

Toelichting behorende bij het raadsbesluit exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening, punt 5.

Aanleiding

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan Laarveld 2009 (hierna: bestemmingsplan) en exploitatieplan Laarveld 2009 (hierna: exploitatieplan) zijn op 23 september 2009 vastgesteld om ruimte te bieden aan het realiseren van ca. 850 à 1.000 woningen, voornamelijk grondgebonden woningen alsmede een school en een woonzorgcomplex.

Ingevolge artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

De inhoud en omvang van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009. Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien, waarbij de doorgevoerde aanpassingen als volgt beknopt kunnen worden omschreven:

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 1 en 2 en het bestemmingsplan Laarveld 2016 fase 3 en 4
Met de vaststelling van beide bestemmingsplannen ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.
- b. Regels (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan)
Bij de 1^e herziening zijn de regels vernummerd, , nummeringen zijn aangepast etc. Voorts zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
 1. De faseringsregeling is aangepast op basis van de bestemmingsplanherzieningen en de gewijzigde inzichten in de looptijdontwikkeling.
 2. De regeling over het ruimtegebruik is verduidelijkt.
 3. De regeling over de te hanteren kwaliteitseisen voor de aanleg van de openbare ruimte is aangepast op basis van actuele gewijzigde inzichten.

4. De regels die bij de uitvoering van de aanleg van de openbare ruimte in acht dienen te worden genomen, zijn aangepast op basis van actuele gewijzigde inzichten.
5. De in acht te nemen regels inzake aanbesteding zijn aangepast aan de actuele aanbestedingskaders van de gemeente.
6. De regels inzake toezicht en inspecties zijn aangepast aan de actuele inzichten.
7. De regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (i.c. voor de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap) zijn aangepast op basis van de beide bestemmingsplannen en voorts verduidelijkt. Voorts zijn de regels over toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap daarin vervallen.
8. De opgenomen regels over ontheffing zijn vervangen door regels inzake afwijking. Daarbij is de reikwijdte van de regels inzake afwijking nader uitgewerkt. Voorzien is een regeling van binnenplanse afwijking voor beperkte afwijkingen van de situering van voorzieningen etc. Voorts is voorzien in een binnenplanse afwijking van de regels, indien er sprake is van een in procedure gebracht toekomstig ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan en een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd die voldoet aan de exploitatieplan zoals dat luidt na herziening.

Als gevolg van de aanpassing van een aantal bijlagen met een bindend karakter is voorts op deze wijze sprake van een doorwerking naar de aanpassing van de regels.

- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 3 van het exploitatieplan)
De exploitatieopzet is geheel geactualiseerd. Verwerking heeft plaatsgevonden van onder meer:
 1. de stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie;
 2. gewijzigde inzichten in de looptijd van de exploitatieperiode;
 3. de gevolgen van de vaststelling van de bestemmingsplannen Laarveld 2016 fase 1 en 2 en Laarveld 2016 fase 3 en 4;
 4. aanpassingen uitgifteprijs op basis van nadere marktanalyse;
 5. (her)taxatie van de inbrengwaarde van de daarvoor in aanmerking komende gronden.
- d. Omschrijving werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2 van het exploitatieplan)
De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (onderverdeeld naar bouwrijp maken openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) is aangepast op basis van de inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie, en de thans voorgestane aanpak van de grondexploitatie.
- e. Bijlagen
Het exploitatieplan zoals dat geldt voor de herziening, kent 17 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d.
- f. Toelichting (hoofdstuk 1 en 4)
De algemene toelichting alsmede de toelichting op de regels zijn aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met e, en als gevolg van de actuele gewijzigde (beleidsmatige) omstandigheden betreffende de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling.

Uit het vorenstaande volgt dat bij de 1^e herziening van het exploitatieplan alle hoofdstukken zijn herzien.

Status van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting (inclusief bijlagen) 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 zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 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 (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan, punt 5.

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

Algemeen

Het exploitatieplan Laarveld 2009 kent bindende en toelichtende onderdelen. De doorgevoerde aanpassingen zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast.

Ad a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan

Er is voor gekozen het exploitatieplan nu integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden "Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening". Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

Ad b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 5 exploitatieplan

Volstaan wordt met de toelichting dat alle hoofdstukken 1 tot en met 5 integraal zijn herzien. Voorts heeft vernummering plaatsgevonden.

Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging "1^e herziening" om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging "1^e herziening") in stand.

Ad d. Overgangsbepalingen

Het exploitatieplan zoals dat luidt na vaststelling van het herzieningsbesluit, is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit ingediende

aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Ad e. 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 Laarveld 2009, 1^e herziening".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van 29 september 2016.

Mij bekend,

De griffier,