Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
07/11/2023 20:24:25 CET
ID: 0d0e2193-c8e2-41c1-b555-6d824e55faf3
Auth: Scribble

Signed By: Simonse, P. (Petra) <petra.simonse@aalsmeer.nl>
07/11/2023 16:31:01 CET
ID: 0d0e2193-c8e2-41c1-b555-6d824e55faf3
Auth: Scribble

Zaaknummer:

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar: R. van Thienen, M. Mombarg

Datum: 7 november 2023

Portefeuillehouder: B. Kabout

Onderwerp

Vaststelling 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

De 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 vast te stellen.

Samenvatting

Voor de gebiedsontwikkeling Polderzoom fase 2 is naast een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld. Conform artikel 6.15 lid 1 van de Wro dient een exploitatieplan na inwerkingtreding periodiek te worden herzien opdat het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd blijft. Voor u ligt de 1e herziening van het exploitatieplan Polderzoom fase 2. Het betreft hier een ambtelijke herziening waarin de prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn verwerkt. De herziening heeft geen directe gevolgen voor de grondexploitatie en dient voor een actuele berekening van exploitatiebijdragen die particuliere initiatiefnemers voldoen na vergunningsaanvraag.

Doel

Het doel van de 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 is het actualiseren van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 teneinde de kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen bij de grondeigenaren waarmee de gemeente geen anterieure of posterieure overeenkomst is aangegaan.

Prestatie

Uitvoering geven aan de wettelijke verplichting opgenomen in artikel 6.15 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tot het periodiek herzien van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2.

Voorgeschiedenis en context

Het Bestemmingsplan Polderzoom fase 2 voorziet in de bouw van maximaal 121 woningen in verschillende woningbouwcategorieën (bestemming ‘Wonen’). Daarnaast wordt voorzien in de bijbehorende aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden).

Artikel 6.12 lid 2 van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is om gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;

- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Ten tijde van de vaststelling van het Bestemmingsplan Polderzoom fase 2 was een beperkt deel van de binnen het plangebied gelegen gronden in eigendom van de gemeente Aalsmeer. Met één eigenaar was de gemeente een anterieure overeenkomst van grondexploitatie (kostenverhaal) aangegaan.

De gemeenteraad van Aalsmeer heeft daarom op 31 oktober 2019, gelijktijdig met de vaststelling van het Bestemmingsplan Polderzoom fase 2, het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 vastgesteld teneinde:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
- vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

Na de vaststelling van het Bestemmingsplan en Exploitatieplan Polderzoom fase 2 is de gemeente met één grondeigenaar/ontwikkelaar een posterieure overeenkomst (kostenverhaal) aangegaan.

Een groot deel van het plangebied is reeds tot ontwikkeling gekomen. De woningen zijn opgeleverd en het openbaar gebied woonrijp gemaakt. Het resterende deel van het plan bestaat uit de afronding van het gebied Stommeerhoff en de potentiële zelfrealisatoren boven de Burg. Hoffscholteweg.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Conform artikel 6.15 lid 1 van de Wro dient een exploitatieplan na inwerkingtreding eenmaal per jaar herzien te worden totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De jaartermijn is een termijn van orde. Dat wil zeggen dat overschrijding van deze termijn geen rechtsgevolgen heeft en veel gemeenten pas herzien als daar noodzaak toe is of om verzocht wordt door de ontwikkelaar in het kader van een te betalen exploitatiebijdrage of eindafrekening.
Door de hoge prijsstijgingen van zowel kosten als opbrengsten de afgelopen jaren, sluiten deze niet meer bij de begroting opgenomen in het exploitatieplan. Mede om deze reden wordt het exploitatieplan nu herzien zodat het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd blijft.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Bij de herziening van het exploitatieplan wordt onderscheid gemaakt tussen structurele en niet-structurele delen. De niet-structurele delen zijn kort gezegd de kostenramingen in het exploitatieplan en staan niet-limitatief opgesomd in artikel 6.15 lid 3 van de Wro. Tegen de herziening van een exploitatieplan dat uitsluitend gaat over niet-structurele delen, staat in beginsel geen beroep open op grond van artikel 8:5 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 1 Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak.

De 1e Herziening van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 betreft een niet-structurele herziening als bedoeld in artikel 6.15 lid 3 van de Wro. De overige onderdelen van het Exploitatieplan behoeven geen herziening.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- *Gerealiseerde kosten*

De in het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 opgenomen geraamde kosten voor werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn deels uitgevoerd. Voor de in het Exploitatieplan geraamde kosten zijn daarom in de herziening de gerealiseerde kosten opgenomen. Dit betreft ook kosten die door particuliere grondeigenaren zelf zijn gemaakt.

- *Inbrengwaarde gronden*

De inbrengwaarden van gronden, worden evenals andere kosten, beschouwd als geraamde kosten. Zolang een kostenpost het karakter heeft van een raming kan, en in voorkomend geval moet, die worden herzien en inbrengwaarden zijn daarop geen uitzondering aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in de uitspraak van 13 maart 2019 (inzake herziening exploitatieplan Buiksloterham Amsterdam). De inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen percelen zijn opnieuw getaxeerd vanwege de waardestijging van de gronden als gevolg van de marktontwikkelingen (ook in het plangebied zelf) en als gevolg van investeringen die de gemeente en diverse particuliere grondeigenaren in het plangebied hebben gedaan na de datum van de vorige inbrengwaardetaxatie van 2019.

- *Inrichtingsplan*

De reeds uitgegeven en kadastraal ingemeten percelen zijn verwerkt in het inrichtingsplan. Dit betreffen marginale aanpassingen die geen invloed hebben op het ruimtelijk beeld.

Participatie

Niet van toepassing, dit betreft een financiële actualisatie.

Kantekeningen en risico's

Voor de gronden/bouwplannen waarvoor reeds anterieure en posterieure afspraken zijn gemaakt heeft de 1e Herziening geen gevolgen. De overeengekomen exploitatiebijdragen zijn gebaseerd op het Exploitatieplan en het betreffen gefixeerde bedragen. Meer- of minderkosten kunnen niet achteraf worden verrekend. Het risico dat de exploitatiebijdrage achteraf te hoog is komt derhalve voor rekening van de gecontracteerde grondeigenaren (ontwikkelaars). Is de bijdrage achteraf te laag dan komt dit risico voor rekening van de gemeente. Om deze reden wordt het exploitatieplan herzien, zodat het gemeentelijk kostenverhaal voor de resterende ontwikkelingen verzekerd blijft en het risico wordt geminimaliseerd.

Financiën

In feite is een exploitatieplan een hulpmiddel om exploitatiebijdragen voor particuliere grondeigenaren die hun grond ontwikkelen te berekenen. De daadwerkelijke gemeentelijke investeringen worden verantwoord in de gemeentelijke grondexploitatie. De exploitatiebijdragen op basis van het exploitatieplan vormen een opbrengst in diezelfde gemeentelijke grondexploitatie ter dekking van de in die grondexploitatie opgenomen investeringen.

Het plangebied Polderzoom fase 2 maakt onderdeel uit van de grondexploitatie “De Tuinen van Aalsmeer”. Het reeds gerealiseerde gedeelte van het plangebied is verwerkt in de boekwaarde en voor het nog uit te voeren deel zijn de ramingen incl. inbrengwaardetaxatie geactualiseerd. Het resultaat van de exploitatieplan grondexploitatie is van € 83.000,- positief in 2019, gestegen naar € 1.870.000,- positief in 2023. Het exploitatieplan gaat echter uit van de fictie dat de gemeente het gehele plan zelf realiseert, dat is hier niet het geval. Het gebied wordt grotendeels vanuit faciliterend grondbeleid gerealiseerd, twee particuliere initiatiefnemers hebben het grootste deel van het gebied ontwikkeld en daarmee ook het positieve resultaat gerealiseerd. De uitkomsten van het herziene exploitatieplan hebben geen substantieel effect op de gemeentelijke grondexploitatie “De Tuinen van Aalsmeer”. Over de stand van deze grondexploitatie wordt gerapporteerd via de gebruikelijke planning & control cyclus.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Omdat het een herziening van niet-structurele delen van het Exploitatieplan betreft is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing. Het ontwerp van de 1e Herziening behoeft derhalve niet gedurende zes (6) weken ter inzage te worden gelegd en er kunnen geen zienswijzen worden ingediend. Tegen de 1e Herziening staat ook geen beroep open op grond van artikel 8:5 lid 1 van de Awb juncto artikel 1 Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak.

Voldaan kan worden met het volgende proces:

- Na de vaststelling van de 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 door de gemeenteraad is de 1e Herziening te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Het raadsbesluit tot vaststelling van de 1e Herziening wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad.
- Het besluit tot vaststelling van de 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 wordt geregistreerd in het (gemeentelijk) beperkingenregister.
- De grondeigenaren worden niet bij brief in kennis gesteld. De gemeente is daar bij een niet-structurele herziening niet toe verplicht.

De 1e Herziening treedt in werking na bekendmaking in het gemeenteblad.

Evaluatie

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Bijlagen

1. 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2
2. Toelichting verschillen 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2

De secretaris, De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.