



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4079599

Onderwerp: Vaststellen Exploitatieplan Schuytgraaf, 14e herziening

Kernboodschap

Het vaststellen van de 14^e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf, dat hoort bij de bestemmingsplannen voor veld 1 en 1a en voor veld 26 en 27, is noodzakelijk om de woningbouw in de velden 1, 1a, 26 en 27 mogelijk te maken. Het exploitatieplan regelt welke kosten bij een particuliere grondeigenaar, die op eigen kavel een woning wil bouwen, in rekening kunnen worden gebracht. In deze 14e herziening is de actualiteit wat betreft grondeigendommen verwerkt, het prijspeil is herzien, de parameters zijn naar de huidige marktsituatie geactualiseerd en de plankostenscan, de kosten voor bouw- en woonrijp maken, het programma en de grondprijzen zijn geactualiseerd.

Voorstel

1. De 14e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP1038-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen.

Inleiding

In 2011 is het Exploitatieplan Schuytgraaf 2011 vastgesteld. De gemeente is hiertoe verplicht omdat de grondexploitatiekosten niet anderszins verzekerd zijn (art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Indien een particuliere grondeigenaar wenst over te gaan tot zelfrealisatie op gronden gelegen binnen het exploitatiegebied en indien het kostenverhaal niet verzekerd is middels een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst), kunnen de kosten op basis van het exploitatieplan, via een omgevingsvergunning voor bouwen, op de particuliere grondeigenaar worden verhaald.

Het gaat daarbij om de kosten die in de periode vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wro tot aan het gereedkomen van het exploitatieplangebied Schuytgraaf worden gemaakt. De te verhalen kosten, en daarmee de kosten die meegenomen mogen worden in de exploitatieopzet, betreffen enkel de kosten die gemaakt zijn na 1 juli 2008 binnen de begrenzing van het exploitatiegebied. Het exploitatieplan moet jaarlijks ten minste één keer worden herzien.

Het ontwerpexploitatieplan 'Schuytgraaf Exploitatieplan, 14^e herziening' heeft vanaf 16 november 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier per [raadsbrief](#) over geïnformeerd.



Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het exploitatieplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Tegelijkertijd met dit raadsvoorstel bieden we u twee andere raadsvoorstellen aan:

- raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a, zie 4076836 en
- raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 26 en 27', zie 4079290.

Het exploitatieplan is gekoppeld aan zowel het plan voor veld 1 als voor veld 26 en 27. Deze plannen dienen daarom op dezelfde avond vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van woningbouw in de velden 1, 1a, 26 en 27, waarbij middels de 14^e herziening van het Exploitatieplan Schuytgraaf het kostenverhaal verzekerd is.

Argumenten

1.1 Bij de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan voor de velden 1, 1a, 26 en 27 hoort de 14e herziening van het exploitatieplan.

De 14e herziening heeft inhoudelijk betrekking op de velden 1, 1a, 26 en 27. Deze zijn verwerkt in het exploitatieplan op basis van de ruimtelijk raamwerken. De actualiteit wat betreft grondeigendommen is verwerkt, het prijspeil is herzien, de parameters zijn naar de huidige marktsituatie geactualiseerd en de plankostenplan, de kosten voor bouw- en woonrijp maken, het programma en de grondprijzen zijn geactualiseerd.

1.2 Vaststelling van de herziening van het exploitatieplan is noodzakelijk omdat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is.

De gemeenteraad moet de 14^e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf vaststellen. Dit hoeft niet indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere wijze verzekerd is, bijvoorbeeld door een privaatrechtelijke overeenkomst. Met een aantal grondeigenaren in het plangebied is echter geen privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet verzekerd is. In dat geval moet een exploitatieplan vastgesteld worden, om de kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen. Hierin voorziet de 14e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf.



Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het is een risico als het ene bestemmingsplan wel wordt vastgesteld en de andere niet.*

Het exploitatieplan is gekoppeld aan twee bestemmingsplannen. Indien één van de bestemmingsplannen niet wordt vastgesteld, kan het exploitatieplan niet vastgesteld worden. Ook het andere bestemmingsplan kan daarmee niet vastgesteld worden, omdat het kostenverhaal dan niet is verzekerd.

Indien uw gemeenteraad dus zou besluiten om één van de twee plannen niet vast te stellen, is een (ambtshalve) aanpassing aan het exploitatieplan noodzakelijk, met vertraging als gevolg. Pas na deze aanpassing kan het exploitatieplan en het andere plan worden vastgesteld.

Participatie

De wijk Schuytgraaf is via bewonersnieuwsbrieven en bewonersavonden geïnformeerd over plannen voor deze velden. Op de algemene bewonersavond Schuytgraaf van 26 september 2023 is de terinzagelegging van het exploitatieplan behorende bij de bestemmingsplannen 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a' en 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 26 en 27' aangekondigd en zijn de concept bestemmingsplankaarten gepresenteerd en met geïnteresseerden besproken. Ook is van de terinzagelegging melding gemaakt op de website van Schuytgraaf en de Schuytgraaf facebook pagina. Zie verder de raadsvoorstellen voor de bestemmingsplannen voor veld 1 en voor veld 26 en 27.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De ontwikkeling van de velden 1, 1a, 26 en 27 is opgenomen in de grondexploitatie. Dit bestemmingsplan heeft geen wijzigingen in de grondexploitatie Schuytgraaf tot gevolg.

Uitvoering

Na vaststelling van het exploitatieplan kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

Communicatie

Naast de publicatie zal ook melding van uw besluit worden gemaakt op de website van Schuytgraaf en de Schuytgraaf facebook pagina.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 14^e herziening
- Bijlagen Exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 14^e herziening

Besluit van 24 april 2024

Zaaknummer 4079599

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nummer: 4079599;

gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet

besluit:

De 14e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP1038-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen.

De griffier,



De voorzitter,

