

Afdeling Sturing & Beleid

Aan de raad van Ridderkerk

ambtenaar : R.V.E. van Beekom
doorkiesnr : 0180 451 488
fax :
email : info@ridderkerk.nl
bijlage(n) :

uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : RI12/01118-S&B

Ridderkerk, **07 DEC. 2012**

Onderwerp: Bijstelling grondopbrengst grondbedrijfcomplex Cornelisland

Geachte leden van de raad,

Ontwerp exploitatieplan Cornelisland

Het bestemmingsplan Cornelisland wordt herzien. Uw raad is hier in 2011 via een raadsinformatiebrief kenmerk RU11/06914 over geïnformeerd. Op 7 december 2012 wordt het ontwerpbestemmingsplan Cornelisland ter inzage gelegd. Naast het ontwerpbestemmingsplan zal er ook een ontwerp-exploitatieplan ter inzage worden gelegd.

Exploitatieplan

Het is niet gelukt om alle gronden in de polder Cornelisland in eigendom te verwerven. Om het kostenverhaal te verzekeren kan een gemeente met de verschillende eigenaren een zogenaamde anterieure overeenkomst sluiten. Lukt het niet om met de verschillende eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten, dan is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Dit staat omschreven in de Wet op de ruimtelijke ordening.

Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en biedt de gemeente de mogelijkheid kosten die zij met de ontwikkeling maakt, te verhalen op verschillende eigenaren in het exploitatiegebied. Het exploitatieplan waarborgt daarmee samen met een sluitende grondexploitatie, de economische uitvoerbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan.

Anterieure overeenkomsten

Het heeft de voorkeur om met alle eigenaren in het gebied een anterieure overeenkomst te sluiten, zodat het exploitatieplan niet hoeft te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan leidt jaarlijks tot extra administratieve handelingen (exploitatieplan moet jaarlijks worden herzien). Bovendien werkt het exploitatieplan op basis van nacalculatie. Kostenvoordelen bij gunstige aanbestedingen (bouw-, en woonrijp maken) komen bijvoorbeeld niet alleen ten goede aan de gemeente, maar worden verrekend met alle eigenaren in het exploitatiegebied.

Wij zijn op dit moment bezig met de verschillende eigenaren in het gebied tot overeenstemming te komen. Een anterieure overeenkomst kan worden gesloten tot het moment dat het exploitatieplan wordt vastgesteld. De vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan staat voor april 2013 gepland.

Ondanks de voorkeur voor het sluiten van anterieure overeenkomsten wordt het ontwerp-exploitatieplan toch ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan Cornelisland moet namelijk voor 1 juli

Onderwerp: Bijstelling grondopbrengst grondbedrijfcomplex
Cornelisland (vervolg)

2013 zijn herzien. Aangezien op dit moment nog niet met alle eigenaren overeenstemming is bereikt over het kostenverhaal, moet bij het ter inzage gaan van het bestemmingsplan ook het ontwerp-exploitatieplan ter inzage worden gelegd. Het is altijd mogelijk het exploitatieplan gedeeltelijk of geheel niet vast te stellen, indien voor de vaststelling overeenstemming is bereikt met de eigenaren in het gebied.

Bijstelling grondopbrengst grondexploitatie Cornelisland

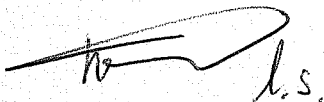
Zowel het vaststellen van een exploitatieplan, als het sluiten van anterieure overeenkomsten heeft gevolgen voor de grondexploitatie. Dit wordt veroorzaakt doordat de gemeente opbrengsten mist bij de uitgifte van gronden. De gronden worden namelijk door de eigenaren zelf ontwikkeld en uitgegeven. Dit heeft tot gevolg dat de grondexploitatie een geringer eindresultaat geeft. Anders gezegd; de winst zal lager zijn. Ondanks het feit dat de gemeente zelf minder gronden kan uitgeven, is de verwachting dat de grondexploitatie nog steeds met winst kan worden afgesloten.

Wij zullen de grondexploitatie Cornelisland actualiseren. De geactualiseerde grondexploitatie bieden wij uiterlijk aan in de vergadering waarop het bestemmingsplan Cornelisland wordt vastgesteld.

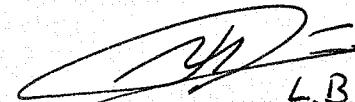
Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris,

de burgemeester, b.c.



Dhr. H.W.J. Klaucke



Mw. A. Attema