

Raadsvoorstel

Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 10-12-2024
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 614060

Publiekssamenvatting

Het Exploitatieplan Bronsgeest is de basis om de kosten te kunnen verhalen en locatie-eisen te kunnen stellen voor de gebiedsontwikkeling Bronsgeest. Met dit besluit wordt het Exploitatieplan geactualiseerd. De stukken hebben van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording. Na vaststelling zal het Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening gelijktijdig met het Uitwerkingsplan Bronsgeest 2023 worden gepubliceerd.

Voorgesteld besluit

- I) **De Nota van Beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerp Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening vast te stellen;**
- II) **Het Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening gemeente Noordwijk met identificatienummer NL.IMRO.0575.EPBronsgeest-VA02 gewijzigd vast te stellen;**
- III) **De gewijzigde vaststelling van het Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening, de gewijzigde vaststelling van het Uitwerkingsplan 'Bronsgeest 2023' en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder tegelijkertijd bekend te maken en aansluitend de betreffende stukken ter inzage te leggen.**

Inleiding

Op basis van het ontwerp Uitwerkingsplan is het Exploitatieplan geactualiseerd. Het Ontwerp Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening heeft van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn 4 zienswijzen ontvangen. Op 25 september 2024 is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het ingestelde beroep op het Exploitatieplan Bronsgeest ontvangen. De uitspraak is bij de beantwoording van de zienswijzen betrokken.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: De Nota van Beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerp Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening vast te stellen

Argumenten

1.1 Hiermee wordt juridische status gegeven aan de ingediende zienswijzen

De gemeenteraad is bevoegd de Nota van beantwoording vast te stellen

1.2 Als gevolg van de zienswijzen en gewijzigd beleid is het Exploitatieplan op een aantal punten aangepast.

De aanpassingen zijn te zien in hoofdstuk 2 van de Nota van Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening;

- Correctie legenda pad is onjuist als verhard aangegeven;
- Correctie ruimtegebruik;
- Update Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2024;
- Aanpassing middeldure koopwoning van € 355.000,-- naar € 390.000,-- .

Kantttekeningen

Geen.

Beslispunt II: Het Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening gemeente Noordwijk met identificatienummer NL.IMRO.0575.EPBronsgeest-VA02 gewijzigd vast te stellen

Argumenten

2.1 de gemeenteraad is bevoegd om het Exploitatieplan (gewijzigd) vast te stellen

Het bovengenoemde is geregeld in artikel 6.14 Wro.

Wijzigingen in het gemeentelijk beleid, een geconstateerde onjuistheid in een tabel en een zienswijze hebben aanleiding gegeven het ontwerp Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening aan te passen:

- Naar aanleiding van een zienswijze is de legenda van bijlage A2 aangepast. Dit heeft geen effect op de berekeningen;
- Er is geconstateerd dat in een tabel met het opgenomen ruimtegebruik (tabel 5.2) een onjuistheid is opgenomen. Dit is gecorrigeerd en heeft geen effect op de verdere berekeningen;

De verwijzing naar doelgroepenverordening is geactualiseerd naar aanleiding van de op 22 december 2023 vastgestelde Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2024.

Ook met de wijzigingen die in het Ontwerp Exploitatieplan, eerste herziening 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 2023 € 25.279.560,-- bedragen en de netto contante opbrengsten uit grondopbrengsten € 27.284.592,--. De kosten kunnen daarmee volledig worden verhaald.

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2023 zijn	25.279.560
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2023 zijn	27.284.592
Te verhalen kosten per 1 januari 2023	25.279.560

Kanttekeningen

2.11 Het is mogelijk om tegen structurele wijzigingen in de herziening beroep aan te tekenen.

De meest in het oog springende wijziging is de beschikbaarheid van een Stedenbouwkundig plan welk plan in de eerste herziening als ondergrond voor de exploitatieopzet heeft gediend. Bij het Exploitatieplan was een dergelijk plan nog niet beschikbaar en is, met name bij het samenstellen van het toekomstig ruimtegebruik, uitgegaan van normen en kengetallen. Bij de eerste herziening is uitgegaan van concreet opgemeten digitaal ruimtegebruik en het programma als opgenomen in het Stedenbouwkundig plan. Ook is een kwalitatieve regel opgenomen voor de aanwijzing van gronden voor sociale huurwoningen.

Beslispunt III: De gewijzigde vaststelling van het Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening, de gewijzigde vaststelling van het Uitwerkingsplan 'Bronsgeest 2023' en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder tegelijkertijd bekend te maken en aansluitend de betreffende stukken ter inzage te leggen.

Argumenten

3.1 Inspraak is volgens de wet vereist.

Na publicatie van het Exploitatieplan, eerste herziening kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken een beroepsschrift indienen. Dit is geregeld in artikel 6.15, eerste lid van de Wro en Awb artikel 6:8 lid 4.

3.2 Het exploitatieplan dient gelijktijdig te worden gepubliceerd met het Uitwerkingsplan

Dit zorgt voor duidelijkheid en transparantie in het proces. Het Exploitatieplan, eerste herziening regelt namelijk het kostenverhaal behorend bij het bestemmingsplan.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

Geen

Financiën

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 andere 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

Vervolg

Actie	Planning
Bekendmaking van het besluit tot vaststelling exploitatieplan vindt gelijktijdig plaats met bekendmaking van het besluit tot vaststelling Uitwerkingsplan 2024 en Besluit hogere waarden Wet geluidhinder	Binnen twee weken na vaststelling
Ter inzage zeggings	Gedurende 6 weken

Bijlage(n)

A. Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening;

Bijlage A1 Stedenbouwkundig plan;
Bijlage A2 Kaart exploitatiegebied;
Bijlage A3 Eigendomskaart;
Bijlage A4 Gemeentelijk inkoopbeleid;
Bijlage A5 Overzicht sociale huur;
Bijlage A6 Taxatie inbrengwaarde Bronsgeest;
Bijlage A7 Kostenraming bouw en woonrijp maken;
Bijlage A8 Technische uitwerking verkeersregelininstallatie;
Bijlage A9 Kostenraming verkeersregelininstallatie;
Bijlage A10 Brief GOM;
Bijlage A11 In en outputbladen plankostenscan;
Bijlage A12 Risico analyse planschade
Bijlage A13 Fasering kosten en opbrengsten;
Bijlage A14 LIOR.

B. Nota van Beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening;

C. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25-09-2024;

D. Raadsbesluit vaststellen Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester