
Onderwerp Anterieure overeenkomst De Spurkt

Zaaknummer		Teammanager	Margon van den Hoek
B & W datum	2 november 2020	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Margo van der Meer/ Lieke van Lieshout	Portefeuillehouder	Jan Loonen

Besproken met portefeuillehouder Ja, met Jan Loonen op 26 oktober 2020

Openbaarheid Deze adviesnota is openbaar m.u.v. bijlage 2 (overeenkomst met bijlagen) De zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt bekend gemaakt.

Bevoegd orgaan B & W

Ter kennisname N.v.t.

ADVIES

1. Aan te wijzen als exploitatiegebied in de zin van afdeling 6.4 Wro, het gebied zoals aangegeven op de Kaart bedrijventerrein De Spurkt d.d. 6 oktober 2020.
2. In te stemmen met bijgevoegde overeenkomst: "Overeenkomst over grondexploitatie gebied de Spurkt Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en gemeente Venray" met 5 bijlagen.

Samenvatting

Het in procedure zijnde bestemmingsplan De Spurkt maakt de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein De Spurkt mogelijk. Dit bedrijventerrein zal worden ontwikkeld door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en is gericht op middelgrote (Venrayse) bedrijven die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector.

Vandaag liggen separaat drie concept raadsvoorstellen aan u voor ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein De Spurkt:

- raadsvoorstel tot het vaststellen van het exploitatieplan De Spurkt;
- raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan De Spurkt;
- raadsvoorstel inhoudende het verzoek percelen gelegen binnen het toekomstige bedrijventerrein De Spurkt ter onteigening aan te wijzen.

Hierboven wordt het raadsvoorstel tot het vaststellen van het exploitatieplan De Spurkt genoemd. De vaststelling van dit exploitatieplan is nodig omdat nog niet met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten in het kader van het verplichte kostenverhaal. De Wet ruimtelijke ordening (Afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeenten namelijk om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd indien alle gronden in eigendom van de gemeente zijn of indien met **alle** eigenaren van de gronden een anterieure overeenkomst tot onder meer kostenverhaal is gesloten.

Met één eigenaar en tevens de ontwikkelende partij, Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo BV (hierna: 'exploitant') bestaat inmiddels overeenstemming over het voornoemde kostenverhaal.

Het onderhavige voorstel heeft dan ook betrekking op de met deze exploitant te sluiten anterieure overeenkomst. Het aangaan van anterieure exploitatieovereenkomsten is een bevoegdheid van uw college en deze overeenkomst is dan ook gesloten onder voorbehoud van uw goedkeuring.

Dit maakt het vaststellen van het voornoemde exploitatieplan niet onnodig: er zijn immers nog geen anterieure overeenkomsten met alle eigenaren in het plangebied gesloten c.q. niet alle gronden zijn in eigendom van de gemeente.

Het sluiten van de onderhavige overeenkomst, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan De Spurkt, is nodig omdat de ontwikkeling door de exploitant ziet op bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Hierdoor is de gemeente aldus verplicht haar kosten te verhalen en kan zij nadere (locatie)eisen stellen. Ten aanzien van De Spurkt betreft dit onder meer een bindende faseringsregeling en regels over de wijze van uitvoering van de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Eerder, op 1 februari 2017, is tussen de gemeente, provincie Limburg, gemeente Venlo, gemeente Horst aan de Maas en het Ontwikkelbedrijf de "Samenwerkings- en aandeelhoudersovereenkomst inzake het Werklandschap" aangegaan, waarin ook al afspraken zijn opgenomen over het door exploitant voor eigen rekening en risico ontwikkelen van het bedrijventerrein De Spurkt.

De voorliggende overeenkomst is in gezamenlijkheid opgesteld door de gemeente, exploitant en haar adviseur Van den Brand Grondbeleid bv te Luyksgestel.

Belangrijkste afspraken in de anterieure overeenkomst:

- het exploitatiegebied, zoals aangegeven op Bijlage 1 bij de overeenkomst, heeft een oppervlakte van circa 464.185 m², waarvan (per 1 januari 2020) een gedeelte groot circa 81.290 m² in eigendom is van exploitant, een gedeelte groot circa 37.377 m² in eigendom is van de gemeente en het resterende gedeelte van circa 345.518 m² in eigendom is van derden;
- exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de ontwikkeling van bedrijventerrein De Spurkt, voor zover in haar eigendom;
- er is een koppeling met genoemd exploitatieplan De Spurkt, dat vandaag als raadsvoorstel eveneens aan u voorligt, de gemeente zal alle tot het gebied van het exploitatieplan De Spurkt toe te rekenen verhaalbare kosten van de grondexploitatie in het exploitatieplan De Spurkt opnemen;
- omdat de volledige kosten van de grondexploitatie voor rekening en risico komen van exploitant is, voor zover het gaat om de door haar verworven en nog te verwerven gronden, het verhaal van kosten toe te rekenen aan de uitgeefbare gronden anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a Wro;
- de tot de grondexploitatie behorende kosten- en opbrengstsoorten zijn op hoofdlijnen en niet-limitatief vastgelegd in bijlage 2 bij de overeenkomst. Onder de door de gemeente te maken kosten vallen onder meer kosten in verband met het opstellen, herzien en afrekenen van exploitatieplannen en planschade, ambtelijke kosten. Deze kosten worden jaarlijks gefactureerd aan exploitant;
- de gemeente verkoopt aan exploitant ca 37.378 m² grond (Bijlage 3 bij de overeenkomst) voor € 87.447,-. Deze koopsom is gebaseerd op een grondprijs van € 23,00 per m² excl. btw voor de uitgeefbare gronden en € 1,- in totaal voor de overige gronden;
- zoals gebruikelijk wordt de gemeente gevrijwaard voor eventuele planschadeclaims als gevolg van de benodigde planologische wijziging;
- de exploitant doet een aanzienlijke bijdrage in de ontwikkeling en realisatie van een deel van de fietsroute vanaf de Spurkt: € 852.000,--. Mocht bij een concretere raming van de uitvoeringskosten blijken dan dit bedrag niet toereikend is voor het betreffende deel heeft de exploitant een inspanningsverplichting om aanvullende middelen hiervoor vrij te maken.
- indien door de komst van het bedrijventerrein De Spurkt een verkeersknelpunt ontstaat op de afrit A73-Metaalweg stelt de exploitant maximaal € 350.000,-- beschikbaar voor het realiseren van verkeersmaatregelen ter bevordering van een goede doorstroming van het verkeer op de afrit A73 en/of de Metaalweg.

Beoogd resultaat

Met het sluiten van de overeenkomst kan de exploitant haar ontwikkeling realiseren en zijn afspraken vastgelegd waardoor risico's voor de gemeente zijn uitgesloten.

Argumenten

De bepalingen in de overeenkomst zijn redelijk. De financiële consequenties voor de gemeente zijn afgedekt door de bepalingen in de overeenkomst.

Risico's

De risico's zijn in de overeenkomst verwerkt, waardoor er geen noemenswaardige risico's aanwezig zijn.

Kanttekeningen

Geen.

Communicatie

Er zal niet actief gecommuniceerd worden over de inhoud van overeenkomst. Voor het bijbehorende bestemmingsplan, dat in deze vergadering separaat aan u wordt voorgelegd, wordt het gebruikelijke communicatietraject doorlopen.

Financiële gevolgen

De plankosten, nu geraamd op € 136.082,--, worden ingezet om de benodigde ambtelijke inzet te kunnen financieren en worden dan ook verrekend met de werkelijk gemaakte kosten.

De kosten zijn geraamd tot en met vaststelling van het bestemmingsplan De Spurkt. Eventuele kosten die daarna door de gemeente gemaakt worden, worden separaat vergoed door de exploitant.

De opbrengst uit de grondverkoop ad € 87.447,- komt ten gunste van de post overige gronden stadsontwikkeling. Een eventuele bijstelling van de opbrengst wordt verwerkt in de eerstvolgende berap.

De exploitant doet een bijdrage van € 852.000,-- in de ontwikkeling en realisatie van een deel van de fietsroute vanaf de Spurkt en de exploitant stelt maximaal € 350.000,-- ter beschikking van de gemeente voor het oplossen van eventuele verkeersknelpunten ten gevolge van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, op de afrit A73-Metaalweg.

Bijdragen bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen zijn in casu niet van toepassing omdat in het verleden hierover andere afspraken gemaakt zijn waaraan Venray zich, bij de toetreding tot de Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo BV heeft geconformeerd: het ontwikkelbedrijf heeft haar eigen kwaliteitsopgave vastgelegd in het landschapsplan.

Personele/organisatorische gevolgen

n.v.t

Juridische gevolgen

De sluiting van de onderhavige overeenkomst.

Rechtmatigheid

Conform geldende wet- en regelgeving.

B en W Adviesnota

Fatale termijnen

N.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

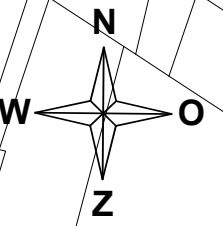
Publicatie van de zakelijke inhoud van de overeenkomst.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- I. Kaart bedrijventerrein De Spurkt d.d. 6 oktober 2020;
- II. **Niet openbaar:** "Overeenkomst over grondexploitatie gebied de Spurkt Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en gemeente Venray" met bijlagen.



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Kadastrale lijn
- Bestemmingsplangrens
- Bedrijventerrein De Spurkt

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV t 088 - 700 60 00
www.roggeo.nl info@roggeo.nl