

Onderwerp: De uitvoeringsovereenkomst UOK Van Werven en het exploitatieplan Bedrijvenpark H2O	
Vergadering d.d.: 24 september 2018	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Engberts	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1004814

Onderwerp

De uitvoeringsovereenkomst UOK Van Werven en het ontwerpexploitatieplan Bedrijvenpark H2O

Aanleiding en achtergrond

Voor de raadsvergadering van 27 september a.s. is geagendeerd de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan Bedrijvenpark H2O. In de commissievergadering van 11 september 2018 is toegezegd dat ons college via een raadsbrief een nadere toelichting zal geven op enkele aspecten van de UOK met Van Werven en dat wethouder Engberts in overleg zou treden met Van Werven om de door haar ingediende zienswijze tegen het ontwerpexploitatieplan te bespreken. In deze raadsbrief wordt uitleg gegeven over die aspecten van het exploitatieplan en verslag gedaan van het overleg met Van Werven.

Boodschappen

A. Globale inhoud UOK Van Werven

In februari 2014 is een overeenkomst gesloten tussen Van Werven, gemeente Oldebroek en Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek BV (bedrijvenpark H2O). Het doel van de UOK was om afspraken te maken over 3 locaties in Oldebroek waar Van Werven actief was (en is). Hier beperken we ons tot de locatie Middeldijk, waar sprake is afvaloverslag (open compostering en puinbreken) en een afvalbrengstation voor particulieren. Het doel van de afspraken was om te bereiken dat de bedrijfsactiviteiten van Van Werven op de locatie Middeldijk worden beëindigd. Om die bedrijfsbeëindiging c.q. verplaatsing van activiteiten te bekostigen zijn een aantal afspraken gemaakt. Vanwege de economische belangen van de ondertekenaars van de UOK is afgesproken dat de precieze financiële afspraken geheim blijven (de stukken zijn in te zien bij de griffie).

De UOK voorziet er in dat in Optie A Van Werven gronden aan de Middeldijk saneert en samen met een naastgelegen agrarische bestemde kavel ontwikkelt tot bedrijventerrein. Van Werven betaalt daarvoor een exploitatiebijdrage aan H2O. Bovendien is er in Optie A sprake van een grondruil van een perceel bouwrijpe grond van Van Werven aan de Middeldijk voor een bouwrijpe kavel op het Hattemer plandeel. In de overeenkomst is een alternatief opgenomen (optie B) voor het geval de grondruil niet doorgaat van een perceel Middeldijk voor een bouwrijpe kavel op het Hattemerdeel. In dat geval vervalt de verplichting van Van Werven om de genoemde exploitatiebijdrage uit de UOK voor de gronden aan de Middeldijk te betalen.

Van Werven, de gemeente Oldebroek en Bedrijvenpark H2O zijn in gesprek over de beeldkwaliteitseisen die aan de te verplaatsen bedrijfsactiviteiten (in het kader van de grondruil) worden gesteld. Het gaat dan vooral om puinbreken, dat gepaard gaat met op- en overslag in de open lucht, zoals nu aan de Middeldijk. Bedrijvenpark H2O wil voorkomen dat op het Hattemer plandeel een vergelijkbaar beeld ontstaat als aan de Middeldijk. Verplaatsing van compostering is niet aan de orde, omdat provinciale regels niet toestaan dat compostering op nieuwe locaties nog in open lucht plaatsvindt, zoals nu op de locatie Middeldijk. Overdekt composteren in een hal is economisch niet haalbaar, volgens Van Werven.

B. Waarom kostenverhaal via een exploitatieplan?

De gemeente is bij grondexploitaties wettelijk verplicht kosten te verhalen. Dat kan via traditionele gronduitgifte, maar ook via een overeenkomst of via een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning. Dat laatste is alleen mogelijk, als er bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan is vastgesteld. Het is wettelijk niet mogelijk om later alsnog een exploitatieplan vast te stellen.

Het is aan de gemeenteraad om de afweging te maken of er naar haar oordeel sprake is van “anderszins verzekerd” kostenverhaal. Ook als de gemeente wel al een overeenkomst over kostenverhaal heeft gesloten, kan zij besluiten ook een exploitatieplan vast te stellen, als die overeenkomst naar haar oordeel onvoldoende zekerheid biedt voor het kostenverhaal. In dat geval is er zelfs sprake van een verplichting, omdat het kostenverhaal immers – naar het oordeel van de gemeenteraad – niet anderszins is verzekerd.

In het geval van de UOK Van Werven is de afweging gemaakt, dat de UOK een complex geheel is van afspraken, waarvan de uitvoering onder meer afhankelijk is van regelgeving en medewerking van andere overheidsorganen. Daar zijn dus risico's aan verbonden. Daar zijn grote financiële belangen bij betrokken, zowel voor Van Werven als voor gemeenten en de grondexploitatie van bedrijvenpark H2O. De uitvoering van de UOK is zeer wenselijk, maar (nog) niet verzekerd. In zo'n geval fungeert het exploitatieplan als vangnet, om in de ultieme situatie te verzekeren dat de eigenaar toch een bijdrage levert aan de kosten van publieke voorzieningen.

C. Verwarring over twee verschillende exploitatiebijdragen

Kennelijk is de indruk ontstaan dat Van Werven nu een hogere exploitatiebijdrage moet gaan betalen dan in de UOK overeengekomen. Dat beeld is niet juist. Het gaat om een andere exploitatiebijdrage voor een ander gebied. Als de UOK vervalt, vervalt ook de daarin opgenomen verplichting tot het betalen van een exploitatiebijdrage voor het te ontwikkelen perceel aan de Middeldijk. Van extra of dubbel betalen zal geen sprake zijn.

Het voorliggende exploitatieplan richt zich op kostenverhaal voor het perceel langs de Duurzaamheidsstraat van circa 3 ha. Als de UOK onverkort wordt uitgevoerd, wordt dit perceel overgedragen aan bedrijvenpark H2O en kan deze via de gebruikelijke gronduitgifte tegen marktprijzen een opbrengst realiseren. Deze opbrengst wordt gebruikt om kosten te dekken van publieke voorzieningen, zoals wegen, aansluiting op de A28, waterberging en groen. Als deze grond is overgedragen aan bedrijvenpark H2O is er ook geen sprake meer van een exploitatiebijdrage door Van Werven aan H2O op grond van het exploitatieplan. Immers, de grond is dan eigendom van bedrijvenpark H2O.

Toepassing van kostenverhaal via het exploitatieplan is dus alleen aan de orde als alle afspraken (of de afspraken over het perceel aan de Duurzaamheidsstraat) uit de UOK vervallen en ook het doel van de UOK niet op andere wijze in nader overleg wordt bereikt; een onwenselijk scenario, dat alle partijen (gemeente Oldebroek, Van Werven en bedrijvenpark H2O) willen voorkomen. In die situatie is de in het exploitatieplan berekende bijdrage een realistische bijdrage, althans gebaseerd op de wettelijke eisen die aan dergelijke berekeningen worden gesteld. De hoogte van de exploitatiebijdrage uit de UOK daarentegen, is een uitkomst van onderhandelingen en kan niet los worden gezien van de overige afspraken die in de UOK zijn gemaakt.

D. Samenvatting overleg met Van Werven

Hieronder volgt de door Van Werven, H2O en gemeente geaccordeerde samenvatting van het overleg naar aanleiding van de commissiebehandeling:

Op dinsdag 18 september 2018 hebben wij, de heer Van der Giessen, wethouder Engberts, de heer Visscher en de heer Tulner (directeur H2O) overleg gevoerd naar aanleiding van de commissiebehandeling van het voorstel om een exploitatieplan vast te stellen. Daarbij is het hiernavolgende besproken.

Standpunt gemeente en H2O

In de UOK is volgens de gemeente en H2O overeengekomen dat er voor de locatie Middeldijk door Van Werven een exploitatiebijdrage wordt betaald van 20 euro per m2 met een maximum van 630.000 euro bij het verplaatsen van Van Werven naar H2O Hattem (optie A). Voor wat betreft de Duurzaamheidstraat zit de exploitatiebijdrage al verdisconteerd in de koopprijs; het kostenverhaal vindt plaats door gronduitgifte door H2O.

Bij het vervallen van de optie dat Van Werven naar H2O Hattem wordt verplaatst (optie B), vervalt naar het oordeel van de gemeente en H2O ook de exploitatiebijdrage van 20 euro per m2 voor de Middeldijk. Voor de gronden aan de Duurzaamheidstraat blijft gelden dat met de lagere aankoopprijs de exploitatiebijdrage daarin verdisconteerd is.

Zoals door de wethouder ook in de commissievergadering is bevestigd, worden op grond van het exploitatieplan geen kosten op Van Werven verhaald als optie A of B wordt uitgevoerd. Alleen indien Van Werven de gronden aan de Duurzaamheidstraat aan een ander dan H2O verkoopt of zelf in exploitatie neemt, is kostenverhaal op grond van het exploitatieplan aan de orde.

Standpunt Van Werven

Van Werven is van mening dat – zoals in de commissievergadering ook naar voren is gebracht – de gemeente niet het recht heeft om een exploitatieplan vast te stellen, omdat er niet aan getwijfeld hoeft te worden dat de UOK wordt uitgevoerd. Bovendien keert Van Werven zich ook tegen het exploitatieplan, nu dit uitgaat van kostenverhaal voor een veel hoger bedrag dan dat verdisconteerd zit in de koopprijs van de Duurzaamheidstraat. Op z'n minst moet de gemeente zich in het exploitatieplan tot het verdisconteerde bedrag beperken.

Uitgangspunt Van Werven

Zowel de gemeente als Van Werven heeft de intentie en zal er alles aan doen om de UOK uit te voeren zoals vastgelegd. Mocht de uitvoering van de UOK door invloed van derden niet worden gerealiseerd dan treden partijen in overleg om zich tot het uiterste in te spannen een gezamenlijke oplossing te bedenken om de doelstelling van de UOK langs een andere weg te bereiken. Binnen de daar te bereiken oplossing is het exploitatieplan niet van toepassing op de gronden aan de Duurzaamheidstraat. Pas als de UOK ontbonden wordt voor het onderdeel Middeldijk en de gronden aan de Duurzaamheidsstraat door Van Werven of derden in exploitatie worden genomen (dus niet aan H2O worden verkocht), dan geldt het voor haar in het exploitatieplan vastgelegde kostenverhaal, gelet op de toezegging van de wethouder in de commissievergadering.

Van Werven geeft aan zich met de accordering van deze samenvatting van het overleg door de gemeente en H2O zich niet langer te zullen verzetten tegen de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad.

Bijlage(n)

n.v.t.

Oldebroek, 24 september 2018

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, wnd. burgemeester J.F. Snijder-Hazelhoff.