

Documentnummer: D/24/139092

Zaaknummer: Z/24/124340

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan (project Linne Zuidoost).

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen; 2. het exploitatieplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen; 3. het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (NL.IMRO.1641.BPL111-VG01) en exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG) gewijzigd vast te stellen; 4. vast te stellen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet van toepassing is op het vaststellingsbesluit en dit ook in de bekendmaking te vermelden; 5. vast te stellen dat, voor een voorafgaand aan de datum van vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' ingediende aanvraag tot het geven van een kostenverhaalsbeschikking voor gronden in het exploitatiegebied waarop voor de datum van vaststelling niet is beslist, van toepassing is het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening', zoals dat geldt na vaststelling van dit besluit en alsdan onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan Maasgouw; 6. het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders; 7. de interne grondexploitatie-opzet vast te stellen.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> 1. staat van wijzigingen bestemmingsplan; 2. staat van wijzigingen exploitatieplan; 3. bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (NL.IMRO.1641.BPL111-VG01); 4. exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG). <u>Ter inzage:</u> 1. interne grondexploitatie-opzet (<u>onder opgelegde geheimhouding college; bij de griffie</u>).

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,

Toelichting

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan (project Linne Zuidoost).

Inleiding

Algemeen

Op 1 juli 2008 is, als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 Grondexploitatie in werking getreden. Daarin is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin bouwplanmogelijkheden (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) worden opgenomen, verplicht is om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Deze wettelijke plicht leidt uitzondering, indien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan het kostenverhaal voor alle gronden in het plangebied anderszins is verzekerd en er geen noodzaak is tot het stellen van publiekrechtelijke regels over zogenoemde 'locatie-eisen' (zoals fasering, koppeling tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, eisen en uitvoeringsregels over de inrichting van de openbare ruimte). Naast de situaties waarin een wettelijke plicht tot vaststelling van het exploitatieplan bestaat, is de raad bevoegd een exploitatieplan vast te stellen bij een bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen. Met de vaststelling van het 'Exploitatieplan Linne Zuidoost', gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' in 2010, werd aan deze wettelijke verplichting voldaan. Onderstaand wordt nader ingegaan op de chronologie van de opgestelde bestemmingsplannen en (herzieningen van) exploitatieplannen voor Linne Zuidoost.

Bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' (2010)

De mogelijkheid tot het kunnen bouwen van een of meer woningen geldt als een aangewezen bouwplan. Op 28 oktober 2010 zijn door de gemeenteraad van Maasgouw het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en het daaraan verbonden exploitatieplan 'Linne Zuidoost' vastgesteld. Het bestemmingsplan is opgesteld voor de realisering van maximaal 238 woningen, waaronder maximaal 42 gestapelde woningen alsmede de realisatie van een nieuwe buitensportaccommodatie, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare voorzieningen (zoals wegen, groen, waterberging et cetera).

Met de in het bestemmingsplan opgenomen sportveldaccommodatie werd voorzien in een verplaatsing van een bestaande sportveldaccommodatie, die gelegen was in het noordelijke gedeelte van het bestemmings-plangebied. Deze realisatie van de beoogde woningbouw is voorzien in het noordelijke gedeelte van het bestemmingsplangebied. In genoemd bestemmingsplan was en is voor de ontwikkelde sportveldaccommodatie en de woningen voorzien in een directe bouwtitel. Het gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgestelde exploitatieplan 'Linne Zuidoost' had betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Het exploitatieplan voorziet en voorziet onder meer in regels die zien op een gefaseerde ontwikkeling van het bestemmingsplangebied. Het bestemmings- en exploitatieplan 'Linne Zuidoost' zijn onherroepelijk in werking getreden op 21 januari 2011.

Bestemmingsplan 'Linne' (2014)

Bij besluit van 18 december 2014 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Linne' vastgesteld. Dit bestemmingsplan ziet op nagenoeg de gehele kern Linne en haar directe omgeving en is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenprogramma Ruimtelijke ordening. Doel van het meerjarenprogramma was het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente te verminderen, waarbij het aantal van (destijds) circa 95 bestemmingsplannen wordt teruggebracht naar circa 12 bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan 'Linne' heeft tot doel de verouderde vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt. Voor het in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' opgenomen plangebied betekent dit dat de op dat moment gerealiseerde sportveldaccommodatie, de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen op de hoek van de Maasbrachterweg met een gedeelte van de woonstraat, de gerealiseerde 14 woningen aan de Sportveldstraat, de bouwrijp aangelegde Akkerweg / Sportveldstraat, de woonstraat nabij de

gerealiseerde maatschappelijke voorziening op de hoek naar de Maasbrachterweg en voorts de op dat moment nog te realiseren rotonde en de openbare vrachtwagenparkeerplaats in het conserverende bestemmingsplan 'Linne' zijn opgenomen, zonder dat daarbij de voorheen bestaande bestemmingsregeling ingevolge het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' is gewijzigd.

Het op dat moment nog te ontwikkelen gedeelte van het plangebied is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Linne'. Het bestemmingsplan 'Linne' is onherroepelijk in werking getreden op 12 maart 2015.

Exploitatieplan '1e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost'

Op 18 februari 2016 heeft de raad het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost vastgesteld, in het kader van de wettelijke herzieningsplicht. Door middel van onder meer een aanpassing van de regels van het exploitatieplan is voorzien in de koppeling tussen het exploitatieplan met deels het bestemmingsplan 'Linne' en deels het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Hierbij zijn de regels van het exploitatieplan over locatie-eisen afgestemd op de op dat moment ontstane situatie en is de exploitatieopzet voor de toepassing van kostenverhaal geactualiseerd.

Bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'

Het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' is op 15 december 2020 vastgesteld. Eerder heeft door de gemeente de verankering van de parkeernormen in de verschillende bestemmingsplannen van de gemeente plaatsgevonden. Daarbij heeft abusievelijk deze verwerking van de parkeernormen niet plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Met de bestemmingsplanherziening zijn deze parkeernormen alsnog toegevoegd aan het gebied van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. De betreffende regels zijn inmiddels één op één overgenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (zie hierna).

Exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening'

Op 15 december 2020 heeft de raad het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Bij de 2^e herziening van het exploitatieplan is de exploitatieopzet geactualiseerd. Voorts heeft een wijziging van de regels over locatie-eisen plaatsgevonden.

Bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' en exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3e herziening'

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' alsmede het belang om te komen tot actualisatie van de exploitatieopzet noodzaakt tot de vaststelling van een besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan. Dit heeft te maken met het feit dat er sprake is van een lopende grondexploitatie waarbij het exploitatieplan is gekoppeld aan deels het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en deels het bestemmingsplan 'Linne'. Indien een van beide bestemmingsplannen een herziening ondergaat, heeft dit doorwerking naar het gekoppelde exploitatieplan.

De aanleiding voor de 3^e herziening van het exploitatieplan wordt daarnaast gevormd door:

- a. De regels over de fasering zijn aangepast, waarbij de realisatie van het appartementencomplex in fase 5 wordt vervroegd naar fase 3.
- b. In verband met de verhoging van de plancapaciteit met 18 woningen is de fasering aangepast, waarbij de oorspronkelijke fase 4a is verdeeld naar een fase 4a en 4b. Het startjaar voor de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in fase 4a is 2024. Dat van fase 4b is 2025.
- c. De regels zijn op ondergeschikte onderdelen aangepast vanwege technische verbeteringen dan wel aanpassingen van de kaarten van het exploitatieplan.
- d. De kwaliteitsomschrijving, als onderdeel van de regels van het exploitatieplan, is aangevuld met de eisen die verband houden met de aanleg van groenzones in fase 0-A en 4-B. Voorts zijn de bestaande eisen voor de groensingels in deelgebied 1-a, 2-a en 2-b op ondergeschikte punten aangepast.
- e. Toegevoegd is een hoofdstuk over het verwervingsbeleid van de gemeente. Dit ziet op de verwerving van de gronden met bijbehorende voorzieningen, die behoren tot de aan te leggen openbare ruimte in het exploitatiegebied.
- f. De exploitatieopzet voor de toepassing van het kostenverhaal is geactualiseerd naar de peildatum 1 juli 2023. Die actualisatie ziet onder meer op de volgende onderdelen:
 1. Uitgegaan wordt van de eigendomssituatie per 1 juli 2023.
 2. Verwerking van de resultaten van de hertaxatie van de inbrengwaarden per 1 juli 2023.
 3. Controle op de begrenzing van het exploitatiegebied. Dit heeft ertoe geleid dat enkele kleine grondstukken niet meer langer in het exploitatiegebied zijn opgenomen.
 4. De financiële gevolgen voor het kostenverhaal van de verhoging van de plancapaciteit met 18 woningen, waarvan 11 betaalbare woningen.
 5. De aanpassing van de resterende looptijd naar ultimo 2026.
 6. De verwerking van de financiële gevolgen van de gewijzigde faseringsregeling (zie hiervoor onder a en b).
 7. De verwerking van de financiële gevolgen van het (beperkt) gewijzigde ruimtegebruik.

8. De verwerking van de resultaten van het geactualiseerde prijsadvies voor de te hanteren marktconforme uitgifteprijsen vanaf 1 juli 2023.
 9. De verwerking van de werkelijke kosten van bouw- en woonrijpmaken in de periode van 1 januari 2020 tot en met 1 juli 2023.
 10. De verwerking van de geactualiseerde raming van de te verwachten kosten van bouw- en woonrijpmaken vanaf 1 juli 2023.
 11. De geactualiseerde toepassing van de Regeling plankosten exploitatieplan, als gevolg van de wijzigen hiervoor onder f.1. tot en met f.10..
 12. Actualisatie van de rente- en discontovoet en van de te verwachten rente- en indexeringsontwikkeling.
 13. Opname van de kosten van niet-terugvorderbare en / of niet-gecompenseerde compensabele belastingen in verband met de oplevering en eigendomsverkrijging van de openbare groenvoorzieningen en wadi's in deelgebied 1-B;
 14. Het laten vervallen van de in het huidige exploitatieplan opgenomen post planschaderisico's.
- g. De onderdelen a. tot en met f. hebben tot gevolg dat diverse bijlagen bij het exploitatieplan worden aangepast.

Procedure ontwerpbesluiten

Het ontwerpbestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' en het ontwerpexploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' (met de bijbehorende stukken) hebben vanaf vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende de voormelde termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan en een belanghebbende over het ontwerpexploitatieplan. Er zijn twee zienswijzen ontvangen, maar deze zijn inmiddels beiden ingetrokken.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. Er is sprake van overgangsrecht. Voor een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp (herziening van een) exploitatieplan, dat voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, blijft tot het moment van het van kracht worden van de besluiten het oude recht van toepassing zoals dat gold tot 1 januari 2024. Indien er sprake is van beroep tegen het alsdan vastgestelde bestemmingsplan en / of exploitatieplan, dan is ook op die beroepsprocedure het oude recht van toepassing.

Nadat de beide plannen van kracht zijn geworden, worden ze van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan Maasgouw. Vanaf dat moment is op de verdere uitvoering van de beide plannen de nieuwe Omgevingswet van toepassing. Een belangrijke wijziging, die is ontstaan met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, ziet op de toepassing van het kostenverhaal. Onder het oude recht werd een financieel voorschrift inzake de betaling van de exploitatiebijdrage opgenomen in een omgevingsvergunning voor het bouwen. Met de invoering van de Omgevingswet is dit niet meer mogelijk voor vergunningen voor het bouwen, waarvoor de aanvraag na 1 januari 2024 wordt ingediend. Voor een dergelijke omgevingsvergunning blijft de toetsing aan de regels voor locatie-eisen uit het exploitatieplan (inmiddels dan opgenomen in het omgevingsplan Maasgouw) van toepassing. Echter, voor de toepassing van kostenverhaal dient door het college een zogenoemde 'kostenverhaalsbeschikking' te worden vastgesteld (dit als gevolg van een aanvraag door de initiatiefnemer, die voornemens is over te gaan tot de bouw van woningen). In de beschikking wordt de verschuldigde exploitatiebijdrage en de betalingstermijn vastgelegd. In de Omgevingswet is bepaald dat niet met de start van de bouw kan worden gestart, voordat de verschuldigde bijdrage aan de gemeente is betaald. Op het niet tijdig betalen kunnen door de gemeente dwanginvorderingsmaatregelen worden ingezet.

Met de invoering van de Omgevingswet is ook de 'oude' wetgeving vervallen. Dit betekent dat op dit moment deze niet meer kan worden toegepast, tenzij via een wettelijke overgangsregeling de oude wetgeving van toepassing is verklaard op een specifieke situatie.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen;
2. het exploitatieplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen;
3. het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (NL.IMRO.1641.BPL111-VG01) en exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG) gewijzigd vast te stellen;
4. vast te stellen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet van toepassing is op het vaststellingsbesluit en dit ook in de bekendmaking te vermelden;
5. vast te stellen dat, voor een voorafgaand aan de datum van vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3e herziening' ingediende aanvraag tot het geven van een kostenverhaalsbeschikking voor gronden in het exploitatiegebied waarop voor de datum van vaststelling niet is beslist, van toepassing is

- het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3e herziening', zoals dat geldt na vaststelling van dit besluit en alsdan onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan Maasgouw;
6. het voeren van verweer in de vervolgproucedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders;
 7. de interne grondexploitatie-opzet vast te stellen.

Argumenten

1.1 *Ambtshalve wijziging bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023': artikel 9.2.3 van het bestemmingsplan dient verduidelijkt te worden*

Artikel 9.2.3 van het bestemmingsplan geeft bepalingen voor de bouw van bijgebouwen en overkappingen in de bestemming 'Woongebied'. Deze zijn niet van toepassing op de realisatie van de bergingen en doorgangen betreffende de appartementengebouwen. Teneinde hierover geen enkel misverstand te laten bestaan, is het wenselijk een ambtshalve wijziging door te voeren in de regels inhoudende dat de oppervlaktemaat (en overige maatvoeringen) in het betreffende artikel 9.2.3 niet zien op hoofdgebouwen. Dit leidt tot een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan'.

2.1 *Ambtshalve wijziging exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3e herziening': flexibiliteitsbepaling situering inritten in de kwaliteitsborging van het exploitatieplan*

In het exploitatieplan zijn (kwaliteits)eisen opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. De uitvoering van het bouw- en woonrijp maken geschiedt door de ontwikkelaar in het plangebied. Deze eisen zijn opgenomen in bijlage 17 van het exploitatieplan (Kwaliteitsomschrijving). In de kwaliteitsomschrijving is de situering van inritten voor bouwkvavels bindend vastgelegd. Er is echter geen sprake van een bindende verkaveling. Dit kan betekenen dat indien wordt gekomen tot afwijking van de niet bindende verkavelingsopzet, er een knelpunt kan ontstaan vanwege de situeringseis van een inrit. Dit is niet wenselijk. De kwaliteitsomschrijving wordt aangevuld met de voorwaarden, waaronder kan worden afgeweken van de opgenomen situering. Dit leidt tot een ambtshalve wijziging van het exploitatieplan conform de 'Staat van wijzigingen exploitatieplan'.

3.1 *Het bestemmingsplan voldoet*

Het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (NL.IMRO.1641.BPL111-VG01) voldoet aan de eisen, die daaraan gesteld worden. Het bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd.

Het bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost', zoals dit op 28 oktober 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is wenselijk om enkele stedenbouwkundige uitgangspunten nader vast te leggen. Het betreft hierbij onder meer het vastleggen van een maximum aantal te bouwen woningen per (deel)bestemmingsvlak, regels om ongewenste verdichting van woningen te voorkomen en het verlagen van de toegestane bouwhoogte voor de beoogde appartementenblokken binnen het plangebied (van 4 naar maximaal 3 bouwlagen). Daarnaast zijn enkele kleine correcties meegenomen voor wat betreft het bestemmingsplan 'Linne', zoals dat is vastgesteld op 18 december 2014.

Tot slot geldt dat in het zuidwestelijke deel van het plangebied een verdichting is voorzien waarbij in totaal 18 extra woningen toegestaan worden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2010. Er is hierbij uitsluitend sprake van een toename van woningen binnen reeds als zodanig bestemde gronden, waarin de toename tegemoetkomt aan onder meer de in maart 2023 ondertekende Woondeal Limburg en waarbij wordt ingestoken op een groter aandeel betaalbare woningen. Deze toevoeging van 18 woningen is op volkshuisvestelijk gebied in de regio afgestemd (en akkoord bevonden).

Onderdeel van de Woondeal Limburg is dat 2/3 deel van de woningen wordt gerealiseerd als betaalbare woningen. Dit komt, stedenbouwkundig gezien, uit op 11 woningen (gelegen aan de Sportveldstraat in Linne).

3.2 *Het exploitatieplan voldoet*

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG)) voldoet aan de eisen, die daaraan gesteld worden. Dit exploitatieplan is als bijlage toegevoegd. Het exploitatieplan geeft de inhoudelijke eisen waarbinnen de ontwikkeling van Linne Zuidoost zal worden uitgevoerd en biedt de wettelijke basis bij de toepassing van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Tevens zijn in het exploitatieplan regels opgenomen over het ruimtegebruik alsmede eisen en uitvoeringsregels inzake de aanleg van openbare ruimte.

Het exploitatieplan geeft de inhoudelijke eisen waarbinnen de ontwikkeling van Linne Zuidoost zal worden uitgevoerd en biedt de wettelijke basis bij de toepassing van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie.

De aanleiding voor de voorgenomen 3^e herziening van het exploitatieplan is nader toegelicht in het onderdeel “Bestemmingsplan ‘Linne Zuidoost 2023’ en exploitatieplan ‘Linne Zuidoost, 3^e herziening’” van de paragraaf ‘Inleiding’.

4.1 Hierover dient een besluit genomen te worden

Doordat op de procedure het oude recht van toepassing is, is op het vaststellingbesluit inzake het bestemmingsplan ‘Linne Zuidoost 2023’ (NL.IMRO.1641.BPL111-VG01) en het exploitatieplan ‘Linne Zuidoost, 3^e herziening’ (NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG) is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstellwet van toepassing. Gevolg hiervan is onder meer dat na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd bij de bestuursrechter. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstellwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij het besluit en in de bekendmaking van het besluit.

5.1 Overgangsbepaling

Zoals aangegeven in het onderdeel ‘Omgevingswet’ van de paragraaf ‘Inleiding’, is er met de invoering van de nieuwe Omgevingswet een wijziging doorgevoerd in het kostenverhaalsinstrumentarium. Onder het oude recht werd de door een initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage opgenomen als financieel voorschrift in de omgevingsvergunning voor het bouwen. Vanaf 1 januari 2024 kent de omgevingsvergunning niet meer een relatie met het kostenverhaal. Het opleggen van de exploitatiebijdrage gebeurt via een afzonderlijk vast te stellen kostenverhaalsbeschikking. Een initiatiefnemer dient hiertoe een aanvraag bij uw college in te dienen. Hiervoor geldt een aparte procedure, waarbij de aanvrager in de gelegenheid dient te worden gesteld over de ontwerpkostenverhaalsbeschikking een zienswijze in te dienen.

Ingevolge artikel 16.75 Omgevingswet Wet geldt het exploitatieplan ‘Linne Zuidoost, 3^e herziening’ (zodra het is vastgesteld), als onderdeel van het omgevingsplan Maasgouw, als toetsingskader voor te nemen besluiten op aanvragen voor een kostenverhaalsbeschikking voor gronden binnen het exploitatiegebied. Omwille van de duidelijkheid is een overgangsbepaling in het raadsbesluit opgenomen, inhoudende dat deze toepassing ook aan de orde is voor aanvragen voor een kostenverhaalsbeschikking, die voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan ‘Linne Zuidoost, 3^e herziening’ zijn ingediend en waarop op dat moment nog niet is beslist.

6.1 Bij een mogelijk beroep zal een machtiging afgegeven moeten worden voor de aanwezigheid van de gemeente bij de rechtszaak

Na vaststelling van het exploitatie- en bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat beroep ingesteld wordt tegen het raadsbesluit tot vaststelling van deze plannen. Bij een eventuele rechtszaak zal de gemeenteraad vertegenwoordigd worden door de ambtelijke organisatie. De gemeenteraad zal de desbetreffende ondersteuning moeten delegeren aan het college voor deze zaak. Vanwege de doorlooptijd van een machtiging en de korte tijdspanne tussen aankondiging van een zitting en de daadwerkelijke zitting wordt de verdere afhandeling van de procedure overdragen aan het college.

7.1 Financiële effecten ontwikkeling Linne Zuidoost voor gemeente

Een exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente zelf de enige grondexploitant is. De in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet heeft louter de functie van juridische rekentool voor de vaststelling van de verhaalbare kosten en de bepaling van de hoogte van de door eigenaren verschuldigde exploitatiebijdragen, respectievelijk de aan uitvoerende partijen te betalen vergoedingen voor het bouw- en woonrijp maak werkzaamheden et cetera.

Na vaststelling van het exploitatieplan zal het plan, als onderdeel van het omgevingsplan Maasgouw, gevolgd moeten worden. Het plan gaat uit van getaxeerde inbrengwaarden van de gronden, de civieltechnische kosten onderbouwd met een bestek en de plankosten op basis van een door de wetgever vastgestelde forfaitaire regeling. Doorrekening van de verhaalbare kosten volgens de wettelijke regels leidt tot een verhaalbaar exploitatiebijdrage per uitgeefbare gewogen eenheid. Voor aanvragen voor een omgevingsvergunning die voor 1 januari 2024 werden ingediend, werd via de omgevingsvergunning de exploitatiebijdrage in rekening gebracht. Vanaf 1 januari 2024 dient de exploitatiebijdrage in rekening te worden gebracht via een kostenverhaalsbeschikking. De omgevingsvergunning blijft nodig, maar deze bevat niet langer het onderdeel kostenverhaal.

In het exploitatieplan is uitgegaan van een exploitatieduur, die eindigt op 31 december 2026. De verhaalbare kosten zijn gemaximeerd op het laagste niveau van of de verhaalbare kosten of de opbrengsten.

Die juridische exploitatieopzet mag daarmee niet worden verward met de daadwerkelijke interne grondexploitatie of de verdere wijze van verantwoording van de financiële gevolgen voor de gemeente. Om de werkelijke financiële consequenties voor de gemeente in kaart te brengen, moet rekening gehouden worden met de realisatie in de voorgaande periode. Gerealiseerd zijn de bouw van het sportcomplex, maar ook de bouw van 14 woningen. Voor het gerealiseerde gedeelte kan geen exploitatiebijdrage meer worden ontvangen, terwijl daar wel kosten aan moeten worden toegerekend.

Op de interne grondexploitatie respectievelijk de financiële gevolgen voor de gemeente als zodanig wordt ingegaan in de interne grondexploitatie-opzet, die als vertrouwelijke bijlage ter inzage is gelegd. Ten aanzien van deze interne grondexploitatie-opzet is door het college geheimhouding opgelegd.

Kanttekeningen

3.1 Tegen het bestemmings- en exploitatieplan staan rechtsmogelijkheden open

Op de procedure tot herziening van een exploitatieplan van structurele onderdelen en tot herziening van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent dat belanghebbenden (bij het ontwerpexploitatieplan) respectievelijk eenieder (bij het ontwerpbestemmingsplan) over het ontwerpexploitatieplan en -bestemmingsplan zienswijzen bij de gemeenteraad hebben kunnen indienen. Aanvankelijk waren er 2 zienswijzen ingediend, doch deze zijn vervolgens ingetrokken.

Belanghebbenden kunnen nadien beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten

Het project 'Linne Zuidoost', het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (NL.IMRO.1641.BPL111-VG01) en het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG) zijn passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie Maasgouw.

Communicatie

Communicatie vindt plaats door middel van kennisgevingen. Dit zijn de bekendmakingen in het Gemeenteblad alsmede, voor het exploitatieplan, de brieven aan kadastrale eigenaren in het exploitatiegebied. Voorts dient later de vaststelling van het besluit tot 3^e vaststelling van het exploitatieplan te worden ingeschreven in de openbare registers ingevolge de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Financiën

Op de interne grondexploitatie respectievelijk de financiële gevolgen voor de gemeente als zodanig wordt ingegaan in de interne grondexploitatie-opzet, die als vertrouwelijke bijlage ter inzage is gelegd. Zoals gezegd, is er ten aanzien van dit onderdeel geheimhouding door het college opgelegd.

Planning en uitvoering

Na de vaststelling van het exploitatie- en bestemmingsplan volgt nog de eventuele beroepsfase bij de Raad van State.

Bijlagen

Bijlagen, die zijn bijgevoegd, zijn:

1. staat van wijzigingen bestemmingsplan;
2. staat van wijzigingen exploitatieplan;
3. bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (NL.IMRO.1641.BPL111-VG01);
4. exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' (NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG).

De interne grondexploitatie-opzet ligt ter inzage bij de Griffie (**onder opgelegde geheimhouding college**).

Team: Fysiek Domein