

Gemeente Heiloo
College van B&W
Postbus 1
1850 AA HEILOO

Datum:
11-12-2023
Ons kenmerk:
23012
Uw kenmerk:
D693952

Onderwerp: zienswijze ontwerp-exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023

Geacht college,

Hierbij dien ik namens [REDACTED], die mij hiertoe heeft gemachtigd (bijlage 1), een zienswijze in op het ontwerp-exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023 (bijlage 2).

Aanleiding

[REDACTED] is al enige tijd met de gemeente Heiloo in overleg over het in exploitatie nemen van de gronden van het perceel Heiloo, [REDACTED], groot 475 m². Daarover bestaat met de gemeente nog geen overeenstemming. Één van de discussies die ontwikkeling van het perceel in de weg staat betreft de realisatie van een onderhoudsstrook van drie meter langs een greppel. Door die onderhoudsstrook zijn er beperkingen in de oriëntatie en het volume van de woning. Dat doet echter niet af aan het belang en de wens van initiatiefnemer om alsnog tot een plan te komen.

Planologisch kader

De gronden van het perceel hebben de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' en zijn volgens het bestemmingsplan onder meer bedoeld voor het wonen met aan huis verbonden beroep en het behoud en herstel van groenelementen en groenlijnelementen zoals deze zijn opgenomen in het stedenbouwkundige plan.

Op de gronden mag – na het vaststellen van een uitwerkingsplan – worden gebouwd ten behoeve van vrijstaande, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd of gestapelde woningen. De goot- en bouwhoogte van een grondgebonden woning mag respectievelijk 7,5m en 10m bedragen. Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan, het beeldregieplan en het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR).

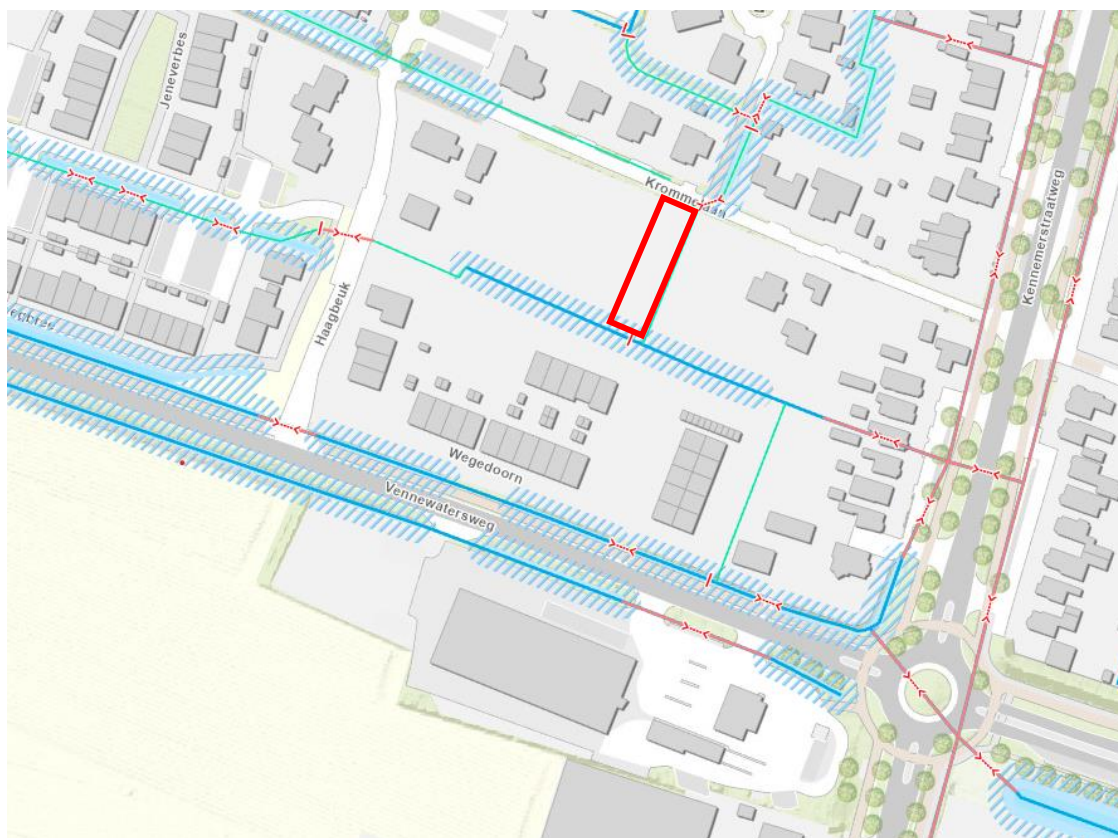
In onderstaand figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



2

Volgens het stedenbouwkundige plan Zuiderloo is het perceel bedoeld voor de realisatie van 'specials' (zie kaart SP, pagina 5). Op het perceel is uitsluitend een te handhaven groenstrook aan de noordzijde opgenomen, die ook terugkomt in de beelden voor de groenstructuur op pagina 4. Een nieuwe watergang wordt volgens het beeld op pagina 10 op de grens tussen het perceel en het perceel Heiloo, gerealiseerd. Deze watergang is blijkens de tekeningen niet meer dan een greppel, om bij hevige waterval voldoende water af te kunnen voeren. Overige beperkingen voor de ontwikkeling van het perceel kent het stedenbouwkundige plan Zuiderloo niet.

Bij de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hoort een legger waarop primaire en secundaire watergangen zijn aangegeven. Deze watergangen hebben een functie in het watersysteem van het waterschap. Op de legger van het HHNK van 1 oktober 2023 is de greppel die in het stedenbouwkundige plan Zuiderloo is aangegeven niet als primaire of secundaire watergang aangemerkt, maar als tertiaire.



Figuur 2 uitsnede legger 1 oktober 2023 watergangen



Figuur 3 uitsnede legger 1 oktober 2023 onderhoudsplichtigen

Uit de waterlegger (zie figuur 3) blijkt dat het onderhoud van de greppel voor de eigenaren van de aangrenzende erven is. Een onderhoudsstrook van drie meter voor het onderhoud van de greppel is daarom wettelijk niet vereist. Ook is die strook niet nodig. Een greppel kan eenvoudig met klein materieel of met de hand worden onderhouden. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de aangrenzende percelen om ervoor te zorgen de greppel altijd te kunnen onderhouden.

Omdat de Keur geen verplichting bevat voor een onderhoudsstrook langs de greppel, kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan Zuiderloo geen wettelijke basis biedt om een onderhoudsstrook van minimaal 3 meter in een uitwerkingsplan vast te leggen. Het volledige perceel is daarom beschikbaar om uit te werken volgens de eerder aangehaalde stedenbouwkundige uitgangspunten.

 behoudt zich daarom het recht voor om bij de ontwikkeling van het perceel een beroep te doen op de planologische rechten die onherroepelijk zijn toegekend.

Ontwerp-exploitatatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023

De gemeenteraad is voornemens om het exploitatieplan voor Zuiderloo te herzien. Volgens artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd en – als verhaal van de kosten van een ontwikkeling niet anderszins verzekerd is – verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan bevat volgens artikel 6.13 van de Wro:

- a. een kaart van het exploitatiegebied;
- b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
 1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
 3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
 4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
 6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Een exploitatieplan kan voorts bevatten:

- a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
- d. een uitwerking van de in artikel 3.1, eerste lid, en artikel 2.22, zesde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;

- e. regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.

Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023 bevat een toelichting, regels en diverse kaarten. Uit de toelichting volgt dat de regels van het exploitatieplan over de fasering en de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut tot doel hebben het grondgebruik te sturen. De bijlagen bij de regels zijn volgens de toelichting juridisch bindend. Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning van een bouwplan. Het college moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het exploitatieplan of de krachtens dit plan gestelde eisen, weigeren.

Volgens artikel 2 van het exploitatieplan is het verboden om, zolang de voorzieningen van openbaar nut niet zijn aangelegd op het perceel van de grondeigenaar die een bouwplan wil realiseren een omgevingsvergunning voor woningbouw te verlenen, tenzij met de grondeigenaar een overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over (onder meer) de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente of door de grondeigenaar.

De opstalrealisatie van een bouwplan op het perceel van een grondeigenaar met te realiseren bouwplannen zal niet eerder starten dan nadat de grondeigenaar zich jegens de gemeente heeft verplicht om de op zijn perceel beoogde (en bestemde) voorzieningen van openbaar nut aan te leggen conform het bepaalde in artikel 3.

De werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3 dienen te worden aangelegd casu quo ingericht in overeenstemming met de eisen zoals verwoord in:

- Het bestemmingsplan Zuiderloo (inclusief bijlagen);
- De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
- Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte woningbouwlocaties gemeente Heiloo 2019, d.d. 23 april 2019;
- Herziene versie – Waterstructuurplan Zuiderloo te Heiloo d.d. 29 augustus 2016.

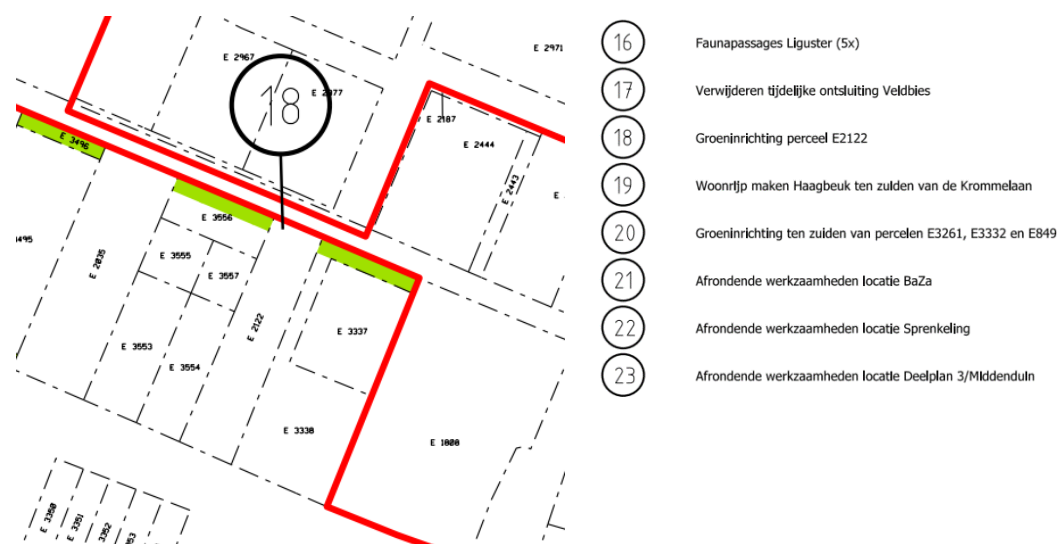
Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3 geldt dat de bestaande greppels/waterlopen en (historische) houtwallen gehandhaafd moeten blijven indien deze ‘Groen’ bestemd zijn.

Volgens artikel 5 is het verboden te starten met de werkzaamheden voordat een bestek is goedgekeurd. Een bestek en tekeningen worden volgens lid 3 weer getoetst aan:

- Het bestemmingsplan Zuiderloo;
- Het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo van december 2012, gewijzigd 27 februari 2013 inclusief Addendum Stedenbouwkundig plan d.d. 28 mei 2013 en vastgesteld door het college op 3 juni 2013;
- Het beeldregieplan Zuiderloo d.d. 22 maart 2013 en vastgesteld d.d. 3 juni 2013;
- De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
- Het IPOR (Inrichtingsplan Openbare Ruimte, d.d. 21 maart 2013 en vastgesteld d.d. 3 juni 2013);
- Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte woningbouwlocaties gemeente Heiloo 2019, d.d. 23 april 2019;
- Herziene versie – Waterstructuurplan Zuiderloo te Heiloo d.d. 29 augustus 2016.

Het is [REDACTED] onduidelijk aan welke eisen de inrichting van haar perceel moet voldoen. Ten eerste verschillen de toetsingskader van artikel 3 en 5 met elkaar. Bij artikel 5 worden meer eisen genoemd dan bij artikel 3.

Daarnaast volgt uit het bestemmingsplan dat het perceel volledig mag worden gebruikt voor de herontwikkeling van een woonperceel. Op dit perceel hoeven geen werken te worden gerealiseerd of voorzieningen te worden aangebracht. Ook uit het kwaliteitshandboek of het waterstructuurplan volgen geen beperkingen voor de inrichting van haar perceel. De regels van het exploitatieplan verwijzen in beginsel weer naar de bovengenoemde documenten. Aanvullend zijn echter ook de bijlagen bij het exploitatieplan kennelijk bindend. Die bevatten echter geen concrete eisen aan de inrichting van het perceel. [REDACTED] wijst op nieuw toegevoegde bijlagen 7a en 7b ten opzichte van het vorige exploitatieplan.



Figuur 4: uitsnede bijlage 7a

In bijlage 7b is een stelpost van 5000 euro opgenomen voor de inrichting van een groenstrook op het perceel.

[REDACTED] acht het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om bijlagen verbindend te verklaren voor een juridisch instrument dat aan de weg van ontwikkeling van het perceel kan staan zonder dat er een redelijke uitleg van de consequenties van het instrument wordt gegeven. Temeer omdat de bijlagen beperkend zijn voor de ontwikkeling van het perceel, waarmee onherroepelijke planologische rechten worden beperkt.

Ook wordt haar hierdoor de mogelijkheid ontnomen om goed verweer tegen deze belemmering te voeren. Zij behoudt zich daarom het recht voor om haar zienswijze op een later moment aan te vullen.

Voor dit moment beperkt [REDACTED] zich tot het maken van bezwaar tegen de vermelding van een groene invulling van haar perceel. Daarvoor is geen juridische basis in het bestemmingsplan, noch in het stedenbouwkundige plan, kwaliteitshandboek OR of het IPOR.

Onvolledige terinzagelegging

Bijlage 3 bevat een kaart waarop de kadastrale percelen zijn weergegeven die vanaf 1-7-2023 nog ontwikkeld kunnen worden op basis van de uit te werken bestemming. Deze kaart is echter digitaal niet te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een doorverwijzing toont een foutmelding. Op verzoek is echter de kaart nagezonden. Uit de kaart blijkt dat het perceel nog verder wordt uitgewerkt.

Conclusie

XXXXXX vraagt u te bevestigen dat het perceel nader kan worden uitgewerkt zonder in acht te nemen groen- of onderhoudsstrook langs de greppel. En dientengevolge het exploitatieplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Tot slot

Hebt u na het lezen van deze brief nog vragen? U kunt mij via de contactgegevens op het voorblad benaderen of via r.visser@visserenvandam.nl.

Hoogachtend,
Visser en Van Dam

mr. R. Visser
partner – senior juridisch adviseur

Bijlagen

1. Machtiging
2. Publicatie Gemeenteblad