

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Aangepast exploitatieplan Honderdland fase 2 (naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State)

AANLEIDING

De Raad van State heeft op 19 september 2018 uitspraak gedaan in een beroepsprocedure tegen het exploitatieplan Honderdland fase 2 dat door de gemeenteraad op 27 juni 2017 was vastgesteld. De Raad van State heeft het exploitatieplan vernietigd. De gemeente heeft tot uiterlijk 1 februari 2019 de tijd gekregen om het exploitatieplan aan te passen en opnieuw vast te stellen. De uitspraak van de Raad van State is verwerkt in het voorliggende aangepaste exploitatieplan Honderdland fase 2.

Het bestemmingsplan Honderdland fase 2 en het paraplubestemmingsplan Geluidszone Honderdland fase 2, dat de raad op 27 juni 2017 eveneens heeft vastgesteld, zijn door de uitspraak van de Raad van State op 19 september 2018 onherroepelijk geworden.

Redenen voor vaststelling van een exploitatieplan Honderdland fase 2

De eigendomspositie van gronden in Honderdland fase 2 is divers. De gronden in het plangebied zijn eigendom van Honderdland Ontwikkelings Combinatie (HOC), de gemeente en particulieren. Tussen HOC en de gemeente is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent de integrale gebiedsontwikkeling van Honderdland fase 2. Kern van de afspraken is de realisatie van een nieuw bedrijventerrein waarbij het ontwikkelrisico bij HOC ligt.

Een exploitatieplan is nodig om het kostenverhaal te verzekeren. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kunnen grondeigenaren namelijk overgaan tot zelfrealisatie. Dit betekent dat een grondeigenaar zelf op zijn grond een deel van het bedrijventerrein ontwikkelt. Als er geen exploitatieplan is vastgesteld, kunnen de gemaakte kosten (die plaatsvinden in het openbaar gebied) niet worden verhaald. Dit betekent dat de zelfrealisator niet meebetaalt aan het bouwrijpmaken, aanleg van infrastructuur, inrichting van het gebied, plankosten, kosten bovenwijks etc.

Voor Honderdland zou een exploitatieplan niet nodig zijn als HOC of gemeente alle gronden in eigendom zouden hebben bij vaststelling van het bestemmingsplan. Echter dit is niet het geval en het kostenverhaal is via de SOK dan ook slechts gedeeltelijk verzekerd. Volgens artikel 6.12 lid 2 Wro is de gemeenteraad dan verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Voor Honderdland fase 2 is om deze reden een exploitatieplan opgesteld.

DOELSTELLING

Het exploitatieplan levert de juridische basis voor kostenverhaal bij zelfrealisatie en beperkt daarmee het financiële risico van zowel gemeente als HOC voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Honderdland fase 2.



RAADSVORSTEL

ARGUMENTATIE

1.1 Met het vaststellen van het exploitatieplan wordt voldaan aan artikel 6.12, lid 2 Wro

Aangezien het kostenverhaal slechts gedeeltelijk verzekerd is, is volgens artikel 6.12 lid 2 Wro verplicht dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt.

1.2 Het exploitatieplan Honderdland fase 2 leidt bij vaststelling tot de verzekering van het kostenverhaal bij zelfrealisatie

De vaststelling van het exploitatieplan Honderdland fase 2 levert zekerheidstelling op dat de kosten, die gemeente en HOC maken, verhaald kunnen worden als grondeigenaren zich beroepen op zelfrealisatie.

1.3 Het exploitatieplan Honderdland fase 2 is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State

Er waren zeven beroepschriften ingediend tegen het exploitatieplan. Twee beroepschriften zijn ingetrokken. Vier beroepschriften zijn ongegrond verklaard door de Raad van State. Bij één beroepschrift heeft de Raad van State op vijf van de vijftien punten de appelland in het gelijk gesteld. Deze punten zijn aangepast in voorliggend exploitatieplan.

2.1 Vanwege de gestelde termijn door de Raad van State en de termijn die nodig is om het exploitatieplan aan te passen, is het nodig wethouder Gardien te mandateren

Momenteel worden nog enkele wijzigingen doorgevoerd in het exploitatieplan en deze wijzigingen moeten meegenomen worden in de versie die naar de commissie gaat. Om de planning voor de vaststelling van het exploitatieplan in de raad van januari 2019 te halen, moet wethouder Gardien hiervoor gemandateerd worden.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1.1. De appelland kan wederom beroep instellen tegen het aangepaste exploitatieplan

De appelland die op vijf onderwerpen in het gelijk is gesteld door de Raad van State, is een zelfrealisator die in onderhandeling is met de gemeente en HOC om zijn bouwplan te kunnen realiseren. De aanpassingen die gedaan zijn in het exploitatieplan leveren slechts een beperkte verandering op van de te betalen exploitatiebijdrage (circa 5%). Na vaststelling van dit aangepaste exploitatieplan is de kans groot dat deze partij wederom beroep zal instellen tegen het aangepaste exploitatieplan. Inhoudelijk gaat het om de volgende onderwerpen:

1. Het is, volgens de Raad van State, niet inzichtelijk hoe het kostenverhaal bij de eerdere ontwikkelingen, Nature's Pride en de MacDonalds, verwerkt zijn in het exploitatieplan.
2. De Raad van State vindt dat het exploitatieplan onvoldoende inzichtelijk maakt hoe de kosten van in het bijzonder de sloop- en grondwerkzaamheden, bodemonderzoek, sanering en overige milieukosten, bouwrijp maken en woonrijp maken zijn opgebouwd.
3. De Raad van State acht de volgende gehanteerde combinatie in strijd met de systematiek van de Wro: bij de vaststelling van de inbrengwaarde uit te gaan van alleen de waarde van de gronden en toch een voorziening op te nemen voor mogelijke onteigeningen.
4. De plankostenscan is niet geheel juist ingevuld. Dit moet hersteld worden.
5. De inbrengwaarde en de gewogen eenheden bevatten onjuistheden en dit moet hersteld worden.



RAADSVORSTEL

FINANCIËN

Het vaststellen van het exploitatieplan heeft geen directe financiële gevolgen. Het levert zekerheidstelling op dat als grondeigenaren zich beroepen op zelfrealisatie, de kosten die gemeente en HOC maken, verhaald kunnen worden.

Het exploitatieplan dient jaarlijks te worden herzien. De ambtelijke kosten zijn opgenomen in de plankosten en zijn daarmee onderdeel van het kostenverhaal.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Er wordt geen extra publiciteit gegeven aan de vaststelling van het aangepaste exploitatieplan Honderdland fase 2 dan de normale publicatie in de Groot Westland, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. De appellant zal op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde, aangepaste exploitatieplan Honderdland fase 2.

EXTERN OVERLEG

Het aangepaste exploitatieplan Honderdland fase 2 is in nauwe samenwerking tussen de gemeente en HOC in een projectteam tot stand gekomen, waaraan de betrokken gemeentelijke disciplines hebben deelgenomen.

VERVOLGTRAJECT

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het vastgestelde aangepaste exploitatieplan Honderdland fase 2, wordt aan de vaststelling ervan bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde aangepaste exploitatieplan Honderdland fase 2 zal na publicatie gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen en een voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De eigenaren van de gronden die in het exploitatieplan zijn opgenomen zullen wederom een schriftelijke kennisgeving ontvangen.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends

RAAD

22 JAN. 2019

GEMEENTE WESTLAND

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 december 2018, met de volgende bijlage(n):

- Exploitatieplan Honderdland fase 2 (18-0316754)
- Leeswijzer verwerking uitspraak RvS EP (18-0316751)
- Uitgangspunten kostenraming exploitatieplan Honderdland fase 2(18-0316756)
- Inbrengwaardentaxatie (17-0081000)

gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

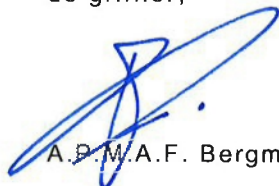
gehoord het advies van de commissie EFO van 8 januari 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het aangepaste exploitatieplan Honderdland fase 2 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 januari 2018,

de griffier,



A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends

