

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijnks

Datum collegebesluit : 10 januari 2017

Corr. nr.: 2017.00205

Onderwerp : Voorstel inzake ontwerp-exploitatieplan woningbouwlocatie
Hooivork II De Moer, herziening 2016

Programma : 8. VHROSV

Agenda nr. : 9, 2017/08

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Op grond van artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet het exploitatieplan voor de ontwikkeling van woningbouwlocatie Hooivork II per jaar eenmaal worden herzien. Het ontwerp-exploitatieplan heeft inmiddels zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden daartegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat sinds 15 december 2016 op basis van het bestemmingsplan "Hooivork II, De Moer" geen planschadeclaims meer ingediend kunnen worden, wordt voorgesteld het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. In het exploitatieplan is namelijk sinds de eerste vaststelling in 2011 rekening gehouden met een kostenpost planschade. Deze kostenpost is nu uit het exploitatieplan verwijderd (ambtshalve wijziging). Hierdoor dalen de exploitatiebijdragen die grondeigenaren verschuldigd zijn na verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op de betreffende kavels.

1. Inleiding

Op 22 september 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan Hooivork II en het bijbehorende exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan is opgesteld om kosten te kunnen verhalen bij grondeigenaren waar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan de kosten niet anderszins verzekerd konden worden. Het betreft 4 van de 34 kavels in het plangebied. De betreffende grondeigenaren zijn een exploitatiebijdrage verschuldigd zodra een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het betreffende kavel verleend is. De overige kavels zijn of eigendom van de gemeente en worden daarom verantwoord in de grondexploitatie of er is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk kostenverhaal) gesloten met de betreffende grondeigenaar.

Het exploitatieplan is in de jaren 2012 tot en met 2015 jaarlijks herzien en vastgesteld door uw raad. Bij de herzieningen van 2012 tot en met 2015 is gekozen voor een "niet-structurele" herziening wat inhoudt dat er geen uitgebreide openbare procedure doorlopen hoefde te worden conform afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Jurisprudentie op dit vlak heeft ertoe geleid dat gemeenten steeds minder ruimte hebben om geactualiseerde exploitatieplannen zonder uitgebreide openbare procedure vast te stellen. Hierdoor moeten de wijzigingen in de huidige actualisatie van het exploitatieplan aangemerkt worden als een "structurele" herziening (artikel 6.15 lid 3 Wro).

Met name de onderbouwing van het exploitatieplan is aangepast. Dit heeft ten opzichte van het laatst vastgestelde exploitatieplan in 2015 echter niet geleid tot grote veranderingen met betrekking tot de te verhalen kosten bij derden.

Het ontwerp van het herziene exploitatieplan 2016 is gepubliceerd en heeft het tot en met woensdag 7 december 2016 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging

Het bestemmingsplan "Hooivork II, De Moer" is per 15 december 2016 langer dan 5 jaar onherroepelijk. Dit is aanleiding voor te stellen het herziene exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Planschadeclaims kunnen slechts tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan ingediend worden. In het exploitatieplan is altijd rekening gehouden met een kostenpost planschade. Deze kostenpost is uit het exploitatieplan verwijderd. Dit heeft tot gevolg dat de grondeigenaren, waarbij conform het exploitatieplan kostenverhaal plaatsvindt, een lagere exploitatiebijdrage verschuldigd zijn. Tegen deze wijziging van het herziene exploitatieplan kan beroep ingesteld worden. Aangezien het effect van de wijziging resulteert in een lagere exploitatiebijdrage wordt de kans dat hier beroep tegen aangetekend wordt als zeer klein ingeschat. Een en ander geldt overigens niet voor de grondeigenaren met wie de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten. De in die overeenkomst afgesproken exploitatiebijdrage, verschuldigd door de grondeigenaar als hij gaat bouwen, blijft intact.

2. Wat willen we bereiken

Conform artikel 6.14 juncto 6.15 Wro dient de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4. van de Awb. doorlopen te worden. Bij vaststelling door uw raad moet het gewijzigd vastgestelde exploitatieplan opnieuw ter inzage worden gelegd. Hierdoor wordt voldaan aan de verplichting het exploitatieplan jaarlijks te herzien.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Uw raad dient het herziene exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Daarna wordt dit gewijzigd vastgestelde exploitatieplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Daarnaast worden de grondeigenaren bij wie de kosten via het exploitatieplan verhaald dienen te worden per brief op de hoogte gesteld dat het gewijzigd vastgestelde exploitatieplan ter inzage is gelegd. Deze grondeigenaren kunnen als belanghebbenden louter tegen de wijziging in het vastgestelde exploitatieplan rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4. Wat gaat het kosten

Omdat de verwachte exploitatiebijdragen omlaag gaan, dalen de inkomsten voor de gemeente. Aan de andere kant dalen ook de kosten, omdat er geen rekening meer gehouden hoeft te worden met de kostenpost planschade. Per saldo zorgt dit voor een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Dit effect wordt meegenomen bij de herziening van de grondexploitatie Hooivork II en wordt verantwoord in het MPG 2016.

5. Communicatie

Publicatie van het exploitatieplan op basis van de wettelijke vereisten.

6. Voorgesteld wordt

1. om het ontwerp-exploitatieplan Woningbouwlocatie Hooivork II De Moer, herziening 2016 gewijzigd vast te stellen.

7. Bijlagen

1. gewijzigd ontwerp-exploitatieplan Woningbouwlocatie Hooivork II De Moer, herziening 2016 (20-12-2016) (ter inzage).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

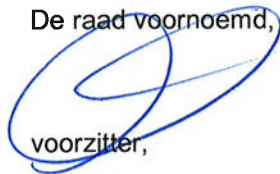
gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2017, nummer 2017/08;

b e s l u i t :

1. het ontwerp-exploitatieplan Woningbouwlocatie Hooivork II De Moer, herziening 2016 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 16 februari 2017.

De raad voornoemd,



voorzitter,

griffier,

