

Van: Niezen, Henk

Verzonden: maandag 16 januari 2017 9:52

Aan: Boxtel, Peter van

CC: Willems, Wim

Onderwerp: RE: inlichtingenverzoek Coopmans exploitatieovereenkomsten Hilakker

Geachte heer Van Boxtel, beste Peter,

Met betrekking tot het raadsvoorstel BP "Gemert-Bakel Buitengebied herz. juli 2016, plan Hilakker 1,10 en 10a" zijn geen exploitatieovereenkomsten gesloten. Er is geen kostenverhaal van toepassing.

Hierbij enige toelichting over de Grondexploitatiewet op basis waarvan wel of niet een exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

Algemeen kader

Afdeling 6.4 van de Wro, de zogenaamde Grondexploitatiewet, biedt de juridische grondslag voor kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor een bouwplan op particuliere grond mogelijk wordt gemaakt. Artikel 6.12, eerste lid Wro, verplicht de gemeente, gelijktijdig met de vaststelling van het ruimtelijk besluit, een exploitatieplan vast te stellen. De kostensoorten die in een exploitatieplan moeten worden opgenomen zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) limitatief opgesomd.

Exploitatieplan of overeenkomst?

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij AmvB aangewezen bouwplan is voorgenomen. Die AmvB is opgenomen in artikel 6.2.1. Bro waar is omschreven wat onder een bouwplan wordt verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening; kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan op te stellen door kostenverhaal 'anderszins' te verzekeren door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de grondeigenaar van het bouwplan.

Het gaat om de wijziging van de bestemming van bestaande woningen. Nu er geen sprake is van een bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Bro, zijn er geen exploitatieovereenkomsten gesloten. Wel zijn er drie planschadeovereenkomsten. Deze zijn in te zien. Hiervoor kan de heer Coopmans met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Henk Niezen

Senior medewerker Vergunningen & Toezicht