

Raadsvergadering 18-02-2016

BESLUIT
1e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost

De raad van de gemeente Maasgouw,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

- I.
 1. de zienswijze van Blumstone Advocaten namens (de curator van) Nieuwe Borg Ontwikkelingen I B.V. ongegrond te verklaren conform het zienswijzenrapport;
 2. de zienswijze van Blumstone Advocaten namens de FGH Bank primair niet-ontvankelijk te verklaren en subsidiair, voor het geval de FGH Bank desondanks ontvankelijk moet worden geacht, deze zienswijze ongegrond te verklaren conform het zienswijzenrapport;
 3. de zienswijze van MVJ Ontwikkelingen B.V. primair niet-ontvankelijk te verklaren en subsidiair, voor het geval MVJ Ontwikkelingen B.V. desondanks ontvankelijk moet worden geacht, deze zienswijze ongegrond te verklaren conform het zienswijzenrapport.
- II. het exploitatieplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen.
- III. vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG, de navolgende 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost:

1. Herziening titel exploitatieplan

De titel van het besluit wordt gewijzigd in "Exploitatieplan Linne Zuidoost".

2. Herziening deel A, hoofdstuk 1 Inleiding

a. In paragraaf 1.3 (Doel exploitatieplan) wordt na de laatste volzin de volgende tekst toegevoegd:

"Zoals aangegeven in paragraaf 1.1, was er ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake van een door de gemeente met een ontwikkelaar gesloten realisatieovereenkomst, waarin afspraken waren vastgelegd over de integrale realisatie van het bestemmingsplan Linne Zuidoost door en voor rekening van deze ontwikkelaar. Het exploitatieplan is gewijzigd vastgesteld, waarbij er rekening mee is gehouden dat er ten tijde van de vaststelling sprake was van een bestaande overeenkomst waarin over verschillende onderwerpen (kwaliteitseisen openbare ruimte, programma woningbouwcategorieën etc.) afspraken waren gemaakt.

In 2010 is met de ontwikkeling van het plangebied gestart. Eind 2014 waren de nieuwe sportveldaccommodatie, 14 woningen en een beperkt gedeelte van het openbaar gebied bouwrijp gemaakt.



De realisatieovereenkomst is op 4 juli 2014 partieel ontbonden als gevolg van het faillissement van de ontwikkelaar. De afwikkeling van dit faillissement is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1e herziening van het exploitatieplan nog niet afgerond.

De ontstane situatie maakt dat er sprake is van verschillende eigendomsposities van particuliere eigenaren, voor welke eigendommen geldt dat er geen sprake is van het anderszins verzekerd zijn van kostenverhaal of waarvoor een exploitatiebijdrage met de gemeente overeengekomen is. Evenmin is voor die eigendommen sprake van gemaakte afspraken over de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan. Een en ander noodzaakt tot herziening van het exploitatieplan, gericht op het actualiseren van de exploitatieopzet alsmede op het toevoegen en aanpassen van regels over locatie-eisen.

Ook de gevolgen van de economische crisis geven aanleiding het exploitatieplan te herzien. Door de crisis zijn gronduitgifteprijsen en de inbrengwaarden van de gronden onder druk komen te staan en is de geplande looptijd van ontwikkeling vertraagd.

Bij raadsbesluit van 18 december 2014 is het bestemmingsplan Linne vastgesteld. Dit bestemmingsplan ziet op nagenoeg de gehele kern Linne en is conserverend van karakter. De gronden in het exploitatiegebied die betrekking hebben op de alsdan gerealiseerde nieuwe sportveldaccommodatie en de 14 gerealiseerde woningen aan de Sportveldstraat, zijn vanaf dat moment in het bestemmingsplan Linne opgenomen. Dit geldt eveneens voor de gronden waar de openbare ruimte (deels) is gerealiseerd, i.c. de Sportveldstraat en een gedeelte van de Akkerweg alsmede de rotonde naar de N271, alsmede voor de aan de Sportveldstraat te realiseren parkeerplaats. De bestemmingsregeling voor deze gronden in het bestemmingsplan Linne is ten opzichte van het bestemmingsplan Linne Zuidoost niet gewijzigd.

Omdat er sprake is van een lopende grondexploitatie, is de omvang van het exploitatiegebied niet gewijzigd."

b. In paragraaf 1.4 (Begrenzing exploitatieplan) wordt de bestaande tekst, inclusief de daarin opgenomen kaart/afbeelding 2, vervangen door de volgende tekst:

"Het exploitatiegebied kent dezelfde begrenzing als het gebied van het bestemmingsplan Linne Zuidoost, zoals dat gold ten tijde van de vaststelling op 28 oktober 2010. Zoals aangegeven, zijn de inmiddels gerealiseerde sportveldaccommodatie, de gerealiseerde 14 woningen en de in nabijheid gelegen deels gerealiseerde openbare ruimte ingevolge een ongewijzigde bestemmingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan Linne, zoals laatstgenoemd bestemmingsplan is vastgesteld op 18 december 2014. De omvang van het exploitatiegebied is door de vaststelling van het bestemmingsplan Linne niet gewijzigd, dit gezien het feit dat er sprake is van een lopende grondexploitatie en het feit dat de bestemmingsregeling voor de gronden in het exploitatiegebied die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Linne, ten opzichte van het bestemmingsplan Linne Zuidoost niet is gewijzigd. Waar in het exploitatieplan gesproken wordt van 'bestemmingsplan', wordt bedoeld het bestemmingsplan Linne Zuidoost respectievelijk, voor zover het de gronden binnen het exploitatiegebied betreft, het bestemmingsplan Linne.

De begrenzing van het exploitatiegebied is in bijlage A weergegeven.

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van 161.419 m². De eigendomssituatie per 10 december 2015 is weergegeven op de als bijlage F opgenomen eigendommenkaart. Voorts



wordt verwezen naar het eigendommenoverzicht, zoals dat in bijlage E van dit exploitatieplan is opgenomen.”

3. Herziening deel A, hoofdstuk 2 Toelichting exploitatieplan

De inhoud van hoofdstuk 2, onder gelijktijdige wijziging van de titel van dit hoofdstuk in “2. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden” wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 2, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage 1 “Hoofdstuk 2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden, 1e herziening”.

4. Herziening deel A, hoofdstuk 3 Toelichting op de voorschriften

De inhoud van hoofdstuk 3 (Toelichting op de voorschriften) wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 3, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage 2 “Hoofdstuk 3. Toelichting op de voorschriften en de bijlagen, 1e herziening”.

5. Herziening deel B, hoofdstuk 4 Exploitatieopzet

De inhoud van hoofdstuk 4 (Exploitatieopzet) wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 4, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage 3 “Hoofdstuk 4. Exploitatieopzet, 1^e herziening”.

6. Herziening deel B, hoofdstuk 5 Voorschriften

De inhoud van hoofdstuk 5 (Voorschriften) wordt vervangen door de nieuw in te voegen tekst van hoofdstuk 5, zoals opgenomen in de tot dit besluit behorende bijlage 4 “Hoofdstuk 5. Voorschriften, 1^e herziening”.

7. Herziening deel B, hoofdstuk 7 Procedure en zienswijze

Hoofdstuk 7 (Procedure en zienswijze) wordt vernummerd tot hoofdstuk 6 (Procedure en zienswijze).

8. Herziening bijlagen exploitatieplan

a. Bijlage A Grens exploitatiegebied wordt vervangen door de tot dit besluit behorende “Bijlage A Grens exploitatiegebied 1e herziening”.

b. Bijlage B Kaart bestemmingsplan wordt vervangen door de tot dit besluit behorende “Bijlage B Kaart bestemmingsplan 1e herziening”.

c. Bijlage C Kaart woningbouw wordt vervangen door de tot dit besluit behorende “Bijlage C Ruimtegebruikskaat 1e herziening”.

d. Bijlage D Fasering van de bouwactiviteiten wordt vervangen door de tot dit besluit behorende “Bijlage D Faseringsskaut 1e herziening”.

e. Bijlage E Grondexploitatie Sportvelden Linne d.d. 18 juli 2008 wordt vervangen door de tot dit besluit behorende “Bijlage E Toelichting exploitatieopzet 1e herziening” met de volgende samenstelling:

1. Bijlage E1 Toelichting kosten exploitatieopzet, 1e herziening
2. Bijlage E2 Toelichting opbrengsten exploitatieopzet, 1e herziening
3. Bijlage E3 Taxatierapport inbrengwaarde SAOZ juli 2015
4. Bijlage E4 Toepassing ontwerpregeling plankosten
5. Bijlage E5 Jaarschijven grondexploitatie
6. Bijlage E6 Specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar
7. Bijlage E7 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

f. Bijlage F Tabel verkoopprijzen en grondquotes komt te vervallen.

g. Bijlage G Kaart Eigendomsposities wordt, onder gelijktijdige verlettering naar bijlage F, vervangen door de tot dit besluit behorende “Bijlage F Eigendommenkaart 1e herziening”.

h. Bijlage H Aanbestedingsbeleid gemeente Heel 2002 wordt, onder gelijktijdige verlettering naar bijlage G, vervangen door de tot dit besluit behorende “Bijlage G Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 1e herziening”.



i. Toegevoegd wordt een bijlage H, overeenkomstig de tot dit besluit behorende "Bijlage H Kwaliteitsomschrijving 1e herziening".

9. Overgangsbepalingen

Voor een voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatiegebied, waarop voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit nog niet is beslist, blijft het exploitatieplan Linne Zuidoost zoals dit gold voor de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing.

10. Inwerkingtreding en citeertitel

a. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgende op die van de bekendmaking.

b. Dit besluit kan worden aangehaald als "exploitatieplan Linne Zuidoost, gemeente Maasgouw, 1^e herziening".

- IV. vast te stellen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet van toepassing is op het herzieningsbesluit en dit ook in de bekendmaking te doen vermelden;
- V. het voeren van verweer in de vervolgproucedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
- VI. de interne grondexploitatie-opzet voor de locatie Linne Zuidoost vast te stellen en de hiervoor door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw,
d.d. 18-02-2016.

De raad voornoemd;
De griffier,


H.M.L. van Soest

De voorzitter,


S.H.M. Strous

