

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
07/9		27/10	



Raadsvergadering d.d. : 27 oktober 2020



20RAAD0136

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Waterlaat 7

Betreffend onderdeel : Taakveld 3 "Economie"
programmabegroting

Samenvatting/Inleiding

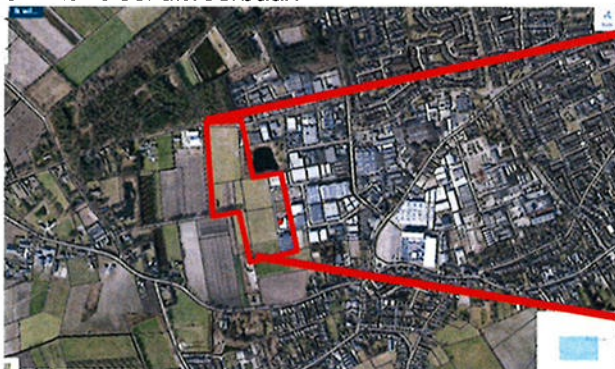
Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7, dat de ontwikkeling van fase 7 van bedrijventerrein Waterlaat mogelijk maakt, heeft ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad kan worden voorgesteld om de gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen, evenals het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7'.

Advies

1. De grondexploitatie 'Bedrijventerrein Waterlaat 7' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Waterlaat 7", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBwtz1086-VAST vast te stellen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7 wordt de uitbreiding van bedrijventerrein Waterlaat planologisch mogelijk gemaakt. Dit betekent dat ruim 5,7 hectare aan nieuwe bedrijfskavels kan worden uitgegeven, waar er op dit moment geen aanbod aan nieuwe bedrijfskavels meer is. Voordat de uitgifte kan starten moeten nog kosten worden gemaakt om het gebied bouw- en woonrijp te maken. Deze kosten vormen samen met de inkomsten de grondexploitatie Waterlaat 7. Nu de ontwikkeling planologisch haalbaar is gebleken kan deze grondexploitatie ook worden vastgesteld. Met deze vaststelling, waarmee gemeentelijke gronden in exploitatie worden genomen, worden de benodigde budgetten beschikbaar gesteld en wordt het plan ook financieel uitvoerbaar.



Huidige situatie



Beoogde situatie (stedenbouwkundig plan)

Argumenten

Nummering argumenten komt overeen met nummering advies

1.1 Met vaststelling van de grondexploitatie wordt gemeentelijk eigendom in exploitatie genomen en worden middelen beschikbaar gesteld om het plan uit te voeren.

Het plangebied van het bestemmingsplan is in volledige eigendom van de gemeente Bergeijk en heeft een omvang van ruim 9,7 hectare. De vast te stellen grondexploitatie wordt onderdeel van de totale grondexploitatie van de gemeente Bergeijk, waarin ook andere gebiedsontwikkelingen zijn ondergebracht. Het betreft dus feitelijk de vaststelling van een deel-grondexploitatie.

De grond is destijds als strategische grond verworven en wordt nu ingebracht in deze grondexploitatie. De strategische grond staat voor 4,3 miljoen euro in de boeken. De aan de ontwikkeling toe te rekenen kosten hebben een omvang van ruim 2,5 miljoen euro. De geraamde inkomsten uit de uitgifte van gronden (uitgifteperiode 2021 tot en met 2026) hebben in omvang van ruim 10,8 miljoen euro. Per saldo wordt (rekening houdend met de rentecomponent op de kosten en opbrengsten) een opbrengst uit de grondexploitatie geraamd van ruim 4,0 miljoen euro op eindwaarde in 2027, wat een contante waarde betekent van ruim 3,5 miljoen euro. De raming van de grondexploitatie wordt met een begrotingswijziging verwerkt in de begroting. Een gedetailleerde raming van de vast te stellen (deel)grondexploitatie ligt vertrouwelijk bij de griffier ter inzage.

2.1 De ontwikkeling van Waterlaat, fase 7, draagt bij aan een goed vestigingsklimaat en biedt meer ruimte voor industriële bedrijven.

Op dit moment geeft de gemeente geen bedrijfskavels uit. Deze zijn niet meer voorhanden. Met de ontwikkeling van fase 7 op bedrijventerrein Waterlaat komt ruim 5,7 ha. aan uitgeefbare kavels beschikbaar. Deze kavels, met een omvang van 1.000-5.000 m², zullen naar verwachting in de 2^e helft van 2021 uitgegeven kunnen worden.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7.

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7 heeft met ingang van 25 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naast de gebruikelijk bekendmaking hebben belangstellenden die eerder op een informatieavond aanwezig waren (geregistreerd), leden van de klankbordgroep, bedrijven die hebben aangegeven mogelijk belangstelling te hebben voor aankoop van een perceel en mensen die op het voorontwerp van het bestemmingsplan hebben gereageerd hierover per e-mail of per brief bericht ontvangen. Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. De gemeenteraad kan daarom het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

2.3 Met vaststelling van het bestemmingsplan, wordt de ontwikkeling van Waterlaat, fase 7, planologisch mogelijk gemaakt.

De gronden binnen het plangebied hebben nu een agrarische bestemming en laat de realisatie van een bedrijventerrein niet toe. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7 krijgen de gronden in het gebied een bedrijfsbestemming met de daarbij horende bestemmingen voor groen en verkeer-verblijf.



Het bestemmingplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, dat in nauwe samenspraak met een klankbordgroep (omgeving en een vertegenwoordiging van Bergeijkse ondernemers) is opgesteld.

Hoofdropzet.

De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ontsloten aan de zuidzijde via een aantakking op de Schalksakker, aan de noordzijde via De Waterlaat/Diepveldenweg.

Kavels.

Het stedenbouwkundig plan maakt een gedifferentieerde uitgifte van kavels mogelijk (voor wat betreft de omvang tussen de 1.000 en 5.000 m²).

Duurzaamheid.

Naast de verplichting om gasloos te bouwen, wordt in het plan geïnvesteerd in een duurzame verblijfskwaliteit in de vorm van ruime groenstructuren en wandelroutes. Dit draagt ook bij aan de vermindering van hittestress en maakt een zichtbare omgang met hemelwater mogelijk. Mochten zich in de toekomst initiatieven voordoen vanuit de ondernemers voor gezamenlijke duurzame voorzieningen, biedt het ruimte oppervlak aan openbare ruimte in het plangebied (bijvoorbeeld de openbare parkeervelden) in principe ruimte.

Een uitgebreide beschrijving en toelichting op dit stedenbouwkundig plan is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij horende bijlagen is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling van het gebied ruimtelijk inpasbaar is. Ten aanzien van de stikstofproblematiek (oorzaak van vertraging in het proces in 2019/begin 2020) kan worden toegelicht dat uit berekeningen blijkt dat, indien gasloos wordt gebouwd, er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden. Het gasloos bouwen wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Kanttekeningen

Nummering kanttekeningen komt overeen met nummering advies

1.1 De geraamde grondexploitatie is gebaseerd op de huidige kennis van zaken.

De raming van de grondexploitatie is gebaseerd op actuele kostenramingen en een actuele getaxeerde opbrengstwaarde. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die nadelig zijn voor het eindresultaat, zoals tegenvallende kosten en vertraagde uitgifte van kavels. Hierover zal in het kader van de rapportages over de gemeentelijke grondexploitatie op de gebruikelijke wijze worden gerapporteerd.

Financiën

De voorliggende raming van de grondexploitatie wordt later verwerkt middels een begrotingswijziging. Met het vaststellen van het plan worden de betreffende middelen vrijgegeven.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7 zal op de gebruikelijke wijze algemeen bekend worden gemaakt.

Uitvoering

Na de onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zal de voorbereiding voor de uitvoering van het plan ter hand worden genomen. In de eerste helft van 2021 zullen civieltechnische plannen voor het bouwrijp maken van het gebied worden opgesteld en zal aanbesteding van de uitvoering plaatsvinden. Parallel daaraan zal het college ter uitvoering van de uitgifte van kavels een uitgiftebeleid vaststellen. Uitgifte kan naar verwachting starten in de tweede helft van 2021.

Bijlagen

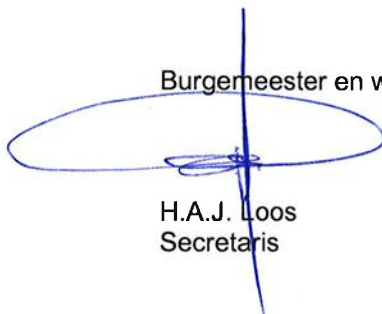
1. Bijlage raming grondexploitatie (vertrouwelijk ter inzage bij de griffier)
2. Bijlage bestemmingsplan:
 - a. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7*
 - b. Regels ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7;
 - c. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7
3. Bijlage Toelichting stedenbouwkundig plan Waterlaat 7

*de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn niet toegevoegd. Deze zijn wel te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl of via de gemeentelijke website <https://1724.ropubliceer.nl/>

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 06 oktober 2020 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 27 oktober 2020 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



H.A.J. Loos
Secretaris



A. Callewaert – de Groot
Burgemeester

Raadsvergadering : 27 oktober 2020

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2020;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 06 oktober 2020.

besluit:

1. De grondexploitatie 'Bedrijventerrein Waterlaat 7' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Waterlaat 7", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBwtz1086-VAST vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk
van 27 oktober 2020.

De gemeenteraad,

bla

J.M. van Dongen-Hermans
Griffier



A. Callewaert – de Groot
Voorzitter