

# Kampen<sup>®</sup>

Agendanummer: 7

Portefeuillehouder:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid en de daarmee samenhangende exploitatieplanbesluiten en anterieure overeenkomsten.

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 19 november 2013;

## **besluit:**

Kennis te nemen van:

1. De kostenverhaalbrief voor de provincie Overijssel. Deze brief is ondertekend namens het college van B&W verzonden aan de provincie Overijssel. De brief moet voor 12 december ondertekend retour zijn ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid. Deze door de provincie Overijssel ondertekende brief is inmiddels aanwezig;
2. De kostenverhaalbrief voor de firma Netjes aan de Slaper 1 te Kampen. De brief is ondertekend namens het college van B&W verzonden aan de firma Netjes. De brief moet voor 12 december ondertekend retour zijn ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid. Deze door de firma Netjes ondertekende brief is inmiddels aanwezig;

Wensen en bedenkingen aan te geven en kenbaar te maken aan het college van B&W, m.b.t. het volgende:

3. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de aankoop van de gronden in het grondexploitatiegebied Reeve van de provincie Overijssel en Bureau Beheer Landbouwgronden door de gemeente Kampen te ondertekenen;
4. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de verkoop van de Leeffers gronden in de bypass aan de provincie Overijssel via het consortium De Dijken te ondertekenen;
5. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de verkoop van de gronden in de bypass van de gemeente Kampen aan de provincie Overijssel te ondertekenen;
6. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de koop van de gronden in het grondexploitatiegebied Reeve van het Waterschap Groot Salland door de gemeente Kampen te ondertekenen;

Het volgende:

# Kampen<sup>®</sup>

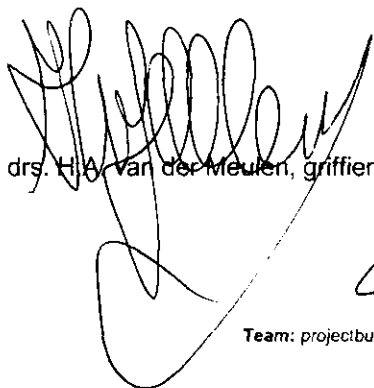
7. Akkoord te gaan met de verstrekking van een krediet ten behoeve van de aankoop als vermeld onder besluit 3 en 6;
8. De 34<sup>e</sup> begrotingswijziging vast te stellen;
9. Te besluiten om op basis van de punten onder 1 en 2 tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan voor de gebieden A,B,C1,C2 en G zoals aangegeven in de bijgevoegde tekening wegens het anterieur geregeld hebben van het kostenverhaal met de grondeigenaren;
10. Te besluiten om op basis van de besluiten 3 en 7 dat een exploitatieplan voor de gebieden E,F en H zoals aangegeven in de bijgevoegde tekening niet meer noodzakelijk is;
11. De vaststelling van het gewijzigde exploitatieplan "Dorp Reeve, bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid" IMRO.0166.00991150-VB01, mede op basis van de besluiten 3, 6 en 7;
12. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid- Kampen" (NL.IMRO.0166.00991013-VB01 met bijlagen, waaronder ook het bijgevoegde Besluit-MER en de reactienota, op basis van de besluiten 1 tot en met 11;
13. De bijgevoegde verordening sociale koopwoningen op grond waarvan de in het exploitatieplan Dorp Reeve aangeduide sociale koopwoningen kunnen worden toegewezen;

Kennis te nemen van:

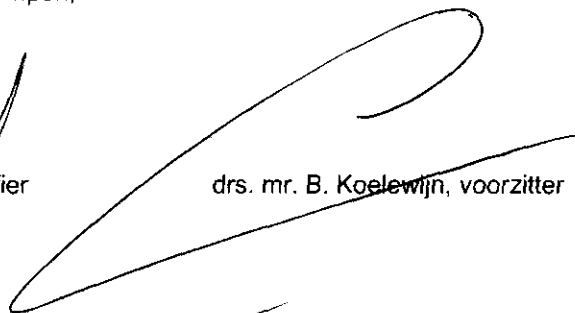
14. Het bijgevoegde Besluit ter vaststelling van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder ten behoeve van nieuwe geluidsgevoelige functies in het plandeel Reeve, als onderdeel van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid conform de artikelen 83,85 en 110a van de Wet geluidhinder en de artikelen 3.2, 4.10 en 4.11 van het Besluit geluidhinder;
15. Het bijgevoegde Besluit ter vaststelling van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige functies in de overige locaties als onderdeel van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid conform de artikelen 83,85, en 110 a van de Wet geluidhinder en de artikelen 3.2, 4.10 en 4.11 van het Besluit geluidhinder;
16. In navolging van de coördinatiebesluiten als bedoeld in artikel 3.30, eerste lid, onder b en artikel 3.33, eerste lid, onder a, Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij het ontwerpbestemmingsplan en op basis hiervan het besluit tot afhandeling van de zienswijzen door de provincie Overijssel kennis te nemen van de bijgevoegde brief van de coördinator procedures IJsseldelta-Zuid van de provincie Overijssel . aan de indieners van zienswijzen om hen te wijzen op het openbaar worden van de concept-reactienota vanaf 21 november 2013.

Kampen, 12-12-2013

De Raad van de gemeente Kampen,



drs. H.G. van der Meulen, griffier



drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter

Team: projectbureau IJsseldelta-Zuid Informant S. Hafkenscheid: Telefoonnummer:



## Voorstel voor de raad

Raadsvergadering van :  
 (in te vullen door Griffie)

Agendanummer :  
 (in te vullen door Griffie)

Portefeuillehouder : G.J. Veldhoen

### ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid en de daarmee samenhangende exploitatieplanbesluiten en anterieure overeenkomsten.

### BESLUIT

Kennis te nemen van:

1. De kostenverhaalbrief voor de provincie Overijssel. Deze brief is ondertekend namens het college van B&W verzonden aan de provincie Overijssel. De brief moet voor 12 december ondertekend retour zijn ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid. Deze door de provincie Overijssel ondertekende brief is inmiddels aanwezig;
2. De kostenverhaalbrief voor de firma Netjes aan de Slaper 1 te Kampen. De brief is ondertekend namens het college van B&W verzonden aan de firma Netjes. De brief moet voor 12 december ondertekend retour zijn ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid. Deze door de firma Netjes ondertekende brief is inmiddels aanwezig;

Wensen en bedenkingen aan te geven en kenbaar te maken aan het college van B&W, m.b.t. het volgende:

3. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de aankoop van de gronden in het grondexploitatiegebied Reeve van de provincie Overijssel en Bureau Beheer Landbouwgronden door de gemeente Kampen te ondertekenen;
4. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de verkoop van de Leeffers gronden in de bypass aan de provincie Overijssel via het consortium De Dijken te ondertekenen;
5. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de verkoop van de gronden in de bypass van de gemeente Kampen aan de provincie Overijssel te ondertekenen;
6. Het besluit van het college van B&W om de overeenkomst met betrekking tot de koop van de gronden in het grondexploitatiegebied Reeve van het Waterschap Groot Salland door de gemeente Kampen te ondertekenen;

Het volgende:

7. Akkoord te gaan met de verstrekking van een krediet ten behoeve van de aankoop als vermeld onder besluit 3 en 6;
8. De 34<sup>e</sup> begrotingswijziging vast te stellen;
9. Te besluiten om op basis van de punten onder 1 en 2 tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan voor de gebieden A,B,C1,C2 en G zoals aangegeven in de bijgevoegde tekening wegens het anterieur geregeld hebben van het kostenverhaal met de grondeigenaren;
10. Te besluiten om op basis van de besluiten 3 en 7 dat een exploitatieplan voor de gebieden E,F en H zoals aangegeven in de bijgevoegde tekening niet meer noodzakelijk is;
11. De vaststelling van het gewijzigde exploitatieplan Dorp Reeve, mede op basis van de besluiten 3, 6 en 7;
12. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid– Kampen" (NL.IMRO.0166.00991013-XXYY met bijlagen, waaronder ook het bijgevoegde Besluit-MER en de reactienota, op basis van de besluiten 1 tot en met 11;
13. De bijgevoegde verordening sociale koopwoningen op grond waarvan de in het exploitatieplan Dorp Reeve aangeduide sociale koopwoningen kunnen worden toegewezen;

Kennis te nemen van:

14. Het bijgevoegde Besluit ter vaststelling van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder ten behoeve van nieuwe geluidsgevoelige functies in het plandeel Reeve, als onderdeel van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid conform de artikelen 83,85 en 110a van de Wet geluidhinder en de artikelen 3.2, 4.10 en 4.11 van het Besluit geluidhinder;
15. Het bijgevoegde Besluit ter vaststelling van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge de Wet geluidhinder ten behoeve van nieuwe geluidgevoelige functies in de overige locaties als onderdeel van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid conform de artikelen 83,85, en 110 a van de Wet geluidhinder en de artikelen 3.2, 4.10 en 4.11 van het Besluit geluidhinder;
16. In navolging van de coördinatiebesluiten als bedoeld in artikel 3.30, eerste lid, onder b en artikel 3.33, eerste lid, onder a, Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij het ontwerpbestemmingsplan en op basis hiervan het besluit tot afhandeling van de zienswijzen door de provincie Overijssel kennis te nemen van de bijgevoegde brief van de coördinator procedures IJsseldelta-Zuid van de provincie Overijssel . aan de indieners van zienswijzen om hen te wijzen op het openbaar worden van de concept-reactienota vanaf 21 november 2013.

---

## INLEIDING

Op 16 mei j.l. zijn het ontwerpbestemmingsplan IJsseldelta-Zuid met bijlagen en het ontwerp- exploitatieplan Dorp Reeve met bijlagen, samen met een tweetal hiermee samenhangende conceptbesluiten ingevolge de Wet geluidhinder door u vrijgegeven voor ter visielegging. In dezelfde raadsvergadering heeft u ingestemd met het laten coördineren van ter visielegging door de provincie Overijssel.

De ontwerpbesluiten die gelijktijdig ter inzage zijn gelegd zijn:

1. Het ontwerpprojectplan op grond van de Waterwet van de Minister van Infrastructuur en Milieu dat betrekking heeft op de benodigde wijziging van het waterstaatswerk.
2. Het ontwerpprojectplan op grond van de Waterwet van het Waterschap Groot Salland en de Minister van Infrastructuur en Milieu dat betrekking heeft op de benodigde wijziging van het waterstaatswerk en dient te worden goedgekeurd door zowel de provincie Overijssel als de provincie Flevoland.
3. De ontwerponttheffing op grond van de Flora- en faunawet van de Minister van Economische Zaken die betrekking heeft op het ten gevolge van de werkzaamheden mogelijk handelen in strijd met de artikelen 9 en 11 van de Flora- en faunawet.
4. De ontwerpvergunning van de Minister van Economische Zaken op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 artikel 19d die betrekking heeft op werkzaamheden die betrekking hebben op de ontwikkeling, werking en bescherming van hoofdwatervan en die de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.
5. De ontwerpvergunning van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 artikel 19d die betrekking heeft op alle werkzaamheden die geen betrekking hebben op de ontwikkeling, werking en bescherming van hoofdwatervan en die wel de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, voor zover deze effecten optreden op de IJssel Uiterwaarden.
6. De ontwerpvergunning van Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 artikel 19d over fase 1 van IJsseldelta-Zuid die betrekking heeft op alle werkzaamheden die geen betrekking hebben op de ontwikkeling, werking en bescherming van hoofdwatervan en die wel de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, voor zover deze effecten optreden op het Ketelmeer-Vossemeer en de Veluwerandmeren.
7. De ontwerpbestemmingsplannen van de gemeente Kampen en de gemeente Dronten op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplanbesluit Reeve van het bestemmingsplan Kampen wordt via artikel 8.3 lid 3 Wro op haar beurt voor eventueel beroep gezien als één besluit met het

bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan van de gemeente Kampen zijn tevens het exploitatieplan Reeve en de conceptbesluiten in het kader van de Wet Geluidhinder in het coördinatiebesluit betrokken.

Vanaf 6 juni tot en met 17 juli heeft het gemeentelijke pakket, in samenhang met de overige te nemen conceptbesluiten ter visie gelegen. Tegelijkertijd werden ook de conceptbesluiten, die nodig zijn voor de uitvoering van de zomerbedverfaging Beneden-IJssel, ter inzage gelegd. Op de gebiedsontwikkeling IJsseldelta-Zuid zijn 53 zienswijzen binnen gekomen. Deze zijn beantwoord in de reactienota en dit heeft deels geleid tot aanpassingen van de stukken. Daarnaast zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De reactienota is bijgevoegd met daarin de beantwoording van alle zienswijzen die samenhangen met alle ter visie gelegde conceptbesluiten met betrekking tot de gebiedsontwikkeling IJsseldelta-Zuid, met daaraan toegevoegd de ambtshalve wijzigingen.

Het gewijzigde bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid, de reactienota en het gewijzigde exploitatieplan Reeve en de hiermee samenhangende stukken liggen nu voor ter besluitvorming.

In de raadsvergadering van 16 mei j.l. heeft u tevens de grondexploitatie Reeve vastgesteld en heeft u een krediet beschikbaar gesteld voor 2013. Aanvullend hierop wordt een krediet gevraagd ten behoeve van de verplichtingen in samenhang met de te nemen besluiten 3 en 6. Voor nadere toelichting, zie hieronder.

In het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid zijn diverse bestemmingen opgenomen die voorzien in bebouwingmogelijkheden op gronden die niet in bezit zijn van de gemeente Kampen. In het kader van de grondexploitatiewetgeving (afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wro) is het hiervoor benodigd om een exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. Het anderszins verzekeren kan door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de betreffende grondeigenaren. Binnen het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid is sprake van diverse locaties waarvoor dit geldt. Zie hiervoor de bijgevoegde tekening, bijlage 4.

Voor een deel van deze locaties voorziet de voor het aangeven van wensen en bedenkingen bijgevoegde koopovereenkomst met de provincie Overijssel in de benodigde gemeentelijke grondpositie (besluit 3), waardoor het besluit tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan door u kan worden genomen voor een aantal van de gebieden.

De koopovereenkomst met het Waterschap Groot Salland voorziet in een grondpositie op grond waarvan het bijgevoegde exploitatieplan Dorp Reeve correct kan worden vastgesteld. Voor één van de locaties (deelgebied D, horecalocatie op de IJsseldijk) is de bestemmingsregeling omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid wat tot gevolg heeft dat voor deze locatie geen exploitatieplanbesluit op dit moment hoeft te worden genomen. De anterieure overeenkomsten met de provincie Overijssel en de firma Netjes voorzien in het kostenverhaal van de overige locaties. Pas als alle hiermee samenhangende besluiten zijn genomen kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Vandaar de volgorde van de te nemen besluiten. Nadere toelichting volgt hieronder.

## Belangrijkste wijzigingen bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid / exploitatieplan Dorp Reeve / Besluiten Wet Geluidhinder

Op het exploitatieplan Dorp Reeve zijn geen rechtstreekse zienswijzen ingediend. Er zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en wijzigingen die samenhangen met zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid.

Op de beide Conceptbesluiten Wet Geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is sprake van een herzien verkeers/geluidrapport als basis hiervoor. Wel is sprake van een herzien verkeers/geluidrapport als basis hiervoor. De ontheffing in het kader van de Wet geluidhinder voor het Dorp Reeve is echter voldoende flexibel om met deze verschillen om te kunnen gaan. Voor de woningen langs de Zwartendijk heeft het geen gevolgen. Daarmee zijn de bijgevoegde besluiten ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Conceptbesluiten.

In het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid zijn de belangrijkste wijzigingen op basis van zienswijzen/ambtshalve wijzigingen hieronder vermeld. Daarnaast zijn nog vele kleinere wijzigingen doorgevoerd, hiervoor wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota met bijlagen:

- Aanpassing verkeer/geluid/stikstofberekeningen t.g.v. vervallen dubbele oeververbinding bij Roggebot en geen verdubbeling rijstroken N50;
- Uitbreiding recreatiegebied Roggebot direct bestemd en niet meer als wijzigingsbevoegdheid. In samenhang hiermee is een brief door Rijkswaterstaat gestuurd met een verklaring hierover die als bijlage 31 is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan;

# Kampen<sup>®</sup>

- Verklaring Rijkswaterstaat m.b.t. overname handhaving van de ruwheden in de bypass, gevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan;
- Bestemmingswijze van de kunstwerken in de dijken (inlaat, sluizen) is aangepast conform regelgeving;
- Opname flexibiliteitsregels voor de profielen van de dijken;
- Vervallen wijkerskavel zuidzijde bypass;
- Bedrijf 't Haasje (horeca 4) heeft een groter bouwvlak gekregen;
- De verkeersbestemming van de N307 is versmaald en heeft een aanduidingsvlak gekregen voor de uiterste wegasligging. Reden hiervoor zijn de geluidbelastingen van de belendende opstallen;
- De horecabestemming op de IJsseldijk is niet meer direct bestemd, maar opgenomen als wijzigingsbevoegdheid;
- Firma Netjes aan de Slaper 1 heeft een uitgebreider bedrijfserf met vergrote bouw mogelijkheden bestemd gekregen;
- Het fietspad over het erf van dhr Dekker bij de Gelderse Sluis is vervallen.

## De verordening doelgroep sociale koop woningbouw

Het besluit Ruimtelijke Ordening bepaalt dat voor het aanwijzen van locaties voor sociale koopwoningen een gemeentelijke verordening moet zijn vastgesteld, waarin wordt bepaald wat de doelgroep is voor deze woningen. Belangrijke onderdelen van deze verordening zijn:

- Als sociaal koop segment wordt aangewezen: De sociale koopwoningen met een maximale VON-prijs van € 182.000,-- (incl. btw).
- Voor dit koopsegment komen gegadigden op de koopmarkt in aanmerking met een huishoudens inkomen van maximaal € 60.000,--.

Voor de woningbouwlocatie Reeve zijn in het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid en in het exploitatieplan Dorp Reeve, locaties aangewezen als woningbouw sociale koop. Dit is de reden dat er een verordening doelgroep sociale koop woningbouw moet worden vastgesteld.

Met het vaststellen van de verordening doelgroep sociale koop woningbouw ontstaat een wettelijke basis om het gemeentelijk woonbeleid met betrekking tot nieuw te bouwen sociale koopwoningen, binnen het Dorp Reeve, toe te kunnen passen conform het exploitatieplan Dorp Reeve, behorende bij het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid.

## Anterieure overeenkomsten in het kader van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan

Het bestemmingsplan IJsseldelta Zuid kent een omvangrijk aantal mogelijkheden tot het ontwikkelen van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro. Zo kent het deelgebied Dorp Reeve een bouwopgave van maximaal 1.300 woningen en ruimte voor andere functies, zoals een (brede) school, een hotel, winkelvevoorzieningen, etc. Maar ook biedt het bestemmingsplan bouwplanmogelijkheden buiten Dorp Reeve in het stedelijke gebied nabij het station Kampen-Zuid, in de recreatiebestemming bij de Roggebotsluis en verder is verspreid in het totale bestemmingsplangebied planologische ruimte gecreëerd voor individuele woningen in het kader van de rood-voor-rood-regeling. Er is daarmee sprake van een aantal bouwplanmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

De werking van artikel 6.12 Wro brengt met zich mee dat per exploitatiegebied door de raad, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, een besluit "omtrent" het vaststellen van een exploitatieplan moet worden genomen. Er geldt de beginselplicht een exploitatieplan vast te stellen, tenzij zich een uitzondering voordoet zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Als die uitzondering zich voordoet (het kostenverhaal is anderszins verzekerd) mag worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan. In dat geval moet de raad wel expliciet besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

In het ontwerp-exploitatieplan Dorp Reeve is in paragraaf 1.1.2. een overzicht verstrekt van de 9 exploitatiegebieden, die binnen het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden onderscheiden. Voor elk van die gebieden dient derhalve een besluit "omtrent" vaststelling van een exploitatieplan te worden genomen, direct voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De volgorde van de te nemen besluiten onder "advies" is dus van groot belang. In de genoemde paragraaf is voor 8 van die gebieden aangegeven dat het uitgangspunt is dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voldaan zal zijn aan de

uitzonderingseisen van artikel 6.12 Wro, zodat daarvoor geen ontwerp-exploitatieplan is opgemaakt en in procedure is gebracht. Een uitzondering geldt voor het 9<sup>a</sup> gebied, i.c. Dorp Reeve.

Het bestemmingsplan IJsseldelta Zuid kent de volgende 9 exploitatieplangebieden (de letters hieronder verwijzen naar de indeling zoals opgenomen in paragraaf 1.1.2 van het exploitatieplan Dorp Reeve):

- a. De locatie recreatiegebied Roggebotsluis (exploitatiegebied A)  
Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar gesloten (zie bijlage 5). De grondeigenaar in deze is de provincie Overijssel. Het kostenverhaal is hiermee "anderzinds verzekerd" (in de zin van artikel 6.12 Wro). Dit leidt tot het voorstel om geen exploitatieplan voor dit exploitatiegebied vast te stellen.
- b. Het cluster van vijf rood-voor-rood-kavels aan de Buitendijksweg (exploitatiegebied B)  
Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar gesloten (zie bijlage 5). De grondeigenaar in deze is de provincie Overijssel. Het kostenverhaal is hiermee "anderszins verzekerd" (in de zin van artikel 6.12 Wro) en dit leidt tot het voorstel om geen exploitatieplan voor dit exploitatiegebied vast te stellen.
- c. Twee kavels rood-voor-rood aan de zuidzijde bypass aan de Venendijk-Zuid ) (exploitatiegebied C1 + C2)  
Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar gesloten (zie bijlage 5). De grondeigenaar in deze is de provincie Overijssel. Het kostenverhaal is hiermee "anderszins verzekerd" (in de zin van artikel 6.12 Wro) en dit leidt tot het voorstel om geen exploitatieplan voor deze exploitatiegebieden vast te stellen.  
In het ontwerp is nog uitgegaan van de situatie dat hier sprake is van één exploitatiegebied. Inmiddels is duidelijk geworden dat het hier gaat om twee afzonderlijk te bebouwen kavels (tussen de twee kavels is geen sprake van ruimtelijke of functionele samenhang). Dit betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan we voor deelgebied C, er van uitgaande dat zich de uitzonderingssituatie voor doet, twee besluiten tot het niet-vaststellen van een exploitatieplan zullen vaststellen (exploitatiegebied C1 en C2).
- d. Het horeca kavel aan de noordzijde van de bypass op de IJsseldijk (exploitatiegebied D)  
De grond is in eigendom van het Waterschap Groot-Salland. De horecabestemming en de bijbehorende terrasaanduiding in de bestemming verkeer worden gevestigd via een in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Hiermee vervalt de plicht om op dit moment kostenverhaal en eventuele overige uitvoeringseisen vast te leggen. Dit moment verschuift naar het moment van inzetten van de wijzigingsbevoegdheid. Een en ander betekent dat aan de raad op dit moment geen voorstel tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan meer wordt gedaan. Dit vraagstuk schuift door tot het moment waarop het college van B&W een wijzigingsplan gaan vaststellen.
- e. Het perceel met de bestemming Gemengd 1 (bekend als het "infocentrum") (exploitatiegebied E)  
De grond is in eigendom van de Provincie, maar wordt verkocht aan de gemeente (grondruil). Met het tijdig kopen van deze gronden wordt de gemeente eigenaresse van de gronden en is het kostenverhaal "anderszins verzekerd" (in de zin van artikel 6.12 Wro), namelijk via gronduitgifte. Het voorstel is om te besluiten dat een exploitatieplan voor dit gebied niet meer noodzakelijk is.
- f. Het perceel met de bestemming Gemengd 2 (bekend als de zone N50) (exploitatiegebied F)  
De grond is in eigendom van de Provincie, maar wordt verkocht aan de gemeente (grondruil). Met het tijdig kopen van deze gronden wordt de gemeente eigenaresse van de gronden en is het kostenverhaal "anderszins verzekerd" (in de zin van artikel 6.12 Wro), namelijk via gronduitgifte. Het voorstel is om te besluiten dat een exploitatieplan voor dit gebied niet meer noodzakelijk is.
- g. Uitbreiding bedrijfskavel op de hoek Slaper/Zwartendijk (exploitatieplangebied G)  
Voor deze locatie is een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar gesloten (zie bijlage 6). Middels deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal "anderszins verzekerd" (in de zin van artikel 6.12 Wro). Het voorstel is om geen exploitatieplan vast te stellen.
- h. Twee percelen met de bestemming Gemengd 3 (boerderij + erf van Van de Weerd en Netjes)

## (exploitatiegebied H)

De grond is in eigendom van de Provincie, maar wordt verkocht aan de gemeente (grondruil). Met het tijdig kopen van deze gronden wordt de gemeente eigenaresse van de gronden en is het kostenverhaal "anderszins verzekerd" (in de zin van artikel 6.12 Wro), namelijk via gronduitgifte. Het voorstel is om te besluiten dat een exploitatieplan voor dit gebied niet meer noodzakelijk is.

### i. Het Dorp Reeve (Exploitatiegebied I)

Op de gronden binnen het Dorp Reeve rust het Exploitatieplan Dorp Reeve, bestemmingsplan IJsseldelta Zuid. De grond is nog niet volledig verworven. Circa 10,95 hectare is nog in eigendom van particuliere eigenaren, waar geen anterieure overeenkomsten mee gesloten zijn. Dit heeft tot gevolg dat het kostenverhaal "niet anderszins verzekerd" is (in de zin van artikel 6.12 Wro). Om het kostenverhaal "anderszins te verzekeren" is een exploitatieplan opgesteld (Exploitatieplan Dorp Reeve, bestemmingsplan IJsseldelta Zuid).

Voorstel is om het exploitatieplan Dorp Reeve, bestemmingsplan IJsseldelta Zuid, dat per 6 juni 2013 ter visie heeft gelegen, in de gewijzigde versie vast te stellen.

Een en ander leidt ertoe dat aan de raad voor 8 deelgebieden wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen en voor 1 deelgebied wel een exploitatieplan vast te stellen. De raadsbesluiten tot het (niet-)vaststellen van een exploitatieplan zijn vatbaar voor beroep.

## Koop- en verkoopovereenkomsten gronden van en de provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland

Als samenwerkende overheidspartijen in een integrale gebiedsontwikkeling IJsseldelta Zuid zijn gronden aangekocht van particulieren door middel van één uitvoerende verwervingsorganisatie, de Dienst Landelijk Gebied. Er is gekozen voor één uitvoerende organisatie om onder andere concurrentie op verwerving te voorkomen (prijsopdriving) en om één keer een particulier voor aankoop van grond te benaderen, als er een totaal agrarisch bedrijf dient te worden verworven met gronden in zowel de bypass als in het woongebied Reeve. In dit laatste geval zijn de afspraken gemaakt dat de partij waar de meeste grond voor wordt verworven (bypass dan verwerving provincie, Reeve dan verwerving gemeente) de leiding heeft in het verwervingsdossier. Dit uitgangspunt heeft geleid tot de volgende vier overeenkomsten;

1. Koopovereenkomst tussen Provincie Overijssel Bureau Beheer Landbouwgronden) en de gemeente Kampen (grond van de provincie naar de gemeente).
2. Koopovereenkomst tussen de gemeente Kampen, het Consortium en de Provincie Overijssel (grond van gemeente en Consortium naar Provincie Overijssel).
3. Koopovereenkomst tussen de gemeente Kampen en de Provincie Overijssel (grond van gemeente naar provincie).
4. Koopovereenkomst tussen de gemeente Kampen en Waterschap Groot Salland (grond van het Waterschap naar de gemeente).

Ad 1. De gronden die de gemeente koopt van de provincie Overijssel zijn verschillende percelen grond met een totale oppervlakte van 73 hectare. Dit betreffen percelen grond in Reeve, de zone N50, "het infopunt" en de Zwartendijk. De totale koopsom bedraagt € 14.980.778,-- te betalen per 1 januari 2018. Dit is inclusief de € 700.000,-- bijdrage aan de bypass (onderdeel van de € 4,9 mio uit de grex). De afspraak met de provincie is dat de betaling plaatsvindt na oplevering van de klimaatdijk, waarbij de levering van de afzonderlijke percelen grond elk moment afroepbaar zijn. Ondanks het feit dat de betaling plaatsvindt in 2018, dient de raad een krediet beschikbaar te stellen om deze koopovereenkomst te kunnen effectueren.

Ad 2. De gronden die de gemeente en het consortium verkopen aan de provincie Overijssel betreffen gronden die gelegen zijn in de toekomstige bypass. Deze gronden behoren tot het zogenaamde groundbank dossier. De totale koopsom die de provincie betaalt is € 3.827.640,--. Van deze koopsom gaat € 1.519.457,-- naar de gemeente. De verkoop van deze grond leidt tot een negatief resultaat van € 791.033,-- (verschil tussen de boekwaarde en de grondopbrengst). Deze transactie is beoordeeld door de belastingdienst, op eventuele fiscale gevolgen. De belastingdienst heeft geen fiscale knelpunten onderkend voor deze verkoop (zie brief belastingdienst in bijlage).

Ad 3. De gronden die de gemeente verkoopt aan de provincie Overijssel betreffen gronden, welke in historisch bezit bij de gemeente zijn, bestaande wegen en water en percelen welke zijn aangekocht in een grotere



dossiers m.b.t. de grondaankoop Reeve. De totale koopsom die de provincie betaalt is € 2.145.649,--.

Ad 4. De gronden die de gemeente koopt van het Waterschap Groot Salland zijn gronden binnen het plangebied Reeve. Het betreft een aankoop van bestaande watergangen, voor een bedrag van € 17.000,--. De raad dient nu een krediet beschikbaar te stellen om deze koopovereenkomst te kunnen effectueren.

## **Beoogd effect**

Met het bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor de integrale gebiedsontwikkeling IJsseldelta-Zuid. Parallel aan de planologische procedure is de aanbestedingsprocedure voor de aanleg van de bypass en de zomerbedverlaging reeds gestart. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de gunning plaatsvinden. Deze is gepland in de tweede helft van 2014. De start van de uitvoeringswerkzaamheden is voorzien begin 2015.

De diverse grondtransacties zijn noodzakelijk voor het kunnen vaststellen van het exploitatieplan Dorp Reeve en voor het kunnen besluiten tot het niet vaststellen van exploitatieplannen voor de overige deellocaties en daarmee is de basis gelegd voor het kunnen vaststellen van het bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid.

## **Kanttekeningen**

De grondaankopen van de provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland passen binnen het raadsbesluit om geen onvermijdbare kosten/verplichtingen aan te gaan tot aan het go-/no-go besluit begin 2016. In de raadsbrede informatie bijeenkomst van 10 april is de verplichting van de grondaankoop van de provincie Overijssel genoemd als bestaande verplichting (€ 13.770.911), dit heeft een eindwaarde op 1-1-2018 van € 15.038.179,--. De voorliggende koopovereenkomsten vallen binnen dit bedrag. De getoonde sheet van de presentatie van 10 april j.l. is als bijlage bij de adviesnota gesloten. In de presentatiesheet was nog sprake van aankoop van gronden van Waterschap Groot Salland via de provincie Overijssel. Dit is gewijzigd in een rechtstreekse aankoop van het Waterschap Groot Salland. De beide koopovereenkomsten zijn ter ondertekening bijgevoegd.

## **Communicatie**

De stukken zijn openbaar gemaakt (direct naar de pers) na behandeling in het college van B&W. De bijlagen 7,8,9 en 10 (de diverse (ver)koopovereenkomsten) zijn niet openbaar. De concept-reactienota is later openbaar gemaakt, namelijk per 21 november 2013. De concept-reactienota wordt op 21 november 2013 openbaar gemaakt op ruimtelijke plannen.nl. Een aankondiging hiervan naar indieners van zienswijzen geschiedt door de provincie Overijssel met de bijgevoegde brief, bijlage 14. Na vaststelling van het exploitatieplan door de raad gaat een brief met de melding hiervan naar de juridische eigenaren binnen het exploitatieplangebied Dorp Reeve. Burgemeester en wethouders dienen dit binnen vier weken nadat een exploitatieplan is vastgesteld te doen. Dit gaat gepaard met de mededeling van de terinzagelegging en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld. Voorts dient de kennisgeving langs elektronische weg te geschieden. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling in gewijzigde vorm beschikbaar gesteld via ruimtelijkeplannen.nl. Vanaf 1 juli 2013 is het verplicht om ook het exploitatieplan aan een ieder elektronisch beschikbaar te stellen en te kunnen raadplegen via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Deze verplichting vloeit voort uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarmee samenhangende Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Regeling standaarden RO 2012). Verder dient het exploitatieplan te worden ingeschreven in de beperkingenregisters op basis van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

## **Kosten, baten en dekking**

De grondaankoop van € 14.980.778,-- is opgenomen in de grondexploitatie Reeve, Zone N50, Zwartendijk en "infocentrum". De uitgangspunten van de grondexploitatie (vastgesteld in de raadsvergadering van 16 mei 2013) zijn ongewijzigd en geven op dit moment geen reden tot andere inzichten over het financieel resultaat. Ook de risicoparagraaf, behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan is ongewijzigd gebleven.

De opbrengsten uit de verkochte grond (in totaal € 3.665.106,--) zal in de verschillende grondcomplexen worden verwerkt, als volgt:

- Complex 75 (IJsseldelta Zuid) ; € 1.800.569,--.

# Kampen<sup>®</sup>

- Complex 93 (Venendijk Oost) ; € 1.519.457,--.
- Complex 13 (Onderdijks fase 3) ; € 164.000,--.
- Complex 14 (Venendijk West) ; € 181.080,--.

Bovenstaande opbrengsten en de opbrengsten uit de overeenkomsten kostenverhaal zijn verwerkt in de bijgevoegde 34<sup>e</sup> begrotingswijziging.

## BIJLAGEN

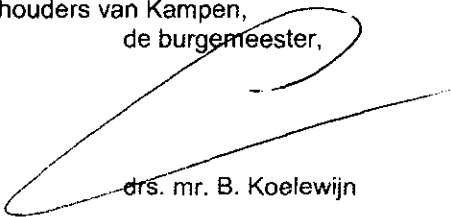
1. Bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid versie 12 december 2013 (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen, waaronder Besluit-MER);
2. Reactienota Gebiedsontwikkeling IJsseldelta-Zuid versie november 2013
3. Exploitatieplan Dorp Reeve (met bijlagen), versie 12 december 2013
4. Overzichtskaart exploitatieplangebieden bestemmingsplangebied IJsseldelta-Zuid (figuur 2 uit exploitatieplan)
5. Anterieure overeenkomst kostenverhaal provincie Overijssel
6. Anterieure overeenkomst kostenverhaal firma Netjes
7. Koopovereenkomst gronden provincie Overijssel en Bureau Beheer Landbouwgronden
8. Verkoopovereenkomst Leeffersgronden via consortium De Dijken aan de provincie Overijssel
9. Verkoopovereenkomst gronden bypass aan de provincie Overijssel
10. Koopovereenkomst gronden Waterschap Groot Salland
11. Hogere Waarden Besluit Reeve
12. Hogere Waarden Besluit overige locaties
13. presentatiesheet raadsbrede informatiebijeenkomst d.d. 10 april j.l. m.b.t. verplichtingen tot 2016.
14. Provinciale brief aankondiging openbaarmaking concept-reactienota 20-11-2013
15. Verklaring belastingdienst met betrekking tot de transactie Leeffersgronden
16. Verordening doelgroep sociale koopwoning
17. De 34<sup>e</sup> begrotingswijziging
18. concept raadsbesluit

Kampen, 19 november 2013

Burgemeester en wethouders van Kampen,  
de secretaris, de burgemeester,



J.E. Gedegebure



drs. mr. B. Koelewijn