

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 1 februari 2021
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 23 december 2020
Portefeuillehouder(s)	: M.R. Opdam
Commissie	: OR
Datum commissie	: 13 januari 2020
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: RO/P&P
Opsteller(s)	: Marcel Stijkel
Datum B&W besluit	: 22 december 2020
Bijlagen:	: 7

Onderwerp : Vaststelling exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)

Voorgesteld besluit

1. De Nota beantwoording zienswijzen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' vast te stellen;
2. De complete Staat van wijzigingen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
3. Het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' vast te stellen overeenkomstig het bij het advies gevoegde concept-raadsvoorstel met inachtneming van de onder de punt 2 aangehaalde Staat van wijzigingen;
4. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' te publiceren in de Uitkijkpost en in de Staatscourant;
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan met bijbehorende stukken aansluitend digitaal en analoog ter inzage te leggen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.
6. Een kennisgeving te versturen aan degenen die in het kadaster als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Het exploitatieplan Zuiderloo (2017) is per 23 maart 2020 onherroepelijk geworden.

Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks worden herzien. Deze eerste herziening van het exploitatieplan Zuiderloo omvat zowel niet-structurele als structurele onderdelen. Bij een herziening op structurele onderdelen is artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing. Vooral de taxatie van de inbrengwaarde en de grondopbrengsten, gezien de marktontwikkelingen tussen 2017 en 2020, achten wij een structureel onderdeel van deze herziening.

Deze eerste herziening heeft samenvattend betrekking op de volgende punten:

1. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van de kosten met in achtneming van de aangegeven methoden van indexering;
2. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
3. Voor de raming van de plankosten gebruik maken van de ministeriele regeling;
4. De inbrengwaarde taxeren op prijspeil 1-1-2020;
5. De grondopbrengsten taxeren op prijspeil 1-1-2020;
6. De doelgroepenverordening van toepassing verklaren.

Op 29 september 2020 heeft het college besloten het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening met diverse bijlagen ter inzage te leggen. **Zie bijlage 1.**

Het ontwerp exploitatieplan is op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Hiertoe is het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo gepubliceerd in de Uitkijkpost en de Staatscourant. Publicatie heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 28 oktober 2020, door omstandigheden een week later dan gepland. Het ontwerp exploitatieplan heeft vervolgens vanaf 29 oktober 2020 voor de duur van zes weken analoog en digitaal ter inzage gelegen. Vanaf de dag van ter inzage legging is een ieder gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. De kennisgeving van de ter inzage legging van een ontwerp exploitatieplan geschiedt nadrukkelijk ook aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Dit is eveneens bepaald op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze kennisgevingen zijn voorafgaand aan ter inzagelegging verstuurd. Zowel de publicaties in de Uitkijkpost als de Staatscourant als de kennisgeving aan eigenaren treft u in de bijlage. **Zie bijlage 2, 3 en 4.**

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen binnengekomen. **Zie bijlage 5.** Deze zienswijzen zijn in een afzonderlijke Nota beantwoording zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. **Zie bijlage 6.** De zienswijzen hebben geleid tot één kleine aanpassing van het ontwerp exploitatieplan. Ook zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in een Staat van wijzigingen. **Zie bijlage 7.**

Het exploitatieplan Zuiderloo (2020) kan nu aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Volgens planning vindt vaststelling plaats in de raad van 1 februari 2020.

KEUZERUIMTE

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro

juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks worden herzien.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Doel en functie van het exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld:

1. Indien het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaar van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden;
2. Indien er geen locatie-eisen nodig zijn of - indien ze wel nodig zijn - op andere wijze is verzekerd dat de eisen worden nageleefd.

Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten die ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied moeten worden gemaakt te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten. Het exploitatieplan, de bijbehorende kaart(en) en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van bouwplannen te verhalen op eigenaren van de in het exploitatieplangebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van een omgevingsvergunning dan wel door ontvangst van een bijdrage op basis van een gesloten anterieure overeenkomst of eventueel nog te sluiten posterieure overeenkomst. De exploitatieopzet beschrijft welke kosten en opbrengsten er in het plan zijn en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de eigenaren die een mogelijkheid hebben tot het realiseren van een bouwplan.

Indien en voor zover eigenaren zelf een (of meerdere) bouwplan(nen) gaan realiseren dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro);
2. Een fasering vast te leggen. Deze wordt opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro) zodat wordt gewaarborgd dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen. In paragraaf 3.2 van de toelichting op de regels wordt de fasering nader toegelicht;
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro).

Begrenzing van het exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Daarnaast

omvat het exploitatieplangebied het gedeelte waarbinnen de werken en werkzaamheden plaatsvinden van de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan tenminste één keer per jaar te herzien. De (eerste) herziening betreft een herziening op zowel structurele – als niet structurele onderdelen. Hierdoor is artikel 6.14 Wro en daarmee ook afdeling 3:4 Awb van toepassing.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten en andere bijlagen, bijvoorbeeld omdat ze zijn geactualiseerd.

Aan het einde van de exploitatie vindt er een eindafrekening plaats. Het einde van de exploitatie betekent dat alle werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan zijn uitgevoerd. Binnen drie maanden na dat moment stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een opnieuw berekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

FINANCIËN

Het exploitatieplan is nodig om kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen en eisen te kunnen stellen aan de ontwikkeling van dit gebied.

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden in het exploitatieplangebied die bouwplannen kunnen gaan realiseren. Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De gemeente moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het exploitatieplan of de krachtens dit plan gestelde eisen, weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is (artikel 6.17 lid 1 Wro). Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit werkt anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (artikel 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. De eigenaar draagt dan mee in de kosten op basis van privaatrechtelijke afspraken. De grondslag voor het verschuldigd worden en het moment van betalen etc. is dan in de overeenkomst afgesproken.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 2.10 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Het ontwerp is ter inzage gelegd van 29 oktober 2020 tot en met 9 december 2020. Ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo (2020), 1^e herziening is bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Uitkijkpost en de Staatscourant. De eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden zijn afzonderlijk aangeschreven. Zienswijzen zijn verkregen en samengevat in een Nota beantwoording zienswijzen. Wijzigingen zijn samengevat in een Staat van wijzigingen. Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020)' opnieuw gepubliceerd in de Uitkijkpost en in de Staatscourant. Ook wordt de vaststelling op de

gemeentelijke website bekendgemaakt. Daarbij zal aangegeven worden wanneer de termijn om beroep in te stellen zal starten en op welke manier en waar de beide documenten met bijlagen te raadplegen zal zijn. Ook zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd. Dit geldt ook voor de eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden. Deze worden afzonderlijk aangeschreven.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vaststelling van het exploitatieplan door de raad is gepland in februari 2021.

- Raadsinformatieavond: 4 januari 2021
- Commissie Openbare Ruimte: 13 januari 2021 (ter advisering t.b.v. vaststelling)
- Raad: 1 februari 2020 (vaststelling)

BIJLAGEN

Bijlage 1: Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) incl. bijlagen
Bijlage 2: Publicatie Uitkijkpost
Bijlage 3: Publicatie Staatscourant
Bijlage 4: Kennisgeving eigenaren
Bijlage 5: Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)
Bijlage 6: Nota beantwoording zienswijzen (geanonimiseerd)
Bijlage 7: Staat van wijzigingen (geanonimiseerd)

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Bestemmingsplan Zuiderloo (2015)
Exploitatieplan Zuiderloo (2017)

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



Mevrouw F.H.W. de Jong MSc MCD
secretaris



De heer T.J. Romeyn
burgemeester