

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 september 2025

Zaaknummer : 1240655

Onderwerp: : Herstelbesluit Exploitatieplan De Tuit

De raad wordt voorgesteld

1. Middels artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht artikel 5.5.5 'instandhoudingstermijn sociale koopwoningen' in het Exploitatieplan De Tuit te laten vervallen om zo een achteraf ontstane omissie te repareren;
2. Paragraaf 5.5 van het Exploitatieplan De Tuit (blz. 37) als toelichting op art. 5.5.5 overeenkomstig aan te passen.

Aanleiding

Op 25 april 2024 stelde u het Exploitatieplan De Tuit (EP) vast, tegelijk met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het EP is inmiddels in werking getreden.

In het EP is de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023 vertaald door voor goedkope en betaalbare koopwoningen de waardeinstijging te begrenzen en instandhoudingstermijnen voor te schrijven (artikel 5.5.5).

Om het collegebesluit van 28 januari 2025 (zaak 957977) om geen uitvoering te geven aan artikel 5.5.5 van het EP te effectueren, is voorliggend voorstel opgesteld. Met dit voorstel wordt u gevraagd een herstelbesluit te nemen en artikel 5.5.5 in het EP te laten vervallen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Met deze beslissing wordt de in het EP opgenomen regeling voor goedkope koopwoningen (art. 5.5.5) in overeenstemming gebracht met de Doelgroepenverordening.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De omissie in het EP moet worden hersteld en in overeenstemming worden gebracht met de Doelgroepenverordening

Het collegebesluit van 28 januari jl. moet doorwerken in EP De Tuit. Door dit artikel te laten vervallen via dit herstelbesluit wordt het EP in overeenstemming gebracht met het eerdere collegebesluit om delen van de Doelgroepenverordening niet toe te passen en aan art. 5.5.5 van het EP geen uitvoering te geven. Artikel 5.5.5 EP staat de koper van een woning nl. in de weg om fiscaal eigenaar te worden van de woning. Het EP moet daarom in lijn worden gebracht met de aangepaste Doelgroepenverordening waarin de instandhoudingstermijn voor goedkope koopwoningen buiten toepassing is verklaard.

1.2 De wet (art. 6:19 Awb) biedt de mogelijkheid een herstelbesluit op een eerder genomen bestreden besluit te nemen

De ontstane omissie in het EP kan gerepareerd worden door een herstelbesluit te nemen zolang het bestemmingsplan (en exploitatieplan) De Tuit nog niet onherroepelijk zijn. De beroepsprocedure bij de Raad van State loopt immers nog. Art. 6:19 Awb is de kapstok om dit herstelbesluit te nemen.

Daarnaast is een herstelbesluit wenselijk, gelet op de tussentijdse wetwijziging van Wet ruimtelijke ordening naar Omgevingswet. Als we geen herstelbesluit nemen, moeten het bestemmingplan, EP en beeldkwaliteitsplan De Tuit

worden aangepast naar de systematiek van de Omgevingswet met alle praktische gevolgen (betekent veel productie en tijd) en procedurele risico's van dien (de aanpassingen staan opnieuw open voor zienswijzen en beroep).

2.1 Wijziging van de regels van het EP vraagt ook om wijziging van de toelichting van het EP

Paragraaf 5.5 van het EP bevat de toelichting op de regels van het EP. Doordat art. 5.5.5 komt te vervallen, moet de toelichting daarop ook wijzigen. De toelichtende paragraaf 5.5 is in overeenstemming met dit herstelbesluit en met de Doelgroepenverordening gebracht. Zie bijlage 1.

Kantttekeningen

A. Het EP niet repareren, is ongewenst

Door het niet laten vervallen art. 5.5.5 van het EP kunnen potentiële kopers geen fiscaal eigenaar van de woning worden en er daardoor geen hypotheek voor krijgen. De goedkope koopwoningen blijven daarmee onbereikbaar voor de doelgroepen. En dat is ongewenst vanuit volkshuisvestelijk oogpunt en vanuit de haalbaarheid van De Tuit.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

Uitvoering

Planning

Vanwege de lopende beroepsprocedure wordt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over dit besluit geïnformeerd.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Gewijzigde toelichting paragraaf 5.5 Exploitatieplan De Tuit (blz. 37)

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Laura Werger

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 25 september 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat het voor de ontwikkeling van woningbouwplan De Tuit nodig is het Exploitatieplan De Tuit te repareren,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025,

gelet op het bepaalde in artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht,

BESLUIT:

1. Middels artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht artikel 5.5.5 'instandhoudingstermijn sociale koopwoningen' in het Exploitatieplan De Tuit te laten vervallen om zo een achteraf ontstane omissie te repareren;
2. Paragraaf 5.5 van het Exploitatieplan De Tuit (blz. 37) als toelichting op art. 5.5.5 overeenkomstig aan te passen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van
25 september 2025

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

L.J. Werger