

Raadsvoorstel

Reguliere herziening Exploitatieplan Boekelermeer Zuid 2014

agendapunt : 10
bijlage nr. : 2014-1598

Raadsvergadering: 16 december 2014

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: drs. V.H Kloos

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Op 4 april 2013 heeft de raad het Bestemmingsplan en Exploitatieplan Boekelermeer Zuid vastgesteld. Beide zijn onherroepelijk geworden op 6 juni 2013. Het betreft de ontwikkeling van het in de plannen opgenomen gebied tot bedrijventerrein.

Ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro moet een exploitatieplan elk jaar worden herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is geworden. De raad is bevoegd daartoe te besluiten.

Een exploitatieplan kan structureel of regulier (niet-structureel) worden herzien. Bij een reguliere herziening is er geen voorgeschreven voorbereidingsprocedure en is er geen bezwaar en beroep mogelijk.

De 1^e herziening voorziet in de eerste plaats in bijstellingen van de exploitatieopzet. Ten tweede wordt met de herziening het kaartmateriaal aangepast aan een eigendomsoverdracht die vorig jaar heeft plaatsgevonden. Dit zijn elementen die op grond van de Wro als niet-structureel worden bestempeld. Daarmee is deze herziening van het exploitatieplan Boekelermeer Zuid een niet-structurele herziening.

Het besluit betreft uitsluitend de wijzigingen ten opzichte van het initiële exploitatieplan en de toelichting daarop. Ter kennisneming wordt aan de raad een geconsolideerde versie van het exploitatieplan voorgelegd, waarin de wijzigingen zijn verwerkt.

Raadsbesluit

Nr. 10

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2014-1598;

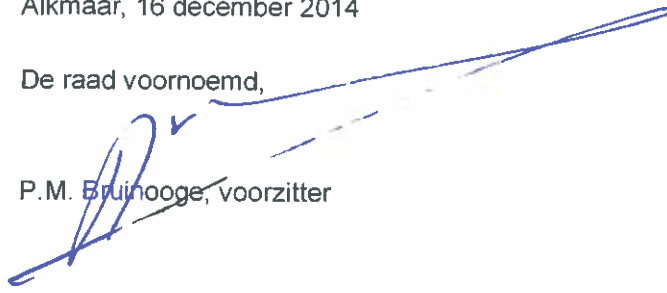
gelet op het advies van de commissie Arbeidsmarkt en economie;

besluit

1. het exploitatieplan "Boekelermeer Zuid 1^e herziening" vast te stellen;
2. kennis te nemen van het geconsolideerde exploitatieplan inclusief 1^e herziening.

Alkmaar, 16 december 2014

De raad voornoemd,


P.M. Bruinooge, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier



Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Op 4 april 2013 heeft de raad het Bestemmingsplan en Exploitatieplan Boekelermeer Zuid vastgesteld. Het exploitatieplan is ten behoeve van het kostenverhaal en het stellen van eisen en regels aan werken en werkzaamheden. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn onherroepelijk geworden per 6 juni 2013. Het exploitatieplan dat in 2013 is vastgesteld wordt hierna ook wel het initiële plan genoemd.

Op grond van artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet het exploitatieplan jaarlijks worden herzien, gerekend vanaf het tijdstip van onherroepelijk worden. Dit betekent dat het exploitatieplan voor de eerste keer voor 6 juni 2014 had moeten worden herzien. Op het niet tijdig vaststellen van een herziening, zoals nu met deze 1^e herziening gebeurt, staat geen sanctie.

Met vaststelling van het exploitatieplan Boekelermeer Zuid 1^e herziening wordt het exploitatieplan geactualiseerd en aangepast aan de actuele situatie voor wat betreft de parameters en de gerealiseerde kosten.

Voor het behouden van een totaaloverzicht van het exploitatieplan is naast het herzieningsbesluit ook een 'werkexploitatieplan' opgesteld (een geconsolideerde versie van het exploitatieplan). Dit werkexemplaar bestaat uit het vastgestelde exploitatieplan met daarin opgenomen de onderdelen die zijn herzien. Het geconsolideerde exploitatieplan heeft geen juridische status. Daarom stelt de raad deze geconsolideerde versie niet vast, maar neemt daarvan kennis.

Anders dan met een structurele herziening is deze niet-structurele herziening (zie hierna) een strikt formele procedure en uitsluitend bedoeld om aan de wettelijke eis van jaarlijkse herziening te voldoen.

Afwegingsproces - alternatieven

Artikel 6.15 Wro laat twee mogelijkheden zien om tot herziening over te gaan: een structurele en een niet-structurele. Volgens artikel 6:15 lid 3 Wro kan worden volstaan met een niet-structurele herziening indien het betreft:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van kosten door gerealiseerde kosten, of
- d. andere niet-structurele onderdelen.

Sinds het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan in 2013 zijn er geen andere uitgangspunten vastgesteld. Beleidsinhoudelijk zijn er geen nieuwe standpunten ingenomen met betrekking tot de ontwikkeling van Boekelermeer Zuid. Er loopt weliswaar momenteel een regionale prioriteringsdiscussie, maar dit heeft nog niet geleid tot besluitvorming.

De in de herziening opgenomen aanpassingen (zie hierna) zijn niet structureel. Dat houdt in dat er alleen op feiten geactualiseerd wordt, en dat de uitgangspunten van het moederplan overeind blijven. Dit betekent dat met een niet-structurele herziening kan worden volstaan.

1^e Herziening

De 1e herziening voorziet in de eerste plaats in bijstelling van de exploitatieopzet waarbij de kostenramingen verder zijn uitgewerkt en deels vervangen door al gerealiseerde kosten. Ten tweede zijn de parameters geactualiseerd naar de huidige marktsituatie (kostenstijging van 2,5% naar 2,0% en opbrengstenstijging van 1,5% naar 0%). Vervolgens zijn de kosten en opbrengsten geïndexeerd overeenkomstig de uitgangspunten van het moederplan (van prijspeil 1-1-2012 naar prijspeil 1-9-2014). Met deze wijzigingen krijgt het exploitatieplan als ijkmoment 1-9-2014.

Ten derde is de bijdrage van de gemeente Alkmaar aan de aansluiting A9 aangepast aan de overeenkomst die in maart 2013 is gesloten met de Provincie. Door een extra bijdrage van de Provincie is de bijdrage van de gemeente Alkmaar lager geworden. Dit leidt in de exploitatieopzet tot een lagere raming van de post bovenwijkse voorziening.

Op basis van de voorliggende herziening zijn de maximaal te verhalen kosten geraamd op ongeveer € 62,2 mio contante waarde per 1-9-2014. In het initiële plan waren de maximaal te verhalen kosten geraamd op ca. € 61,6 mio contante waarde per 1-1-2012. De bruto exploitatiebijdrage wijzigt daarmee van € 155,80 per m² naar € 157,31 per m². Wanneer dit met 2,5 jaar inflatie wordt gecorrigeerd is het verschil verwaarloosbaar.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de wijzigingen in de exploitatieopzet:

	Exploitatieplan 2013		1e herziening 2014	
	CW per 1-1-2012	gerealiseerd tot 1-1-2012	CW per 1-9-2014	gerealiseerd tot 1-9-2014
Totaal inbrengwaarde				
Sloop	€ 549.639	€ 349.834	€ 556.875	€ 362.149
Inbrengwaarde	€ 19.553.170		€ 19.553.170	
Totaal	€ 20.102.809		€ 20.110.045	
Totaal andere kosten				
Onderzoek	€ 407.483	€ 265.657	€ 421.270	€ 312.483
Bouwrijp maken	€ 24.157.315	€ 0	€ 25.511.311	€ 0
Woonrijp maken	€ 2.938.031	€ 0	€ 3.079.617	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 4.886.560	€ 455.300	€ 3.661.195	€ 533.330
Plankosten	€ 7.803.434	€ 370.777	€ 7.777.647	€ 431.970
Tijdelijk beheer	€ 1.003.125	€ 541.285	€ 971.872	€ 670.170
Rente	€ 458.726	€ 458.726	€ 781.358	€ 781.358
Totaal	€ 41.654.674		€ 42.204.269	
Bruto te verhalen kosten	€ 61.757.483		€ 62.314.314	
Totale opbrengsten van bijdragen	€ 112.936	€ 42.448	€ 73.422	€ 70.740
Netto te verhalen kosten	€ 61.644.547		€ 62.240.892	
Totale opbrengsten	€ 65.598.951	€ 0	€ 64.364.665	€ 0
Maximaal te verhalen kosten*	€ 61.644.547		€ 62.240.892	
Som der gewogen eenheden	395.659,90		395.659,90	
Het ten hoogst verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	€ 155,80		€ 157,31	

*Omdat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten kunnen alle kosten worden verhaald.

Tenslotte is het kaartmateriaal aangepast aan een grondverwerving van de gemeente die in 2013 heeft plaatsgevonden. Hierdoor is het voorgenomen grondgebruik van particulier 5 komen te vervallen (exploitatieplan bijlage 1, kaart 7.5) en toegevoegd aan het voorgenomen grondgebruik van de gemeente (exploitatieplan bijlage 1, kaart 7.7). Het feit dat de eigendom is gewijzigd, heeft geen invloed op de hoogte, de samenstelling en de waardering van de geraamde inbrengwaarde.

Bovengenoemde wijzigingen vallen onder leden a t/m d van artikel 6.15 lid 3 Wro, welke door dit artikel als niet-structureel worden bestempeld.

Financiële aspecten

Het exploitatieplan is de basis voor de kostenverhaalmogelijkheden. Omdat de opbrengstpotentie van dit plan hoger is dan de totale kosten kunnen alle kosten naar rato verhaald worden op de grondeigenaren. In het exploitatiegebied is op dit moment sprake van 5 particuliere grondeigenaren die gezamenlijk ca. 45% (ca. 20 ha) van het netto uitgeefbaar gebied in eigendom hebben. De bruto exploitatiebijdrage die maximaal kan worden verhaald op deze eigenaren bedraagt ongeveer € 28,3 mio. In het exploitatieplan is de berekening van de exploitatiebijdrage opgenomen. Deze exploitatiebijdrage is op termijn verschuldigd bij het aanvragen van omgevingsvergunningen. Van dit bedrag moeten nog de kosten van de ontwikkelaar worden afgetrokken (inbrengwaarde van de grond

+ eventueel door de eigenaar zelf uit te voeren werken). Dit zal per aanvraag worden bepaald en leidt uiteindelijk tot de netto exploitatiebijdrage.

Het daadwerkelijke financiële resultaat voor de gemeente komt tot uiting in de gemeentelijke grondexploitatie. Dit resultaat kan niet rechtstreeks worden afgeleid uit het resultaat van het exploitatieplan. De netto exploitatiebijdrage uit het exploitatieplan, verkregen van andere exploitanten dan de gemeente, vormt één van de inkomsten in de gemeentelijke grondexploitatie.

Juridische aspecten

Exploitatieplan algemeen

Het centrale doel van het exploitatieplan is om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie én een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Wanneer niet met elke particuliere grondeigenaar een anterieure overeenkomst is afgesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen. In het exploitatieplan is dus enerzijds een exploitatieopzet toegevoegd, waarbij alle te verwachten kosten en opbrengsten inzichtelijk zijn gemaakt. Deze kosten zijn omgeslagen naar vierkante meters uitgeefbare grond, zodat elke vierkante meter uitgeefbare grond in verhouding evenveel meebetaalt aan de ontwikkeling van het gebied in zijn geheel. Anderzijds zijn er eisen en regels gesteld met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie – waaronder de openbare ruimte – zodat het exploitatiegebied ondanks mogelijke particuliere grondexploitatie toch één kwalitatief geheel wordt.

Periodieke herziening

Ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro moet een exploitatieplan elk jaar worden herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is geworden. Het exploitatieplan Boekelermeer Zuid is onherroepelijk geworden per 6 juni 2014. De Wro kent geen sancties op het niet of niet tijdig vaststellen van een besluit tot het herzien van een exploitatieplan. Het niet herzien is evenwel onverstandig, omdat tegenvallers dan niet worden berekend en omdat de gemeente de tegenvallers bij de eindafrekening terug moet betalen. Bovendien moet men publiek verantwoording afleggen. De gemeente is gebaat bij een actueel bestemmingsplan en een actueel exploitatieplan.

De Wro kent geen bepalingen om de bevoegdheid tot het vaststellen van een besluit tot het herzien van een exploitatieplan te delegeren. Dit betekent dat de gemeenteraad het besluit tot het herzien van het exploitatieplan dient vast te stellen.

De Wro bevat geen bepalingen over de opmaak van het herzieningsbesluit; de gemeente kan het herzieningsbesluit naar eigen inzicht inrichten. In dit geval is er voor gekozen om in het herzieningsbesluit uitsluitend de onderdelen van het exploitatieplan op te nemen die ook daadwerkelijk worden herzien. De onderwerpen die in het herzieningsbesluit worden opgenomen, betreffen uitsluitend de onderdelen van het bindende gedeelte van het exploitatieplan en niet van de toelichting. Een en ander geldt ook voor de bijlagen. De toelichting richt zich uitsluitend op de onderdelen die in het herzieningsbesluit zijn opgenomen.

De voorgestelde aanpak heeft voordelen ten opzichte van de methode waarin het exploitatieplan in zijn volledige omvang inclusief de opgenomen herziene onderdelen, wordt vastgesteld.

De voorgestelde aanpak heeft namelijk tot gevolg dat:

1. op een transparant wijze duidelijk is welke onderdelen worden herzien en de reden van de herziening;

2. een eventuele beroep zich ook alleen maar kan richten tegen de onderdelen die in het herzieningsbesluit zijn opgenomen en daarmee niet tegen het integrale exploitatieplan met bijbehorende herzieningen;
3. bij opvolgende herziening voortdurend zichtbaar en traceerbaar is wanneer een bepaald onderdeel is herzien.

Politiek-bestuurlijke aspecten

Het exploitatieplan is met name interessant voor de particuliere grondeigenaren binnen het exploitatiegebied. Wanneer zij namelijk over gaan tot zelfrealisatie dienen zij zich te houden aan de eisen en regels in dit plan en dient tevens een exploitatiebijdrage te worden betaald op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

In het exploitatiegebied is sprake van 5 particuliere eigenaren. Bij de vaststelling van het initiële exploitatieplan en bestemmingsplan zijn alle grondeigenaren aangeschreven en op de hoogte gebracht van de (voorgenomen) vaststelling van het exploitatieplan. De grondeigenaren hebben zich toen niet gemeld en er is geen bezwaar en beroep ingesteld.

Participatie/Communicatie

Bij een niet-structurele herziening hoeft geen uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3:4 Awb gevoerd te worden. Ook hoeft geen kennisgeving aan de eigenaren te worden gedaan en hoeft de herziening niet ter inzage gelegd te worden.

Een niet-structurele herziening kan pas in werking treden na bekendmaking. Omdat het een besluit van algemene strekking is, moet het gepubliceerd worden in een nieuwsblad of op een andere gebruikelijke wijze. Burgers en bedrijven zullen dus achteraf van het besluit op de hoogte worden gebracht door middel van een publicatie in de stadskrant en op de website.

Tegen de herziening van niet-structurele onderdelen van het exploitatieplan is geen bezwaar en beroep mogelijk. Belanghebbenden kunnen niettemin beroep instellen tegen een herziening van een niet-structureel onderdeel op de grond dat het een herziening van *structurele* onderdelen bevat. Mocht de rechter het daarmee eens zijn, dan bestaat het risico dat het besluit tot herziening (gedeeltelijk) wordt vernietigd.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

mr. J.W.C. Aalders, ~~secretaris~~

Collegevergadering : 28-10-2014
 Domein/unit : BO Vastgoed
 Steller : Barbara Bakker-Kramer