gemeente Noordwijk

Raadsvoorstel

Ontwerp exploitatieplan Bronsgeest 2021

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 21 december 2021
Portefeuillehouder:	: T. Alkemade
Programma	: Bronsgeest
Zaaknummer	: 169985

Voorgesteld besluit

I) Het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest 2021 vast te stellen;
II) Het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest 2021 vrij te geven voor ter inzage legging.

Kern van het voorstel

Op 29 juni 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan ‘Bronsgeest 2021’ en het ter inzage leggen hiervan (NL.IMRO.0575.BPBronsgeest2021-ON01). Bij het vaststellen van een bestemmingsplan hoort het kostenverhaal verzekerd te zijn. Omdat er nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten met de andere grondeigenaar, wordt een exploitatieplan vastgesteld.

Aanleiding

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan ‘Bronsgeest 2021’is opgenomen dat de verwachting is dat er tijdig een anterieure overeenkomst met de andere grondeigenaar wordt afgesloten. Op dit moment is dit nog niet het geval.

Wat willen we bereiken?

Doel is hiermee de basis te leggen voor het verhalen van de grondexploitatiekosten en voor het stellen van locatie-eisen. Dit is geregeld in artikelen 6.17 en 6.13 Wro. Dit ontwerp exploitatieplan Bronsgeest 2021 is gekoppeld aan het (ontwerp) bestemmingsplan Bronsgeest 2021.

Wat gaan we daarvoor doen?

Om dit te bereiken is het volgende in het exploitatieplan geregeld:

- het exploitatiegebied wordt bepaald;
- de kosten blijken volledig te kunnen worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten zijn namelijk wettelijk begrensd. De netto contante kosten per 1 januari 2021 zijn naemlijk berekend op € 24.479.814,-- en de netto contante opbrengsten uit grondopbrengsten op € 26.280.130,--.
- er een bouwverbod geldt, zolang er geen uitwerking van het bestemmingsplan is vastgesteld. Wel mogen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte bouwrijp worden gemaakt.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

In een exploitatieplan worden alle grondopbrengsten en grondkosten opgenomen. Omdat er nog geen stedenbouwkundig plan ligt kunnen deze opbrengsten en kosten nog niet worden berekend. Daarom zijn is het ontwerp exploitatieplan globaal van karakter. Dat houdt in dat concrete invulling van de regels in dit stadium van het exploitatieplan grotendeels achterwege blijft. Dat zal gebeuren bij de herziening van het exploitatieplan. Zodra het stedenbouwkundigplan is opgesteld kan een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Op basis hiervan wordt een herziening van het (globale) exploitatieplan vastgesteld. Op het exploitatieplan dient jaarlijks een herziening plaats te vinden en aan het eind van het project vindt er een afrekening plaats.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Dit voorstel heeft niet directe financiële consequenties. Dit exploitatieplan regelt het kostenverhaal en maakt de exploitatiebijdrage per grondeigenaar inzichtelijk. De financiële consequenties worden in de grondexploitatie Bronsgeest inzichtelijk gemaakt. Voor het openen en vaststellen van de grondexploitatie wordt een afzonderlijk voorstel gedaan.

Betrokken partijen/participatie

De andere grondeigenaar in het exploitatiegebied heeft een toelichting gekregen op de inhoud van het ontwerp exploitatieplan Bronsgeest 2021.

Communicatie

Wettelijke verplichte publicaties:

- op grond van artikel 6.14, eerste lid, Wro jo 3:12 Awb wordt de kennisgeving van het ontwerp Exploitatieplan Bronsgeest gepubliceerd in een huis-aan-huisblad;
- Op grond van artikel 6.14 eerste lid, Wro geschiedt kennisgeving tevens aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar.

Verdere procedure en planning

Het ontwerp exploitatieplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan bij de gemeenteraad indienen. Dit is geregeld in artikel 6.14 in samenhang met afdeling 3.4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht).

Na ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan zal dit plan met de eventueel ingediende zienswijzen te samen met het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 aan de raad worden voorgelegd, die een beslissing moet nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan, mits de ingediende zienswijzen niet leiden tot een structurele aanpassing van de plannen. Het vastgestelde exploitatieplan dient gelijktijdig bekend te worden gemaakt met het vastgestelde bestemmingsplan. Voor beroep worden de vaststellingsbesluiten van deze plannen aangemerkt als één besluit.

Bestuurlijk kader

- Gemeenteraad d.d. 22 juni 2021 vrijgeven ter inzage Ontwerp Bestemmingsplan 'Bronsgeest 2021'

Bijlage(n)

- Bijlage 1 – Ontwerp exploitatieplan Bronsgeest 2021
- Bijlage 2 – Bijlage A-1 Kaart exploitatiegebied
- Bijlage 3 – Bijlage A-2 Eigendommenkaart
- Bijlage 4 – Bijlage A-3 Gemeentelijk inkoopbeleid
- Bijlage 5 – Bijlage A-4 Verbeelding bestemminsplan Bronsgeest 2021
- Bijlage 6 – Bijlage A-5 Kaart ruimtelijke kaders toekomstige situatie
- Bijlage 7 – Bijlage A-6 Taxatierapport inbrengwaarde Bronsgeest totaal
- Bijlage 8 – Bijlage A-7 Kostenraming bouw en woonrijp maken en bovenwijks
- Bijlage 9 – Bijlage A-8 Brief GOM
- Bijlage 10 – Bijlage A-9 In en outputbladen plankostenscan
- Bijlage 11 – Bijlage A10 Risicoanalyse planschade
- Bijlage 12 – Bijlage A-11 LIOR

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

[redacted]	[redacted]
F.G. Mencke	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester