

**Raadsvergadering
18-02-2016**

Agendapunt: 4

Voorstel tot 1e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost

Van:	College (portefeuillehouder Wilms)
Samenvatting:	De gemeenteraad heeft d.d. 28 oktober 2010 het bestemmingsplan en exploitatieplan Linne Zuidoost vastgesteld. Voorafgaand aan de procedure van het bestemmings- en exploitatieplan was met een marktpartij een realisatieovereenkomst gesloten. De inhoud van het vastgestelde exploitatieplan was afgestemd op deze overeenkomst. De rechtbank heeft d.d. 7 april 2014 deze marktpartij in staat van faillissement verklaard. De met deze marktpartij gesloten realisatieovereenkomst is door de gemeente in juli 2014 ontbonden. Deze situatie geeft aanleiding tot een herziening van het exploitatieplan. Door het college is een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan vastgesteld, dat ter visie is gelegd. Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerp-exploitatieplan.
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. de zienswijzen van Blumstone Advocaten, ingediend namens Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V., en namens FGH Bank N.V. en van MVJ Ontwikkelingen B.V. niet-ontvankelijk en / of ongegrond te verklaren conform het zienswijzenrapport; 2. het exploitatieplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen; 3. de 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) vast te stellen, overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-besluit; 4. 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; 5. het voeren van verweer in de vervolgpcedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders; 6. de interne grondexploitatie-opzet vast te stellen en de hiervoor door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> ▪ zienswijzenrapport; ▪ staat van wijzigingen; ▪ toelichting op het raadsbesluit. <u>Ter inzage:</u> ▪ interne grondexploitatie-opzet Linne Zuidoost (<u>onder opgelegde geheimhouding college; bij de griffie</u>); ▪ herziening exploitatieplan Linne Zuidoost (bij de griffie).
-----------	---

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,

Toelichting

Voorstel tot 1e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost

Inleiding

De gemeenteraad heeft d.d. 28 oktober 2010 het bestemmingsplan en exploitatieplan Linne Zuidoost vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van de sportvelden in Linne en de realisatie van 238 woningen met bijbehorende openbare ruimte. De sportvelden zijn gerealiseerd en in 2012 in gebruik genomen. De gemeente had in totaal voor 33 woningen een omgevingsvergunning verleend. Hiervan zijn 14 woningen aan de Sportveldstraat gerealiseerd. De omgevingsvergunning voor de overige woningen is ingetrokken.

Voorafgaand aan de procedure van het bestemmings- en exploitatieplan was met een marktpartij een realisatieovereenkomst gesloten. De inhoud van het destijds vastgestelde exploitatieplan was afgestemd op deze overeenkomst. De rechtbank heeft d.d. 7 april 2014 deze marktpartij in staat van faillissement verklaard. De eigendommen van de nog te ontwikkelen gronden zijn hoofdzakelijk in handen van deze failliete marktpartij alsmede van een andere marktpartij. De gemeente heeft in juli 2014 de gesloten realisatieovereenkomst (partieel) ontbonden. De gemeente beschikt ook over een beperkte grondpositie. Deze situatie geeft aanleiding tot een herziening van het exploitatieplan.

Het ontwerp-besluit tot 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost heeft van 29 oktober 2015 tot en met 9 december 2015 ter visie gelegen. Aan belanghebbenden is de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Centrale vraag

De 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) en de ontvangen zienswijzen zijn bijgevoegd. De interne exploitatie-opzet voor Linne Zuidoost ligt ter inzage. De vraag is of de gemeenteraad het besluit tot 1e herziening van het exploitatieplan en de op Linne Zuidoost betrekking hebbende interne exploitatie-opzet kan vaststellen.

Oplossingsrichting(en)

Exploitatieplan

Na herziening van het exploitatieplan is er, waar het gaat om de aanleg van werken voor de grondexploitatie (bijv. aanleg openbare ruimte) en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, sprake van nieuwe / aangescherpte regels. Naast de regels, die zien op de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan, heeft het exploitatieplan de functie van kostenverhaalsinstrument. Zo geldt dat, als er aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen worden ingediend, sprake is van:

- een nieuwe, bindende fasering;
- een koppeling tussen (een zekere mate van) het bouwrijp maken en de verlening van omgevingsvergunningen;
- actuele exploitatiecijfers. Op basis van deze actuele cijfers wordt bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, een financiële voorwaarde aan die vergunning verbonden (dit tenzij het kostenverhaal tevoren anderszins is verzekerd naar de gemeente, bijv. via een overeenkomst).

Voorts zijn er in de herziening regels opgenomen over de kwaliteit en wijze van uitvoering (aanbestedingsregels, toetsing van bestekken door de gemeente) van door marktpartijen aan te leggen openbare ruimte in het gebied.

Rechtsbescherming

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het actualiseren van de exploitatieopzet zoals die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan (dit ter onderscheid van de interne grondexploitatieopzet) en het toevoegen of aanpassen van (bestaande) voorschriften aan / van het exploitatieplan. De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenaamde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gewijzigd. Een en ander brengt mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Gevolg hiervan is onder meer dat:

- beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- beroepsgronden niet na afloop van de beroepstermijn kunnen worden aangevuld.

Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij het besluit en in de bekendmaking van het besluit.

Zienswijzen

Het ontwerp van de 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost heeft van 29 oktober 2015 tot en met 9 december 2015 ter visie gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ontvangen van:

- Blumstone advocaten namens FGH Bank N.V. en (de curator van) Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V.;
- MVJ Ontwikkelingen B.V..

In bijgevoegd zienswijzenrapport worden de zienswijzen behandeld. Conclusie hiervan is dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van de 1^e herziening van het exploitatieplan, zoals dat in ontwerp ter visie heeft gelegen. Voorgesteld wordt daarom de zienswijzen niet-ontvankelijk en / of ongegrond te verklaren, conform het voorstel zoals opgenomen in het zienswijzenrapport.

Toelichting raadsbesluit

Van het raadsbesluit maakt onderdeel uit de 'Toelichting behorende bij het raadsbesluit 1^e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost, gemeente Maasgouw'. Deze toelichting behoort u hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Communicatie

Communicatie vindt plaats door middel van kennisgevingen. Dit zijn de bekendmakingen in Staatscourant en Gemeentebblad alsmede de brieven aan kadastrale eigenaren in het gebied. Voorts dient de herziening van het exploitatieplan te worden ingeschreven in de openbare registers ingevolge de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Financiële consequenties

GreX

Een exploitatieplan heeft het wettelijke uitgangspunt dat de gemeente zelf de enige grondexploitant is. Na vaststelling van dit exploitatieplan zal het plan 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 aangeboden



invulmodel. Doorrekening van de verhaalbare kosten volgens de wettelijke regels leidt tot een verhaalbaar exploitatiebijdrage per uitgeefbare gewogen eenheid (m²). In beginsel wordt via de omgevingsvergunning de exploitatiebijdrage in rekening gebracht. In het exploitatieplan is uitgegaan van een exploitatieduur die eindigt op 31 december 2028, waarbij voor de gronduitgifte aansluiting is gezocht bij de actuele woningbouwcijfers. De verhaalbare kosten zijn gemaximeerd op het laagste niveau van of de kosten of de opbrengsten. Het plan sluit met een tekort van € 976.000 exclusief btw. Het gaat hier om een tekort in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Die exploitatieopzet is gebaseerd op tal van wettelijke regels over de verhaalbaarheid van kosten. Die exploitatieopzet mag niet worden verward met de daadwerkelijke interne grondexploitatie.

Interne grondexploitatie

Om de werkelijke financiële consequenties voor de gemeente in kaart te brengen, moet ook 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. De inbrengwaarden van de gronden daarvoor dienen gecorrigeerd te worden. Net als de inbreng van de eigen gronden, die geen boekwaarde hebben. Dit is gebeurd in de - geheime - interne grondexploitatie.

Het college heeft ten aanzien van de interne grondexploitatie geheimhouding opgelegd (artikel 25 Gemeentewet). Het college stelt de gemeenteraad voor deze geheimhouding te bekrachtigen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. de zienswijzen van Blumstone Advocaten, ingediend namens Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. en namens FGH Bank N.V., en van MVJ Ontwikkelingen B.V. niet-ontvankelijk en / of ongegrond te verklaren conform het zienswijzenrapport;
2. het exploitatieplan ambtshalve te wijzigen conform de staat van wijzigingen;
3. de 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) vast te stellen, overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-besluit;
4. 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;
5. het voeren van verweer in de vervolgproucedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders;
6. de interne grondexploitatie-opzet vast te stellen en de hiervoor door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Afdeling: Ontwikkeling





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, 1e 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, 1e 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 Faseringskaart 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 vervolgproudures 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



Toelichting behorende bij het raadsbesluit 1^e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost, gemeente Maasgouw

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Linne Zuidoost en het exploitatieplan Linne Zuidoost (hierna: exploitatieplan) zijn op 28 oktober 2010 vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden op 21 januari 2011. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonwijk van maximaal 238 woningen met bijbehorende openbare ruimte. In het kader van de realisatie van deze woonwijk diende de sportveldaccommodatie voor voetbal en tennis te worden verplaatst naar een andere locatie binnen het bestemmingsplan Linne Zuidoost.

Voorafgaand aan de start van de procedure van het bestemmings- en exploitatieplan was met een marktpartij een realisatieovereenkomst gesloten, gericht op het door en voor rekening en risico van deze marktpartij geheel ontwikkelen van het plangebied. Onderdeel van de afspraken vormde ook de realisatie van de vervangende nieuwe sportveldaccommodatie. Voorts waren onder meer afspraken vastgelegd over de aanleg van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma en de fasering.

De inhoud van het vastgestelde exploitatieplan was, waar het gaat om de inhoud van de daarin opgenomen voorschriften, afgestemd op de situatie dat voor diverse onderdelen waarvoor ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in een exploitatieplan regels kunnen worden opgenomen, sprake was van gemaakte privaatrechtelijke afspraken.

Zoals bekend, is op dit moment slechts een beperkt gedeelte van de wijk gerealiseerd. De vervangende sportveldaccommodatie is gerealiseerd en aan de gemeente opgeleverd. Voorts zijn 14 woningen gebouwd, gelegen aan de nieuw deels aangelegde Sportveldstraat.

De betreffende marktpartij is op 7 april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de overeenkomst partieel is ontbonden op 4 juli 2014.

De aldus ontstane situatie geeft aanleiding tot een herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost. Er is sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarin het overgrote deel van de gronden bestemd voor woningbouw in handen is van derden. Ook is een meer dan substantieel deel van de gronden bestemd voor de aanleg van de openbare ruimte in handen van derden. De afwikkeling van het faillissement is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan niet voltooid, waardoor onduidelijk is welke partij of partijen bestemmingen zullen gaan realiseren.

Ook de invloed van de economische crisis geeft aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis zijn uitgifteprijsen en inbrengwaarden van grond onder druk komen te staan. Ook is bijvoorbeeld sprake van een vertraging in de snelheid van de gebiedsontwikkeling.

De voorgenomen herziening van het exploitatieplan heeft tot doel:

- a. om, voor de toepassing van de op de gemeente rustende wettelijke plicht tot kostenverhaal in geval van particuliere exploitatie, te kunnen beschikken over actuele cijfers en ramingen van verhaalbare kosten van de grondexploitatie;
- b. de in het vigerende exploitatieplan opgenomen voorschriften over de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan (zogenaamde locatie-eisen), een en ander als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, aan te vullen respectievelijk te wijzigen, voor de volgende onderwerpen:

1. de fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied;
2. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
3. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
4. regels voor ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid van aan te leggen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, water en verharding;
5. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
6. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden over de inrichting van de openbare ruimte;
7. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen 1 tot en met 6;
8. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

2. Status van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het actualiseren van de exploitatieopzet van het exploitatieplan en het toevoegen c.q. aanpassen van voorschriften aan/van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenaamde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub f Wro).

3. Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost

De verschillende onderdelen van het besluit tot 1^e herziening worden als volgt toegelicht:

Ad 1. Herziening titel exploitatieplan

In de titel van het thans vigerende exploitatieplan wordt nog gesproken van "Ontwerp exploitatieplan Linne Zuidoost". Van een ontwerpbesluit is echter vanzelfsprekend geen sprake. De titel wordt nu gewijzigd in "Exploitatieplan Linne Zuidoost".

Ad 2. Herziening deel A, hoofdstuk 1 Inleiding

Sub a

In paragraaf 1.3 (Doel exploitatieplan) zijn de doelstellingen vastgelegd, die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Linne Zuidoost in 2010 werden beoogd met de vaststelling van het exploitatieplan. Deze doelstellingen zijn als gevolg van het ontstane faillissement van de marktpartij waarmee eerder aanvankelijk door de gemeente is gecontracteerd, aanzienlijk gewijzigd. Ook is er sprake van de invloed van de gevolgen van de economische crisis, waardoor gronduitgifteprijsen en inbrengwaarden onder druk zijn komen te staan en de looptijd van de exploitatieperiode is verlengd. Deze veranderende omstandigheden zijn aanleiding voor de herziening van het exploitatieplan en worden in dit onderdeel van het herzieningsbesluit nader belicht.

Sub b

In paragraaf 1.4 (Begrenzing exploitatieplan) was een toelichting opgenomen van de begrenzing van het exploitatiegebied. Ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan in 2010 golden er nog geen wettelijke eisen voor digitalisering van de afbakening van het exploitatiegebied. Sinds 1 juli 2013 is ook de digitaliseringsplicht (die we kennen van onder meer bestemmingsplannen), zij het op een aangepaste wijze, van toepassing op exploitatieplannen. Om die reden is de toelichting van paragraaf 1.4 aangepast. Voorts is daarbij verwezen naar een nieuwe bijlage A, waar de analoge weergave van de digitale begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen.

In de oorspronkelijke toelichting op het exploitatieplan (paragraaf 1.4) was bepaald dat de begrenzing van het exploitatiegebied gelijkloopt met de begrenzing van het bestemmingsplan Linne Zuidoost. In het herzieningsbesluit is dit niet aangepast. Wel is bij digitale inmeting van het exploitatiegebied gebleken dat het exploitatiegebied een oppervlakte kent van 161.419 m², terwijl in het oorspronkelijke exploitatieplan op grond van analoge gegevens nog werd uitgegaan van een oppervlakte van 153.376 m². Controle leert dat bij de bepaling van die oppervlakte abusievelijk niet is uitgegaan van de oppervlakte van het gehele bestemmingsplangebied. Met het herzieningsbesluit wordt deze omissie hersteld en wordt uitgegaan van de nauwkeurigere digitale oppervlakte en eigendomsgegevens.

Voorts wordt daarbij verwezen naar de inmiddels gewijzigde eigendomssituatie per 10 december 2015.

Ad 3. Herziening deel A, hoofdstuk 2 Toelichting exploitatieplan

In het vigerende exploitatieplan is de exploitatieopzet opgenomen in deel B (hoofdstuk 4). De toelichting op die exploitatieopzet is opgenomen in deel A (hoofdstuk 2). De leesbaarheid en inzichtelijkheid wordt verbeterd door de beide onderdelen samen te voegen in een nieuw hoofdstuk 4 in deel B. Omdat in deze herziening voorts wordt uitgegaan van geactualiseerde cijfers van de grondexploitatie, ziet deze herziening erop dat de bestaande hoofdstukken A2 en B4 tezamen worden vervangen door een nieuw hoofdstuk 4, dat dan bestaat uit de exploitatieopzet inclusief de daarbij behorende toelichting. Zie voorts ad 5 van het herzieningsbesluit.

Tegelijkertijd wordt een nieuw hoofdstuk A2 ingevoegd, getiteld "Omschrijving van de werken en werkzaamheden". Het gaat hier om de beschrijving van welke werken en werkzaamheden behoren tot het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze beschrijving is in het vigerende exploitatieplan op verschillende plaatsen opgenomen (zie onder meer de bestaande paragraaf 2.2 en 4.3).

Het komt de inzichtelijkheid en leesbaarheid ten goede door in het nieuwe hoofdstuk A2 een algehele beschrijving van de in verband met de realisatie van de wijk Linne Zuidoost uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte op te nemen. De in te voegen tekst is opgenomen als bijlage 1 bij het herzieningsbesluit.

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

De ontstane situatie van het faillissement maakt dat de gemeente te maken heeft met particuliere grondeigenaren, waarbij geen sprake is van met die eigenaren gemaakte privaatrechtelijke afspraken over kostenverhaal alsmede over de bij de uitvoering van het bestemmingsplan in acht te nemen locatie-eisen. Het exploitatieplan heeft niet alleen de functie van instrument van publiekrechtelijk kostenverhaal (toe te passen via alsnog met die eigenaren te sluiten (posterieure) overeenkomsten dan wel via een financieel voorschrift aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen), maar heeft ook het doel

regels te stellen over een voor de gemeente, vanuit haar publieke belang, gewenste wijze van uitvoering van het bestemmingsplan. Een en ander leidt ertoe dat via de herziening van het exploitatieplan voorschriften worden toegevoegd c.q. bestaande voorschriften worden aangescherpt.

De voorschriften van het exploitatieplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deel B van het exploitatieplan. Gezien de aard en omvang van de door te voeren aanpassingen is, omwille van de leesbaarheid en inzichtelijkheid, besloten tot integrale herziening van de voorschriften van het exploitatieplan. Verwezen wordt naar de toelichting onder ad 6 van dit herzieningsbesluit.

Om diezelfde reden is tevens de aanpak gekozen het hoofdstuk over de toelichting op de voorschriften integraal te herzien. Het nieuw in te voegen hoofdstuk (deel A) 3, getiteld "Toelichting op de voorschriften", is opgenomen als bijlage 2 bij dit herzieningsbesluit.

Ad 5. Herziening deel B, hoofdstuk 4 Exploitatieopzet

Voor de toepassing van de op de gemeente rustende publiekrechtelijke kostenverhaalsplicht is de exploitatieopzet, waarin de verhaalbare kosten zijn opgenomen, geactualiseerd. Gezien de van toepassing zijnde regels over de methodiek van het kostenverhaal is het omwille van de leesbaarheid en inzichtelijkheid noodzakelijk en gewenst de exploitatieopzet geheel te actualiseren. Deze geactualiseerde exploitatieopzet, inclusief toelichting, op te nemen als nieuw hoofdstuk B4, is opgenomen als bijlage 3 bij het herzieningsbesluit.

Zoals aangegeven onder ad 3, is daarbij tevens de indeling van het exploitatieplan gewijzigd. In hoofdstuk B4 is zowel de exploitatieopzet als de daarop betrekking hebbende toelichting opgenomen.

Van de exploitatieopzet maakt ook onderdeel uit een aantal bijlagen, met verklarende/toelichtende financiële overzichten etc. Deze zijn opgenomen als (nieuwe) bijlage E bij het exploitatieplan.

Ad 6. Herziening deel B, hoofdstuk 5 Voorschriften

Zoals aangegeven in paragraaf 1 van deze toelichting, geven zowel de ontstane situatie van het faillissement van de marktpartij die aanvankelijk de wijk voor eigen rekening en risico zou ontwikkelen, als de gevolgen van de economische crisis aanleiding tot toevoeging en aanpassing van de bestaande voorschriften in het exploitatieplan over de volgende onderwerpen:

- a. Het aanpassen van de faseringsregeling van zowel het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting openbare ruimte als de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Ten opzichte van het vigerende exploitatieplan is de einddatum van de grondexploitatie verlengd van 1 januari 2016 naar 31 december 2028. Van de geplande 238 woningen is inmiddels een aantal van 14 woningen gerealiseerd. Voor de resterende 224 woningen wordt uitgegaan van realisatie in de periode 2015 tot en met 2028 (gemiddeld 16 woningen per jaar). De fasering is bepaald op basis van diverse aspecten, waaronder een gefaseerde marktconforme uitgifte met een evenwichtige spreiding in de tijd van het woningbouwprogramma, de afstemming tussen de aan te leggen voorzieningen als inrichting van de openbare ruimte, investeringsmomenten, civieltechnische mogelijkheden en beperkingen en bestaande locatietekenen. De faseringsregeling leidt ertoe dat er sprake is van zes fasen (het reeds gerealiseerde gedeelte daarin als fase 0 aan te merken), waarbij die zes fasen gekoppeld zijn aan tien deelgebieden, als volgt:
 - fase 0: omvat deelgebied 0-A;
 - fase 1: omvat deelgebied 1-A, 1-B en 1-C;
 - fase 2: omvat deelgebied 2-A en 2-B;
 - fase 3: omvat deelgebied 3-A en 3-B;

- fase 4: omvat deelgebied 4-A;
- fase 5: omvat deelgebied 5-A.

Zie de als bijlage D bij het herzieningsbesluit opgenomen nieuwe faseringskaart, waarin de indeling van de deelgebieden zichtbaar is gemaakt.

- b. Het opnemen van koppelingsregelingen als volgt:
1. een regeling waarbij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen afhankelijk is van de voltooiing van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van het betreffende deelgebied. Hiermee wordt bereikt dat voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijvoorbeeld een woning, het betreffende bouwperceel ontsloten wordt via een bouwweg die voldoet aan de eisen, en waarbij de te bouwen woningen zijn voorzien van een aansluitmogelijkheid op openbare riolering;
 2. een regeling waarbij de start van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied behorende tot fase 2 respectievelijk een latere fase afhankelijk is van de volgende cumulatieve eisen:
 - de onherroepelijke verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen voor ten minste 80% van het uitgeefbare gebied van het totaal van de deelgebieden behorende tot de daaraan voorafgaande fase, en;
 - de voltooiing van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B.
- c. Regels voor het ruimtegebruik om het onderscheid tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte, alsmede de verdere onderverdeling van de openbare ruimte naar verharding, groen en water, bindend vast te leggen. Dit laatste mede met het oog op de situatie dat er rekening mee moet worden gehouden dat, door de eigendomssituatie, delen van de openbare ruimte worden aangelegd door particuliere eigenaren.
- d. Eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, dit in verband met het feit dat er rekening mee moet worden gehouden dat delen van de openbare ruimte worden aangelegd door particuliere eigenaren.
- e. Regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte. Ook hier is de eigendomssituatie van belang. Hierbij gaat het dan bijvoorbeeld over de eis dat voorafgaand aan de start van de uitvoering bestekken dienen te worden opgesteld die de voorafgaande instemming van burgemeester en wethouders behoeven. Voorts zullen particuliere eigenaren bij de inrichting van de openbare ruimte rekening moeten houden met geldende aanbestedingsregels. Voorts zijn voorschriften opgenomen voor (tussentijdse) inspectie van werken.
- f. Opgenomen zijn verbodsbepalingen voor de onderwerpen a tot en met e.
- g. Opgenomen zijn regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde regels in het exploitatieplan.

Gekozen is voor een nieuw in te voegen hoofdstuk B5 over de voorschriften, dat als bijlage 4 bij dit herzieningsbesluit is opgenomen.

Ad 7. Herziening deel B, hoofdstuk 7 Procedure en zienswijze

In het vigerende exploitatieplan ontbreekt hoofdstuk 6. In het herzieningsbesluit wordt hoofdstuk 7 vernummerd naar hoofdstuk 6.

Ad 8. Herziening bijlagen exploitatieplan

Het geheel van de vorenstaande herzieningen heeft tot gevolg dat de thans in het exploitatieplan opgenomen bijlagen A tot en met H moeten worden aangepast. Deze aanpassingen kunnen als volgt beknopt worden toegelicht.

- Bijlage A Grens exploitatiegebied. De kaart is aangepast als gevolg van de sinds 1 juli 2013 bestaande digitaliseringsverplichting.
- Bijlage B Kaart bestemmingsplan. Binnen het exploitatiegebied vigeren thans het bestemmingsplan Linne Zuidoost alsmede het bestemmingsplan Linne.
- Bijlage C Ruimtegebruikskaart. De aanvankelijk opgenomen kaart woningbouw met daarop een verkavelings- en woningbouwprogrammering is vervangen door een ruimtegebruikskaart, waarin de indeling is beperkt tot het hoofdonderscheid uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, en binnen de openbare ruimte een nadere verdeling plaatsvindt naar verharding, groen en water. Tevens is op deze kaart de indeling naar deelgebieden opgenomen.
- Bijlage D Faseringskaart. De fasering van de grondexploitatie is, onderverdeeld naar deelgebieden binnen fasen, aangepast aan de actuele woningbouwprogrammering.
- Bijlage E Toelichting exploitatieopzet. De bij de grondexploitatie behorende toelichtende tabellen en overzichten en toelichtende bijlagen zijn aangepast op basis van een actualisatie van de cijfers van de grondexploitatie.
- Bijlage F. De aanvankelijk opgenomen tabel met maximale woningbouwverkoopprijzen en grondquotes komt te vervallen. In de plaats daarvan wordt hier de voorheen als bijlage G opgenomen eigendommenkaart, aangepast naar de actuele eigendomssituatie, opgenomen.
- Bijlage G. In het vigerende exploitatieplan was het aanbestedingsbeleid gemeente Heel 2002 nog van toepassing verklaard. Dit is nu vervangen door de Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw, zoals die in 2013 door de raad is vastgesteld.
- Bijlage H. Toegevoegd is een document met daarin een beschrijving van de kwaliteitseisen die gesteld worden aan de werken/werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Ad 9. Overgangsbepalingen

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking (zie onderdeel 10 van het herzieningsbesluit). Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatiegebied, waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat ingevolge artikel 4, vierde onderdeel van de voorschriften van het exploitatieplan, zoals die gelden vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, burgemeester en wethouders bevoegd zijn af te wijken van het bepaalde in de voorschriften in het exploitatieplan, mits die afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan.

Ad 10. Inwerkingtreding en citeertitel

Het herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking. Het herzieningsbesluit kan worden aangehaald als "exploitatieplan Linne Zuidoost, gemeente Maasgouw, 1^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Maasgouw van 18 februari 2016,
Mij bekend,

de griffier,

a. Inleiding

De inhoud van het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost leidt tot het actualiseren van de exploitatieopzet van het exploitatieplan en het toevoegen en aanpassen van de voorschriften van het exploitatieplan. De aard van deze herziening maakt dat het voorliggende ontwerpbesluit tot 1^e herziening kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenaamde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub f Wro).

Het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost heeft van 29 oktober 2015 tot en met 9 december 2015 ter visie gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ontvangen van:

- a. mevrouw mr. O. Laan van Blumstone Advocaten te Amsterdam, namens (de curator van) Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. te Roosteren;
- b. mevrouw mr. O. Laan van Blumstone Advocaten te Amsterdam, namens FGH Bank N.V. te Utrecht;
- c. MVJ Ontwikkelingen B.V. (Mulleners Vastgoed) te Echt.

In dit zienswijzenrapport wordt ingegaan op de ontvangen zienswijzen.

b. Zienswijze (curator van) Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. te Roosteren

Ontvankelijkheid

Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. (hierna: NBOI) geldt als juridisch eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wro geldt NBOI daarmee als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (hierna: het ontwerpbesluit). NBOI is op 7 april 2014 door de rechtbank in staat van faillissement verklaard, welk faillissement momenteel nog niet is afgewikkeld. De curator van NBOI heeft mevrouw mr. Laan gemachtigd tot het indienen van een zienswijze.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 29 oktober 2015 tot en met 9 december 2015. De namens NBOI ingediende zienswijze is gedateerd op 9 december 2015 (faxbericht en per gewone post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 9 december 2015. De namens NBOI ingediende zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

NBOI is mitsdien ontvankelijk in de namens haar ingediende zienswijze.

Inhoudelijke gronden zienswijze, gericht tegen het ontwerpbesluit

Standpunt NBOI

1. NBOI geeft aan eigenaar te zijn van diverse percelen die behoren tot het gebied van het ontwerpbesluit. NBOI geeft aan dat aangezien de met haar eerder gesloten realisatieovereenkomst door de gemeente is ontbonden, NBOI belang heeft bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost. Het ontwerpbesluit is, aldus NBOI, direct van invloed op de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied en daarmee in het belang van NBOI. NBOI vreest dat de waarde van de gronden door het ontwerpbesluit wordt aangetast vergeleken met het exploitatieplan

Linne Zuidoost.

Deze vrees ziet met name op de toevoeging en de aanpassing van de bestaande voorschriften in het exploitatieplan over de onderwerpen a tot en met d (5 Voorschriften). Hierdoor wordt, aldus NBOI, de exploitatie minder flexibel en duurder, hetgeen een negatief effect op de grondopbrengst zal hebben. Dit komt de exploitatie niet ten goede. NBOI geeft voorts aan dat niet of onvoldoende is onderbouwd dat de exploitatie van het bestemmingsplan financieel toch haalbaar zal zijn.

NBOI geeft aan dat de FGH Bank, als hypotheekhouder van de gronden van NBOI, beschikt over een bereidverklaring van een derde-marktpartij en die bereidverklaring inmiddels heeft ingeroepen. Volgens die bereidverklaring dient de betreffende marktpartij de nog niet verkochte gronden af te nemen tegen een vaste m²-prijs. Tot op heden is die derde-partij niet bereid om de bereidheidsverklaring na te komen, omdat ook zij vreest dat de voorgenomen 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost een negatief effect heeft op de realisatie en de waarde van de gronden.

NBOI verzoekt de gemeenteraad om, op grond van de ingediende zienswijze, tegemoet te komen aan de in de zienswijze genoemde belangen van NBOI. NBOI verzoekt voorts haar verder op de hoogte te houden van de verdere procedure.

Reactie op de namens NBOI ingediende zienswijze

2. Zoals aangegeven onder het kopje 'Ontvankelijkheid' geldt NBOI als eigenaar van gronden van het exploitatieplangebied. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wro geldt een eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied als belanghebbende.
3. NBOI vreest dat met de vaststelling van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost de waarde van haar gronden zal dalen. Die vrees volgt, zo blijkt uit de zienswijze, met name uit de toevoeging en aanpassing van bestaande voorschriften uit het exploitatieplan. NBOI verwijst hier naar de onderwerpen a tot en met d met vermelding '5. Voorschriften'. Niet duidelijk is wat NBOI hier bedoelt met de onderwerpen 'a tot en met d 5. Voorschriften'. In het ter visie gelegde ontwerpbesluit is het ontwerpbesluit onderverdeeld naar nummers en niet naar letters. De voorgestelde aanpassingen voor hoofdstuk 5 Voorschriften zijn daarin opgenomen als onderdeel 6 van het ontwerpbesluit.

Zonder nadere onderbouwing is niet duidelijk waar NBOI nu op doelt met de onderwerpen a tot en met d. Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op de onderdelen a tot en met d, zoals die zijn opgenomen in onderdeel 3, onder ad 6 (herziening deel B, hoofdstuk 5 Voorschriften) van de 'Toelichting, behorende bij het raadsbesluit 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost, gemeente Maasgouw'. In de daar opgenomen onderdelen a tot en met d wordt een toelichting gegeven op de volgende voorgestane aanpassingen in de voorschriften van het exploitatieplan:

- a. Onder a wordt genoemd de aanpassing van de bestaande voorschriften over de fasering van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen.
- b. Onder b wordt genoemd het opnemen van een koppelingsregeling, waarbij:
 - de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in een deelgebied afhankelijk is van de voltooiing van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van betreffend deelgebied;
 - de start van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied behorende tot fase 2 en verder afhankelijk is van de onherroepelijke verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen voor ten minste 80% van het uitgeefbaar gebied

van het totaal van de deelgebieden behorende tot de daaraan voorafgaande fase en het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B is voltooid.

- c. Onder c wordt genoemd het opnemen van regels over ruimtegebruik inzake het onderscheid uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, en binnen de openbare ruimte naar verharding, groen en water.
- d. Onder d wordt genoemd het opnemen van eisen van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het belang tot het opnemen respectievelijk aanpassen van de bestaande voorschriften in het exploitatieplan is uitvoerig toegelicht in het ontwerpbesluit en de daarvan onderdeel uitmakende toelichting en verdere bijlagen. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure Linne Zuidoost is met NBOI een realisatieovereenkomst gesloten, gericht op het door en voor rekening en risico van NBOI geheel ontwikkelen van het plangebied Linne Zuidoost. In de betreffende realisatieovereenkomst waren onder meer afspraken vastgelegd over de aanleg van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma en de fasering. De inhoud van het gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgestelde exploitatieplan Linne Zuidoost was, waar het gaat om de daarin opgenomen voorschriften, afgestemd op de situatie dat ten aanzien van diverse onderdelen waarvoor voorschriften kunnen worden opgenomen, sprake was van privaatrechtelijke afspraken. NBOI is in april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de realisatieovereenkomst door de gemeente is ontbonden.

De aldus ontstane situatie geeft aanleiding de regels van het exploitatieplan te herzien. Er is sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarin het overgrote deel van de gronden bestemd voor woningbouw en voor de aanleg van openbare ruimte in handen is van derden. De afwikkeling van het faillissement was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit nog niet voltooid, zodat onduidelijk is of, en zo ja welke partij(en) bestemmingen zal/zullen gaan realiseren. Ook de invloed van de economische crisis geeft aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis zijn uitgifteprijs en inbrengwaarden onder druk komen te staan en is er sprake van een verlenging van het tijdvak van de gebiedsontwikkeling.

De hiervoor vermelde onderdelen a tot en met d hebben tot doel de bestaande voorschriften aan te passen aan de thans ontstane situatie. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan periodiek te worden herzien. Het publieke belang van de gemeente noodzaakt tot het aanpassen van de bestaande voorschriften op de wijze zoals opgenomen in het ontwerpbesluit.

De stelling van NBOI dat de exploitatie minder flexibel zal worden, is niet nader onderbouwd. De opgenomen faseringsregeling is qua looptijd afgestemd op de te verwachten afzet- en realisatiemogelijkheden voor woningen in de toekomst in de kern Linne van onze gemeente. Van belang is daarbij voorts dat met een fasegewijze ontwikkeling wordt bereikt dat de realisatie van openbare ruimte met woningen, onderscheiden naar deelgebieden, op een gestructureerde wijze plaatsvindt. De gemeente, maar vooral ook de eigenaren/bewoners van de door NBOI ontwikkelde 14 woningen aan de Sportveldstraat, hebben de onaanvaardbare gevolgen ervaren van het ontwikkelen van woningen in een gedeelte van het gebied, zonder dat die woningen beschikken over een adequate bouwstraat en er sprake is van een aansluitingen van die woningen op het openbare rioleringsnet. Het publieke belang van een gestructureerde ontwikkeling in deelgebieden prevaleert boven het individuele ontwikkelbelang van een grondeigenaar.

Ook is de stelling niet onderbouwd dat de inhoud van de voorschriften zal leiden tot een duurdere grondexploitatie. Wat betreft de kwaliteitseisen van aan te leggen openbare ruimte (onderdeel sub d) is in de voorschriften uitgegaan van dezelfde kwaliteitseisen, zoals die eertijds waren opgenomen in de met NBOI gesloten (en thans ontbonden) realisatieovereenkomst. Ook de inhoud van de voorschriften over het ruimtegebruik (onderdeel c) wijkt niet af van wat hierover was opgenomen in de daarover eerder gesloten (en thans ontbonden) realisatieovereenkomst. Wat betreft de fasering (onderdeel a) wordt opgemerkt dat ook het vigerende exploitatieplan een bindende faseringsregeling kent. Wat betreft onderdeel b (koppelingsregeling) wordt verwezen naar wat hierover in de vorige alinea is opgemerkt.

Voorts is de stelling van NBOI dat er als gevolg van het aanpassen van de voorschriften, genoemd in de onderwerpen a tot en met d zoals hiervoor is aangenomen, sprake is van een waardedaling van de gronden van NBOI, niet nader onderbouwd. Die stelling wordt reeds om die reden onjuist geacht.

4. NBOI stelt dat niet of onvoldoende is onderbouwd dat de exploitatie van het bestemmingsplan financieel toch haalbaar zal zijn. Voor zover NBOI hier bedoelt te stellen dat de eis van een financieel haalbare grondexploitatie een wettelijke eis is die aan het exploitatieplan respectievelijk een herziening van het exploitatieplan wordt gesteld, is dit onjuist. Voor zover NBOI doelt op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 eerste lid onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wordt opgemerkt dat dit criterium niet van toepassing is op een (herziening van het) exploitatieplan.

Opgemerkt wordt dat de exploitatieopzet van het exploitatieplan, zoals opgenomen in het ontwerpbesluit, sluit met een tekort van € 976.870,—. Het gevolg hiervan is dat laatstgenoemd bedrag als niet-verhaalbare kosten moet worden aangemerkt. In hoofdstuk 4 De Exploitatieopzet (onderdeel 5 van het ontwerpbesluit) is in paragraaf 4.12 ingegaan op de dekking van dit tekort. Daarbij geldt dat de exploitatieopzet van een exploitatieplan een juridische fictieve exploitatieopzet vormt, die louter tot functie heeft te dienen als publiekrechtelijk instrument voor de bepaling van de ingevolge de toepassing van het exploitatieplan verhaalbare kosten. De exploitatieopzet van het exploitatieplan dient daarmee uitdrukkelijk te worden onderscheiden van de interne (feitelijke) grondexploitatie van de gemeente.

In paragraaf 4.12 is vermeld dat op basis van de huidige inzichten voor een gedeelte van het in het exploitatieplan voorziene tekort eerder door de gemeente een verliesafboeking heeft plaatsgevonden. Met inachtneming van die verliesafboeking en op basis van de huidige inzichten is er verder sprake van een voor de gemeente haalbare exploitatie.

5. NBOI geeft aan dat FGH Bank, als hypotheekhouder van gronden die in eigendom zijn bij NBOI, beschikt over een bereidverklaring van een derde-marktpartij en dat de genoemde bank die bereidverklaring zou hebben ingeroepen. Ingevolge die bereidverklaring dient deze derde-partij de nog niet verkochte gronden af te nemen tegen een vaste m²-prijs. NBOI geeft aan dat deze derde-marktpartij tot op heden niet bereid is die bereidverklaring na te komen, omdat ook zij vreest dat de voorgenomen 1^e herziening van het exploitatieplan een negatief effect heeft op de realisatie en waarde van de gronden. Dit standpunt is voor de gemeente onbegrijpelijk en onduidelijk, nu dit geenszins nader is onderbouwd. NBOI laat ook na dit onderdeel van de zienswijze nader te onderbouwen. Uit de zienswijze wordt afgeleid dat het niet NBOI is die over de vermeende bereidverklaring zou beschikken maar een hypotheekhouder. Nu deze zienswijze op dit onderdeel

volstrekt niet nader is onderbouwd en daardoor ook niet is aangetoond welk rechtstreeks belang hiermee voor NBOI is gemoeid, wordt deze bij gebrek aan nadere informatie bestreden.

6. NBOI verzoekt op de hoogte te worden gehouden van het verdere verloop van de procedure. Daarover wordt opgemerkt dat de indieners van zienswijze op de hoogte worden gesteld van de door uw raad gegeven reactie op de zienswijze. Voorts geldt dat ingevolge artikel 6.14 Wro een eigenaar in kennis wordt gesteld van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost.

Samenvattend stellen wij u voor:

- a. de zienswijze, ingediend door mevrouw mr. O. Laan namens (de curator van) NBOI ongegrond te verklaren.

c. Zienswijze FGH Bank te Utrecht

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 29 oktober 2015 tot en met 9 december 2015. De namens FGH Bank (hierna: FGH) ingediende zienswijze is gedateerd op 9 december 2015 (faxbericht en per gewone post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 9 december 2015. De namens FGH ingediende zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

FGH geldt als hypotheekhouder van gronden, in het gebied van het exploitatieplan, die in eigendom zijn van Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. (laatstgenoemde hierna aan te duiden als NBOI). Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wro geldt een eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied of degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten over de in het exploitatieplan gelegen gronden, in ieder geval als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (hierna: het ontwerpbesluit). FGH is geen eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied. Evenmin is door FGH een grondexploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten over gronden in het exploitatieplangebied.

Nagegaan dient te worden of er anderszins sprake is van belangen van FGH die rechtstreeks betrokken zijn bij de vaststelling van het besluit tot herziening van het exploitatieplan. Uit de jurisprudentie volgt dat daarbij onderscheid dient te worden gemaakt tussen de exploitatieopzet (het financiële gedeelte van het exploitatieplan) en de voorschriften van het exploitatieplan. Zie hiervoor ABRvS 15 februari 2011 (provincie Zeeland, ECLI:NL:RVS:2011:BV5115). Naar onze mening kan FGH niet als belanghebbende bij het financiële gedeelte van het herzieningsbesluit worden aangemerkt, nu een hypotheekhouder niet rechtstreeks kan worden geconfronteerd met verhaal van kosten ingevolge een exploitatieplan. Een hypotheekhouder kan om die reden niet als belanghebbende worden aangemerkt bij het financiële gedeelte van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan.

Voor zover de zienswijze zich richt tegen de voorschriften zoals opgenomen in het ontwerpbesluit, geldt eveneens de eis dat er sprake dient te zijn van een rechtstreeks belang voor de hypotheekhouder bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan. FGH stelt dat nu de realisatieovereenkomst met NBOI is ontbonden, zij belang heeft bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan. Dit standpunt is zonder nadere onderbouwing niet duidelijk en voorts niet begrijpelijk te achten. Nu uit de zienswijze volgt dat het door FGH gestelde belang bij het besluit tot het 1^e herziening zich richt op de gestelde waardedaling, zijn wij van primair van opvatting dat FGH niet als een belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb kan

worden aangemerkt, nu er geen sprake is van een rechtstreeks belang. Verwezen wordt naar de uitspraak ABRvS 4 november 1999 (nr. H01.97.0526).

Subsidiair, voor het geval FGH desondanks ontvankelijk zou moeten worden geacht in de ingediende zienswijze, wordt het volgende opgemerkt.

Inhoudelijke gronden zienswijze, gericht tegen het ontwerpbesluit

Standpunt FGH

1. FGH geeft aan hypotheekhouder te zijn van diverse percelen die in eigendom toebehoren aan NBOI, en welke percelen behoren tot het gebied van het ontwerpbesluit. FGH geeft aan dat aangezien de met NBOI eerder gesloten realisatieovereenkomst door de gemeente is ontbonden, FGH belang heeft bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost. Het ontwerpbesluit is, aldus FGH, direct van invloed op de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied en daarmee in het belang van FGH. FGH vreest dat de waarde van de gronden door het ontwerpbesluit wordt aangetast vergeleken met het exploitatieplan Linne Zuidoost. Deze vrees ziet met name op de toevoeging en de aanpassing van de bestaande voorschriften in het exploitatieplan over de onderwerpen a tot en met d (5 Voorschriften). Hierdoor wordt, aldus FGH, de exploitatie minder flexibel en duurder, hetgeen een negatief effect op de grondopbrengst zal hebben. Dit komt de exploitatie niet ten goede. FGH geeft voorts aan dat niet of onvoldoende is onderbouwd dat de exploitatie van het bestemmingsplan financieel toch haalbaar zal zijn.

FGH geeft aan dat zij beschikt over een bereidverklaring van een derde-marktpartij en die bereidverklaring inmiddels heeft ingeroepen. Volgens die bereidverklaring dient de betreffende marktpartij de nog niet verkochte gronden af te nemen tegen een vaste m²-prijs. Tot op heden is die derde-partij niet bereid om de bereidheidsverklaring na te komen, omdat ook zij vreest dat de voorgenomen 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost een negatief effect heeft op de realisatie en de waarde van de gronden.

FGH verzoekt de gemeenteraad om, op grond van de ingediende zienswijze, tegemoet te komen aan de in de zienswijze genoemde belangen van FGH. FGH verzoekt voorts haar verder op de hoogte te houden van de verdere procedure.

Reactie op de namens FGHI ingediende zienswijze

2. FGH vreest dat met de vaststelling van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost de waarde van de gronden waarop het hypotheekrecht is gevestigd, zal dalen. Die vrees volgt, zo blijkt uit de zienswijze, met name uit de toevoeging en aanpassing van bestaande voorschriften uit het exploitatieplan. FGH verwijst hier naar de onderwerpen a tot en met d met vermelding '5. Voorschriften'. Niet duidelijk is wat FGH hier bedoelt met de onderwerpen 'a tot en met d 5. Voorschriften'. In het ter visie gelegde ontwerpbesluit is het ontwerpbesluit onderverdeeld naar nummers en niet naar letters. De voorgestelde aanpassingen voor hoofdstuk 5 Voorschriften zijn daarin opgenomen als onderdeel 6 van het ontwerpbesluit.

Zonder nadere onderbouwing is niet duidelijk waar FGH nu op doelt met de onderwerpen a tot en met d. Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op de onderdelen a tot en met d, zoals die zijn opgenomen in onderdeel 3, onder ad 6 (herziening deel B, hoofdstuk 5 Voorschriften) van de 'Toelichting, behorende bij het raadsbesluit 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost,

gemeente Maasgouw'. In de daar opgenomen onderdelen a tot en met d wordt een toelichting gegeven op de volgende voorgestane aanpassingen in de voorschriften van het exploitatieplan:

- a. Onder a wordt genoemd de aanpassing van de bestaande voorschriften over de fasering van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen.
- b. Onder b wordt genoemd het opnemen van een koppelingsregeling, waarbij:
 - de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in een deelgebied afhankelijk is van de voltooiing van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van betreffend deelgebied;
 - de start van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied behorende tot fase 2 en verder afhankelijk is van de onherroepelijke verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen voor ten minste 80% van het uitgeefbaar gebied van het totaal van de deelgebieden behorende tot de daaraan voorafgaande fase en het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B is voltooid.
- c. Onder c wordt genoemd het opnemen van regels over ruimtegebruik inzake het onderscheid uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, en binnen de openbare ruimte naar verharding, groen en water.
- d. Onder d wordt genoemd het opnemen van eisen van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het belang tot het opnemen respectievelijk aanpassen van de bestaande voorschriften in het exploitatieplan is uitvoerig toegelicht in het ontwerpbesluit en de daarvan onderdeel uitmakende toelichting en verdere bijlagen. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure Linne Zuidoost is met NBOI een realisatieovereenkomst gesloten, gericht op het door en voor rekening en risico van NBOI geheel ontwikkelen van het plangebied Linne Zuidoost. In de betreffende realisatieovereenkomst waren onder meer afspraken vastgelegd over de aanleg van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma en de fasering. De inhoud van het gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgestelde exploitatieplan Linne Zuidoost was, waar het gaat om de daarin opgenomen voorschriften, afgestemd op de situatie dat ten aanzien van diverse onderdelen waarvoor voorschriften kunnen worden opgenomen, sprake was van privaatrechtelijke afspraken. NBOI is in april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de realisatieovereenkomst door de gemeente is ontbonden.

De aldus ontstane situatie geeft aanleiding de regels van het exploitatieplan te herzien. Er is sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarin het overgrote deel van de gronden bestemd voor woningbouw en voor de aanleg van openbare ruimte in handen is van derden. De afwikkeling van het faillissement was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit nog niet voltooid, zodat onduidelijk is of, en zo ja welke partij(en) bestemmingen zal/zullen gaan realiseren. Ook de invloed van de economische crisis geeft aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis zijn uitgifteprijsen en inbrengwaarden onder druk komen te staan en is er sprake van een verlenging van het tijdvak van de gebiedsontwikkeling.

De hiervoor vermelde onderdelen a tot en met d hebben tot doel de bestaande voorschriften aan te passen aan de thans ontstane situatie. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan periodiek te worden herzien. Het publieke belang van de gemeente noodzaakt tot het aanpassen van de bestaande voorschriften op de wijze als opgenomen in het ontwerpbesluit.

De stelling van FGH dat de exploitatie minder flexibel zal worden is niet nader onderbouwd. De opgenomen faseringsregeling is qua looptijd afgestemd op de te verwachten afzet- en realisatiemogelijkheden voor woningen in de toekomst in de kern Linne van onze gemeente. Van belang is daarbij voorts dat met een fasegewijze ontwikkeling wordt bereikt dat de realisatie van openbare ruimte met woningen, onderscheiden naar deelgebieden, op een gestructureerde wijze plaatsvindt. De gemeente, maar vooral ook de eigenaren/bewoners van de door NBOI ontwikkelde 14 woningen aan de Sportveldstraat, hebben de onaantoonbare gevolgen ervaren van het ontwikkelen van woningen in een gedeelte van het gebied, zonder dat die woningen beschikken over een adequate bouwstraat en er sprake is van een aansluiting van die woningen op het openbare rioleringsnet. Het publieke belang van een gestructureerde ontwikkeling in deelgebieden prevaleert boven het individuele ontwikkelbelang van een grondeigenaar respectievelijk van het daarvan afgeleide niet-rechtstreekse belang van een individuele hypotheekhouder.

Ook is de stelling niet onderbouwd dat de inhoud van de voorschriften zal leiden tot een duurdere grondexploitatie. Wat betreft de kwaliteitseisen van aan te leggen openbare ruimte (onderdeel sub d) is in de voorschriften uitgegaan van dezelfde kwaliteitseisen, zoals die eertijds waren opgenomen in de met NBOI gesloten (en thans ontbonden) realisatieovereenkomst. Ook de inhoud van de voorschriften over het ruimtegebruik (onderdeel c) wijkt niet af van wat hierover was opgenomen in de daarover eerder gesloten (en thans ontbonden) realisatieovereenkomst. Wat betreft de fasering (onderdeel a) wordt opgemerkt dat ook het vigerende exploitatieplan een bindende faseringsregeling kent. Wat betreft onderdeel b (koppelingsregeling) wordt verwezen naar wat hierover in de vorige alinea is opgemerkt.

Voorts is de stelling van FGH dat er als gevolg van het aanpassen van de voorschriften, genoemd in de onderwerpen a tot en met d zoals hiervoor is aangenomen, sprake is van een waardedaling van de gronden van NBOI, niet nader onderbouwd. Die stelling wordt reeds om die reden onjuist geacht.

3. FGH stelt dat niet of onvoldoende is onderbouwd dat de exploitatie van het bestemmingsplan financieel toch haalbaar zal zijn. Voor zover FGH hier bedoelt te stellen dat de eis van een financieel haalbare grondexploitatie een wettelijke eis is die aan het exploitatieplan respectievelijk een herziening van het exploitatieplan wordt gesteld, is dit onjuist. Voor zover FGH doelt op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 eerste lid onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wordt opgemerkt dat dit criterium niet van toepassing is op een (herziening van het) exploitatieplan.

Opgemerkt wordt dat de exploitatieopzet van het exploitatieplan zoals opgenomen in het ontwerpbesluit, sluit met een tekort van € 976.870,—. Het gevolg hiervan is dat laatstgenoemd bedrag als niet-verhaalbare kosten moet worden aangemerkt. In hoofdstuk 4 De Exploitatieopzet (onderdeel 5 van het ontwerpbesluit) is in paragraaf 4.12 ingegaan op de dekking van dit tekort. Daarbij geldt dat de exploitatieopzet van een exploitatieplan een juridische fictieve exploitatieopzet vormt, die louter tot functie heeft te dienen als publiekrechtelijk instrument voor de bepaling van de ingevolge de toepassing van het exploitatieplan verhaalbare kosten. De exploitatieopzet van het exploitatieplan dient daarmee uitdrukkelijk te worden onderscheiden van de interne (feitelijke) grondexploitatie van de gemeente.

In paragraaf 4.12 is vermeld dat op basis van de huidige inzichten voor een gedeelte van het in het exploitatieplan voorziene tekort eerder door de gemeente een verliesafboeking heeft plaatsgevonden.

Met inachtneming van die verliesafboeking en op basis van de huidige inzichten is er verder sprake van een voor de gemeente haalbare exploitatie.

4. FGH geeft aan te beschikken over een bereidverklaring van een derde-marktpartij en dat zij die bereidverklaring zou hebben ingeroepen. Ingevolge die bereidverklaring dient deze derde-partij de nog niet verkochte gronden af te nemen tegen een vaste m²-prijs. FGH geeft aan dat deze derde-marktpartij tot op heden niet bereid is die bereidverklaring na te komen, omdat ook zij vreest dat de voorgenomen 1^e herziening van het exploitatieplan een negatief effect heeft op de realisatie en waarde van de gronden. Dit standpunt is voor de gemeente onbegrijpelijk en onduidelijk, nu dit geenszins nader is onderbouwd. FGH laat ook na dit onderdeel van de zienswijze nader te onderbouwen. Nu deze zienswijze op dit onderdeel volstrekt niet nader is onderbouwd en daardoor ook niet is aangetoond welk rechtstreeks belang hiermee voor FGH is gemoeid, wordt deze bij gebrek aan nadere informatie bestreden.
5. FGH verzoekt op de hoogte worden gehouden van het verdere verloop van de procedure. Daarover wordt opgemerkt dat de indieners van zienswijze op de hoogte worden gesteld van de door uw raad gegeven reactie op de zienswijze.

Samenvattend stellen wij u voor:

- a. primair, de zienswijze, ingediend door mevrouw mr. O. Laan namens FGH, niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. subsidair, voor het geval FGH desondanks ontvankelijk moet worden geacht, deze zienswijze ongegrond te verklaren.

d. Zienswijze MVJ Ontwikkelingen B.V.

Ontvankelijkheid

MVJ Ontwikkelingen B.V. (hierna: MVJ) geldt als juridisch eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wro geldt MVJ daarmee als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (hierna: het ontwerpbesluit).

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 29 oktober 2015 tot en met 9 december 2015. De door MVJ ingediende zienswijze is op de brief gedateerd op 8 december 2015. De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 10 december 2015. Ingevolge artikel 6:9 Awb geldt dat een bezwaar- of beroepsschrift tijdig is ingediend, indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. We zijn van opvatting dat deze bepaling naar analogie dient te worden toegepast op de beoordeling van zienswijzen. Ingevolge artikel 6:9 lid 2 Awb is, bij verzending per post, een bezwaar- of beroepsschrift tijdig ingediend, indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Uit de ingediende zienswijze volgt dat deze niet per post is verzonden. Er ontbreekt een poststempel op de envelop. De zienswijze kent op de brief een datum van 8 december 2015. De zienswijze is evenwel niet persoonlijk afgeleverd, met een bewijs van ontvangst waaruit zou blijken dat deze is ingekomen op 8 december 2015. De zienswijze is aangetroffen in de brievenbus van het gemeentehuis te Maasbracht op 10 december 2015 en is daarmee ook in de postregistratie van ingekomen stukken aangemerkt als

ingekomen op 10 december 2015. De brievenbus wordt dagelijks, steeds tussen 7.00 uur en 8.00 uur, gelegegd.

Uit de envelop volgt dat daarop geen poststempel zichtbaar is, zodat de zienswijze niet ter post is bezorgd. Steun voor deze opvatting wordt ook gevonden in de wijze van adressering van de zienswijze. De zienswijze is gericht aan de gemeenteraad met vermelding van het postbusnummer van de gemeente. Zou de zienswijze ter post zijn bezorgd, dan zou deze door de verzorger niet in de brievenbus van het gemeentehuis zijn gedeponneerd maar in de postbus.

MVJ heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat de zienswijze door de gemeente tijdig is ontvangen. Hieruit volgt dat het niet binnen de gestelde termijn, door de gemeente is ontvangen.

MVJ heeft in haar zienswijze verzocht om in de gelegenheid te worden gesteld om de zienswijze aan te mogen vullen. Bij brief van 10 december 2015 hebben wij MVJ hiertoe de gelegenheid geboden tot en met 24 december 2015. Van MVJ is geen aanvulling op de eerder ingediende zienswijze ontvangen.

Primair zijn wij van opvatting dat MVJ niet ontvankelijk is in de door haar ingediende zienswijze, nu deze niet tijdig is ingediend.

Subsidiair, voor het geval MVJ desondanks ontvankelijk zou moeten worden geacht in de ingediende zienswijze, wordt het volgende opgemerkt.

Inhoudelijke gronden zienswijze, gericht tegen het ontwerpbesluit

Standpunt MVJ

1. MVJ geeft aan in haar belangen te zijn geschaad door het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost. MVJ geeft aan door het ontwerpbesluit van andere grondeigenaren afhankelijk te worden gesteld. Er kunnen pas woningen worden gerealiseerd wanneer het gehele deelgebied 1-A bouwrijp is gemaakt. Momenteel kan MVJ haar kavels zelfstandig realiseren en zijn deze kavels bouwrijp.
2. MVJ geeft aan dat de inbrengwaarde voor haar gronden te laag is vastgesteld. MVJ heeft de gronden op 30 november 2011 aangekocht voor circa € 175,— per m² exclusief btw. Het gebied rondom de kavels van MVJ is bouwrijp. Met beide is geen rekening gehouden in de waardebepaling voor de gronden van MVJ.
3. MVJ stelt dat uitgangspunt is dat alle eigenaren in het exploitatieplangebied gelijk behandeld dienen te worden. Dit houdt in dat ook een aantal particuliere eigenaren/bewoners een aanzienlijke bijdrage dienen te doen conform bijlage E6 (specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar). MVJ vraagt zich af of de gemeenteraad zich dit voldoende realiseert. Op deze wijze wordt, aldus MVJ, een probleem dat de gemeente heeft met Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. (hierna: NBOI) bij de particulieren gelegd.
4. Het sportpark is aangelegd op kosten van NBOI, waarvoor de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten. De gemeente heeft deze overeenkomst ontbonden. Het sportpark is op kosten van NBOI aangelegd. Verder zijn er door NBOI gronden beschikbaar gesteld in deelgebied 1-A aan de gemeente als zekerheidstelling.

De gemeente heeft voor beide zaken geen kosten gemaakt. Het voordeel dat de gemeente heeft gehad (de kosten voor aanleg van het sportpark en de ingebrachte gronden en de grondwaarde), dient als het ware te worden gezien als een ongerechtvaardigde verrijking en dient in mindering te worden gebracht op de totale exploitatiebijdrage. Deze en overige kosten die tot nu toe zijn gemaakt, zijn voor rekening van NBOI geweest en dienen in mindering te worden gebracht op de exploitatiebijdrage. Hiermee is, aldus MVJ, geen rekening gehouden.

De kosten in de exploitatiebijdrage zijn te hoog vastgesteld, waardoor de netto-exploitatiebijdrage veel te hoog is vastgesteld.

Reactie op de door MVJ ingediende zienswijze

5. MVJ geeft aan door het ontwerpbesluit van andere grondeigenaren afhankelijk te worden gemaakt, nu in de voorschriften is opgenomen dat er pas woningen kunnen worden gerealiseerd wanneer het gehele deelgebied 1-A bouwrijp is gemaakt.

Ingevolge artikel 3.1 van de voorschriften van het ontwerpbesluit mag een omgevingsvergunning voor het bouwen voor op te richten bebouwing in uitteefbaar gebied van een deelgebied niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte van dat deelgebied is voltooid. De indeling naar deelgebieden is opgenomen op de faseringskaart, zoals die als bijlage D bij het ontwerpbesluit is gevoegd. De gronden van MVJ zijn geheel gelegen in deelgebied 1-A. Onder het bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt verstaan het samenhangend geheel van werken, dat als zodanig is omschreven in hoofdstuk 2 (Omschrijving van de werken en werkzaamheden) van het ontwerpbesluit. Daarbij gaat het onder meer om de aanleg van openbare riolering (met inbegrip van een aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel) alsmede de aanleg van bouwwegen. Een bouweg is daarin omschreven als een weg, met een al dan niet tijdelijk karakter, bestemd voor het ontsluiten van uitteefbaar gebied, die voldoet aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving behorende bij het ontwerpbesluit (bijlage H). Ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan en de als bijlage C bij het ontwerpbesluit behorende ruimtegebruikskaart liggen de gronden van MVJ geheel binnen het uitteefbaar gebied van deelgebied 1-A.

De wettelijke basis voor de in artikel 3.1 van de voorschriften opgenomen koppelingsregeling ligt in artikel 6.13 lid 1 sub c5 juncto artikel 6.13 lid 2 Wro. Het belang dat met de opgenomen koppelingsregeling wordt beoogd, is toegelicht in onder meer paragraaf 3.3 van de toelichting op de voorschriften (hoofdstuk 3 van het ontwerpbesluit). Uit artikel 3.1 volgt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bijvoorbeeld een woning in deelgebied 1-A niet mag worden verleend dan nadat de voor dat deelgebied voorziene bouwwegen met aanleg van openbare riolering heeft plaatsgevonden. Hiermee wordt bereikt dat een bouwperceel in een deelgebied direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate openbare ontsluiting in de vorm van een bouweg naar de hoofdontsluiting van de woonwijk Linne Zuidoost naar de Maasbrachterweg en voorts is voorzien in een aansluitmogelijkheid op de alsdan aangelegde openbare riolering. Het publieke belang van deze koppelingsregeling is dat daarmee wordt voorkomen dat gebouwde woningen niet beschikken over een adequate ontsluitingsmogelijkheid en over een aansluitmogelijkheid op riolering. Daarbij dient voorts in acht te worden genomen dat een deelgebied steeds geldt als een afgerond gedeelte van de woonwijk. Dit vereist ook dat in een deelgebied alle te bouwen woningen beschikken over de voor dat gehele deelgebied benodigde bouwwegen en openbare riolering. Voor deelgebied 1-A geldt daarbij dat de aan te leggen bouwwegen direct voorzien in de aansluiting op de bestaande Maasbrachterweg. Daarbij is ook de volgorde van de fasering in deelgebieden van belang. Zo zijn de

aan te leggen bouwwegen en openbare riolering in deelgebied 1-A op hun beurt nodig voor de aansluiting van aan te leggen bouwwegen in deelgebieden in latere fasen van het plangebied.

Doelstelling van artikel 3.1 van de voorschriften is niet een eigenaar van gronden van een gedeelte van een deelgebied afhankelijk te stellen van eigenaren van andere gronden in dat deelgebied. De doelstelling ziet op de tijdige aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in een deelgebied. De stelling van MVJ dat uit artikel 3.1 zou volgen dat het gehele deelgebied 'bouwrijp' dient te zijn is – zonder dat deze nader is gemotiveerd – onjuist te achten, nu het voorschrift zich beperkt tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte van het deelgebied. Het omvat niet het bouwrijp maken van het (gehele) uitgeefbaar gebied binnen een deelgebied.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat ook de gemeente zelf gronden in eigendom heeft die gelegen zijn in het uitgeefbaar gebied van deelgebied 1-A. Ook voor het kunnen verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen op deze gronden is het voorschrift in artikel 3.1 van het ontwerpbesluit van toepassing. De gemeente is geen eigenaresse van de ondergrond van de openbare ruimte in deelgebied 1-A.

6. MVJ stelt dat zij momenteel haar kavels zelfstandig kan realiseren en dat deze kavels bouwrijp zijn. Dit standpunt is zonder nadere motivering onbegrijpelijk te achten, nu MVJ nalaat te definiëren wat zij verstaat onder 'bouwrijpe kavels'. Uit de reactie onder 5 volgt dat in artikel 3.1 van de voorschriften van het ontwerpbesluit niet is bepaald dat kavels (wat dit ook mogen zijn) bouwrijp (wat dit ook moge zijn) dienen te zijn. Uit artikel 3.1 volgt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op de gronden van MVJ eerst mag worden verleend nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 1-A geheel is voltooid. Ook laat MVJ na te definiëren wat zij verstaat onder het 'zelfstandig' kunnen realiseren van kavels.
7. MVJ geeft aan dat de inbrengwaarde voor haar gronden, als onderdeel van de exploitatieopzet van het ontwerpbesluit, te laag is vastgesteld. Zij geeft aan de gronden op 30 november 2011 te hebben aangekocht voor circa € 175,— per m² exclusief btw. MVJ geeft aan dat het gebied rondom haar kavels bouwrijp is. Met beide factoren is volgens MVJ geen rekening gehouden bij de taxatie van de inbrengwaarde.

In de exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het ontwerpbesluit) is de inbrengwaarde per 1 januari 2015 geraamd op € 21,50 per m². Hieraan ligt ten grondslag het taxatierapport voor de inbrengwaarden, zoals dat in juli 2015 door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam is uitgebracht. Dit taxatierapport is opgenomen als bijlage E3 bij het ontwerpbesluit. SAOZ geldt als een deskundig en onafhankelijk taxateur.

Uit het taxatierapport volgt dat opname van het exploitatieplangebied door de taxateur heeft plaatsgevonden op 24 november 2014 (paragraaf 1.4 van het taxatierapport). Uit paragraaf 7.6 van het taxatierapport volgt dat de deskundige van oordeel is dat er geen sprake is van percelen met een bijzondere fysieke gesteldheid, die aanleiding zou geven tot het toekennen van een extra waarde als uitzondering op het egalisatieprincipe als opgenomen in artikel 40d onteigeningswet.

De stelling van MVJ, inhoudende dat het gebied rondom de kavels van MVJ bouwrijp is, is voorts onbegrijpelijk, nu zij niet nader is gemotiveerd. Voor zover MVJ met het gebied rondom de gronden van MVJ bedoelt de daaraan grenzende gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, kan worden gesteld dat op dit moment de aangrenzende gronden niet zijn voorzien van bouwwegen die

voldoen aan de eisen uit de kwaliteitsomschrijving. Voorts is er geen sprake van riolering die is aangesloten op het openbare rioleringsnet en die voldoet aan de eisen van de kwaliteitsomschrijving.

Over de stelling van MVJ, inhoudende dat bij de bepaling van de taxatie van de inbrengwaarde geen rekening is gehouden met het feit dat zij de gronden in 2011 heeft aangekocht van NBOI voor een prijs van € 175,— per m² exclusief btw, wordt het volgende opgemerkt. Door de deskundige is in paragraaf 7.7 van het taxatierapport opgemerkt dat in het kader van de waardebepaling onderzoek heeft plaatsgevonden naar relevante grondtransacties in relatie tot het exploitatieplangebied. Analyse van transacties vindt plaats om na te gaan of ze bruikbaar zijn als vergelijkingsmateriaal. SAOZ wijst er in paragraaf 7.7 op dat er bijvoorbeeld bijzondere omstandigheden zijn waardoor prijzen zijn betaald die niet overeenkomen met de marktwaarde. In paragraaf 8.1 van het taxatierapport is dit uitgewerkt naar een analyse van vergelijkingstransacties in de periode vanaf 1 januari 2004 voor de waardebepaling per 1 januari 2010. In paragraaf 9.1 is dit uitgewerkt voor de waardebepaling per 1 januari 2015. Daarbij geeft de deskundige aan dat er vanaf 2010 geen sprake is van relevante aanvullende vergelijkingstransacties.

Daarbij mag niet uit het oog worden verloren dat het bij de inbrengwaarde van de gronden gaat om de waarde die dient te worden bepaald met toepassing van de artikelen 40b-40f onteigeningswet (zie artikel 6.13 lid 5 Wro). De deskundige is van oordeel dat de gronden binnen het exploitatieplangebied tezamen één complex vormen, waarvoor een waarde geldt van € 21,50 per m² per 1 januari 2015. De inbrengwaarde van gronden mag daarbij niet worden verward met de in een exploitatieplan op te nemen raming van uitgifteopbrengsten van bouwpercelen. In de exploitatieopzet, als onderdeel van het ontwerpbesluit, is voor grondgebonden woningbouw uitgegaan van een uitgifteprijs van € 150,— per m² exclusief btw (prijspeil 2015), waarbij aansluiting is gezocht bij de door SAOZ gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van een marktconforme grondopbrengst (zie paragraaf 9.2 van het taxatierapport).

Voor zover MVJ bedoelt te stellen dat de grondtransactie van MVJ uit 2011 niet in de analyse is betrokken, is dit onjuist te achten. Uit het taxatierapport volgt evenwel dat zij niet kan worden aangemerkt als een relevante vergelijkingstransactie voor de bepaling van de inbrengwaarde.

8. MVJ geeft aan dat uitgangspunt van een exploitatieplan is dat alle eigenaren in het plangebied gelijk dienen te worden behandeld in dat exploitatieplan. Het gevolg hiervan is, aldus MVJ, dat ook een aantal particuliere eigenaren c.q. bewoners een aanzienlijke bijdrage dienen te leveren conform de specificatie van exploitatiebijdragen per eigenaar, zoals die is opgenomen als bijlage E6 bij het ontwerpbesluit. MVJ vraagt zich af of uw raad zich dit voldoende realiseert. MVJ geeft aan dat op deze wijze een probleem dat de gemeente heeft met NBOI, bij de particulieren wordt gelegd.

De wettelijke regels voor de toepassing van het kostenverhaal ingevolge een exploitatieplan zijn vastgelegd in afdeling 6.4 Wro. Het ontwerpbesluit voldoet aan deze ter zake gestelde wettelijke regels. Onderdeel van deze wettelijke bepalingen is de wijze waarop te verhalen kosten dienen te worden omgeslagen over de uitgeefbare gronden in een exploitatieplangebied. Dit is vastgelegd in artikel 6.18 Wro. Uit laatstgenoemd wetsartikel volgt dat bij de omslag wordt uitgegaan van een omslag naar oppervlakte, waarbij rekening wordt gehouden met verschillen in uitgifteprijscategorieën. In de exploitatieopzet (hoofdstuk 4, paragraaf 4.10 behorende bij het ontwerpbesluit) is dit nader uitgewerkt. Hieruit volgt dat de verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied.

Voor zover MVJ met 'particuliere eigenaren/bewoners' doelt op de eigenaren van de reeds gebouwde 14 woningen in het exploitatieplangebied, wordt het volgende opgemerkt. Ook deze percelen zijn, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, in de kostenomslag betrokken. Uit de specificatie van de exploitatiebijdrage per eigenaar, zoals deze is opgenomen in bijlage E6 behorende bij het ontwerpbesluit, volgt ook welke bruto-exploitatiebijdrage aan het uitgeefbaar gebied van de 14 gebouwde woningen dient te worden toegerekend.

Ingevolge artikel 6.17 Wro vindt toepassing van het kostenverhaal ingevolge een exploitatieplan plaats door aan een omgevingsvergunning voor het bouwen een financieel voorschrift te verbinden, dit tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of er voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Voor de reeds bebouwde gronden in het uitgeefbaar gebied, die onderdeel uitmaken van het op de faseringskaart (bijlage D ontwerpbesluit) als zodanig aangeduide deelgebied fase 0-A, geldt dat daarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen (van in dit geval een woning) is verleend, zodat daar thans de toepassing van artikel 6.17 Wro niet meer aan de orde is. Ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag voor de 14 gebouwde woningen was er sprake van een met een marktpartij gesloten realisatieovereenkomst, die onder meer de afspraak bevatte dat de aanleg van de openbare ruimte voor de woonwijk voor rekening en risico van deze marktpartij zou plaatsvinden, waaruit volgt dat het kostenverhaal voor de gronden waarop de 14 woningen zijn gebouwd, op dat moment anderszins was verzekerd. Als gevolg van het faillissement van deze marktpartij is deze realisatieovereenkomst in juli 2014 door de gemeente partieel ontbonden. Het ontwerpbesluit voldoet hiermee aan de voor het kostenverhaal opgenomen wettelijke bepalingen.

De stelling van MVJ dat een probleem dat de gemeente heeft met NBOI, bij de particulieren wordt gelegd, is mitsdien ook onjuist te achten, nu op een juiste wijze uitvoering is gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht. Voorts is het standpunt van MVJ onbegrijpelijk, nu zij niet nader is gemotiveerd.

9. MVJ geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan ten onrechte de kosten zijn opgenomen van de aanleg van het sportpark. Voorts zijn in de exploitatieopzet ten onrechte de kosten opgenomen van de gronden in deelgebied 1-A, nu NBOI deze gronden aan de gemeente beschikbaar heeft gesteld als zekerheidstelling. De beide stellingen zijn onjuist. Ter toelichting wordt het volgende opgemerkt.

In artikel 6.13 lid 9 Wro juncto afdeling 6.2 Bro zijn onder meer de regels vastgelegd over de verhaalbare kosten van de grondexploitatie. De kosten van aanleg van een sportaccommodatie, waar het gaat om de aanleg van kunstgrasbanen voor tennis en kunstgrasvoetbalvelden, de oprichting van kantines/kleedkamers en de verdere inrichting binnen een sportaccommodatie behoren niet tot deze verhaalbare kosten. Deze kosten van inrichting en aanleg zijn daarom ook niet in de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen. Wel in de exploitatieopzet zijn opgenomen de kosten van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van het ontwerpbesluit. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld de kosten van egaliseren van de gronden, het verwijderen van bomen, stroken en watergangen. De kosten van het uitvoeren van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied behoren tot de verplicht door de gemeente te verhalen kosten (zie daarvoor artikel 6.13 lid 4 Wro).

Over de inbrengwaarde van gronden is in artikel 6.13 lid 5 Wro bepaald dat deze kosten dienen te worden gebaseerd op een waardebeoordeling op basis van taxatie. Deze wettelijke regeling heeft tot gevolg dat niet wordt uitgegaan van werkelijk betaalde koopsommen etc., maar van een objectief vastgestelde taxatiewaarde.

Voorts is de stelling onjuist dat door NBOI in deelgebied 1-A gronden als zekerheid ter beschikking zijn gesteld aan de gemeente. Voor zover het gaat om de ondergrond van de openbare ruimte betreft het hier eigendommen van NBOI. De gemeente heeft voorts een gedeelte van het uitgeefbaar gebied in eigendom. Dat perceel is niet verworven van NBOI en is voorts overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro op basis van taxatiewaarde in de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen.

10. Het vorenstaande heeft tot gevolg dat de stelling van MVJ, inhoudende dat de verhaalbare kosten te hoog zijn vastgesteld, onjuist is te noemen.

Samenvattend stellen wij u voor:

- a. primair, de zienswijze, ingediend door MVJ, niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. subsidiair, voor het geval MVJ desondanks ontvankelijk moet worden geacht, deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Staat van wijzigingen

De navolgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd bij de vaststelling van de 1e herziening van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) ten opzichte van het ontwerp daarvan:

Algemeen

1. In het ontwerpbesluit, zoals dat ter visie is gelegd, is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 oktober 2015. Ten behoeve van de vaststelling in februari 2016 heeft tussentijdse actualisatie van de eigendomssituatie plaatsgevonden naar de peildatum 10 december 2015. Waar in de stukken wordt gesproken over de eigendomssituatie per 1 oktober 2015 is dit gewijzigd in 10 december 2015. De eigendomssituatie per 10 december 2015 is ook verwerkt in de bij het besluit behorende kaarten.

Bijlage 2 (Toelichting op de voorschriften en de bijlagen)

1. In paragraaf 3.1, derde alinea, was abusievelijk de verwijzing naar het betreffende onderdeel van artikel 6.13 Wro niet volledig opgenomen. Dit is nu hersteld.
2. In paragraaf 3.2, vierde alinea is toegevoegd dat de indeling naar deelgebieden en de fasering zichtbaar is gemaakt op de als bijlage D reeds bijgevoegde faseringskaart.
3. In paragraaf 3.3, derde alinea is, ter verduidelijking, in de slotzin "een bouwperceel" gewijzigd in "elk bouwperceel".
4. In paragraaf 3.3, vierde alinea is in de zevende regel "i.c. deelgebied 1-A" gewijzigd in "i.c. deelgebied 1-A tot en met 1-C". Het gaat hier om alle deelgebieden die behoren tot fase 1.

Bijlage 3 (hoofdstuk 4 De exploitatieopzet) en de daarop betrekking hebbende bijlagen E1 (Toelichting kosten), E2 (Toelichting opbrengsten), E5 (Jaarschijven grondexploitatie), E6 (Specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar) en E7 (Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom)

1. Eigendomssituatie
 - a. Voor het binnen het exploitatieplangebied gelegen perceel E 3096 is in het ontwerpbesluit, op basis van de aanvankelijke melding aan het Kadaster, ervan uitgegaan dat dit perceel geheel in eigendom is van Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. Nadere controle leert dat een gedeelte van circa 179 m² in eigendom is van de gemeente. Dit is aangepast voor zowel de oppervlaktegegevens als de daarmee verband houdende inbrengwaardewaardering.
 - b. Voor het binnen het exploitatieplangebied gelegen gedeelte van perceel E 3075 ter grootte van circa 86 m² was in het ontwerpbesluit uitgegaan van eigendom van Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V. Nadere controle heeft uitgewezen dat dit perceelsgedeelte in eigendom is van de gemeente. Dit is aangepast voor zowel de oppervlaktegegevens als de daarmee verband houdende inbrengwaardewaardering.
2. Eigendommen Investe Participations B.V.

In de verschillende eigendommenoverzichten in het ontwerpbesluit zijn de eigendommen van Investe Participations gesplitst, in twee regels, weergegeven. Dit is nu in de overzichten samengevoegd tot één regel.
3. Hoofdstuk 4 (paragraaf 4.12 Overzicht gerealiseerde kosten)

In de tabel is voor het onderdeel “bodemsanering en grondwerken” het bedrag voor de nog te maken kosten van € 169.611,— verlaagd naar € 119.611,—. Hier was sprake van een tekstuele omissie. De totaalstelling was reeds juist opgenomen.

4. Bijlage E-1 Toelichting kosten

Bij controle is geconstateerd dat de oppervlaktegegevens en inbrengwaarde voor de eigendommen van Schouwenberg, Schilderman en Schmied in de tabel zoals opgenomen in paragraaf 2 onderling zijn verwisseld. Dit is nu hersteld. Voor de omslag van kosten respectievelijk de exploitatiebijdrage was dit reeds in de (overige) overzichten juist opgenomen.

5. Bijlage E-2 Toelichting opbrengsten

In paragraaf 4 (Programma en fasering) was bij de beschrijving van het reeds uitgevoerde programma in deelgebied 0-A abusievelijk de reeds gerealiseerde bebouwing voor maatschappelijke functies niet benoemd. Dit is nu hersteld.

6. Bijlage E-6 Toelichting specificatie per eigenaar

Bij controle is geconstateerd dat de oppervlaktegegevens voor de eigendommen van Schouwenberg, Schilderman en Schmied onderling zijn verwisseld. Dit geldt alleen de kolom “Opp. in m²” en betreft een tekstuele omissie. De berekening van de toegerekende kosten en bijdrage ondervinden daardoor geen aanpassing.

7. Bijlage E-7 Toelichting specificatie per eigendom

De opmerking onder 6 is ook van toepassing op de tabel opgenomen op blz. 1 van deze bijlage.

Bijlagen A tot en met D en F

1. Bijlage B (Kaart bestemmingsplan 1^e herziening)

- a. Op deze kaart was de grens van het bestemmingsplan Linne in de nabijheid van de 14 gebouwde woningen abusievelijk niet juist opgenomen. Dit is nu hersteld.
- b. Op deze kaart is ter verduidelijking nu ook met een pijl de ligging van het gebied van het bestemmingsplan Linne Zuidoost aangegeven (in lijn met de reeds in het ontwerpbesluit aangegeven pijlaanduidingen voor het gebied van het bestemmingsplan Linne).

Redactionele aanpassingen

1. In de stukken, die onderdeel uitmaken van het besluit, zijn redactionele omissies hersteld c.q. zijn redactionele verbeteringen doorgevoerd. Deze leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen in het besluit ten opzichte van het ontwerp.