

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Fred Dellelijn, namens het college

bespreken in raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 20 september 2017

onderwerp **Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo (2017)**
datum 31 augustus 2017
bijlagen Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo met 11 bijlagen

Inleiding

Het beroep tegen het uitwerkingsplan 5 van het voormalige bestemmingsplan Zuiderloo 2005 is gegrond verklaard en hiermee is het betreffende uitwerkingsplan vernietigd. Tegelijkertijd is ook het beroep tegen het op 7 december 2015 vastgestelde bestemmingsplan gegrond verklaard. Het hierbij behorende besluit is vernietigd, dit voor zover het betrekking heeft op: - de gronden waarop het eerdergenoemde uitwerkingsplan 5 betrekking heeft en onverkort was opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Zuiderloo en - de locatie van Transportbedrijf Van der Steen. Met de vernietiging van bovengenoemde onderdelen van het bestemmingsplan is ook het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo vernietigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de raad opgedragen om binnen een jaar na verzending van de uitspraak met inachtneming van de daarin opgenomen overwegingen een nieuw besluit te nemen. Om de raad in de gelegenheid te stellen een nieuw besluit te nemen dient allereerst een ontwerp exploitatieplan ter inzage te worden gelegd, dit om eigenaren de gelegenheid te geven tot het indienen van zienswijzen.

Doel bespreking

Bespreken van het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo (2017).

Toelichting

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Deze situaties doen zich bijvoorbeeld voor in geval de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met alle eigenaar van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden en/of in geval er geen locatie-eisen nodig zijn of - indien ze wel nodig zijn - op andere wijze is verzekerd dat de eisen worden nageleefd. Hiervan is echter in het geval van Zuiderloo geen sprake. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom. Ook heeft de gemeente niet met alle grondeigenaren op voet van artikel 6.24 Wro een overeenkomst gesloten over de kosten die de eigenaren bijdragen in de ontwikkeling (zgn.

anterieure overeenkomsten). Voor bestemmingsplan Zuiderloo is voor dat deel het kostenverhaal dus niet anderszins verzekerd.

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaart(en) en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van bouwplannen te verhalen op eigenaren van de in het exploitatieplangebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van een omgevingsvergunning dan wel door ontvangst van een bijdrage op basis van een gesloten anterieure overeenkomst of eventueel nog te sluiten posterieure overeenkomst. De exploitatieopzet beschrijft welke kosten en opbrengsten er in het plan zijn en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de eigenaren die een mogelijkheid hebben tot het realiseren van een bouwplan.

Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de toerekenbare opbrengsten als gevolg van de zogenoemde macroaftopping. Wanneer toerekenbare kosten lager zijn dan toerekenbare opbrengsten worden de toerekenbare kosten verhaald. Op het moment dat dit niet het geval is kunnen slechts de kosten worden verhaald tot het niveau van de toerekenbare opbrengsten als gevolg van gronduitgifte. Voor Zuiderloo geldt dat de maximaal te verhalen kosten gelijk zijn aan het totaal aan opgenomen kosten. Dit is in totaal ca. € 32,01 mln. op NCW per 1-1-2017.

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente heeft de gemeente anterieure overeenkomsten gesloten met de marktpartijen BPD (Bouwfonds Property Development) en Timpaan.

De gemeente geeft gronden uit aan deze marktpartijen en met de uitgifte vindt verrekening plaats van de historische en de nog te maken kosten. De gemeente voert voor deze gronden een grondexploitatie, en deze is onderdeel van de totale gemeentelijke grondexploitatie-portefeuille.

Om de exploitatiebijdragen te bepalen worden de kosten omgeslagen over het programma.

Aangezien het een globaal bestemmingsplan met uit te werken gebieden betreft, is de programmaverdeling nog onduidelijk. Om die reden is gekozen voor een normatief programma op basis van referentiewoningen binnen de categorieën, met een residuele berekening van de grondwaarde. Voor de vrije kavels geldt een staffel van prijzen per m² met een afnemende meerwaarde. Indien een programma wordt ingediend met woningen dat dermate afwijkt van het normprogramma, heeft het college de mogelijkheid om een residuele berekening van het programma te maken om de grondprijzen te bepalen.

Het programma dient vervolgens te worden omgezet in gewogen eenheden. Dit gebeurt conform de in de wet voorgeschreven methode op basis van de grondprijzen. Voor het toekennen van het gewicht per woningcategorie is de gemiddelde grondwaarde (residueel bepaald) van een categorie 3 2¹ kapwoning klein als referentie genomen. Grondprijzen van de overige categorieën zijn hier tegen afgezet.

De 477 nog te realiseren woningen leiden tot een totaal van 607,54 gewogen eenheden.

Exploitatiebijdrage

Aangezien het exploitatieplan Zuiderloo een plan met een globaal karakter betreft, wordt de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid berekend. Wanneer een exploitant een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen indient, zal de totale exploitatiebijdrage van deze exploitant worden berekend. Deze is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op de betreffende gronden. De rente als bedoeld in artikel 6.20 Wro bedraagt 3,08%. De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 52.690,- op netto contante waarde per 1-1-2017.

Bovenstaand bedrag wordt per gewogen basiseenheid bij de afgifte van de omgevingsvergunning in rekening gebracht. De inbrengwaarde van de gronden en kosten die in de exploitatieopzet zijn meegenomen maar door de aanvrager van de vergunning zelf zijn gemaakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Tevens worden gronden ten behoeve van de openbare ruimte door de gemeente overgenomen tegen de getaxeerde inbrengwaarde. Wanneer de netto exploitatiebijdrage negatief wordt, betekent dit dat er geen bijdrage is verschuldigd.

Aanpassingen ten opzichte van het Exploitatieplan 2015

De belangrijkste aanpassingen in het voorliggende exploitatieplan zijn:

1. Verwijderen van het deel Van der Steen en heel UWP 5.
2. Vrijvallen van 70 woningen extra binnen het exploitatieplangebied doordat deze niet meer binnen het Bestemmingsplan Zuiderloo vallen (UWP 5). Het totaal binnen dit bestemmingsplan blijft 550 woningen.
3. Opnemen van een actueel programma om de aantallen woningen en grondopbrengsten per woning te kunnen communiceren richting grondeigenaren.
4. De omslagmethode is nader uitgewerkt (op basis van het actuele programma).
5. Het niveau van kosten en opbrengsten in het exploitatieplan is bijgesteld naar 1-1-2017.
6. De kaarten en het ruimtegebruik zijn aangepast op de laatste stand van zaken.
7. De taxatie van de inbrengwaarden is op basis van de laatste kaarten uitgevoerd en prijspeil 1-1-2017

Vervolg

Het ontwerp exploitatieplan wordt na bespreking in de commissie Openbare Ruimte op 20 september 2017, op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Hiertoe wordt het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo gepubliceerd in de Uitkijkpost en de Staatscourant. Publicatie vindt plaats op 20 september 2017. Het ontwerp exploitatieplan ligt vervolgens vanaf 21 september 2017 voor de duur van zes weken analoog en digitaal ter inzage. De kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan geschiedt nadrukkelijk ook aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Dit is eveneens bepaald op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan wordt eigenaren de gelegenheid gegeven tot het indienen van zienswijzen. Na ter inzage legging wordt het exploitatieplan ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Planning

- Raadsinformatieavond: 5 september 2017
- Commissie Openbare Ruimte: 20 september 2017 (ter bespreking)
- Ter inzage legging: gedurende zes weken van 21 september tot en met 1 november 2017
- Advies aan het college: 1 november 2017 (i.p.v. 25 oktober 2017)
- Collegebehandeling: 7 november 2017 (i.p.v. 31 oktober 2017)
- Commissie Openbare Ruimte: 22 november 2017 (ter advisering t.b.v. vaststelling)
- Raad: 11 december 2017 (vaststelling)

Bijlage 1 Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo (2017)