NOTITIE
versie 7-6-2022

Aan : Gemeente Amsterdam

Betreft: : Leeswijzer Exploitatieplan

Opgesteld door : 5.1,2,e

1. Exploitatieplan

1.1. Wat is een exploitatieplan

Een exploitatieplan is het gereedschap wat de overheid kan inzetten om via het publiekrechtelijk spoor haar kostenverhaal bij een ontwikkeling te verzekeren. Het kostenverhaal bevat een grondexploitatieopzet en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën.

Het exploitatieplan kan daarnaast ook nog gemeentelijke locatie-eisen bevatten voor:

- de inrichting van de openbare ruimte;
- nutsvoorzieningen;
- het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

Het exploitatieplan kan verder ook bepalingen omvatten over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. In het exploitatieplan kan bijvoorbeeld worden opgenomen in welk jaar een bepaalt bouwplan gerealiseerd mag worden (start van de bouw). Ook kunnen koppelingen worden opgenomen. Zo kan een exploitatieplan een koppeling bevatten dat een bouwplan niet mag starten vóór de realisatie van een bepaalde infrastructurele weg die de ontsluiting van het plangebied voorziet, of voordat een bepaalde fase van de ontwikkeling volledig is gerealiseerd.

Het exploitatieplan kan en mag ook regels bevatten over de uitvoerbaarheid van bestemmingen. Hiermee wil de wetgever mogelijk maken dat bepalingen kunnen worden opgenomen in een exploitatieplan die zien op drie woningbouwcategorieën. Het gaat in dit geval om categorieën die onvoldoende tot stand komen als men het aan de markt overlaat. Deze categorieën zijn:

- sociale huurwoningen;
- sociale koopwoningen;
- en vrije kavels waarbij particuliere eigenaren zelf opdrachtgever zijn voor de bouw.[1]

In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven c.q. bepalen hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die moeten komen. Eisen aan de woningbouwcategorieën in het exploitatieplan zij echter alleen toegestaan als het bestemmingsplan al een regeling over de categorie bevat.[2]

1.2. Wanneer stel je een exploitatieplan vast

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) wordt een exploitatieplan vastgesteld bij het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”. Het bestemmingsplan ”Weespertrekvaart Oost” maakt de realisatie van de gebiedsontwikkeling Weespertrekvaart Oost planologisch mogelijk met een uit te werken bestemming.

[1] Zie Artikel 1.1.1 Bro
[2] Zie Artikel 3.1 Wro

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied “Weespertrekvaart Oost” zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatsten heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gelijktijdig met het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” het exploitatieplan “Weespertrekvaart Oost” dient vast te stellen.

1.3. Proces ontwerp, ter inzage legging en vaststelling exploitatieplan

Stappenplan:

1. Het bestemmingsplan en exploitatieplan worden gelijktijdig door de gemeenteraad vastgesteld, maar hoeven niet gelijktijdig als ontwerp ter inzage te worden gelegd.

2. Het ontwerp van een exploitatieplan wordt ambtelijk voorbereid en definitief gemaakt. Het ontwerp exploitatieplan volgt het bestemmingsplan: de bestemmingsmogelijkheden mogen niet strijdig zijn met wat in het exploitatieplan (en exploitatieopzet) is opgenomen; de eisen en regels van het bestemmingsplan mogen niet strijdig zijn met de eisen en regels die in het exploitatieplan zijn opgenomen.

3. Dit ontwerp exploitatieplan wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders om het ontwerp exploitatieplan voor 6 weken ter inzage te leggen. De taxatie inbrengwaarde (als onderdeel van het exploitatieplan / exploitatieopzet) kan maar hoeft niet ter inzage te worden gelegd; ten laatste bij de zitting van de Raad van State moet de taxatie inbrengwaarde gedeeld worden met belanghebbenden.

4. Indien het college besluit om het ontwerp exploitatieplan ter inzage te leggen, wordt aan iedere zakelijk gerechtigde (in ieder geval de kadastraal bekende eigenaren van de eigendommen in het plangebied) en/of belanghebbende bij een exploitatieplan een brief gestuurd ter kennisname van de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan.

5. In die brief wordt aangegeven vanaf welke datum en tot welke datum de ter inzage termijn loopt. De “vanaf datum” wordt vaak gekozen als de datum dat het besluit van het college kenbaar wordt gemaakt aan burgers en inwoners van de gemeente. Vanaf die datum is de termijn van ter inzage 6 weken.

6. Het ontwerp exploitatieplan wordt ook op ruimtelijkeplannen,nl gepubliceerd en (niet verplicht) ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

7. Na de ter inzage termijn worden de ingediende zienswijzen beoordeeld en beantwoord. Die beoordeling en beantwoording kan gaan op inhoud en dat kan ook gaan over de opvatting of iemand belanghebbende is bij een exploitatieplan. Eenieder mag een zienswijze tegen een exploitatieplan indienen, maar een beroep/bezwaar kan (uiteindelijk) in een beroepsfase niet-ontvankelijk worden verklaard omdat de appellant niet als belanghebbende bij een exploitatieplan wordt aangemerkt. Een belanghebbende bij een exploitatieplan is een eigenaar of iemand die (financieel) belang heeft of krijgt met de vaststelling van een exploitatieplan (bv. ook een pachter van gronden in het exploitatieplangebied).

8. De ingediende zienswijzen worden beantwoord en daarbij aangegeven of ze leiden tot aanpassing van het ontwerp exploitatieplan. Deze rapportage van antwoorden wordt vaak gecombineerd met de rapportage van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. De rapportage wordt door de raad vastgesteld in dezelfde vergadering als de vaststelling van het exploitatieplan.

9. Eerst wordt het bestemmingsplan vastgesteld, daarna wordt het exploitatieplan vastgesteld door de raad.

10. Indien een gemeentelijke grondexploitatie, behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan, nog niet is vastgesteld door de raad, wordt de gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De gemeentelijke grondexploitatie geeft de uitvoerbaarheid van het vastgestelde bestemmingsplan weer. Het exploitatieplan geeft het gemeentelijk kostenverhaal behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan weer.

11. Het exploitatieplan (en bestemmingsplan) treedt in werking op de datum van publicatie in de Staatscourant.

12. Na de vaststelling van het exploitatieplan worden wederom de zakelijk gerechtigden en/of belanghebbenden bij een exploitatieplan een brief gestuurd ter kennisname van de vaststelling van het exploitatieplan. Ook alle indieners van zienswijzen worden een brief gestuurd en geïnformeerd.

13. In die brief wordt aangegeven vanaf welke datum en tot welke datum de beroepstermijn bij de Raad van State loopt. De vanaf datum is de publicatiedatum in de Staatscourant. Vanaf die datum is de termijn van beroep en bezwaar bij de Raad van State 6 weken.

14. Het vastgestelde exploitatieplan wordt ook op ruimtelijkeplannen,nl gepubliceerd en (niet verplicht) ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

15. Het vastgestelde exploitatieplan wordt ingeschreven in het beperkingenregister (Wkpb) op de eigendommen van het exploitatieplangebied.

16. Indien binnen de termijn van 6 weken geen beroep of bezwaar wordt ingediend bij de Raad van State of geen voorlopige voorziening (op het bestemmingsplan) wordt aangevraagd, dan is het vastgestelde exploitatieplan onherroepelijk geworden.

17. Indien het onder vorige punt wel het geval is, is het exploitatieplan in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk geworden. Dan is beroep en bezwaar ingesteld en vervolgt de procedure bij de Raad van State.

18. De gemeente zal een verweerschrift opstellen en, indien van toepassing, ter zitting bij de Raad van State verweer voeren.

19. Na de zitting zal de Raad van State binnen haar termijnen een uitspraak doen over de ingestelde beroepen en het verweer ten aanzien van het vastgestelde exploitatieplan. Met die uitspraak wordt het vastgestelde exploitatieplan onherroepelijk, vernietigd of kan het vastgestelde exploitatieplan worden gerepareerd door middel van een bestuurlijke lus of een andere oplossing.