



## Raadsvoorstel

<b>Team:</b> Directie en Concerncontrol <b>Steller:</b> Cor van Vliet c.van.vliet@sliedrecht.nl	<b>Portefeuillehouder:</b> Roelant Bijderwieden
<b>Onderwerp:</b> Grondexploitatie Stationspark III	
<b>Openbaar:</b> Ja	<b>Afdoening motie en/of toezegging:</b> <b>Is hiermee een motie afgedaan?</b> Nee <b>Is hiermee een toezegging afgedaan?</b> Nee
<b>Zaaknummer:</b> 2023-0140780	<b>Fatale termijn:</b> Besluitvorming in de raadsyclus van november is noodzakelijk om de volgende stap (ter inzage legging ontwerp bestemmingplan) nog voor de jaarwisseling te kunnen uitvoeren. Op manier voorkomen we dat het project vertraagd omdat het onder de Omgevingswet gaat vallen.
<b>Bestuurlijke route:</b> College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend Besluitvormend	<b>Planning:</b> 10 oktober 2023 30 oktober 2023 14 november 2023

## Onderwerp

Grondexploitatie Stationspark III

## Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het vaststellen van de gewijzigde grondexploitatie Stationspark III (stukken onder bijlage 1.1, 1.2 & 2);
2. De begroting aan te passen conform bijgaande begrotingswijziging (zie bijlage 3)

## Samenvatting voor de raad:

Op 13 december 2022 zijn de inhoudelijke kaders van de grondexploitatie Stationspark vastgesteld. In de voorliggende uitwerking is het plan meer klimaat robuust gemaakt door versterking van de groenblauwe structuren en door meer ruimte voor groen met een grotere biodiversiteit mogelijk te maken. Hiervoor zijn positieve ingrijpende aanpassingen in de hoofdgroenstructuur nodig. Met dit raadsvoorstel wordt u hier over geïnformeerd. Het nieuwe plan resulteert in een toekomstbestendig, uitvoerbaar en haalbaar plan waarbij minder risico's worden verwacht voor de verdere procedure.

## Inleiding

### Vastgestelde grondexploitatie d.d. 13 december 2022

Op 13 december 2022 heeft uw raad besloten akkoord te gaan met de grondexploitatie voor Stationspark III. Met Stationspark III realiseren we (uitbreidings)ruimte voor lokale bedrijvigheid. Destijds is aangegeven dat de grondexploitatie in de toekomst nog zou kunnen wijzigen door eventuele aanpassingen op het ontwerp, of veranderende marktsituaties voor zowel kosten en opbrengsten. Met dit raadsvoorstel geven we daar invulling aan.

### Optimalisatie inrichtingstekening leidt tot benodigde actualisatie

Recente ontwikkelingen in de uitwerking van het schetsplan en overleg met vooroverlegpartners hebben tot nieuwe inzichten geleid, met name op de haalbare verhouding van uitgeefbare gronden versus de benodigde ruimte voor groen- en watervoorzieningen. We concluderen dat er onvoldoende financiële middelen zijn opgenomen voor het realiseren van een toekomstbestendig en klimaat robuust plan. Om die reden is in overleg met adviseurs van verschillende disciplines, en in samenspraak met onze overlegpartners, de inrichtingstekening geoptimaliseerd. Voornoemde aanpassingen leiden tot een benodigde bijstelling van de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie.

## Beoogd effect

De financiële en inhoudelijke randvoorwaarden vaststellen waarbinnen het college de planontwikkeling Stationspark III verder kan vormgeven en daarmee de door de raad beoogde doelen kan realiseren. Tevens het informeren over de positieve ingrijpende aanpassingen in de hoofdgroenstructuur die noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt de financiële uitvoerbaarheid van Stationspark III aangetoond zodat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd in Q4 2023.

## Argumenten

*Met de actualisatie van de grondexploitatie wordt een toekomstbestendig plan geborgd* In Sliedrecht is er volgens de Behoefteraming Zuid-Holland 2021 een tekort aan ruimte voor bedrijven. Met de ontwikkeling van Stationspark III bieden we extra ruimte aan. Hiermee geven we juist aan bedrijven met een specifieke lokale binding de mogelijkheid om in de gemeente uit te breiden. Na zorgvuldige analyse en evaluatie is geconcludeerd dat de eerder door uw raad vastgestelde grondexploitatie en onderliggend plan van 13 december 2022, te veel geoptimaliseerd was naar het behalen van voldoende uitgeefbare grond (opbrengst). We concluderen dat er onvoldoende financiële middelen zijn opgenomen voor het realiseren van een toekomstbestendig en klimaatrobuust bedrijventerrein. Dit leidt niet alleen tot ongewenste situaties bij de exploitatie

van Stationspark III op het gebied van klimaat- en toekomstrobuustheid, maar ook tot grotere risico's in de bestemmingsplanprocedure. Concreet ontstaat (zonder aanpassing) een vergrote kans op zienswijzen en beroepsprocedures.

Om deze redenen is het schetsontwerp dat is vastgesteld d.d. 13 december 2022 verder uitgewerkt. Onder bijlage 1 is de nieuwe inrichtingstekening opgenomen. Voor de vergelijking is ook het oude schetsontwerp toegevoegd. In de inrichtingstekening zijn de volgende inhoudelijke wijzigingen aangebracht:

- Minder verharding  
Met het plan wordt minder verharding gerealiseerd in het openbaar gebied. Dit in samenhang met andere wijzigingen, zoals hieronder genoemd, leidt tot minder hittestress en zorgt voor een klimaatrobust plan.
- Betere koppeling tussen groen - blauw structuren  
Water wat op verharding valt kan niet tot nauwelijks infiltreren in de bodem en stroomt daardoor versnelt naar het watersysteem. Dit betekent dat het waterpeil bij een flinke regenbui snel kan stijgen. Om voldoende waterberging te realiseren en daarmee te voldoen aan de eisen vanuit het beleid van het waterschap is een robuuste groen - blauw structuur nodig. Om hier invulling aan te geven is meer fysiek ruimte nodig voor onder andere de benodigde oevers en het aanliggend groen.
- Een grotere biodiversiteit en meer groen  
Op 20 juni 2017 heeft de raad besloten tot de realisatie Recreatief Knooppunt Sliedrecht in combinatie met Stationspark III, waarbij het uitgangspunt was dat bij de herontwikkeling de bestaande bomen niet gehandhaafd kunnen worden. Om te voldoen aan de eisen vanuit wet Natuurbescherming en om een zo groen mogelijke leefomgeving te realiseren is het ruimtelijk ontwerp, op advies van betrokken ecologen geoptimaliseerd. Er komt een brede groenbuffer met een grotere diversiteit aan streekeigen struiken en bomen, die beter bestand zijn tegen een variabel waterpeil en veranderende klimatologische omstandigheden. Op basis van het Groenbeleidsplan 2021-2025 zijn dit positieve ingrijpende aanpassingen in de hoofdgroenstructuur waarover u met dit raadsvoorstel nogmaals wordt geïnformeerd. Waar mogelijk laten we de bestaande bomen staan en gaan we de andere bomen geleidelijk vervangen voor nieuwe bomen en begroeiing.
- Minder uitgeefbare bedrijfsgronden  
Als gevolg van de toevoeging van de groen - blauw structuur neemt het oppervlakte uitgeefbaar gebied met circa 4.000 m<sup>2</sup> af. Dit resulteert in een bedrijventerrein waar bedrijven zich willen vestigen door een passende ruimtelijke opzet, mooie inpassing in de omgeving en prettige verblijfsomgeving.

Door bovenstaande wijzigingen ontstaat een realistisch, uitvoerbaar en haalbaar plan waar ruimte is voor bedrijvigheid en verblijf door mens en dier. Stationspark III wordt hiermee een klimaat- en toekomstrobust bedrijventerrein.

*We voldoen op deze wijze aan het beleid en de eisen van onze belangrijke partners* Door de optimalisatie van het inrichtingsontwerp voldoen we aan het beleid en ook eisen van belangrijke partners, zoals de provincie Zuid-Holland (vanuit de Wet natuurbescherming) en het Waterschap Rivierenland (vanuit de Waterwet en Keur). Hierdoor verwachten wij dat de partners kunnen instemmen.

## **Kanttekeningen / Risico's**

### Onherroepelijk bestemmingsplan

De realisatie van Stationspark III is afhankelijk van het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan, waarvan de procedure in Q4 van dit jaar gestart wordt. Met de ontwerpaanpassingen / de kwalitatieve verbetering verkleinen we de kans op zienswijzen en beroepsprocedures en daarmee de kans op vertraging. Eventuele vertraging heeft gevolgen voor zowel Stationspark III alsook voor Sliedrecht Buiten. Het betreft namelijk één bestemmingsplan voor beide locaties; oftewel één planologische procedure. Bij het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het project niet gerealiseerd worden en moeten de gemaakte kosten worden afgeboekt.

### Begrote baten en lasten op basis van de huidige uitgangspunten

In de grondexploitatie zijn alle te verwachten kosten en opbrengsten begroot voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Stationspark III. Alle kosten en opbrengsten zijn berekend op basis van de huidige uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en kunnen in de toekomst nog wijzigen door eventuele aanpassingen op het ontwerp. Maar ook veranderende marktsituaties voor zowel kosten en opbrengsten kunnen hun effect hebben. Dit is gezien de huidige markt geen ondenkbaar scenario. Dat betekent dat uiteindelijk bedragen nog kunnen afwijken.

### Boekwaarde (nieuwe) kunstgrasveld

In het raadsvoorstel met betrekking tot de investering in het nieuwe kunstgrasveld is een financieel risico opgenomen ten aanzien van een eventuele desinvestering (€ 168.000). Dat risico kan tot uiting komen op de grondexploitatie.

### Toets accountant

In het Accountantsverslag 2022 (en het daarbij behorende vervolg) gaat de accountant in op noodzakelijke verbeteringen in relatie tot grondexploitaties. Hierover zijn we momenteel in gesprek met de accountant. Deze uitwerking van de grondexploitatie is nog niet besproken met de accountant, dat doen we in Q4 alsnog. Indien dat leidt tot aanpassingen dan verwerken we dat in grondexploitatie bij de Jaarrekening 2023.

## **Financiën**

De voorgelegde grondexploitatie is per saldo minder winstgevend dan de laatst gepresenteerde stand (Jaarrekening 2022). Het verwachte resultaat zakt van € 13,9 miljoen naar € 12,5 miljoen. Dit wordt veroorzaakt doordat de aangepaste grondexploitatie meer groen - blauwe structuren bevat en daardoor minder uitgeefbaar terrein (€ 1,0 miljoen). Deze financiële aanpassing is het directe gevolg van de nu voorgestelde aanpassing in de grondexploitatie.

Naast dit directe gevolg bevat de grondexploitatie een tweetal andere wijzigingen, namelijk de verwerking van de besluitvorming over het nieuwe kunstgrasveld voor vv Sliedrecht (€ 0,2 miljoen) en daarnaast stijgen door de latere oplevering de tijdelijke beheerskosten (€ 0,2 miljoen).

In hoeverre over het verwachte resultaat vennootschapsbelasting verschuldigd is, is onderwerp van onderzoek. Indien vennootschapsbelasting verschuldigd is valt het vrij besteedbare resultaat lager uit. Het voornemen is de gerealiseerde winst te zijner tijd te storten in de reserve Koers 2030.

## **Wet- en regelgeving / Juridische zaken**

- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Gemeentewet (art. 87 / 88 voor wat betreft geheimhouding)
- Wet Openbaarheid van Bestuur (art. 5.1 lid 1 onder c, respectievelijk lid 2 onder b, f en i)

**Duurzaamheid**

De basis voor de inhoudelijke wijziging betreft duurzaamheid (in brede zin), zie de argumenten

**Inclusiviteit**

Niet van toepassing

**Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

Niet van toepassing

**Communicatie / Participatie**

Het vaststellen van een grondexploitatie is een financieel/administratieve handeling waarover verder niet wordt gecommuniceerd.

**Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)**

Met de actualisatie van de grondexploitatie kan het college de planontwikkeling verder vormgeven. De volgende stap is om na dit besluit het ontwerpbestemmingsplan voor Sliedrecht Buiten en Stationspark III vóór 1 januari 2024 ter inzage te leggen, nog onder het huidige bestemmingsplanregime. Dit om vertraging in procedures te voorkomen door de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Het wijzigen van de groenstructuurkaart wordt tevens aan u voorgelegd op het moment dat u besluit over vaststelling van het bestemmingsplan 'Sliedrecht Buiten & Stationspark III'.

**Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding****Eerdere besluitvorming**

Vaststelling grondexploitatie Stationspark III - Raadsvoorstel

**Bijlagen**

---

1. Bijlage 1.1 - Inrichtingstekening Stationspark III (bovenaanzicht)
2. Bijlage 1.2 - Inrichtingstekening Stationspark III (dwarsdoorsneden)
3. Bijlage 1.3 - (Oude) Schetsontwerp Stationspark III (d.d. 13 december 2022)
4. Bijlage 2 - Gedetailleerde raming grondexploitatie Stationspark III (per 10-10-2023) - GEHEIM
5. Bijlage 3 - Begrotingswijziging Stationspark III