# RAADSVOORSTEL

| | |
|---|---|
| **Zaaknummer:** | 00001105636 |
| **Onderwerp:** | Bestemmingsplan De Vaandel Noord |
| **Datum raadsvergadering:** | *Invullen door de griffie* |
| | |
| **Portefeuillehouder:** | G.F. Ruiten |
| **Programma:** | 3. Economie |

## Publiekssamenvatting

Met het bestemmingsplan De Vaandel Noord wordt de Gebiedsvisie (vastgesteld op 20 juni 2023) juridisch planologisch geborgd. Dit plan houdt rekening met de komst van het opstelterrein van ProRail, de verruiming van het glastuinbouwconcentratiegebied Alton III en de gewenste uitbreiding van het bedrijfsterrein. Deze uitbreiding is nodig door het gebrek aan bedrijfsruimte in de regio en de transformatieopgaven op andere terreinen ten behoeve van woningbouw (Stationsgebied, de Frans). Het bestemmingsplan biedt na inwerkingtreding het actueel juridisch-planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling. Het Beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor hoe het gebied en toekomstige gebouwen eruit moet zien en dient als toetsingskader. Het exploitatieplan verzekert het gemeentelijk kostenverhaal bij zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen door particuliere grondeigenaren. Met de vaststelling van de grondexploitatie wordt de weg vrijgemaakt om budgetten beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van de gronden die benodigd zijn voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein.

## Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De ‘Nota van Beantwoording’: ‘zienswijzen’ en ‘Staat van Wijzigingen’ vast te stellen (bijlage 2);
2. Het bestemmingsplan De Vaandel Noord, zoals vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.1980.BpVaandelnoord-VA01 gewijzigd vast te stellen (bijlage 3);
3. Het exploitatieplan De Vaandel Noord, zoals vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.1980EpVaandelnoord-VA01 gewijzigd vast te stellen (bijlage 4);
4. De 1e grondexploitatie van De Vaandel Noord met een positief resultaat van €2.955.000,= op netto contante waarde per 1 januari 2025 en een looptijd van 15 jaar vast te stellen (bijlage 5);
5. Om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan De Vaandel Noord voor deze ontwikkeling vast te stellen (bijlage 6);
6. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 23 maart 2023.

## Inleiding

De gemeente Dijk en Waard heeft, net als de andere gemeenten in de regio, dringend behoefte aan ruimte voor haar ondernemers. De gemeente beschikt nauwelijks meer over uitgeefbare bedrijfskavels nu bedrijventerrein De Vaandel Midden en Breekland nagenoeg volledig zijn uitgegeven. Het gebrek aan ruimte in de regio beperkt de mogelijkheden voor ondernemers om nieuwe initiatieven te nemen en de werkgelegenheid verder te laten groeien.

De regio Alkmaar heeft mede daarom een capaciteitsraming naar werklocaties uitgevoerd vanuit het convenant werklocaties in de regio (2022). In het convenant zijn afspraken gemaakt voor ontwikkeling van nieuwe werklocaties en uitbreiding van bestaande werklocaties. Er is onderzoek uitgevoerd en binnen de regio is De Vaandel Noord – mede op basis van bestemmingsplan De Vork – een logische uitbreidingslocatie voor het bedrijvenpark De Vaandel Midden. De ontwikkeling van de locatie willen we met prioriteit oppakken.

Het faciliteren van ondernemers in onze gemeente is ons beleid en staat in het coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023-2026. De realisatie van De Vaandel Noord heeft urgentie, omdat er nu een tekort is en er in onze gemeente diverse transformaties zijn (Stationsgebied Dijk en Waard, de Frans en de Wuyver) die verplaatsing van bedrijven mee brengen. Met het uitplaatsen van bedrijven kan op die locaties ruimte worden vrijgemaakt voor extra woningen en voorzieningen die Dijk en Waard ook nodig heeft. De uitbreiding van De Vaandel Midden biedt bovendien mogelijkheden om een duurzaam bedrijventerrein te creëren, een toekomstbestendige locatie voor bedrijvigheid en werk. Met het bestemmingsplan, exploitatieplan, grondexploitatie, besluit hogere waarden en beeldkwaliteitsplan kan de gebiedsontwikkeling in ontwikkeling worden gebracht.

### Beoogd effect

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit en fungeert als welstandskader voor dit gebied. Het exploitatieplan verzekert het gemeentelijk kostenverhaal bij zelfrealisatie van aangewezen bouwplannen door particuliere grondeigenaren.

### Kader

- *Gebiedsvisie De Vaandel Noord, 2023*
  Op 20 juni 2023 heeft de raad de gebiedsvisie De Vaandel Noord vastgesteld. Hierin staat hoe we van De Vaandel Noord een aantrekkelijke, bereikbare en duurzame werklocatie maken. De vaststelling van de gebiedsvisie dient als kader voor de vervolgstap, het opstellen van een bestemmingsplan.

- *Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard, 2024*
  De ontwikkeling van De Vaandel Noord is in overeenstemming met de Strategische Omgevingsvisie. In de Vaandel Noord kunnen we potentiële uitbreidingspotentie van de diverse bedrijvigheid en vele familiebedrijven accommoderen. In de Vaandel Noord is met Alton III uitbreidingsruimte voor de regio georganiseerd om ook de glastuinbouw hier te verduurzamen (aardwarmte) en te moderniseren. Ook glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid (vertical farming) krijgt hier de mogelijkheid zich te ontwikkelen. Met het opstelterrein wordt op dit bedrijventerrein diverse ruimtevragen gecombineerd. Voor de toekomst wordt met Parkmanagement De Vaandel Noord ingezet op goede samenwerking. Er wordt een zo groen mogelijk bedrijventerrein voorgeschreven, met groene brede lanen (klimaatadaptief), waterrobuust en klimaatbestendig. Andere elementen die goed aansluiten op de strategische omgevingsvisie is het parkeerbeleid, aan de westzijde van de Vaandeldrager een bouwhoogte van 18 meter, verduurzaming van Alton III. Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt in het inrichtingsplan dit verder vertaald, wordt in het uitgiftebeleid goed gekeken naar het juiste bedrijf op de juiste plek, alles om van De Vaandel Noord een aantrekkelijke werklocatie van te maken. Daarbij wordt ook ingezet om energieopwekking en opslag op juiste wijze toe te kunnen passen; de aanwezigheid van het

warmtenet en de Duurzame Ring zijn hierbij ankers. Voor De Vaandel Noord geldt dat er sprake is van de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein buiten de kern voor bedrijven in een zwaardere milieucategorie (t/m milieucategorie 3.2). Op de visiekaart over werkgebieden is het plangebied aangewezen als nieuw bedrijventerrein.

- *Visie werklocaties Dijk en Waard, 2023*
  De ontwikkeling van De Vaandel (met deelgebieden De Vaandel Noord, Midden en Zuid) moet op grond van de Visie Werklocaties 2023 voorzien in een kwalitatieve toevoeging van werkmilieus variërend van glastuinbouw (De Vaandel Noord), duurzaam en modern-gemengd (De Vaandel Midden) tot een gemengd milieu met wonen, lichte bedrijvigheid, zorg en onderwijs dat aansluit op de bestaande stad (De Vaandel Zuid). Onderhavige ontwikkeling betreft bedrijventerrein De Vaandel Noord, waar sprake is van de uitbreiding van glastuinbouwgebied Alton, de realisatie van een opstelterrein van ProRail en overige, reguliere bedrijvigheid.

## Argumenten per beslispunt

1. De ‘Nota van Beantwoording’: ‘zienswijzen’ en ‘Staat van Wijzigingen’ vast te stellen (bijlage 2):
   Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpstukken in de periode 23 december 2024 tot en met 2 februari 2024 zijn er 9 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Twee zienswijzen hadden betrekking op het ontwerp exploitatieplan. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording zienswijzen en hebben op onderdelen aanleiding gegeven het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan te passen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aan aantal wijzigingen in het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan De Vaandel Noord. Er is een aantal tekstuele aanpassingen gedaan en de raming van de civiele kosten is geactualiseerd. Naast de gebruikelijke prijsontwikkelingen is er nu ook meer informatie en zijn er nieuwe inzichten beschikbaar, wat heeft geresulteerd in een nauwkeurigere raming. Voor een compleet overzicht van de aanpassingen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording Zienswijzen. Ook ambtshalve bestaat er aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De voornaamste ambtshalve aanpassingen zien op:
   - Actualiserend natuuronderzoek: Bij het ontwerp bestemmingsplan werd al aangegeven dat uit de flora en fauna quick-scan was aangegeven ook in het voorjaar (jaarrond) ecologisch onderzoek uit te voeren in het kader van het nog vast te stellen bestemmingsplan. Conclusie van het uitgevoerde jaarrond ecologisch onderzoek is dat in alle redelijkheid kunnen stellen dat de Wet Natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat en het plan kan worden vastgesteld. De uitvoering van het plan is haalbaar, omdat er genoeg mitigerende maatregelen kunnen worden gehanteerd.
   - Actualiseren stikstofonderzoek: zie ook ‘kanttekeningen en risico’s’.

   Voor de overige aanpassingen wordt verwezen naar de Staat van Wijzigingen.

2. Het bestemmingsplan De Vaandel Noord, zoals vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.1980.BpVaandelnoord-VA01 gewijzigd vast te stellen (bijlage 3);
   Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. De voorgestelde aanpassingen (aan de hand van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen) leiden tot een gewijzigd bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft op grond van artikel 4.6

lid 2 Invoeringswet Omgevingswet het oude recht op deze procedure van toepassing, totdat het bestemmingsplan van kracht is.

3. Het exploitatieplan De Vaandel Noord, zoals vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.1980EpVaandelnoord-VA01 gewijzigd vast te stellen (bijlage 4);
   Het ontwerp exploitatieplan heeft van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. De voorgestelde aanpassingen leiden tot een gewijzigd exploitatieplan ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan. Omdat het exploitatieplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft op grond van artikel 4.6 lid 2, sub a, onder 1 van Invoeringswet Omgevingswet het oude recht op deze procedure van toepassing, totdat het exploitatieplan van kracht is. Om het kostenverhaal te verzekeren is het noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Kostenverhaal is een wettelijke vereiste op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro.

4. De 1e grondexploitatie van De Vaandel Noord met een positief resultaat van €2.955.000,= op netto contante waarde per 1 januari 2025 en een looptijd van 15 jaar vast te stellen (bijlage 5);
   - Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de gemeenteraad goedkeuring voor de aanwending van financiële middelen voor de ontwikkeling. Tevens wordt de weg vrijgemaakt om in 2025 budgetten beschikbaar te stellen voor planontwikkeling en voor het bouwrijp maken van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van het bedrijventerrein;
   - De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet;
   - In juni 2023 heeft de raad reeds besloten in te stemmen met de richting voor ontwikkeling van deze locatie;
   - De reeds gemaakte voorbereidingskosten van circa € 290.000,= die geactiveerd zijn op de immateriële vaste activa, kunnen worden overgeheveld naar de grondexploitatie;
   - De richttermijn voor de maximale looptijd van een grondexploitatie bedraagt vanuit de BBV 10 jaar. De grondexploitatie De Vaandel Noord heeft een looptijd van 15 jaar. Er mag gemotiveerd worden afgeweken van de richttermijn, dit houdt in dat de motivatie is geautoriseerd door de raad. De motivatie dient gepaard te gaan met beheersmaatregelen. Voor De Vaandel Noord is hiertoe de opbrengstenstijging na jaar 10 op 0% te zetten.

5. Om aanvullende welstandscriteria, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan De Vaandel Noord voor deze ontwikkeling vast te stellen (bijlage 6);
   Ten behoeve van het bestemmingsplan is eerst de gebiedsvisie De Vaandel Noord vastgesteld, die specifieke welstandscriteria bevat. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving voor deze ontwikkeling in het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de welstandsnota en dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen ten aanzien van welstand in dit gebied. Deze welstandscriteria, die in hoofdstuk 4 van de gebiedsvisie zijn opgenomen zijn gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen reacties ingediend.

6. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 23 maart 2023;

Op grond van artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor dit bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 23 maart 2023.

## Kanttekeningen en risico's

*Mogelijk beroep en bezwaar zorgt voor vertraging*

Tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en exploitatieplan, als ook tegen het besluit hogere grenswaarden kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Er zijn ten behoeve van de gebiedsvisie en het ontwerp bestemmingsplan inloopbijeenkomst geweest en er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners/belanghebbenden om hen zo mee te nemen in de planontwikkeling van de Vaandel Noord. Voor het bestemmingsplan als voor het exploitatieplan wordt uitvoering gegeven aan besluiten die eerder door de gemeenteraad zijn genomen en gemotiveerd.

*Exploitatieplan*

Het ontwerp exploitatieplan is op 23 december 2023 ter inzage gelegd. Het betreft een lopende voorbereidingsprocedure die vóór de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is opgestart. Het oude recht, Wet ruimtelijke ordening, blijft van toepassing op de procedure tot het exploitatieplan is vastgesteld. Dit volgt uit artikel 4.6 lid 2, sub a, onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Het oude recht blijft dus ook van toepassing op bezwaar en beroep tegen het exploitatieplan.

Zodra het exploitatieplan is vastgesteld wordt het onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het exploitatieplan behoudt op deze manier haar rechtskracht onder de Omgevingswet. Op dat moment is het niet meer mogelijk om op de oude voet een herziening van het exploitatieplan te realiseren op basis van de Wro. Omdat het exploitatieplan onderdeel is geworden van het omgevingsplan, zijn in beginsel de regels voor het wijzigen van het omgevingsplan van toepassing. Het exploitatieplan zal op dat moment moeten worden vervangen door kostenverhaalsregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

*Grondexploitatie*

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd en hoe groter de omvang van de verwachte kasstromen hoe groter het schattingsrisico van de grondexploitatie. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen, zeker voor een groot en complex project als De Vaandel Noord. Bovendien is het ten aanzien van de daadwerkelijke ontwikkeling nog de vraag in welke verhouding de gemeente een actieve dan wel faciliterende rol pakt. De grondexploitatie is wat dat betreft altijd een 'best estimate' op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment. Het doel van de grondexploitatie is grip en sturing te houden op de financiën van het project, waarover periodiek verantwoording zal worden afgelegd aan de raad.

Vooralsnog wordt aangenomen dat het verwachte resultaat van de grondexploitatie van €2.955.000,= (op netto contante waarde) toereikend is om de risico's van de grondexploitatie op te vangen. Dit betekent dat op dit moment geen beroep wordt gedaan op het weerstandsvermogen (NARIS). Conform de nota grondbeleid d.d. 12 maart 2024, wordt minimaal één keer per jaar de risicoanalyse geactualiseerd.

*Stikstof*
Alle benodigde onderzoeken (natuur, bodem, geluid, archeologie etc.) zijn uitgevoerd en akkoord bevonden door de OD. Dat geldt ook voor stikstof, doch een uitspraak van 18 december 2024 van de Raad van State heeft mogelijk gevolgen. In dit plan is namelijk intern gesaldeerd, en de Raad van State heeft op 18 december 2024 geoordeeld dat intern salderen vergunningplichtig is. Echter, de uitspraak gaat over projecten, niet over plannen, zoals een bestemmingsplan of omgevingsplan. Strikt formeel heeft de uitspraak dus op dit moment op het bestemmingsplan geen gevolgen, tenzij de Raad van State in de toekomst anders oordeelt. Verder is op dit moment niet bekend hoe het bevoegd gezag, de provincie Noord-Holland, omgaat met de vergunningplicht (zal de provincie vergunning verlenen voor intern salderen en zo ja onder welke voorwaarden..?). De overweging is hier dat het niet redelijk is het planproces op te schorten vanwege situaties die zich in de toekomst mogelijk wel of niet gaan voordoen. De risico's op het gebied van stikstof zijn bekend en hierop dient te worden geanticipeerd, zodra er wijzigingen plaatsvinden.

## Alternatieven
In theorie kan worden besloten het bestemmingsplan en daarmee het exploitatieplan niet vast te stellen. Dit alternatief wordt niet geadviseerd, omdat daarmee feitelijk de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt stilgelegd. Tevens geeft de vaststelling van het bestemmingsplan en daarmee het exploitatieplan uitvoering aan eerder vastgestelde besluitvorming.
In theorie kan tevens worden besloten de grondexploitatie niet vast te stellen. Dit alternatief wordt niet geadviseerd, omdat daarmee feitelijk de door de gemeente beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt stilgelegd.

## Samenwerking en participatie
- Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig het artikel 3.1.1- Bro overleg (Besluit ruimtelijke ordening (Bro), met als doel om belanghebbende besturen en diensten te betrekken bij de planvorming) toegezonden aan de overlegpartners (HHNK, Provincie Noord-Holland, Prorail, Veiligheidsregio). In paragraaf 7.1 van de toelichting is hierop ingegaan. Ook het Parkmanagement De Vaandel Midden en Ondernemend Dijk en Waard hebben de gelegenheid gekregen om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Deze waren overwegend positief, vroegen nog om de afgesproken Economische beleidskaders op te nemen en daarnaar te verwijzen. Dat is in dit ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd.
- Bij het kader van dit bestemmingsplan; de gebiedsvisie De Vaandel Noord is op 3 december 2022 een inloopbijeenkomst gehouden. Na vaststelling van de gebiedsvisie in de zomer van 2023, is dat aan belanghebbenden via reguliere kanalen kenbaar gemaakt. Het was de basis voor de verdere uitvoering van het bestemmingsplan. De visie is tevens op de website bij het bedrijventerrein de Vaandel Midden opgenomen.
- Op 10 januari 2024 heeft een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden en andere belangstellenden voor het ontwerpbestemmingsplan de Vaandel Noord (met alle bijbehorende producten van dit voorstel). Op de avond zijn ongeveer 60 belangstellenden langs geweest, zowel omwonenden als ook ondernemers. Daarbij konden de aanwezigen langs tafels en panelen lopen met kaartbeelden en informatie over drie thema's (Ontwerp bestemmingsplan + Besluit hogere waarden vaandeldrager, ontwerp exploitatieplan en het Beeldkwaliteitsplan. Aanwezigen konden zo hun vragen stellen en informatie verkrijgen.

## Financiën
Voorgesteld wordt zowel een exploitatieplan als een grondexploitatie vast te stellen voor De Vaandel Noord. De ontwikkeling heeft een dynamisch karakter en op dit moment is onvoldoende

duidelijk in welke verhouding de gemeente een actieve danwel faciliterende rol aanneemt. Op dit moment zijn niet alle gronden in bezit en het is onduidelijk in hoeverre de gemeente hier volledig en op de juiste voorwaarden in slaagt. Met het exploitatieplan wordt publiekrechtelijk het kostenverhaal geregeld in geval de gemeente in het gebied (deels) een faciliterende rol pakt. De grondexploitatie biedt financiële kaders voor een actievere rol vanuit de gemeente en geeft grip en sturing op de financiën van het project.

Exploitatieplan
Met de grondeigenaren in het plangebied, waarvoor het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid creëert, zijn geen anterieure afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal niet 'anderszins verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) wettelijk verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.
Op basis van het exploitatieplan kunnen betalingsvoorschriften worden verbonden aan omgevingsvergunningen voor het bouwen op De Vaandel Noord. Het primaire doel is om de gemeentelijke kosten ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied te kunnen verhalen op de grondeigenaren in het gebied die mede profiteren van de investeringen.

Grondexploitatie
De grondexploitatie De Vaandel Noord kent een positief resultaat van €2.955.000,= op netto contante waarde per 1 januari 2025. De totale kosten in de grondexploitatie bedragen € 27.574.000,=. De nog te maken kosten bestaan onder andere uit kosten voor onderzoeken, sloopwerken, bouw- en woonrijp maken, plankosten en rente. De opbrengsten in de grondexploitatie bedragen € 31.150.000,=. De nog te realiseren opbrengsten bestaan uit opbrengsten uit nog te realiseren gronduitgifte. Voor een uitgebreidere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage 4.

## Communicatie
De bekendmaking van de vaststelling van de besluiten vindt plaats in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan en exploitatieplan worden digitaal beschikbaar gesteld op de website regels op de kaart: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie?regelsandere=regels
Na besluitvorming wordt een kennisgevingsbrief verstuurd. Ten aanzien van de grondexploitatie is communicatie is niet aan de orde. Dit is een financieel besluit dat toeziet op de vaststelling van de grondexploitatie De Vaandel Noord per 1 januari 2025.

## Uitvoering
Na vaststelling in de gemeenteraad, start een beroepstermijn van zes weken. Hierna treden bestemmingsplan en exploitatieplan in werking, tenzij op grond van artikel 8.4 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden op de hoogte gebracht van uw besluit. Met de vaststelling van de grondexploitatie De Vaandel Noord per 1 januari 2025, is het financiële kader vastgesteld voor het planologisch en fysiek bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte. Er is dekking voor de uitvoering van de grondexploitatie.

De grondexploitatie zal minimaal één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. Tevens zal in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening en de

programmabegroting en de Meerjaren Prognose Grondexploitaties worden gerapporteerd over de voortgang.

In voorkomende gevallen kan niet worden gewacht op de reguliere jaarlijkse herziening van de grondexploitatie bij de jaarrekening. Er is dan in het projectproces sprake van significante afwijkingen ten opzichte van vastgestelde kaders (zowel financieel als programmatisch). In dat geval zal een tussentijdse herziening van de grondexploitatie separaat aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.
Nadat het bestemmings- en het exploitatieplan onherroepelijk zijn, wordt aan de hand van een inrichtingsplan de planvorming nader gedetailleerd en wordt gefaseerd gestart met het bouwrijp maken van het gebied. Nadat het gebied bouwrijp is, wordt op gebruikelijke wijze gronden verkocht en kunnen aanvragen omgevingsvergunning in behandeling worden genomen.

### Bijlagen, onderdeel van het besluit

Bijlage 2. Nota van Beantwoording': 'zienswijzen' en 'Staat van Wijzigingen';
Bijlage 3. Bestemmingsplan De Vaandel Noord;
Bijlage 4. Exploitatieplan De Vaandel Noord;
Bijlage 5. Grondexploitatie De Vaandel Noord per 1-1-2025;
Bijlage 6. Beeldkwaliteitsplan De Vaandel Noord.

### Bijlagen ter informatie

Bijlage 8. Memo duiding GREX en EP De Vaandel Noord