



Raadsvoorstel	26	
Vergadering	9 april 2019	Gemeenteraad
Onderwerp	Vaststelling Chw bestemmingsplan en Exploitatieplan Automotive Campus	
Portefeuillehouder	G.L.C.C. van den Waardenburg	
Afdeling	COM, FIN	
B&W besluit	12 maart 2019	
Commissie	Adviescommissie omgeving 2 april 2019	
Zaaknummer	50000302	

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u het gewijzigde Chw (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan 'Automotive Campus' en het exploitatieplan Automotive Campus ter vaststelling aan. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, wordt aan u gevraagd een aantal financiële uitgangspunten vast te stellen ten behoeve van het exploitatieplan. Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het is de eerste keer dat de gemeente Helmond werkt met een exploitatieplan.

Beslispunten

1. De specifieke grondprijzen voor parkeren en voor paviljoens ten behoeve van de Automotive Campus vast te stellen;
2. De langjarige rente van het grondbedrijf extern te laten werken voor het Exploitatieplan Automotive Campus;
3. Het Exploitatieplan te wijzigen n.a.v. de zienswijze op de volgende onderdelen:
 - a. Bijlage 5 Verwervingskaart; daarin op te nemen de eigendommen 6.1 en 7.1 als te verwerven percelen;
4. Het Exploitatieplan te wijzigen door ambtshalve opname van bijlage 21.2; grondprijzenbesluit parkeren en paviljoens Automotive Campus;
5. Het Exploitatieplan Automotive Campus inclusief de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0794.1700EP180022-2000 met bijbehorende bijlagen;
6. Het Chw bestemmingsplan te wijzigen op de volgende onderdelen:
 - Aanpassing van paragraaf 5.4 van de toelichting;
 - Opname van inrichtings- en beheerplan van de compensatiepercelen als bijlage bij de toelichting;
 - Aanpassing verbeelding: toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-voorwaardelijke verplichting' op de percelen met de bestemming Bedrijventerrein waar in het ontwerpplan te verwijderen NNB op lag;
 - Regels: toevoegen voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie aan art. 3 Bedrijventerrein;
 - Nieuwe bijlage 3 bij de regels: Kaartje uit inrichtings- en beheerplan natuurcompensatie Helmond;
7. Het Chw bestemmingsplan Automotive Campus inclusief de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO. 0794.1700BP130049-2000 met bijbehorende bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 22 november 2018 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1700BP130049-181122.dgn;
8. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 7 genoemd bestemmingsplan vast te stellen;
9. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Inleiding

Het Chw bestemmingsplan en exploitatieplan Automotive Campus is de publiekrechtelijke vertaling van het in 2011 vastgestelde masterplan High Tech Automotive Campus en in het in september 2013 vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) Automotive Campus. Daarnaast liggen aan de ontwikkeling van de Campus twee economische visies ten grondslag: 'In de hoogste Versnelling' opgevolgd in 2014 door 'Driven to move the future' (2014 – 2018).

Het betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (Crisis en herstelwet) voor de ontwikkeling van de Automotive Campus. In dit bestemmingsplan is tevens de hiervoor noodzakelijke natuurcompensatie opgenomen. Tegelijkertijd met dit Chw bestemmingsplan wordt het exploitatieplan ter vaststelling aangeboden, om het kostenverhaal te verzekeren



Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan zijn op 21-11-2018 gepubliceerd en zijn vanaf 22-11-2018 zes weken voor eenieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt. Er zijn gedurende deze termijn acht zienswijzen tegen het Chw bestemmingsplan ingediend en vier zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan. In de twee bijgaande 'nota van zienswijzen' treft u de zienswijzen en de beantwoording ervan aan.

De zienswijzen tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan geven aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.4 'Natuur en landschap' is aangepast aan de vereisten uit de Verordening ruimte met betrekking tot de saldobenadering. En als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt het 'Inrichtings- en beheerplan Compensatiepercelen Helmond' toegevoegd. Tevens is in de regels de voorwaardelijke verplichting voor compensatie opgenomen. De zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan geven aanleiding tot wijziging van de bijlagen.

Op grond van de Verordening ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant is bij de inzage van het ontwerp bestemmingsplan tevens de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen het voornemen van de gemeente om aan GS te verzoeken grenswijziging van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) in de provinciale verordening mogelijk te maken. Gedeputeerde Staten hebben het verzoek tot grenswijziging en de hierop betrekking hebbende zienswijzen beoordeeld en op d.d. besloten om de Verordening ruimte 2014 hierop aan te passen. Het besluit is als bijlage bij dit raadsvoorstel bijgevoegd.

Zoals de procedure in de provinciale verordening voorschrijft, komen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen ten behoeve van deze herbegrenzing ('overige zone – in de Verordening ruimte te verwijderen NNB' en 'overige zone – in de Verordening ruimte toe te voegen NNB') bij de vaststelling van het bestemmingsplan te vervallen.

Beoogd effect

Door vaststelling van de plannen kan de Automotive Campus zich verder ontwikkelen naar een volwaardige, kwalitatief ingerichte Campus ten behoeve van de automotive, mobiliteit- en smart&green mobility sector, als één van de vier campussen in de brainportregio.

Argumenten

1.1 Toevoeging twee soorten specifieke grondprijzen voor de Campus

In het exploitatieplan komen twee specifieke grondprijzen voor ten behoeve van de Automotive Campus, die nog niet zijn opgenomen in het huidige grondprijzenbeleid 2019. Eén grondprijs voor het campusparkeren en één grondprijs voor de paviljoens (ondersteunende horeca) in de groene middenzone. Na vaststelling hiervan dient het besluit ambtshalve opgenomen te worden in bijlage 21.2 van het Exploitatieplan.

2.1 De rente heeft nog geen externe werking

Het exploitatieplan Automotive Campus is het eerste exploitatieplan dat de gemeente Helmond vaststelt. In het Exploitatieplan wordt een rente toegepast die afgeleid is van de langjarige rente zoals die gehanteerd wordt door het Grondbedrijf. Deze langjarige rente wordt berekend conform de voorschriften van het BBV. Vaststelling van deze externe werking dient voorafgaand aan vaststelling van het Exploitatieplan plaats te vinden.

3.1 Wijziging in het Exploitatieplan

Belanghebbenden kunnen tegen het ontwerpexploitatieplan zienswijzen indienen. Er zijn gedurende de termijn van ter inzagelegging vier zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de Verwervingskaart aangepast.

4.1 Ambtshalve wijziging in het Exploitatieplan

Naar aanleiding van punt 1 dient het grondprijzenbesluit parkeren en paviljoens Automotive Campus ambtshalve opgenomen te worden in bijlage 21.2 van het Exploitatieplan.

5.1 Economische uitvoerbaarheid wordt geborgd door gewijzigde vaststelling van het Exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit is niet het geval. Er is enkel met twee partijen een anterieure overeenkomst gesloten. Dit betekent dat de gemeente haar kostenverhaal dient te verzekeren door vaststelling van een exploitatieplan.

6.1 Wijzigingen in het Chw bestemmingsplan

Een ieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn er acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het Chw bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd vastgesteld:

Toelichting:

-aanpassing van paragraaf 5.4 'Natuur en landschap' aan de vereisten uit de Verordening ruimte met betrekking tot de saldobenadering;

Bijlage bij de toelichting

-toevoegen van de bijlage 'Inrichtings- en beheerplan Compensatiepercelen Helmond' bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan:

Regels

-Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie aan art. 3 Bedrijventerrein.

Verbeelding

-Toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-voorwaardelijke verplichting' op de percelen met de bestemming Bedrijventerrein waar in het ontwerpplan te verwijderen NNB op lag;

Bijlage bij de regels

-Inrichtingskaart uit het inrichtings- en beheerplan natuurcompensatie Helmond.

7.1 Vaststelling van het gewijzigde Chw bestemmingsplan maakt verdere ontwikkeling van de Campus mogelijk

Het gewijzigde Chw bestemmingsplan wordt nadat het is vastgesteld en gepubliceerd gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend. Voor de verder ontwikkeling van de Campus, het faciliteren van bouwinitiatieven, is een bestemmingsplan noodzakelijk. Op korte termijn speelt dit voor Delta Electronics en Summacollege. Aan de Gedeputeerde Staten wordt verzocht tot eerdere bekendmaking (vervroegde publicatie).

7.2 Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de 10^{de} tranche van de Crisis en herstelwet (Chw)

Het Chw bestemmingsplan dient uiterlijk voor 9 september 2020 vastgesteld te zijn door de gemeenteraad.

7.3 Toekomst van de campus

Een vastgesteld bestemmingsplan is een solide basis voor verdere visievorming ten aanzien van de Automotive Campus. Dit is een separaat traject.

7.4 Wettelijke verplichting

De digitale aspecten dienen in het raadsbesluit te worden benoemd en vastgesteld. Het gaat om het planidentificatienummer, de voor het plan gebruikte ondergrond en de verplichte, van het digitale plan afgeleide, analoge verbeelding.

9.1 Vervroegde publicatie levert tijdwinst op

Bij gewijzigde vaststelling kan aan GS verzocht worden akkoord te gaan met vervroegde publicatie. Het verzoek aan GS voor vervroegde publicatie levert maximaal 6 weken tijdwinst op. Daarmee kunnen diverse vergunningsaanvragen in behandeling worden genomen.

Kanttekeningen

3.1 + 4.1 Belanghebbenden kunnen in beroep tegen de wijzigingen in het exploitatieplan

Belanghebbenden kunnen tegen de wijzigingen in beroep. Echter, de wijzigingen hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het exploitatieplan.

5.1 Indieners van een zienswijze kunnen in beroep tegen het exploitatieplan, wat mogelijk leidt tot vertraging

Na vaststelling van het exploitatieplan kunnen de indieners van de zienswijzen in beroep tegen het exploitatieplan. Echter, de gemeente is in onderhandeling voor aankoop van de gronden.

6.1 + 7.1 Beroep tegen de wijzigingen in het Chw bestemmingsplan

Het doorvoeren van de wijzigingen betekent dat belanghebbenden tegen deze onderdelen beroep kunnen aantekenen. Echter, de wijziging heeft het plan verbeterd.

Na vaststelling én publicatie van het gewijzigde Chw bestemmingsplan kunnen de indieners van de zienswijzen in beroep. Instelling van beroep tegen het plan werkt vertragend en brengt onzekerheid met zich mee. Echter, de



vertraging is te overzien aangezien het plan onderdeel uitmaakt van de Crisis en herstelwet. Het plan dient dan met voorrang behandeld te worden bij de Raad van State (binnen 6 maanden). Daarnaast geldt dat als er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, het bestemmingsplan in werking treedt en de vergunningen verleend kunnen worden. Bouwinitiatieven zullen voorsnog aan de oostzijde van de Campus plaatsvinden, wat al bestaand bedrijventerrein is.

Financiën

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling voor grondexploitatie, dient de raad met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeente heeft een deel van de gronden binnen het plangebied in eigendom. Een ander deel van de gronden is in eigendom van particulieren en ontwikkelaars. Aangezien niet met alle partijen een anterieure overeenkomst is gesloten, is het kosten verhaal niet verzekerd. Daarom is bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan opgesteld. Door vaststelling van het exploitatieplan is het kostenverhaal verzekerd. Na toepassing van het kostenverhaal is er nog een (kostenverhaals)tekort. De financiële gevolgen van dit gecalculeerde kostenverhaalstekort zijn voorzien. In de interne gemeentelijke grondexploitatie Automotive Campus is met dit tekort rekening gehouden.

Communicatie

Aan GS wordt toestemming gevraagd voor vervroegde publicatie.

Beroep kan pas worden ingediend na publicatie van de vastgestelde plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan zijn in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl

U kunt het ontwerp bestemmingsplan bekijken via de link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#!/marker/171397.62/387322.326/idn/NL.IMRO.0794.1700BP130049-1000/cs/171397.62/387322.326/595.275215575>

U kunt het ontwerpexploitatieplan bekijken via de link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer#!/marker/171397.62/387322.326/idn/NL.IMRO.0794.1700EP180022-1000/cs/171447.5847895454/387165.66189204563/3735.2636984186933>

Vervolg

De nota's van zienswijzen maken onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan. De indieners van de zienswijzen krijgen het raadsbesluit en de nota na de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan toegestuurd en worden geïnformeerd over de vervolgprocedure.

Voorgesteld wordt om het Chw bestemmingsplan "Automotive Campus" en exploitatieplan "Automotive Campus" gewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde conceptbesluit.

Burgemeester en wethouders van Helmond

de	burgemeester	de secretaris
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel		mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlagen

- Nota van zienswijzen Exploitatieplan Automotive Campus (d.d. 7 maart 2019)
- Aangepaste bijlage 5 Verwervingskaart bij het Exploitatieplan (d.d. 1 maart 2019)
- Toegevoegde bijlage 21.2, grondprijzenbesluit parkeren en paviljoens Automotive Campus
- Nota van zienswijzen Chw bestemmingsplan Automotive Campus (d.d. 7 maart 2019)
- Aangepaste paragraaf 5.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan
- Inrichtings- en beheerplan compensatiepercelen (nieuwe bijlage bij Chw bestemmingsplan, Staro Natuur en Buitengebied, d.d. 27-02-2019)
- Achtergrond informatie



De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2019;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat;

1. specifieke grondprijzen voor parkeren en paviljoens voor de Automotive Campus van toepassing zijn;
2. een langjarige rente met externe werking van toepassing is op het exploitatieplan
3. het ontwerp Chw bestemmingsplan "Automotive Campus" en het ontwerpexploitatieplan met ingang van 22 november 2018 gedurende zes weken voor eenieder langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld waarbij tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;
4. de beschikbaarstelling, behalve op de gebruikelijke wijze, ter openbare kennis is gebracht in de Nederlandse Staatscourant en weekblad Traverse;
5. alle rechthebbenden op de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk in kennis zijn gesteld van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan en een afschrift hebben ontvangen van het ontwerpbesluit met alle bijlagen;
6. er gedurende de inzagetermijn acht schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen tegen het ontwerp Chw bestemmingsplan en vier zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan, die zijn samengevat en becommentarieerd in de, bij dit besluit behorende, nota's van zienswijzen;
7. de zienswijzen geven aanleiding tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan;
8. er ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan zijn.
9. bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. betreffende 'Wijziging Verordening ruimte 2014 i.v.m. plan Automotive Campus, de voor dit bestemmingsplan relevante begrenzings in de Verordening ruimte 2014 zijn aangepast, waardoor de vaststelling van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

besluit:

1. **De grondprijs voor parkeren en paviljoens op de Automotive Campus vast te stellen;**
2. **De langjarige rente van het grondbedrijf extern te laten werken voor het Exploitatieplan Automotive Campus;**
3. **Het Exploitatieplan te wijzigen n.a.v de zienswijze op de volgende onderdelen:**
 - Bijlage 5 Verwervingskaart; daarin op te nemen de eigendommen 6.1 en 7.1 als te verwerven percelen;
4. **Het Exploitatieplan te wijzigen door ambtshalve opname van bijlage 21.2; grondprijzenbesluit parkeren en paviljoens Automotive Campus;**
5. **Het Exploitatieplan gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0794.1700EP180022-2000 met bijbehorende bijlagen;**
6. **Het Chw bestemmingsplan te wijzigen op de volgende onderdelen:**
 - Aanpassing van paragraaf 5.4 van de toelichting;
 - Opname van inrichtings- en beheerplan van de compensatiepercelen als bijlage bij de toelichting;
 - Aanpassing verbeelding: toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-voorwaardelijke verplichting' op de percelen met de bestemming Bedrijventerrein waar in het ontwerpplan te verwijderen NNB op lag;
 - Regels: toevoegen voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie aan art. 3 Bedrijventerrein;
 - Nieuwe bijlage 3 bij de regels: Kaartje uit inrichtings- en beheerplan natuurcompensatie Helmond;
7. **Het Chw bestemmingsplan Automotive Campus inclusief de zienswijzennota gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO. 0794.1700BP130049-2000 met bijbehorende bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond d.d. 22 november 2018 met bestandsnaam "o_NL.IMRO.0794.1700BP130049-181122.dgn;**
8. **De afgeleide analoge verbeelding van het onder 5 genoemd bestemmingsplan vast te stellen;**
9. **Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 april 2019

De raad voornoemd,
de voorzitter,

de griffier,