

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	26 februari 2024
Voorstelnummer	D719372
Datum raadsvoorstel	30 december 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	5 februari 2024
Soort agendering	Oordeelsvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Marcel Stijkel
Datum B&W besluit	16 januari 2024
Bijlagen:	8

Onderwerp : Zuiderloo – vaststelling exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)

Voorgesteld besluit

1. De Nota beantwoording zienswijzen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen;
2. De complete Staat van wijzigingen 'ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen;
3. Het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' vast te stellen overeenkomstig het bij het advies gevoegde concept-raadsvoorstel met inachtneming van de onder de punt 2 aangehaalde Staat van wijzigingen;
4. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)' te publiceren in de Uitkijkpost en in het Gemeenteblad;
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan met bijbehorende stukken aansluitend digitaal en analoog ter inzage te leggen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep;
6. Een kennisgeving te versturen aan degenen die in het kadaster als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Het exploitatieplan Zuiderloo (2017) is per 23 maart 2020 onherroepelijk geworden. Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks worden herzien. De raad heeft daartoe op 1 februari 2021 het Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) vastgesteld. Tegen dit besluit is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna Afdeling, beroep ingesteld door een eigenaar van gronden in Zuiderloo. Uitspraak van de Afdeling is ontvangen op 22 maart 2023. De Afdeling heeft het beroep van appellant gegrond verklaard en daarmee het bestreden besluit vernietigd.

Vanwege de wettelijke verplichting tot jaarlijks herziening is een nieuwe herziening opgesteld en als ontwerp ter inzage gelegd. Zie bijlage 1. Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. De kennisgeving van de ter inzage legging van een ontwerp exploitatieplan geschiedt nadrukkelijk ook aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied. Deze kennisgevingen zijn voorafgaand aan ter inzagelegging verstuurd. Zowel de publicaties in de Uitkijkpost als het gemeenteblad als de kennisgeving aan eigenaren treft u in de bijlage. Zie bijlage 2, bijlage 3 en bijlage 4.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De wet verplicht gemeenten tot het vaststellen van een exploitatieplan en het vaststellen van jaarlijkse herzieningen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. Zie bijlage 5. De zienswijze is beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Zie bijlage 6. Ook zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze treft u eveneens in hiervoor genoemde nota. De wijzigingen die hieruit voortvloeien zijn samengevat in een Staat van wijzigingen. Zie bijlage 7.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

n.v.t.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

n.v.t.

RISICO'S

Na vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023 door de raad kan door een ieder beroep tegen de vaststelling worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Het exploitatieplan is nodig om kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen en eisen te kunnen stellen aan de ontwikkeling van dit gebied. Eerstvolgende exploitatiebijdragen moeten na vaststelling door de raad op basis van deze herziening worden berekend. Bij omgevingsvergunning volgt afrekening. Pas dan worden de afgerekende bedragen als opbrengsten opgevoerd in de NAG. Financiële gevolgen, anders dan dat straks exploitatiebijdragen per initiatiefnemer moeten worden berekend (of herberekend) op basis van het dan vastgestelde exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023), zijn er niet. Bijdragen kunnen hoger dan wel lager uitvallen dan op basis van het vernietigde herziening aangenomen of (door derden) verwacht. Dit wordt t.z.t. van geval tot geval bekend.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

Het ontwerp is ter inzage gelegd van 2 november 2023 tot en met 13 december 2023. Ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo (2023) – 1e herziening is bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Uitkijkpost, in het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden zijn afzonderlijk aangeschreven.

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening opnieuw gepubliceerd in de Uitkijkpost, in het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij zal aangegeven worden wanneer de termijn om beroep in te stellen zal starten en op welke manier en waar de documenten met bijlagen te raadplegen zal zijn. Ook zullen degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd. Eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden worden opnieuw afzonderlijk aangeschreven en in kennis gesteld van de vaststelling.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vaststelling van het exploitatieplan door de raad is gepland op 26 februari 2024.

- Raadscommissie: 5 februari 2024 (oordeelsvorming)
- Raad: 26 februari 2024 (besluitvorming)
- Publicatie vaststelling Uitkijkpost en Gemeenteblad: 6 maart 2024
- Kennisgeving indieners zienswijzen en eigenaren: 6 maart 2024
- Ter inzage legging voor beroep: gedurende zes weken van 6 maart 2024 tot en met 17 april 2024

BIJLAGEN

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) inclusief bijlagen
- Bijlage 2: Publicatie ontwerp Uitkijkpost
- Bijlage 3: Publicatie ontwerp Gemeenteblad
- Bijlage 4: Kennisgeving ontwerp eigenaren
- Bijlage 5: Zienswijzen (geanonimiseerd)
- Bijlage 6: Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerd)
- Bijlage 7: Staat van wijzigingen (geanonimiseerd)
- Bijlage 8: Oplegbrief taxateur d.d. 11 december 2023

Ad. 1 Ontwerp-exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) inclusief bijlagen

Bijlagen:

- Kaart exploitatieplangebied Zuiderloo met begrenzing

- Kaart met eigendommen binnen het exploitatieplangebied Zuiderloo
- Kaart nog te realiseren en gerealiseerde kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied Zuiderloo
- Taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo (incl. sloopkosten), Tiede Randstedelijk Rentemeester en Taxateur (september 2023)
- Nadere onderbouwing onderzoekskosten (archeologie en bodem)
- Nadere onderbouwing grondwerken en saneren
- Nadere onderbouwing aanleg voorzieningen bouw- en woonrijp maken; (a) overzichtskaart werkzaamheden gemeente, (b) raming restant werkzaamheden bouw- en woonrijp maken, (c) bouw- en woonrijp maken grondeigenaren
- Samenvatting Plankostenscan (versie april 2023) voor exploitatiegebied Zuiderloo per 1-7-2023
- Taxatie residuele grondwaarde Zuiderloo te Heiloo, Tiede Randstedelijk Rentemeester en Taxateur (september 2023)
- Kasstroomoverzicht exploitatieplan Zuiderloo

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



T. Kemper
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester