



Nota van wijzigingen Ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord

De navolgende ambtshalve wijzigingen zijn, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, doorgevoerd bij de vaststelling van het exploitatieplan 't Hul Noord'.

1. Wijzigingen als gevolg van gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 't Hul Noord'

Het exploitatieplan 't Hul Noord' (hierna: het exploitatieplan) is gekoppeld aan het gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan "t Hul Noord" (hierna: het bestemmingsplan). Een wijziging in het bestemmingsplan kan daarmee doorwerking hebben naar het exploitatieplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, die een doorwerking hebben naar het exploitatieplan:

- a. Aanpassing van het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplangebied is verkleind.
- b. Opnemen van een zone waar een bouwverbod geldt in verband met soortenbescherming.
- c. Aanpassen van de zone waarbinnen een horecavestiging mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking naar exploitatieplan

De wijzigingen in het bestemmingsplan hebben tot gevolg dat het exploitatieplan daarop dient te worden aangepast. De aanpassingen in het exploitatieplan hebben betrekking op diverse onderdelen:

- aanpassing van het exploitatieplangebied;
- aanpassing van de ruimtegebruikskaat (bijlage 4 exploitatieplan) met betrekking tot de onderdelen b en c.

De aanpassingen hebben ook tot gevolg dat hoofdstuk 5 (exploitatieopzet) is aangepast. Ditzelfde geldt voor andere hoofdstukken waarin oppervlaktegegevens zijn opgenomen. Ook heeft dit tot gevolg dat alle kaartbijlagen, bijlagen waarin financiële specificaties van de exploitatieopzet zijn opgenomen en de inbrengwaardetaxatie hierdoor wijziging ondergaan. Omdat verschillende kaartbijlagen ook in de hoofdstukken van het exploitatieplan zijn opgenomen, is het gevolg dat ook voor dit onderdeel die hoofdstukken wijzigen.

2. Wijzigingen als gevolg van actualisatie van de peildatum van de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet

De kostenverhaalsfunctie van het exploitatieplan brengt met zich mee dat daarin een exploitatieopzet dient te worden opgenomen. Deze exploitatieopzet kan worden omschreven als een juridische rekentool voor het bepalen van de door particuliere exploitanten verschuldigde exploitatiebijdragen. De in het ontwerpexploitatieplan opgenomen exploitatieopzet kent als peildatum 1 juli 2023. De wijziging voorziet erin deze peildatum te actualiseren naar 1 januari 2024.

De verlegging van de peildatum heeft tot gevolg dat de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) integraal is geactualiseerd. Zo wordt uitgegaan van de eigendomssituatie op de nieuwe peildatum. In dat kader heeft voorts een herwaardering van de inbrengwaarden, van het uitgifteprijsadvies, de raming van de civieltechnische kosten en de planschaderisicoanalyse plaatsgevonden. Ook zijn de parameters (zoals de te hanteren kosten- en opbrengstenindexering en de rente- en discontovoet) aangepast. Naast de aanpassing van hoofdstuk 5 (exploitatieopzet) heeft deze aanpassing gevolgen voor de toelichtende hoofdstukken alsmede voor alle bijlagen van het exploitatieplan. Omdat verschillende kaartbijlagen ook in de hoofdstukken van het exploitatieplan zijn opgenomen, is het gevolg dat ook voor dit onderdeel die hoofdstukken wijzigen.

3. Overige ambtshalve wijzigingen

Nummer	Onderdeel exploitatieplan	Omschrijving ambtshalve wijziging
	<i>Hfst. 1 Inleiding</i>	
1.	Par. 1.3 Gewijzigde vaststelling exploitatieplan	Nieuw ingevoegd met beknopte samenvatting wijzigingen exploitatieplan.
2.	Par. 1.4 Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan	In onderdeel 'regeling overgangsrecht exploitatieplannen niet van toepassing' inventarisatie vigerende bestemmingsplannen aangevuld.
3.	Par. 1.9 Gevolgen invoering Omgevingswet	Tekst aangevuld op basis van aanvullend overgangsrecht zoals opgenomen in de Vangnetregeling Omgevingswet.
4.	Diverse paragrafen	Tekstuele verduidelijkingen en verbeteringen.
	<i>Hfst. 2 Toelichting op het exploitatieplan en de bijlagen</i>	
5.	Par. 2.1 Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van de woonlocatie 't Hul Noord	Kaart structuurmodel gewijzigd als gevolg van wijziging stedenbouwkundige visie.
		Kaart uitwerking structuurmodel gewijzigd als gevolg van wijziging stedenbouwkundige visie.
		In tabel woningbouwcategorieën bij de omschrijving van de categorieën sociale koopwoning laag, sociale koopwoning midden en sociale koopwoning hoog de klassegrens "ten hoogste" gewijzigd in "tot".
6.	Diverse paragrafen	Tekstuele verduidelijkingen en verbeteringen.
	<i>Hfst. 3 Omschrijving werken en werkzaamheden</i>	
7.	Par. 3.4.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte	Beschrijving aanleg van de Bovenweg gewijzigd naar uitvoering aanleg in definitieve vorm (par. 3.4.1 sub 1).
		Bij beschrijving aanleg van de hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg uitzondering opgenomen ten behoeve van de ontwikkelvelden die rechtstreeks ontsluiten naar bestaande wegen buiten het exploitatieplangebied (par. 3.4.1 sub 2).

		Bij beschrijving aanleg waterbergingswerken toegevoegd de aanleg van werken en voorzieningen ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanuit bouwpercelen naar de centrale watergang en/of groen-/retentievoorziening (par. 3.4.1 sub 3).
		Bij beschrijving aanleg woonstraat uitzondering opgenomen ten behoeve van de ontwikkelvelden die rechtstreeks ontsluiten naar bestaande wegen buiten het exploitatieplangebied (par. 3.4.1 sub 4).
		Bij beschrijving aanleg woonstraat toegevoegd de bijbehorende aanleg van vuilwaterriolering binnen de ontwikkelvelden (par. 3.4.1 sub 4).
		Bij beschrijving aanleg vuilwaterriolering uitzondering opgenomen ten behoeve van de ontwikkelvelden waarbij wordt aangesloten op bestaande riolering nabij de Hullerweg (par. 3.4.1 sub 5).
		Bij beschrijving overige werken bouwrijp maken openbare ruimte toegevoegd de uitvoering van grondverbetering voor groenvoorzieningen en de aanleg van fietspaden (par. 3.4.1 sub 6).
8.	Par. 3.4.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte	Onderdeel aanleg Bovenweg vervallen door verplaatsing naar onderdeel bouwrijp maken openbare ruimte (zie par. 3.4.1 sub 1).
9.	Par. 3.5 Omschrijving werken en werkzaamheden met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied	Omschrijving werkzaamheden aanleg persleiding gewijzigd. Pompgemaal ligt binnen het exploitatieplangebied en persleiding ziet op toepassing vuilwaterriolering (par. 3.5 sub a).
		Onderdeel aanleg van voorzieningen ten behoeve van goed functioneren en de kwaliteit van het watersysteem in het exploitatieplangebied toegevoegd. Dit onderdeel was aanvankelijk ook opgenomen onder sub a, maar is nu afzonderlijk weergegeven (par. 3.5 sub b).
		Onderdeel aanpassing van de aansluiting van bestaande wegen, fiets- en voetpaden. Omschrijving werken nader toegelicht (par. 3.5 sub c).
10.	Diverse paragrafen	Tekstuele verduidelijkingen en verbeteringen.

	<i>Hfst. 4 Toelichting op de regels van het exploitatieplan</i>	
11.	Par. 4.1 Inleiding en begrippen	Verduidelijking dat hfst. 3 (omschrijving werken en werkzaamheden) een bindende status heeft.
12.	Par. 4.2 Toelichting bij artikel 2 koppelingen	Verduidelijking aanleg Bovenweg in definitieve vorm (zie par. 3.4.1 sub a) in koppelingsregeling artikel 2.1.
13.	Par. 4.3 Toelichting bij artikel 3 ruimtegebruik	Toegevoegd dat de aanleg van voetpaden en trottoirs, met inachtneming van de bestemmingsregeling, kan plaatsvinden in verschillende tot de openbare ruimte behorende functies.
14.	Par. 4.7 Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties	Toegevoegd dat inspecties ook zien op toepassing eisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.
15.	Par. 4.8 Toelichting bij artikel 8 Regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid	Aanpassing toelichting met betrekking tot besluitvorming raad in december 2023 over doelgroepenverordening.
		In de omschrijving van de klassegrenzen van de woningbouwcategorieën sociale koopwoning laag, sociale koopwoning midden en sociale koopwoning hoog de klassegrens “van ten hoogste” gewijzigd in “tot”.
		Aanvulling toelichting bij artikel 8.8 (aanduiding aantallen op de kaart woningbouwcategorieën).
16.	Par. 4.9 Toelichting bij artikel 9 Prijsvorming bouwpercelen particulier opdrachtgeverschap	Verduidelijking toelichting artikel 9 sub k.
17.	Par. 4.11 Toelichting bij artikel 11 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels	Toevoeging alinea met toelichting werking afwijkingsregels onder de Omgevingswet.
18.	Diverse paragrafen	Tekstuele verduidelijkingen en verbeteringen.
	<i>Hfst. 5 De exploitatieopzet</i>	
19.	Par. 5.5 De verhaalbare kosten van de grondexploitatie	Toepassing werking criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit aangepast in relatie tot buitenplanse voorzieningen.
20.	Par. 5.5.1 Inbrengwaarden	Toelichting aangewezen deskundigen aangepast.
21.	Par. 5.5.6 Kosten met betrekking tot voorzieningen respectievelijk maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen buiten het exploitatieplangebied	Toepassing werking criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit aangepast voor onderdeel aanleg persleiding (vuilwaterriolering).
22.	Par. 5.6.1 Opbrengsten uit gronduitgifte	Toelichting aangewezen deskundige aangepast.
23.	Par. 5.9 De wijze waarop het tekort in de exploitatieopzet wordt gedekt	Beschrijving verduidelijkt in relatie tot resultaat interne grond-exploitatie.

24.	Par. 5.11 Wijze van kostenverhaal	Paragraaf aangevuld met toelichting toepassing kostenverhaal onder de Omgevingswet.
25.	Diverse paragrafen	Tekstuele verduidelijkingen en verbeteringen.
	<i>Hfst. 6 Regels</i>	
26.	Artikel 1.2 sub b	In definitie “gegund” gewijzigd in “aanbesteed”.
27.	Artikel 1.2 sub d	In definitie aanleg Bovenweg in definitieve vorm aangepast in relatie tot aanpassing in par. 3.4.1 sub 1.
28.	Artikel 1.2 sub j	Definitie verduidelijkt voor zowel toepassing bouwrijp maken uitgeefbaar gebied als bouw- en woonrijp maken openbare ruimte.
29.	Artikel 1.2 sub z	Definitie uitgebreid met toepassing voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.
30.	Artikel 1.2 sub nn, oo en pp	In de 3 definities “van ten hoogste” gewijzigd in “tot”
31.	Artikel 2.2	Onder sub a tot en met e is: - na “voordat voor” ingevoegd “het geheel van”; - vóór “omgevingsvergunningen voor het bouwen” ingevoegd “en zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën”.
32.	Artikel 3.1	“ruimtegebruikskaart” gewijzigd in “ontwikkelvelden”.
33.	Artikel 4.1	Zinsnede “dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.5, waarbij het inrichtingsplan en bestek aan de in artikel 5.5. bedoelde eisen” is vervallen.
34.	Artikel 5.1	Onder sub a toegevoegd schaalniveau in relatie tot uitgeefbaar gebied binnen de zone horeca.
35.	Artikel 5.2	Onder sub a toegevoegd schaalniveau in relatie tot uitgeefbaar gebied binnen de zone horeca.
36.	Artikel 5.4	De verwijzing naar artikel 6.1 respectievelijk 6.2 is vervangen door een verwijzing naar artikel 5.1 respectievelijk 5.2.
37.	Artikel 8.1	Onder sub a tot en met f is “c.q. het gebruik als” vervallen.
38.	Artikel 8.8	“c.q. het gebruik als” is vervallen.
		“sociale koopwoningen midden of sociale koopwoningen” is vervangen door “sociale koopwoningen midden of sociale koopwoningen hoog”.

39.	Artikel 9.1	Onder k wordt sub 2 vervangen door: “het bepaalde onder i, waarbij de eigenaar heeft aangegeven de uitkomst van de onder c bedoelde taxatie te aanvaarden en waarbij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde onder e hebben besloten de uitkomst van deze taxatie niet te aanvaarden, waarbij de eigenaar heeft aangegeven het voornemen tot verkoop van het bouwperceel te handhaven, dan wel”.
		Onder l wordt ‘onder k.1, k.2 of k.3’ vervangen door ‘onder k.1, k.2, k.3. of k.4’.
		Onder m wordt “eigenaar” vervangen door “eigenaar/verkoper”.
40.	Artikel 11.2	Na “uitgeefbaar gebied” wordt ingevoegd “alsmede van de zone horeca”.
41.	Artikel 11.4	Onder b wordt de tekst vervangen door “de verschuiving van de situering van de aanduidingen plaatsvindt binnen het uitgeefbaar gebied van het betreffende ontwikkelveld, en”.
42.	Diverse artikelliden	Redactionele verbetering.
	<i>Bijlagen exploitatieplan</i>	
43.	Bijlage 1 tot en met 25	Alle bijlagen zijn vervangen door het geheel van de hiervoor vermelde ambtshalve wijzigingen.