

Behoort bij punt 5 van de agenda voor de raadsvergadering van 16 april 2009

onderwerp: Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
portefeuillehouder: J. Kroet
besproken in commissie(s)
datum bespreking(en): 16 april 2009

Samenvatting voorstel

Door uw raad is in zijn vergadering van 17 november 2008 met betrekking tot het project Regionaal Bedrijvenpark Laarakker besloten om het voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen volgens uitwerkingsvariant 3a voor het plandeel ten noorden van de Oeffeltseweg. Hierbij droeg uw raad ons college op om te onderzoeken of er aanvullend ruimte voor bedrijfsterrein te vinden is in de zone tot aan het zogenaamde "Duits lijntje" in het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg, zodat in ruil voor die ruimte mogelijk meer afstand tot Haps gerealiseerd kan worden waardoor de voorkeursvariant van de dorpsraad (uitwerkingsvariant 2) mogelijk een heel eind kan worden genaderd. De uitkomsten van dit onderzoek liggen nu ter besluitvorming voor en zijn vertaald in het eveneens voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Voorstel besluit

1. Vaststellen dat met de voorliggende rapportages, studie zuidflank en het concept ontwerpbestemmingsplan, is voldaan aan het raadsbesluit i.c. aangenomen CDA, Groen Links en PvdA-motie d.d. 17-11-2008.
2. De nieuwe gebiedsbegrenzing vaststellen waarna deze voor het deel boven de Oeffeltseweg definitief in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt wordt en zo spoedig mogelijk op de gebruikelijke wijze door het college ter inzage wordt gelegd.
3. Op grond van artikel 160 en 169 lid 4 van de Gemeentewet wensen en/of bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van het voornemen van burgemeester en wethouders om zowel de financiële vertaling als de gewijzigde uitgangspunten voor de samenwerking met OPP vast te stellen.

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

Wro

Voorlichting / communicatie

Voor het project Regionaal Bedrijvenpark is een communicatieplan opgesteld.

Toelichting op het Voorstel

Door uw raad is in zijn vergadering van 17 november 2008 met betrekking tot het project Regionaal Bedrijvenpark Laarakker het navolgende besluit genomen (aangenomen motie):

Gezien de voorliggende rapportage van Croonen adviseurs, de financiële vertaling van OPP, het bijbehorende raadsvoorstel met betrekking tot de begrenzing van het regionale – en lokale bedrijvenpark Haps en het standpunt van de dorpsraad Haps/actiegroep d.d. 1-11-2008,

Gehoord de nadere toelichting op deze stukken door Croonen, OPP en de dorpsraad tijdens de informatiebijeenkomst op 4 november 2008.

Kennisgenomen hebbende van de brief van het college van B&W d.d. 12 november 2008 waarin de uitkomsten van een overleg met de provincie over het RBL zijn verwoord.

Stelt vast dat gezien de besluitvorming hieromtrent hedenavond :

- Het onderzoek van Croonen voldoet aan de door de raad op 11 september 2008 vastgestelde uitgangspunten
- Er met de rapporten van Wissing, Croonen - waarin ook door de dorpsraad/actiegroep ingebrachte wensen en varianten zijn verwerkt, is voldaan aan de aangenomen motie van 11 februari 2008,
- De in uitwerkingsvariant 2 opgenomen westgrens van het plangebied gelet op maatschappelijke aspecten het meeste draagvlak heeft
- Ontwikkeling van het gebiedsdeel ten noorden van de EVZ tot bedrijfsterrein - gelet op het rapport van Croonen, de reactie van de provincie en de financiële gevolgen - niet aan de orde is
- Uitwerkingsvariant 3a gelet op de afweging van ruimtelijke, economische en financiële aspecten voorkeur geniet boven "het basisplan".
- Het voorontwerp bestemmingsplan per direct in procedure kan worden gebracht conform de begrenzing zoals opgenomen in uitwerkingsvariant 3a.

Draagt het college hierbij op om:

- a. Nader onderzoek te verrichten, in overleg met de provincie, naar invulling van de zone tot aan het zogenaamde "Duits Lijntje" tot bedrijfsterrein, en als zodanig in te vullen als onderdeel van het Regionale bedrijventerrein.
- b. De ruimtewinst die hiermee mogelijk ontstaat ten gunste te laten komen om nog meer afstand tot Haps te creëren ten opzichte van uitwerkingsvariant 3a (westgrens). Het daarmee vervallen deel van het lokale bedrijfsterrein te situeren aan de noordzijde van de Oeffeltseweg, waarmee de uitgangspunten van de variant 2 een heel eind worden genaderd.
- c. In overleg en onderhandeling met OPP de daarna op te stellen financiële vertaling te optimaliseren.
- d. De hieruit voortvloeiende "westelijke" gebiedsbegrenzing verwerken in het ontwerp bestemmingsplan, en deze inclusief het financiële effect ter beoordeling voorleggen aan de gemeenteraad. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de tussenliggende zone zodanig bestemd dat er geen bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn.
- e. Voor het nieuwe plandeel ten zuiden van de Oeffeltseweg een concept voorontwerp bestemmingsplan opstellen en deze zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden

Inmiddels is door bureau Croonen uitvoering gegeven aan uw raadsopdracht en ligt de uitkomst van uw opdracht voor in de vorm van een aantal rapportages, te weten:

- **De studie zuidflank.** De rapportage waarin het onderzoek naar de zone ten zuiden van de Oeffeltseweg tot aan het Duits lijntje is opgenomen. De rapportage en effecten hiervan zijn op hoofdlijnen doorgenomen met de provincie.
- **Het ontwerpbestemmingsplan;** in dit ontwerpbestemmingsplan zijn de effecten van uw opdracht naar aanleiding van de bevindingen uit de studie naar de zuidflank en diverse inspraakreacties verwerkt. Ook is in het ontwerpbestemmingsplan geanticipeerd op de nieuwe gebiedsbegrenzing door een aangepast natuurcompensatieplan, actuele geurjurisprudentie en is zogenaamde "geluidszonering" toegepast.
- **Beeldkwaliteitsplan;** Naast voornoemde rapportages ligt voor uw gemeenteraad een concept beeldkwaliteitsplan ter inzage. Het beeldkwaliteitsplan is een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het plan doet uitspraken over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van het RBL en fungeert straks mede als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen. Gelijktijdig met vaststelling van het definitieve bestemmingsplan later dit jaar wordt uw raad gevraagd het definitieve beeldkwaliteitsplan vast te stellen.



afbeelding; nieuwe situatie waarin de extra zone tot aan het Duits lijntje is ingezet teneinde de westelijke gebiedsbegrenzing (afstand tot Haps) boven de Oeffeltseweg te optimaliseren.

Voorliggende situatie en oordeel college

Ons college heeft zich in dit besluitvormingsproces allereerst opgelegd te beoordelen of het rapport van Croonen voldoet aan de door uw raad geformuleerde opdracht. Daarnaast heeft ons college gekeken of de financieel-zakelijke effecten van het onderzoek acceptabel zijn . Uiteindelijke afweging en besluitvorming ten aanzien van de uitkomsten van het onderzoek/rapport is nu aan uw gemeenteraad. Ons college is tot het oordeel gekomen dat het rapport voldoet aan de door uw raad gestelde eisen en dat de financiële vertaling acceptabel is. In de navolgende screeningstabel wordt deze afweging samengevat weergegeven:

Opdracht/uitgangspunt uit raadsmotie 171108	Is gevolg gegeven aan de motie? Op welke wijze?
Is de zone tot aan het Duits lijntje onderzocht en is deze zone onder voorwaarden als bedrijfsterrein in te richten. Het gaat om de zone die buiten het zogenaamde transformatiegebied uit het uitwerkingsplan valt.	Ja , de zone is onderzocht; zie bijgaande separate (studie)rapportage. Door uw raad is inmiddels ook WVG op het aanvullende gebied gevestigd met als oogmerk de beschikking te krijgen over de aldaar gelegen onroerende zaken.
De ruimtewinst die ontstaat door benutting van de zone tot het Duits lijntje in te zetten voor nog meer afstand tot Haps (optimalisering westelijke gebiedsbegrenzing)	Ja , de ontstane ruimtewinst van ruim 5 hectare uitgeefbaar bedrijfsterrein is als extra afstand/buffer ten opzichte van Haps verwerkt.
Het lokaalbedrijfsterrein ook zoveel mogelijk situeren langs de noordzijde van de Oeffeltseweg	Ja , de lichtpaarse zone's (zie afbeelding vorige pagina) worden ingericht als zgn. lokaal bedrijfsterrein. De belangrijkste verschillen met het regionaal bedrijfsterrein zijn: de lichtere milieucategorie, de kleinere kavelpervlakten en geringere bouwhoogte.
De financiële vertaling van de hieruit ontstane situatie te optimaliseren	De financiële vertaling van de nieuwe situatie is verbeterd ten opzichte van enerzijds de oorspronkelijke berekening van de samenwerkings-overeenkomst en anderzijds de financiële vertaling van uitwerkingsvariant 3a.
De nieuwe gebiedsbegrenzing verwerken in het ontwerpbestemmingsplan	Ja , de nieuwe gebiedsbegrenzing is verwerkt in het voorliggende concept ontwerp bestemmingsplan.
Voor het nieuwe plandeel ten zuiden van de Oeffeltseweg een concept voorontwerp bestemmingsplan opstellen en deze zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aanbieden aan de gemeenteraad	Direct na besluitvorming door uw gemeenteraad op 16 april 2009, waarmee de definitief planologisch te bestemmen gebiedsbegrenzing in de ogen van uw raad is vastgesteld, zal hiertoe worden overgegaan.

Financiële consequenties

Financiële vertaling van de nieuw ontstane situatie heeft door- en in overleg met OPP plaatsgevonden. De financiële vertaling heeft betrekking op het plan inclusief het nieuwe zuidelijke gebiedsdeel. Het oorspronkelijke plan, voor alleen het regionaal bedrijventerrein, ging uit van een netto oppervlakte van 53 ha. Dit is ook als uitgangspunt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen OPP en gemeente. De uitkomsten van de nieuwe financiële vertaling zijn positief. De belangrijkste verschillen ten opzichte van de uitgangspunten behorende bij de grondexploitatieberekening uit de samenwerkingsovereenkomst die tot dat positieve beeld hebben geleid zijn als volgt samen te vatten:

- er is sprake van een groter plangebied met een dus overeenkomstig groter omzetvolume,
- het uitgiftepercentage is geoptimaliseerd (optimalisering grondgebruik)
- de nu gehanteerde uitgifteprijs is hoger dan de prijs die ten grondslag lag aan de berekening bij de samenwerkingsovereenkomst
- er is meer duidelijkheid over een aantal grotere kostenposten. Zo is de werkwijze met betrekking tot archeologie bekend en is er een meer gedetailleerde bouwrijpmaakberekening opgesteld.

De positieve uitkomsten naar aanleiding van de financiële vertaling hebben - na onderhandeling met OPP - ook geleid tot gewijzigde uitgangspunten met betrekking tot de samenwerking. Samengevat is sprake van de volgende situatie:

Hoofdpijnen financiële uitgangspunten grondexploitatie	
Totaal netto uitgeefbaar	66 hectare (was 53 hectare)
Totaal kosten (nominaal zonder index, rente)	€ 65,5 miljoen (was € 43,2 miljoen)
Totaal opbrengsten (nominaal)	€ 76,9 miljoen (was € 52,7 miljoen)
Netto contante waarde	+ € 2,5 miljoen (was + € 3,2 miljoen inclusief verrekening lagere inbrengwaarde grond door gemeente)
Hoofdpijnen samenwerkingsuitgangspunten als gevolg van de nieuwe situatie	
Inbrengwaarde gemeente	Er is geen sprake meer van een "lagere" inbrengwaarde door de gemeente in de b.v.-c.v. De gronden worden conform de oorspronkelijke boekwaarde ingebracht. Het aanvankelijk geraamde tekort voor de ontwikkeling van het RBL i.c. de participatie binnen de ontwikkelingsb.v. – waarvoor door uw gemeenteraad een voorziening was getroffen - verdwijnt hierdoor (voorcalculatorisch). Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden zal een en ander verwerkt worden in de BGE via kadernota/begroting.
Inbreng eigen vermogen	Er is geen sprake meer van onderlinge verschillen tussen gemeente en OPP als het gaat om de inbreng van eigen vermogen. De inbreng van eigen vermogen is voor beide partijen 50%. De b.v. – c.v. financiert daarnaast haar vermogensbehoefte nog steeds met 2/3 deel vreemd vermogen. De totale omvang van het door de gemeente maximaal in te brengen eigen vermogen over de totale looptijd is wel gestegen en bedraagt nu € 4,6 miljoen (dit was € 1,7 miljoen). Dit komt enerzijds doordat geen sprake meer is van de inbreng van vermogen via lagere inbreng van grond en anderzijds doordat de inbreng gelijk is getrokken (verhouding was 1/3 gemeente en 2/3 OPP) en het plangebied ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is toegenomen met 13 hectare netto (en daarmee uiteraard een overeenkomstige toename van het investeringsvolume).
Rendement op Eigen vermogen.	Het nu voorgerecalculeerde rendement op eigen vermogen bedraagt voor OPP 11,33% en voor de gemeente 7,1%. Er is gekozen voor een verschil in het rendement op eigen vermogen omdat er enerzijds voor OPP een enigszins met de SOK vergelijkbaar Rendement op Eigen Vermogen behouden moest blijven en anderzijds vind ons college een lager rendement voor de gemeente acceptabel aangezien wij normaliter in onze grondexploitatie/begroting een rentepercentage (langlopend) hanteren van 5 a 6% en er bovendien geen sprake meer is van

een lagere inbrengwaarde. Daarnaast is het niet onlogisch dat een commerciële partner hogere rendementsdoelstellingen nastreeft. Met OPP is daarnaast afgesproken dat indien er sprake is van een hoger rendement, dan nu geraamd, op het eigen vermogen dit hogere rendement voor OPP is. Indien er sprake is van een lager rendement dan het voorgerecalculeerde dan komt dat lagere rendement voor rekening van OPP tot het voor de gemeente gehanteerde percentage van 7,10%. Mocht er sprake zijn van een lager rendement dan 7,10%, dan geldt dat lagere rendement zowel voor OPP als de gemeente. Mocht er uiteindelijk – op het eind van de rit – blijken dat er een hoger rendement dan 15% bereikt wordt dan geldt de afspraak dat over het meerdere naar rato van inbreng van eigen vermogen tussen partijen wordt gedeeld

Voor de in dit voorstel verwerkte uitgangspunten op basis van de financiële vertaling van de nieuwe situatie geldt voor OPP nog het voorbehoud van definitieve bestuurlijke besluitvorming binnen haar organisatie. Dit is vergelijkbaar met onze situatie waarin ons college pas tot definitieve besluitvorming overgaat na uw gemeenteraad gehoord te hebben.

Ons college is van mening dat de positieve financiële vertaling van het nieuwe plan tot betere samenwerkingsuitgangspunten met OPP leidt.

De aanvankelijk overeengekomen gemeentelijke bijdrage in de vorm van een lagere inbrengwaarde van bijna € 3 miljoen blijkt niet meer nodig te zijn. In de gewijzigde uitgangspunten zijn wij na onderhandeling overeengekomen dat we onze grond inbrengen tegen boekwaarde; wij krijgen voor de grond wat die volgens onze boeken waard is. Dat is een meer gunstige voorwaarde dan de aanvankelijke lagere inbrengwaarde. Daar staat tegenover dat wij net zo veel eigen vermogen inbrengen in de BV als OPP. Wij zijn daarin gelijke partners.

Op onze investering - de bijdrage in het eigen vermogen van het RBL - maken wij zoals gezegd een voorgerecalculeerd rendement van zeven procent. Dat is relatief veel ten opzichte van de rekenrente die wij normaal binnen onze grondexploitaties hanteren.

Zoals gezegd is de nieuwe opzet in de ogen van ons college per saldo gunstiger voor de gemeente. Ons college heeft zich daarom voorgenomen positief te besluiten over zowel de financiële vertaling – (grondexploitatie) - als de hieruit voortvloeiende gewijzigde samenwerkingsuitgangspunten en stelt - gelet op de Gemeentewet artikelen 160 en 169 lid 4 - uw gemeenteraad tijdens behandeling van het voorliggende voorstel in de gelegenheid wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot dat voorgenomen besluit.

Een samenvatting van voornoemde (exploitatie)berekening en samenwerkingsuitgangspunten ligt separaat voor uw raad ter inzage.

Na besluitvorming zullen de positieve financiële effecten verwerkt worden binnen het beleidsproduct Bouwgrondexploitatie via de kadernota en begroting.

Exploitatieplan

Het deel van de hiervoor weergegeven berekening dat betrekking heeft op het noordelijk deel van het plangebied is vertaald in het concept ontwerpbestemmingsplan. Naast het concept ontwerpbestemmingsplan wordt een gelet op de nieuwe wro voorgeschreven exploitatieplan - dat hieraan gekoppeld is na besluitvorming door uw raad - ter inzage gelegd. Het exploitatieplan dient uw raad vervolgens gelijktijdig met vaststelling van het bestemmingsplan definitief vast te stellen.

Commissie milieu kwaliteit

Op 17 november 2008 is door ons college tijdens raadsbehandeling van de mozaïekstudie van bureau Croonen toegezegd dat er een commissie in het leven zou worden geroepen die de natuur-milieu effecten van diverse grotere (project)ontwikkelingen in Cuijk in samenhang zal gaan bespreken. Waarbij primair met name deze ontwikkelingen in relatie tot het RBL aan de orde zouden komen. Wij hebben de laatste maanden de ontwikkelingen rondom de op te richten commissie ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de discussie met betrekking tot de welstandscommissie gevolgd en afgewacht teneinde te bezien of er mogelijk één commissie opgericht zou worden die ook de bedoelde natuur-milieu-ontwikkelingen onder haar hoede zou kunnen gaan nemen. Discussie en besluitvorming hierover is pas op z'n vroegst eind dit jaar voorzien. Ons college zal daarom een startdocument voor een aanvankelijk aparte commissie natuur-milieu aan uw raad voorleggen tijdens behandeling van het bestemmingsplan.

RO-procedure en vervolgplanning.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de regelgeving/afspraken vastgesteld door het college van B&W. Op 17 november 2008 heeft uw raad besloten om de mogelijk nieuwe westelijke gebiedsbegrenzing en de financiële effecten ter beoordeling aan uw gemeenteraad voor te leggen. Dit gebeurt nu via het voorliggende voorstel en bijbehorende stukken, zo spoedig mogelijk na oordeels-/besluitvorming door uw raad zal het college het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Hieronder schematisch een overzicht van de globale planning na besluitvorming door uw raad op 16 april 2009.

Stap	Wanneer
Vaststelling en terinzagelegging ontwerpplan door burgemeester en wethouders waarin mogelijke aanpassing als gevolg van gewijzigde	April 2009
Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad en terinzagelegging	juli 2009

Tot slot

Er is in de ogen van ons college uitgebreid uitvoering gegeven aan zowel de raadsmotie van 11 februari 2008 als de aangenomen motie van 17 november 2008. Een elftal varianten/gebiedsbegrenzingsen zijn onderzocht waarbij ook de dorpsraad eigen varianten heeft kunnen aandragen en waarbij die dorpsraad/actiegroep op diverse momenten in de gelegenheid is gesteld haar reactie te geven. De nu voorliggende planbegrenzing die een combinatie van het te ontwikkelen lokale- en regionale bedrijventerrein behelst, is in de ogen van ons college een flinke verbetering ten opzichte van de aanvankelijk door ons vastgestelde planbegrenzing- en uitgangspunten.

De plangrens is met ruim 10 hectare bruto (> 100.000 m²) opgeschoven verder van Haps af ten opzichte van de oorspronkelijke variant. Daarnaast is er een zone met lokaal bedrijfsterrein aan de westrand van het plan en de Oeffeltseweg gesitueerd bedoeld voor lichtere bedrijfscategorieën op kleinere kavels met een geringere bouwhoogte. Ook de financiële vertaling en de hieruit voortvloeiende gewijzigde samenwerkingsuitgangspunten met OPP zijn verbeterd wat in onze ogen ten goede komt aan de haalbaarheid van het totale plan.

Dit voorstel is in zwart gekopieerd. Voor de raadsleden is een kleurenversie van het Schetsmodel inclusief studie Zuidflank van het Regionaal bedrijvenpark Laarakker bijgevoegd. Deze kleurenversie is ook beschikbaar via de website www.cuijk.nl

Cuijk, 31 maart 2009

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester

(visuele) samenvatting van de situatie (april 2009)

De primair door uw raad vastgestelde gebiedsbegrenzing op basis waarvan het voorontwerpbestemmingsplan al begin 2008 gereed was (eea. conform de samenwerkingsovereenkomst met OPP)



Uitwerkingsvariant 2 uit de mozaiekstudie van bureau Croonen die in november 2008 de voorkeur genoot van de dorpsraad Haps.



De op 17 november door uw gemeenteraad vastgestelde gebiedsbegrenzing was uitwerkingsvariant 3a van de rapportage Croonen.



De uit het raadsbesluit van 17 november 2008 voortvloeiende bestemmingsplankaart zoals opgenomen in het in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan



De door bureau Croonen na het raadsbesluit van 17 november 2008 verrichte studie leidde tot de hiernaast in beeld gebrachte situatie i.c. planbegrenzing. De begrenzing voor het deel ten noorden van de Oeffeltseweg is verwerkt in het concept ontwerpbestemmingsplan. Voor het deel ten zuiden van de Oeffeltseweg wordt een apart bestemmingsplanprocedure doorlopen. Besluitvorming m.b.t. de definitieve gebiedsbegrenzing is nu aan de raad.

