling Holtum Noord III kent meerdere grondeigenaren. Één van deze grondeigenaren is de gemeente. Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te garanderen zal de gemeente verzekerd moeten zijn van kostenverhaal.

Één deel van de kosten voor Holtum Noord III wordt verhaald middels uitgifte van bouwrijpe grond (in eigendom van de gemeente). De andere kosten worden verhaald middels een exploitatieplan. Het exploitatieplan is een fictieve staat van kosten en opbrengsten die samenhangen met een ontwikkeling. Het exploitatieplan biedt de gemeente de mogelijkheid om op publiekrechtelijke wijze de kosten te verhalen van ontwikkelingen waarvan de gemeente geen grondeigenaar is. Op basis van de voorliggende herziening zijn de totale fictieve kosten niet hoger dan de fictieve opbrengsten. De conclusie is dan ook dat met vaststelling van voorliggende herziening het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is/blijft.

Toelichting juridische consequenties

Omdat de 1^o herziening van het exploitatieplan Holtum Noord III een structurele wijziging betreft, is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het ontwerp van dit besluit is bekend gemaakt in de Trompetter, Staatskrant en de gemeentelijke website.

In voorbereiding op dit raadsvoorstel zijn alle rechthebbenden op de gronden binnen het exploitatiegebied schriftelijk op 21 mei 2014 in kennis gesteld. De stukken liggen vanaf 22 mei 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

Na bekendmaking van de vastgestelde 1^o herziening exploitatieplan Holtum Noord III kunnen belanghebbenden, indien zij zienswijzen hebben ingediend of indien van toepassing tegen de wijziging van de 1^o herziening exploitatieplan Holtum Noord III, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gedurende de beroepstermijn van 6 weken.

Personeel en Organisatie

Bijlagen

- Ontwerpbesluit 1^o herziening exploitatieplan Holtum Noord III inclusief de bijlage geconsolideerd exploitatieplan Holtum Noord III waarin verwerkt de 1^o herziening en de bijlage taxatie uitgifteprijs van Hauzer & Partners.
- Indien van toepassing de nota van zienswijzen 1^o herziening exploitatieplan Holtum Noord III. Deze stukken worden dan nagezonden.
- Indien van toepassing de nota van wijziging 1^o herziening exploitatieplan Holtum Noord III. Deze stukken worden dan nagezonden.

Registratie

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Bert Pex Telefoon : 046-477 8670 E-mail : bert.pex@sittard-geleen.nl@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: P.M. Meekels Griffie	Reg. nummer : 1126903 Reg. datum : 19 mei 2014 Reg.nummer(s) bijlagen :
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener