

Inleiding:

In de commissie van 9 december 2024 kwam naar voren dat er onduidelijkheid was over het overzicht van incidentele baten en lasten, en ook over het begrotingssaldo voor de Provincie. In dit document wordt eerst de techniek uitgelegd, daarna worden de vragen beantwoord die tijdens de commissie naar voren kwamen.

De techniek:

De Provincie wil weten of een begroting structureel in evenwicht is. Een structureel niet sluitende begroting kan ervoor zorgen dat de gemeente onder preventief toezicht van de Provincie komt te staan. Hieronder wordt de techniek uitgelegd die de Provincie helpt te bepalen of een begroting inderdaad sluitend is.

Een begrotingssaldo bestaat uit twee soorten inkomsten en uitgaven:

- **Incidentele baten en lasten:** Dit zijn tijdelijke of eenmalig inkomsten en uitgaven, bijvoorbeeld subsidie of een onverwachte kostenpost.
- **Structurele baten en lasten:** Dit zijn de vaste, regelmatige inkomsten en uitgaven, bijvoorbeeld belastinginkomsten of vaste uitgaven.

In het totaal van een begrotingssaldo zitten incidentele en structurele baten en lasten. De incidentele baten en lasten beïnvloeden na eliminatie daarvan het structureel begrotingssaldo.

- **Incidentele lasten:** Deze verhogen het structurele saldo positief
- **Incidentele baten :** Deze verlagen het structurele saldo negatief.

Meer incidentele lasten dan baten verhogen het structurele saldo positief. Als er meer incidentele lasten dan baten in het begrotingssaldo zijn, moet je het verschil bijplussen bij het begrotingssaldo.

	2024		
	Lasten	Baten	Verschil
Incidentele baten en lasten	80.000	20.000	
	80.000	20.000	60.000
		60.000	
	80.000	80.000	

Hogere incidentele baten verlagen het structurele saldo negatief. Dus wanneer je meer incidentele baten hebt dan lasten in het begrotingssaldo, moet je het verschil verminderen bij het begrotingssaldo.

	2024		
	Lasten	Baten	Verschil
Incidentele baten en lasten	20.000	80.000	
	20.000	80.000	-60.000
	60.000		
	80.000	80.000	

Dit betekent niet dat je meer of minder hebt uit te geven dan het oorspronkelijke begrotingssaldo, maar het wordt door de Provincie gebruikt als instrument om te bepalen of de begroting structureel sluitend is.

In het onderstaande overzicht zijn verschillende situaties opgenomen die zich kunnen voordoen:

		2024	
1	Begrotingssaldo	150.000 V	Begrotingsaldo inclusief incidentele en structurele baten en lasten
	Incidentele baten en lasten	300.000 V	Incidentele lasten zijn hoger dan de incidentele baten
	Begrotingssaldo voor de Provincie	450.000 V	Structureel sluitende begroting voor de Provincie
		2024	
2	Begrotingssaldo	150.000 V	Begrotingsaldo inclusief incidentele en structurele baten en lasten
	Incidentele baten en lasten	200.000 N	Incidentele lasten zijn lager dan de incidentele baten
	Begrotingssaldo voor de Provincie	50.000 N	Niet structureel sluitende begroting voor de Provincie
		2024	
3	Begrotingssaldo	150.000 N	Begrotingsaldo inclusief incidentele en structurele baten en lasten
	Incidentele baten en lasten	300.000 V	Incidentele lasten zijn hoger dan de incidentele baten
	Begrotingssaldo voor de Provincie	150.000 V	Structureel sluitende begroting voor de Provincie
		2024	
4	Begrotingssaldo	150.000 N	Begrotingsaldo inclusief incidentele en structurele baten en lasten
	Incidentele baten en lasten	200.000 N	Incidentele lasten zijn lager dan de incidentele baten
	Begrotingssaldo voor de Provincie	350.000 N	Niet structureel sluitende begroting voor de Provincie

De verschillende situaties worden hieronder uitgelegd.

Uitleg situatie 1:

Begrotingssaldo € 150.000 V

- Het begrotingssaldo is € 150.000 positief en bevat zowel incidentele als structurele baten en lasten.

Incidentele baten en lasten € 300.000 V

Incidentele baten en lasten			
	Lasten	Baten	Verschil
Bestuurskracht onderzoek	100.000		
Landelijke hervormingsagenda	150.000		
Beleidskaart archeologie	100.000		
Verkoop grond		50.000	
	350.000	50.000	300.000

- Uit het bovenstaand overzicht blijkt dat per saldo er € 300.000 meer incidentele lasten zijn dan baten. Aangezien incidentele lasten het structureel saldo positief beïnvloeden, is dit een voordeel van € 300.000.

Begrotingssaldo voor de Provincie € 450.000V

- De Provincie wil weten of dit saldo structureel in balans is, omdat dit belangrijk is om te bepalen of de gemeente onder preventief toezicht moet komen te staan.
- Uit het overzicht incidentele baten blijkt dat we per saldo € 300.000 als voordeel mogen opnemen. Dit betekent een sluitende begroting.
- Het begrotingssaldo voor de gemeente zelf blijft € 150.000 positief.

Uitleg situatie 2:

Begrotingssaldo € 150.000 V

- Het begrotingssaldo is € 150.000 positief en bevat zowel incidentele als structurele baten en lasten.

Incidentele baten en lasten € 200.000 N

Incidentele baten en lasten			
	Lasten	Baten	Verschil
Bestuurskracht onderzoek	100.000		
Landelijke hervormingsagenda	150.000		
Beleidskaart archeologie	100.000		
Verkoop grond		550.000	
	350.000	550.000	-200.000

- Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat er per saldo € 200.000 meer incidentele baten dan lasten zijn. Aangezien incidentele baten het structureel saldo negatief beïnvloeden, is dit een nadeel van € 200.000.

Begrotingssaldo voor de Provincie € 50.000N

- De Provincie wil weten of dit saldo structureel in balans is, omdat dit belangrijk is om te bepalen of de gemeente onder preventief toezicht moet komen te staan.
- Uit het overzicht incidentele baten en lasten blijkt dat we € 200.000 als nadeel moeten opnemen. Dit betekent dat de begroting niet sluitend is.
- Het begrotingssaldo voor de gemeente zelf blijft € 150.000 V.

Uitleg situatie 3:

Begrotingssaldo € 150.000 N

- Het begrotingssaldo is € 150.000 negatief en bevat zowel incidentele als structurele baten en lasten.

Incidentele baten en lasten € 300.000 V

Incidentele baten en lasten			
	Lasten	Baten	Verschil
Bestuurskracht onderzoek	100.000		
Landelijke hervormingsagenda	150.000		
Beleidskaart archeologie	100.000		
Verkoop grond		50.000	
	350.000	50.000	300.000

- Uit het bovenstaand overzicht blijkt dat er per saldo € 300.000 meer incidentele lasten dan incidentele baten zijn. Aangezien incidentele lasten het structureel saldo positief beïnvloeden, is dit een voordeel van € 300.000.

Begrotingssaldo voor de Provincie € 150.000 V

- De Provincie wil weten of dit saldo structureel in balans is, omdat dit belangrijk is om te bepalen of de gemeente onder preventief toezicht moet komen te staan.
- Uit het overzicht incidentele baten blijkt dat we per saldo € 300.000 als voordeel mogen opnemen. Dit betekent een sluitende begroting.
- Het begrotingssaldo blijft voor de gemeente zelf € 150.000 N.

Uitleg situatie 4:

Begrotingssaldo € 150.000 N

- Het begrotingssaldo is € 150.000 negatief en bevat zowel incidentele als structurele baten en lasten.

Incidentele baten en lasten € 200.000 N

Incidentele baten en lasten			
	Lasten	Baten	Verschil
Bestuurskracht onderzoek	100.000		
Landelijke hervormingsagenda	150.000		
Beleidskaart archeologie	100.000		
Verkoop grond		550.000	
	350.000	550.000	-200.000

- Uit het bovenstaand overzicht blijkt dat er per saldo € 200.000 meer incidentele baten zijn dan de incidentele lasten. Aangezien incidentele baten het structureel saldo negatief beïnvloeden, is dit een nadeel van € 200.000.

Begrotingssaldo voor de Provincie € 350.000 N

- De Provincie wil weten of dit saldo structureel in balans is, omdat dit belangrijk is om te bepalen of de gemeente onder preventief toezicht moet komen te staan.
- Uit het overzicht incidentele baten blijkt dat we per saldo € 200.000 als nadeel moeten opnemen. Dit betekent een niet sluitende begroting.
- Het begrotingssaldo blijft voor de gemeente zelf € 150.000 N.

De situatie bij gemeente Heiloo

	2024	
Begrotingssaldo	515.000 V	Begrotingssaldo inclusief incidentele en structurele baten en lasten
Incidentele baten en lasten	5.155.000 V	Incidentele lasten zijn hoger dan de incidentele baten
Begrotingssaldo voor de Provincie	5.670.000 V	Structureel sluitende begroting voor de Provincie

Begrotingssaldo € 515.000 V

- Het begrotingssaldo is € 515.000 positief en bevat zowel incidentele als structurele baten en lasten.

Incidentele baten en lasten € 5.155.000 V

- Uit het overzicht incidentele baten en lasten uit de 2^e Tussenrapportage 2024 Heiloo pagina 15 blijkt dat er per saldo € 5.155.000 meer incidentele lasten zijn dan baten.
- Omdat de incidentele lasten het structureel begrotingssaldo positief beïnvloeden, is dit verschil een voordeel. € 5.155.000 V.

Begrotingssaldo voor de Provincie € 5.670.000 V

- De Provincie wil weten of dit saldo structureel in balans is, omdat dit belangrijk is om te bepalen of de gemeente onder financieel toezicht moet komen te staan.
- Uit het overzicht incidentele baten blijkt dat we € 5.155.000 als voordeel moeten opnemen. Dit betekent een sluitende begroting.
- Het begrotingssaldo blijft voor de gemeente zelf € 515.000 V.

Notitie Structurele en incidentele baten en lasten 2018

In de Notitie Structurele en incidentele baten en lasten 2018 staan de richtlijnen van de Commissie BBV voor gemeenten beschreven. Zie voor meer informatie:

[NOTITIE Structurele en incidentele baten en lasten 2018 · Commissie BBV \(Besluit Begroting en Verantwoording\)](#)

Vragen en antwoorden

Vraag: Hoe komt het dat het overzicht incidentele baten en lasten in de 2^e Firap 2024 afwijkt van het overzicht incidentele baten en lasten in de begroting 2024.

Antwoord: Het overzicht incidentele baten en lasten in de Begroting 2024 is al in 2023 gemaakt. Daarna zijn nog verschillende begrotingswijzigingen geweest zoals bijv. resultaatbepaling jaarrekening 2023. 1^e Firap 2024, 2^e Firap 2024 etc.

Vraag: Waarom is de rente op het schatkistbankieren opgenomen in het overzicht incidentele baten en lasten, en waarom was dit niet eerder bekend bij de behandeling van de begroting?

Antwoord: Vanaf eind vorig jaar is bekend geworden, dus na de Begroting 2024, dat er rente vergoed wordt over het schatkistbankieren. Dit was in eerder jaren niet het geval.

Vraag: De baten en lasten per taakveld die optellen tot € 515.000 zijn gespecificeerd op pagina's 19 tot en met 23 van de 2e FIRAP.
M.b.t. de 6mln. wordt toegelicht dat dit via de exploitatie naar de balans wordt geboekt. Betekent dit nu dat er in een van de taakvelden een verlies op grexen van € 6 mln is geboekt of niet?

		Begroot lasten	Begroot baten
Pr.	Incidenteel exploitatie	2024	2024
3a	NAG MPG Grex Plankosten	4.524.600	-1.514.100

Antwoord: Er is/wordt ook geen verlies geboekt bij het opstellen van de jaarrekening. Uit bovenstaand overzicht blijkt eveneens dat de grondexploitaties geen verliezen verwachten; er zijn voor de exploitatie geen verliesvoorzieningen gevormd.

Uit de balans per 31-12-2023 staat het volgende opgenomen:

Het onderstaande overzicht geeft het verloop van de bouwgronden in exploitatie gedurende het jaar 2023:

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2022	Investerings	Opbrengsten	Winstuitname	Boekwaarde 31-12-2023	Voorziening verlieslatend complex	Balanswaarde 31-12-2023
Zuiderloo	-1.626	447	1.754	477	-2.456		-2.456
Boekelermeer	4.555	1.169	1.117	64	4.671		4.671
Totaal	2.929	1.616	2.871	541	2.215	0	2.215

Voor een nadere toelichting en doorrekening van de grondexploitaties wordt verwezen naar de Nota Actualisatie Grondexploitaties en paragraaf grondbeleid.

Vorig jaar is er voor € 1.616.000 geïnvesteerd en was er € 2.871.000 aan opbrengsten gerealiseerd; in de exploitatie zie je alleen de verplichte winstneming van € 541.000 terug. Het naar de balans boeken is niet terug te zien in het overzicht van de incidentele baten en lasten; dit loopt niet via de reserves zoals in de exploitatie-overzichten wordt getoond. Ofwel er is geen (verwacht) verlies.

Vraag: Als iets naar de balans wordt geboekt zou ik verwachten dat het daarmee (per saldo) niet meer als last in de exploitatie zit en dus geen onderdeel meer uitmaakt van de 515k. Ik zie aan de hand van de specificaties op pagina's 19 - 23 ook niet zo snel in welk taakveld dit negatief resultaat van 6 mln. is geboekt.

Antwoord: De te maken kosten over het jaar 2024 worden (inclusief de projecten met een anterieure overeenkomst van € 1.273.894) ingeschat op € 6.038.700. Hiertegenover staan verwachte opbrengsten gedurende 2024 inclusief € 449.190 vanuit de anterieure overeenkomsten. Ook deze projecten worden opgenomen op de balans. De regel inzake grondexploitaties betreft een viertal taakvelden; deze regel gaat alleen in op de incidentele baten en lasten; een taakveldenoverzicht geeft beide weer (ofwel de incidentele en structurele baten en lasten). Het een en ander is daarom niet direct eenvoudig terug te lezen in een voortgangsrapportage.

Bij de jaarrekening wordt het verschil tussen beide (in dit geval meer lasten dan bate) toegevoegd aan de voorraad grondexploitaties. De baten volgen over het algemeen later dan de lasten; je zult bij de laatste vastgesteld NAG zien dat er aan het eind van de periode van een grondexploitatie over het algemeen het grootste deel van de opbrengsten worden gerealiseerd. De voorraad op de balans neemt dan weer af. Zoals hiervoor aangegeven is er binnen de gemeente Heiloo geen sprake van verlieslatende grondexploitaties. Slechts de fasering binnen de exploitaties geeft soms een toename en soms een afname van de voorraden weer.

Vraag: Heeft deze 6 mln. wel terecht als incidentele last op de exploitatie van (uiteindelijk) 515k gedrukt en is dit terecht gecorrigeerd om te komen tot het begrotingsresultaat voor het toezicht door de provincie.

Antwoord: Ja, zie boven. Alleen bij de 2^e Firap 2024 doet de Provincie niets met het overzicht incidentele baten en lasten. De Provincie controleert de Incidentele baten en lasten van de Begroting en de Jaarstukken.

Ter nadere duiding de toelichting uit de jaarrekening 2023

PARAGRAAF E: GRONDBELEID - HEILOO

Wat is grondbeleid?

Grondbeleid is het samenhangende geheel van handelingen betreffende grondtransacties en gebiedsontwikkeling. Het geeft aan welke mogelijkheden er zijn om een gebied tot ontwikkeling te brengen en welke rol de gemeente hierin kan vervullen (actief/faciliterend).

Actief grondbeleid

Actief grondbeleid omvat alle fasen van het exploiteren van grond: De aankoop van gronden, sloop of bouwrijp maken tot en met de uitgifte/verkoop van bouwgrond. Bij actief grondbeleid exploiteert de gemeente gronden voor eigen rekening en risico. De gemeente legt bij actief grondbeleid de publieke voorzieningen aan en kan in beginsel alle productiekosten doorberekenen in de gronduitgifteprijs, zolang de markt bereid is deze prijs te betalen. Bij een actief grondbeleid wordt een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld.

Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende ontwikkelingen moet de gemeente verhalen op de particuliere exploitant met behulp het vastgesteld exploitatieplan of plankostenscan (door de provincie uitgebrachte scan). De gemeente koopt daarbij zelf geen grond aan en beperkt zich tot de wettelijke publieke taak. Deze taak bestaat vooral uit het toetsen van de plannen aan vastgestelde beleidskaders, inspraakprocedures, het vaststellen van het bestemmingsplan en zo nodig het exploitatieplan. Bij faciliterend grondbeleid wordt geen gemeentelijke grondexploitatie opgesteld.

Grondbeleid in Heiloo

Het grondbeleid van de gemeente Heiloo is vastgelegd in de Nota Grondbeleid (vastgesteld door de raad in december 2017) en wordt gebruikt als sturingsinstrument om gemeentelijke doelstellingen te

realiseren op verschillende beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, wonen, economische ontwikkeling, energietransitie, infrastructuur, duurzame leefomgeving en voorzieningen.

Door de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de afdeling Grondexploitatie in 2008 en door effecten van de crisis hebben veel gemeenten hun ontwikkelingsstrategieën heroverwogen en de te voeren grondpolitiek aangepast. Dit heeft er in 2011 toe geleid dat de raad heeft besloten steeds meer af te stappen van actief grondbeleid en meer in te zetten op faciliterend grondbeleid.

De gemeente Heiloo kent nog twee projecten waarvoor een gemeentelijke grondexploitatie is opgesteld, te weten Zuiderloo en Boekelermeer fase A, B en C.

Een reden om te kiezen voor actief grondbeleid kan liggen in de grondposities in het gebied. Voor beide gebieden geldt dat de gemeente veel grondposities heeft. Om de gemeenteraad in staat te stellen haar controlerende rol adequaat te kunnen uitvoeren, is een transparant inzicht in de grondexploitaties en de geprognosticeerde resultaten noodzakelijk. Dit geldt dus voor projecten waar actief grondbeleid wordt gevoerd.

Grondexploitatie

Om de financiële gegevens van de grondexploitaties inzichtelijker en transparanter te maken wordt in de gemeente Heiloo ter voorbereiding op de jaarrekening de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid (NAG) opgesteld. Hierin worden de grondexploitaties geactualiseerd aan de hand van de vastgestelde ruimtelijke kaders, uitgangspunten en planning. Eventuele afwijkingen in programma, fasering en financieel resultaat worden inzichtelijk gemaakt.

De grondkosten, plankosten, uitvoeringskosten en bijkomende kosten (rente) worden ten laste van de grondexploitatie gebracht. De opbrengsten uit grondverkoop en overige baten worden ten gunste van de grondexploitatie gebracht.



Actuele prognoses van de grondexploitaties

Woningbouw (opbrengsten)

Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen weer beginnen te stijgen en de rente stabiliseert, neemt het vertrouwen weer toe. Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen, onder andere vanwege het gunstige energielabel. Het aantal verleende bouwvergunning is echter historisch laag. De markt voor nieuwbouwwoningen is krap en dat zal met de tegenvallende productiecijfers ook op middellange termijn zo blijven. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

Bedrijventerreinen (opbrengsten)

Naar verwachting zal op goede locaties de grondwaarde voor bedrijfsmatig vastgoed blijven stijgen, doordat de vraag hoger is dan het huidige aanbod.

Civiele werkzaamheden (kosten)

De Grond, Weg en Waterbouw-kostenontwikkeling is vergelijkbaar met de woningbouw-kostenontwikkeling. De Bouwkosten en de GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen in 2023 gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog sprake van een beperkte stijging van de materiaalprijzen. Vanaf maart zijn de prijzen van bouwmaterialen gestabiliseerd. Dit door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en de lagere energieprijzen. De Bouw- en GWW-sector kampen met een personeelstekort, al zal dit tekort teruglopen bij een dalende bouwproductie. De looncomponent in de Bouw- en GWW-kosten is dit jaar harder gestegen dan de materiaalcomponent, de stijging zal naar verwachting aanhouden, echter vertegenwoordigt deze slechts een klein deel van de totale kosten. Voor de komende jaren wordt een beperkte stijging van de Bouw- en GWW-kosten verwacht.

Vastgestelde grondexploitaties

Onderstaand het financiële (verwachte) resultaat van de grexen Zuiderloo en Boekelermeer:

Zuiderloo - Heiloo	B/E	Programma 3: Leefbare gemeente	
Ontwikkelingen Voor het gebied Zuiderloo is gekozen om naast actief grondbeleid, ook een deel van deze locatie via faciliterend grondbeleid te realiseren. Samen met Timpaan wordt dit jaar gewerkt aan de laatste fase. De verwachting is dat de laatste woningen begin volgend jaar worden opgeleverd en de ontwikkeling Timpaan in de loop van 2024 kan worden afgerond. Voor de overige delen zijn plannen in voorbereiding bij derden of wordt gewacht op een initiatief.			
Zuiderloo totaal		Inclusief winstneming 2023	
Kengetallen	2^e firap 2023	NAG 2023	2024
Jaarsaldo		€ -675.827	€ 2.240.443
Boekwaarde 1-1	€ -1.625.577	€ -2.301.404	€ - 60.961
Voorziening 31-12	€ 0	€ 0	€ 0
Exploitatieresultaat CW	€ 370.751 (positief)	€ 305.922 (P)	€ 305.922 (P)
Het exploitatieresultaat van Zuiderloo geeft op netto contante waarde na de actualisatie en een tussentijdse winstneming over 2023 van € 64.419,- een resultaat van € 305.922,-.			

Boekelermeer - Heiloo	B/E	Programma 2: Aantrekkelijke gemeente
Ontwikkelingen Voor het gebied Boekelermeer is gekozen actief grondbeleid te voeren, met de daarbij behorende financiële risico's voor de gemeente. De kavels in fase A zijn allen verkocht en de meeste inmiddels		



ook bebouwd. Ook zijn er al twee kavels verkocht in fase C. Er zijn al gegadigden voor de afname van de laatste uitgeefbare kavels in zowel fase B en C.

Boekelermeer fase A, B, C		Inclusief winstneming 2023	
Kengetallen	2^e firap 2023	NAG 2023	2024
Jaarsaldo		€ 115.804	€ - 4.609.260
Boekwaarde 1-1	€ 4.554.945	€ 4.670.749	€ 61.489
Voorziening 31-12	€ 0	€ 0	€ 0
Exploitatieresultaat CW	€ 557.352 (positief)	€ 611.787 (P)	€ 611.787 (P)
Bij de 2e firap 2023 bedroeg het eindresultaat € 557.352,-. Ten gevolge van de bovengenoemde ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het verwachte financiële resultaat van het project Boekelermeer per 1 januari 2024 € 611.787,- (in netto contante waarde). Dit na een tussentijdse winstneming van € 496.692,-.			

Winstneming

Volgens de verplichte percentage-of-completion (POC) methode is berekend dat voor het jaar 2023 sprake is van tussentijdse winstneming voor Zuiderloo en Boekelermeer van respectievelijk € 64.419,- en € 496.692,-. In de NAG wordt hierop verder ingegaan.

Zandzoom

Het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom is samen met het exploitatieplan gepubliceerd op woensdag 20 december 2023 en de dag daarna voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Dit omdat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom 2019, waarmee woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk werd gemaakt, heeft vernietigd. In haar uitspraak verklaart de Raad van State een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond. Dit is de aanleiding geweest om een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom op te stellen.

De verkoop van de laatste gemeentelijke gronden in de Oostflank is pas definitief als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment heeft de gemeente in Zandzoom alleen nog een faciliterende rol.