Raadsvoorstel

Datum Raad
28 september 2017

Portefeuillehouder
Albert Abee

Registratienummer
BR1700097

Onderwerp
Vaststelling exploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’

Gevraagde beslissing
De exploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ vast te stellen.

Samenvatting
Een grondeigenaar mag in beginsel een bij hem / haar in eigendom zijnde perceel zelf ontwikkelen, mits de grondeigenaar bereid en in staat is de vanuit het publiek belang gewenste vorm van uitvoering van het bestemmingsplan in acht te nemen en de kosten te dragen. Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met de Bro, geeft de gemeenten de mogelijkheden (en verplichtingen) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op de grondeigenaren in het plangebied.

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is door de wetgever bepaald dat exploitatieplannen herzien moeten worden totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd en alle kosten zijn verzekerd. Een herziening van het exploitatieplan is niet afhankelijk van een herziening van het bestemmingsplan.

<u>Wijzigingen ten opzichte van de voorgaande exploitatieplannen</u>
Deze herziening van beide exploitatieplannen heeft betrekking op financiële wijzigingen en niet op planologische wijzigingen. Het omvat meer dan alleen het actualiseren van de ramingen in de grondexploitatie. Jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de opzet van de kostentoerekening leiden tot een structurele aanpassing. Een voorbeeld daarvan is het aanpassen van de taxatie van de inbrengwaarden van gronden en het opstellen en aanpassen van de regels van het exploitatieplan. Dit betekent dat een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd voor de vaststelling van de herziening en dat belanghebbenden –eigenaren in het exploitatiegebied- beroep kunnen instellen tegen de herziening.

<u>Procedure</u>
Op 10 januari 2017 (BW1600472 en BW1600471) heeft het college ingestemd met de (ontwerp) exploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ en het starten van de zienswijzetermijn. De (ontwerp)exploitatieplannen hebben vanaf 19 januari 2017 ter inzage gelegen. De ontwerpexploitatieplannen hebben in verband met een datalekmelding korter dan 6 weken vanaf 19 januari 2017 ter inzage gelegen. In verband met deze procedurefout hebben de geanonimiseerde (ontwerp)exploitatieplannen vanaf 19 april 2017 tot en met 30 mei 2017 opnieuw ter inzage gelegen. Tegen het exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ zijn twee zienswijzen ingediend. De resultaten van de zienswijzetermijn zijn

samengevat in bijgaande ‘Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’. Tegen het exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ is één zienswijze ontvangen. De resultaten van deze zienswijze is samengevat in bijgaande ‘Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’. De nota’s geven geen aanleiding tot aanpassingen in de bijgaande vast te stellen exploitatieplannen.

Financiële consequenties
De kosten voor het opstellen van de exploitatieplannen is opgenomen in de betreffende grondexploitatie.

Verdere procedure
De procedure voor de exploitatieplannen verloopt samengevat als volgt (met planning):
- Behandeling in commissie Algemeen Bestuur: 13 september 2017
- Besluitvorming door de gemeenteraad: 28 september 2017
- Publicatie van de vastgestelde exploitatieplannen: 9/16 oktober 2017
- Zes weken beroepstermijn: 11/18 oktober t/m 22/29 november 2017
- Bij geen beroep zijn de exploitatieplannen na de beroepstermijn onherroepelijk (eind november 2017)

Juridische aspecten
In de Wro is in afdeling 6.4 de Grondexploitatiewet opgenomen. Het vaststellen van exploitatie-plannen in verplicht wanneer ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen een bouwplan mogelijk maken (art. 6.12 Wro). Onderwerpen tot uitwerking van onderdelen van de Grondexploitatiewet zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in afdeling 6.2.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
De ontwerpexploitatieplannen hebben vanaf 19 april 2017 zes weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzetermijn. Gedurende deze termijn werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de ontwerpexploitatieplannen in te dienen. Tijdens de zienswijzetermijn zijn drie zienswijzen ingediend op de exploitatieplannen.

Na de vaststelling door de gemeenteraad worden de exploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ zes weken digitaal ter inzage gelegd. In deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Duurzaamheid
N.v.t.

Bijlagen
- Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012 (T17.09289)
- Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (T17.09272).
- Lijst reclamanten (ontwerp)exploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ (T17.10199) (bevat persoonsgegevens, staat in iBabs map persoonsgegevens)
- Zienswijze eigenaar 41 op (ontwerp)exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ (I17.08189) (bevat persoonsgegevens, staat in iBabs map persoonsgegevens)
- Zienswijze eigenaren 21 op (ontwerp)exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ (I17.19829) (bevat persoonsgegevens, staat in iBabs map persoonsgegevens)
- Zienswijze Hoogheemraadschap van Delfland op (ontwerp)exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ (I17.08680)
- Vast te stellen exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ (T17.09329)

- Vast te stellen exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ (T17.09328)
- Conceptbrief voortgang exploitatieplan aan reclamanten op exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’. (U17.09947)
- Conceptbrief voortgang exploitatieplan aan reclamanten op exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’. (U17.09950)
- Conceptbrief vaststelling exploitatieplan aan reclamanten op exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’. (U17.09965)
- Conceptbrief vaststelling exploitatieplan aan reclamanten op exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’. (U17.09994)
- Conceptbrief vaststelling exploitatieplan aan belanghebbenden op exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’. (U17.09998)
- Conceptbrief vaststelling exploitatieplan aan belanghebbenden op exploitatieplan ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’. (U17.09999)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect
Een juridische basis om het kostenverhaal te borgen voor de verdere ontwikkeling van Meerpolder en Oudeland.

Argumenten

1. De nota’s zienswijzen zijn zorgvuldig voorbereid.

Tijdens de zienswijzetermijn zijn drie zienswijzen ingediend op de exploitatieplannen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de bijgaande ‘Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland ‘ en ‘Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’. Na een zorgvuldige beoordeling en belangenafweging leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van de (ontwerp)exploitatieplannen.

1.1 Actualiseringsplicht

Artikel 6.15 Wro geeft aan dat een exploitatieplan behorend bij een bestemmingsplan herzien dient te worden. De wet veronderstelt dat er sprake is van dynamiek in de grondexploitatie en dat kosten kunnen stijgen en dalen. Dat heeft mogelijk ook effect op de verhaalbaarheid van die kosten. Als er sprake is van tussentijdse kostenstijgingen, kan het in het belang van de gemeente zijn deze kostenstijging te verwerken in het exploitatieplan. Stel nu dat door ontwikkelingen in de grond-exploitatie de exploitatiebijdrage neerwaarts kan worden bijgesteld, dan heeft dit mogelijk een stimulerend effect op de eigenaren om tot ontwikkeling over te gaan. Ook in dat geval is er dus een belang om tot actualisatie van het plan over te gaan. Tenslotte kun je vaststellen dat eventueel te hoog vastgestelde bijdragen kunnen leiden tot terugbetaling aan eigenaren; dat kan tussentijds of bij de eindafrekening. Voor de gemeentelijke bedrijfsvoering/boekhouding is het van belang dat er een actueel inzicht bestaat in de verplichting tot terugbetaling jegens die eigenaren.

1.2 De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan ligt bij de gemeenteraad.

De gemeenteraad is bevoegd een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen
N.v.t.

Raadsbesluit

Datum Raad
28 september 2017
Registratienummer
BR1700097

Onderwerp
Vaststelling exploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat
- de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- de voorbereiding van de exploitatieplannen is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- de ontwerpexploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ met ingang van 19 april 2017 gedurende zes weken voor een ieder in ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;
- voorafgaand aan deze terinzagelegging een kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het gemeenteblad op de gemeentelijke website;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemde exploitatieplannen drie schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen zijn tijdig ingediend/ontvangen en dus in behandeling genomen;
- de zienswijzen en de overwegingen hierover in de als bijlagen opgenomen ‘Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland ‘ en ‘Nota zienswijzen Ontwerpexploitatieplan 1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ zijn weergegeven;
- bij de overwegingen van de zienswijzen een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- de conclusie uit de zienswijzen op de ontwerpexploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ en de overwegingen hierover niet leidt tot wijziging van de ontwerpexploitatieplannen.

Gelet op
- artikel 6.14 Wro en afdeling 6.2 Bro.

Besluit(en)
De exploitatieplannen ‘1e Herziening exploitatieplan Meerpolder 2012’ en ‘1e Herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland’ vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 september 2017,

de griffier,

drs. Marijke Walhout