

Raadsvoorstel

Exploitatieplan Bronsgeest

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 19 april 2022
Portefeuillehouder: : T. Alkemade
Programma : Bronsgeest
Zaaknummer : 169985

Voorgesteld besluit

- I) **De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp exploitatieplan Bronsgeest, gemeente Noordwijk vast te stellen;**
- II) **Het Exploitatieplan Bronsgeest, gemeente Noordwijk met identificatienummer NL.IMRO.0575.EPBronsgeest-VA01 gewijzigd vast te stellen en te publiceren;**

Kern van het voorstel

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest vastgesteld. Het plan heeft van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen. Op het plan zijn tijdens deze periode 2 zienswijze ingediend. Deze zijn voorzien van een reactie en opgenomen in de Nota van beantwoording. Het exploitatieplan bevat regels voor het verdelen van de kosten en opbrengsten en stelt eisen aan de ontwikkeling van het gebied, bijvoorbeeld over de fasering, woningbouwsegmenten en dergelijke binnen het plangebied. Het exploitatieplan Bronsgeest wordt na vaststelling gepubliceerd. Gelijktijdig wordt het Bestemmingsplan Bronsgeest 2021, dat op 22 februari 2022 is vastgesteld bekend gemaakt.

Aanleiding

Om het plangebied Bronsgeest tot ontwikkeling te brengen heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Bronsgeest 2021 vastgesteld. Met de andere grondeigenaar (naast de gemeente) in Bronsgeest is echter nog geen privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst afgesloten, waarin onder ander afspraken worden gemaakt om de kosten te verhalen. In dat geval is het een wettelijke verplichting een exploitatieplan vast te stellen. Het ontwerp exploitatieplan heeft van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken?

Doel is hiermee de basis te leggen voor het verhalen van de grondexploitatiekosten en voor het stellen van locatie-eisen voor de ontwikkeling van het gebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. *De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp exploitatieplan Bronsgeest, gemeente Noordwijk vaststellen.*

Hiermee wordt juridisch status gegeven aan de zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de wettelijke zienswijzenperiode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzage termijn zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als gevolg van de zienswijzen én de vaststelling van het gewijzigd ontwerp bestemmingsplan is het exploitatieplan op een aantal punten aangepast. Deze aanpassingen zijn te zien in hoofdstuk 2 van de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp Exploitatieplan Bronsgeest, gemeente Noordwijk.

2. *Het Exploitatieplan Bronsgeest, gemeente Noordwijk met identificatienummer NL.IMRO.0575.EPBronsgeest-VA01 gewijzigd vast te stellen en te publiceren;*

Wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Bronsgeest en enkele zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerp exploitatieplan aan te passen:

- In het ontwerp exploitatieplan zijn enkele omissies geconstateerd;
- In het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Bronsgeest is de ecologische zone gedeeltelijk 2 meter verschoven ten behoeve van een gevestigde erfdienstbaarheid. Dit had tot gevolg dat het exploitatieplan gebied met 53 m² is afgenomen;
- Naar aanleiding van de zienswijze zijn enkele berekeningen uitgebreider opgenomen en/of toegelicht.

Ook met de wijzigingen die in het ontwerpexploitatieplan zijn doorgevoerd zijn de kosten volledig te verhalen. De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd. Als de kosten namelijk hoger zijn dan de opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. Dit is bepaald in artikel 6.16 Wro.

Uit onderstaande tabel blijkt dat de netto contante kosten per 1 januari 2021 € 24.385.043,-- bedragen en de netto contante opbrengsten uit grondopbrengsten € 26.280.130,--. De kosten kunnen daarmee volledig worden verhaald.

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2021 zijn	24.385.043
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2021 zijn	26.280.130
Te verhalen kosten per 1 januari 2021	24.385.043

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

1. *Het exploitatieplan heeft een globaal karakter.*

Er is voor het plangebied Bronsgeest nog geen stedenbouwkundig plan beschikbaar. Daarom heeft het exploitatieplan Bronsgeest en ook het bijbehorende Bestemmingsplan Bronsgeest 2021, een globaal karakter. Dit betekent dat een concrete invulling van de regels in dit globale stadium grotendeels achterwege blijft. In een herziening bij (een) uitwerkingsplan(nen) zal dit aan de orde komen. Hetzelfde geldt voor de concrete uitwerkingen voor faseringen, koppelingen en eisen aan werken en werkzaamheden.

2. Jaarlijks dient het exploitatieplan te worden herzien.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waar al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst voor is gesloten. Dit is bepaald in artikel 6.15 Wro. Daarin is mede bepaald dat een jaarlijkse herziening van het exploitatieplan verplicht is.

3. Aan het eind van de exploitatie een eindafrekening opgesteld.

Binnen drie maanden na uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt door het college een afrekening opgesteld over de exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn ontvangen. Indien een herberekende exploitatiebijdrage lager is dan 5% procent dan de betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente het verschil terug. Dit is geregeld in artikel 6.20 lid 1, 2 en 3 Wro.

Een eindafrekening kan, onder voorwaarden, ook op verzoek van de andere grondeigenaar worden opgesteld.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Het exploitatieplan regelt de wijze waarop de kosten per grondeigenaar worden verdeeld. De financiële consequenties voor de gemeente worden uiteindelijk bepaald door de wijze van samenwerking met de overige grondeigenaar en deze consequenties worden verwerkt in de Grondexploitatie Bronsgeest.

Dit voorstel heeft dus niet direct financiële consequenties, immers het uiteindelijke kostenverhaal zal middels de verplichte jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan inzichtelijk gemaakt worden.

Betrokken partijen/participatie

- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling – adviesbureau voor het opstellen van het exploitatieplan
- Waterpas voor de civiele berekeningen
- Arcadis heeft de taxatierapporten opgesteld

Communicatie

De andere grondeigenaar en reclamanten zijn door het college geïnformeerd over de procedure en hebben de nota van beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan Bronsgeest ontvangen.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan Bronsgeest geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het vaststellingsbesluit van het exploitatieplan in het huis-aan-huis blad (De Noordwijker) en tevens in de gemeenteblad (Overheid.nl). Het stuk wordt ook elektronisch ter inzage gelegd op ruimtelijkeplannen.nl.

Verdere procedure en planning

Voor beroep worden de vaststellingsbesluiten van deze plannen aangemerkt als één besluit. Belanghebbenden kunnen tegen een exploitatieplan beroep instellen. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bedraagt zes weken vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit.

Bestuurlijk kader

- Gemeenteraad d.d. 22 juni 2021 – Vrijgeven Ontwerp Bestemmingsplan Bronsgeest 2021
- Gemeenteraad d.d. 30 november 2021 – Vrijgeven Ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
- Gemeenteraad d.d. 22 februari 2022 – Vaststelling Bestemmingsplan Bronsgeest 2021

Bijlage(n)

- A – Raadsvoorstel Exploitatieplan Bronsgeest
- B – Raadsbrief versnellingsverzoek Exploitatieplan Bronsgeest
- C – Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp exploitatieplan Bronsgeest
- D – Exploitatieplan Bronsgeest
- E – Bijlage A-1 Kaart exploitatiegebied
- F – Bijlage A-2 Eigendommenkaart
- G – Bijlage A-3 Gemeentelijk inkoopbeleid
- H – Bijlage A-4 Verbeelding bestemmingsplan Bronsgeest 2021
- I – Bijlage A-5 Kaart ruimtelijke kaders toekomstige situatie
- J – Bijlage A-6 Taxatie inbrengwaarde Bronsgeest
- K – Bijlage A-7 Kostenraming bouw en woonrijp maken en bovenwijken
- L – Bijlage A-8 Brief GOM
- M – Bijlage A-9 In en outputbladen plankostenscan
- N – Bijlage A10 Risicoanalyse planschade
- O – Bijlage A-11 LIOR2016
- P – Bijlage A-12 Fasering kosten en programma

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

F.G. Mencke
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester