

EXPLOITATIEPLAN GREEN PARK AALSMEER DEELGEBIED 2 - WEST

GEMEENTE AALSMEER

Versie 9 mei 2023

INHOUD

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	6
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	6
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	7
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	9
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden	10
2.1 Bouwrijp maken	10
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	10
2.3 Woonrijp maken.....	10
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	11
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	13
4.1 Ruimtegebruik.....	13
4.2 Eigendomssituatie	14
4.3 Programma.....	14
4.4 Kosten van inbrengwaarden	15
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro)	15
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)	15
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	15
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	15
4.5 Overige kosten	16
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	16
4.5.2 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)	16

4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	16
4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	17
4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)	17
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	18
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)	18
4.6 Opbrengsten	18
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	19
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik	19
4.8 Resultaat	19
4.8.1 Parameters	20
4.8.2 Fasering	21
4.8.3 Netto contante waarde	21
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	22
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	23
4.10.1 exploitatiebijdrage per m2 van een uitgiftecategorie	233
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar	24
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	25
5.1 Algemeen en begrippen	25
5.2 Voorgenomen grondgebruik	25
5.3 bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied	25
5.4 Afwijkingsregels	26
5.5 Overtreding	26
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	27
1 Begrenzing van het exploitatiegebied	29
2 Exploitatieopzet	29
3 Regels	36
Artikel 1 Begripsbepalingen	36
Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik	37
Artikel 3 bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied	37

Artikel 4 Afwijkingsregels	37
Artikel 5 Verbodsregel.....	37
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	38

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Aalsmeer heeft sinds geruime tijd het beleid om gebieden grenzend aan de nieuwe N201 om te vormen tot modern gemengd bedrijventerrein onder de naam Green Park. Voor diverse deelgebieden binnen Green Park zijn hiertoe bestemmingsplannen vastgesteld. De gemeente wenst ook bedrijfsbestemmingen in Deelgebied 2 West mogelijk te maken. Dat is voorzien in de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016.

De visie uit genoemde structuurvisie is vertaald in een ontwerp-bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 - West' waarin de plannen voor dit deelgebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden bedoeld zijn voor openbare functies.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat de grondexploitatiekosten niet geheel anderszins verzekerd zijn.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren en gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2)
- Regels (hoofdstuk 3)
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4)

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Greenpark deelgebied 2 West'.

In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik om tot kostenramingen te kunnen komen en kostenverhaalsbijdragen te kunnen berekenen. Dit is gevisualiseerd in de Ruimtegebruikskaat (bijlage 1). Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan de kwaliteit van het bouwrijp maken van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte nader in. Ook daarvoor is het voorgenomen grondgebruik bepaald.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren. De gemeente is één van de eigenaren. Ook andere partijen hebben grondeigendom.

Aangezien een deel van die gronden nog niet is verworven door de gemeente danwel niet met de overige eigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via gemeentelijke grondverkoop of anterieure overeenkomsten verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Korthedshalve wordt dan gesproken over locatie-eisen. Die kunnen betrekking hebben op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. Dit zijn eisen waar grondeigenaren aan gebonden zijn. In het onderhavige exploitatieplan zijn dergelijke regels opgenomen. Deze hebben betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en voor de vormgeving van de kavels.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel aangeduid als posterieure overeenkomst. Dit in onderscheid van anterieure overeenkomsten, welke worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bedragen die in anterieure overeenkomsten worden afgesproken worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (art. 6.17 lid 1 Wro).

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt tussen de Hoge Dijk, de Aalsmeerderweg en de N201. Het bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden voor aanwending van de gronden dan het voorgaande planologisch regime.

Het exploitatieplangebied bestaat uit de aangewezen bouwplannen (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd en de gronden voor inrichting van openbaar gebied. Dat leidt ertoe dat het exploitatieplangebied grofweg wordt gevormd door het gebied tussen de Hoge Dijk, de Aalsmeerderweg en de N201.

Buiten het exploitatieplangebied zijn gelaten de bestemmingsplandelen die betrekking hebben op een aantal percelen bij genoemde wegen. Deze gronden vormen geen aangewezen bouwplannen of het betreft gronden waar geen werken, werkzaamheden of maatregelen plaatsvinden voor het bouwrijp maken of het inrichten van het voorziene openbaar gebied. De gronden aan de noordzijde houden voor een deel de bestaande functie. Dat deel is buiten het exploitatieplangebied gelaten.

De gronden aan de zuidwestzijde (kavel A op de Ruimtegebruikskaart) vormen weliswaar een aangewezen bouwplan. Echter, voor deze gronden is dat bouwplan reeds eerder mogelijk gemaakt door een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wabo. Een aantal kostensoorten is ook voor deze kavel gemaakt en levert ook profijt op voor deze kavel. Daar is voor de betreffende kostensoorten in de exploitatieopzet dan rekening mee gehouden. Daarmee rekening houdend heeft het exploitatieplangebied voor die kostensoorten dan 93,7 % profijt, uitgaande van het aantal m² uitgeefbaar gebied (uitgeefbaar bedrijfskavel en uitgeefbaar woonkavel zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart).

De begrenzing van het exploitatieplangebied is op onderstaande figuur aangeduid en opgenomen op Ruimtegebruikskaart.



Legenda

- exploitatieplangrens
- bestemmingsplangrens
- kadastrale grenzen
- topografische ondergrond
- uitgeefbaar bedrijfskavel
- uitgeefbaar woonkavel
- rijbaan
- voetpad
- grasberm
- watergang
- talud watergang
- talud Hogedijk
- ecologie Hogedijk
- tuin
- behoud bosje

Figuur 1: Exploitatieplangebied conform de Ruimtegebruikskaat

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Sloop van gebouwen
- Sloop van verharding/ parkeerterrein;
- Het verwijderen en verleggen van van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Aanleg van vuilwater- en regenwaterriolering.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg van en verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

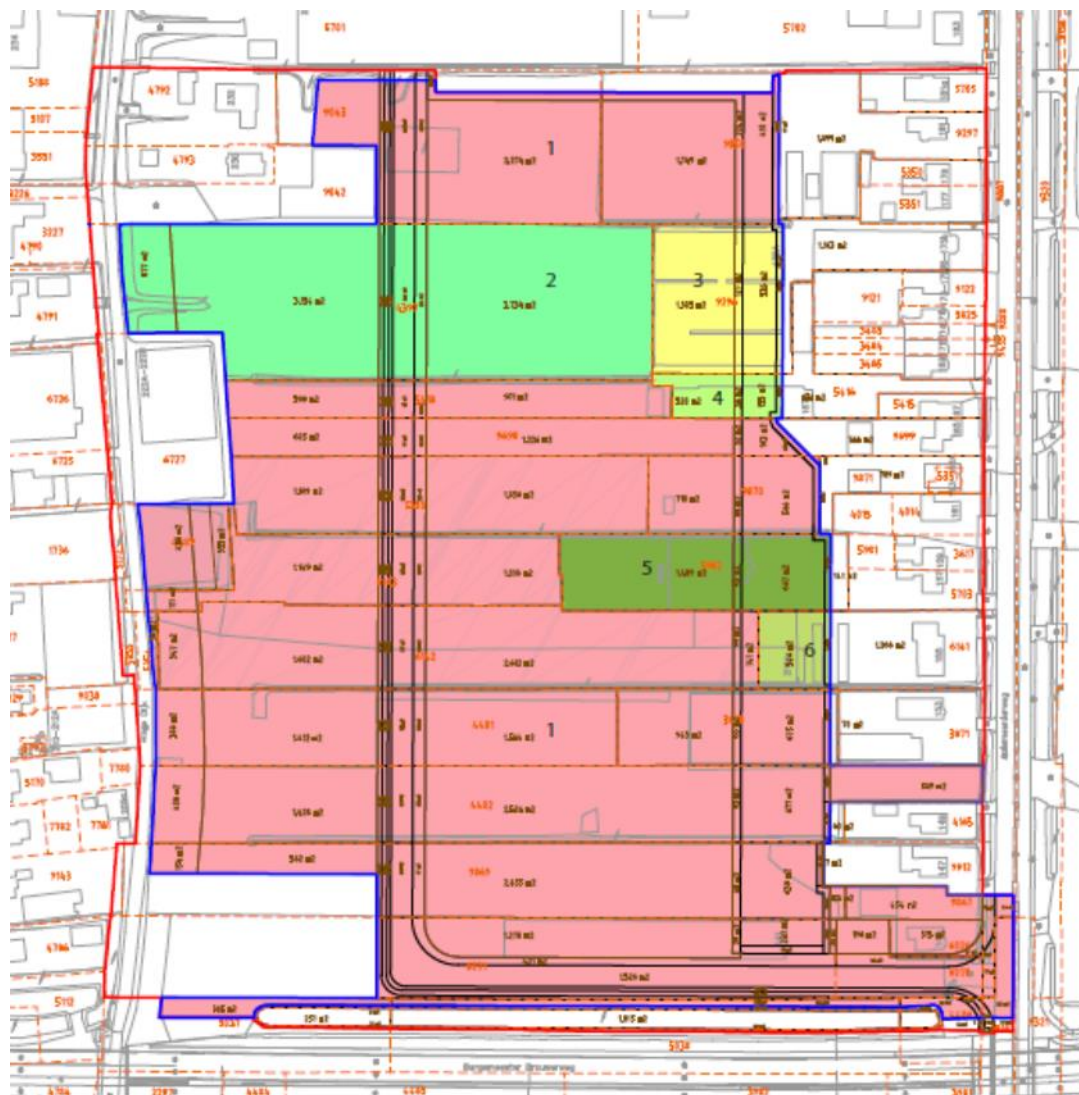
2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken werkzaamheden voorzien:

- Realisatie wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer
- Aanleg bestrating en openbaar groen
- Realisatie waterstructuur

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De eigendomssituatie is aangegeven op de Eigenarenkaart, bijlage 5, ook weergegeven op de figuur hieronder. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers.



Legenda

- exploitatieplangrens
- bestemmingsplangrens
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Figuur 2: Eigenarenkaart

De gemeente wenst alle eigendommen te verwerven. De gemeente voert een actieve grondpolitiek. De reden daarvoor is dat de gemeente de regie over de ontwikkeling dan optimaal kan voeren en zo bijvoorbeeld uit te

geven bedrijfskavels optimaal kan vormen (zodat na verwerving dan geen rekening hoeft te worden gehouden met doorsnijdingen van eigendommen). Die regie is overigens noodzakelijk voor de inrichting van het openbaar gebied, zoals aangegeven op de Ruimtegebruiksk kaart. Voorbeelden daarvan zijn dat de aan te leggen sloot (voor de nodige waterberging) en de Beugelweg voorzien zijn op gronden die thans nog van meerdere eigenaren zijn. Deze aanleg dient niet gehinderd te zijn door versnipperd grondeigendom. Wanneer verwerving van de voorziene onderdelen van het openbaar gebied op minnelijke wijze niet slaagt zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten. De ontwikkeling kan in 3 jaar plaatsvinden, maar als onteigend moet worden, in 4 á 5 jaar. In de exploitatieopzet is daarom gerekend met een exploitatieduur van 5 jaar. De gemeente beoogt een voortvarende ontwikkeling gelet op de behoefte aan bedrijventerrein, hetgeen mede reden vormt voor de actieve grondpolitiek.

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2023 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is aangegeven op de Luchtfoto, bijlage 6.

Het exploitatiegebied wordt in de oorspronkelijke situatie gebruikt voor andere functies. Het bestemmingsplan 'Greenpark deelgebied 2 West' biedt meer mogelijkheden voor aanwending van de gronden.

Het beoogde ruimtegebruik is vooral bedrijvigheid met de bijbehorende ontsluitingsstructuur (wegen, parkeren en groen) en water. Daarnaast zijn er aan de Aalsmeerderweg twee woonkavels voorzien. Eén en ander is weergegeven op de Ruimtegebruikskaart.

Figuur 3: Ruimtegebruik

In dit exploitatieplan is, voor wat betreft de exploitatieopzet, gerekend met de aantallen m² van het ruimtebruik, zoals dat hierna is weergegeven in tabel 1.

Element	Aantal m ²	Procentueel
Openbaar gebied	18.782	31%
Uitgeefbaar	41.339	69%
Exploitatieplangebied	60.121	100%

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSITUATIE

In onderstaande tabel is de in paragraaf 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigenaar	uitgeefbaar bedrijventerrein	uitgeefbaar Woonkavels	Totaal uitgeefbaar	Totaal verharding	Totaal water/groen	totaal Openbaar	Totaal
1	29.786	1.708	31.494	4.165	10.803	14.968	46.462
2	6.583		6.583	444	1229	1673	8.256
3	1.430		1.430		635	635	2.065
4	358		358		188	188	546
5	1.474		1.474		724	724	2.198
6			0		594	594	594
Totaal	39.631	1.708	41.339	4.609	14.173	18.782	60.121

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-1-2023)

4.3 PROGRAMMA

Met de rekenaannames voor het programma inclusief het openbaar gebied wordt voortgebouwd op de genoemde structuurvisie.

Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde ruimtegebruik (in overeenstemming met de Ruimtegebruikskaat). Hierbij is gerekend met de volgende verdeling in oppervlakte per m² aan woonkavels en aan bedrijvkavels. Een en ander is hieronder weergegeven in tabel 3.

Programma	oppervlakte
Woonkavels	1.708
Bedrijvkavels	39.631
Totaal	41.339

Tabel 3: Programma

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer T.A. te Winkel MRICS RT verbonden aan het bureau Gloudemans. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden dat als bijlage 8 bij dit exploitatieplan behoort.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten zijn meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden.

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

De kosten van de gesloopte en te slopen opstallen en van het opruimen van de ondergrondse infrastructuur zijn geraamd op de bedragen als genoemd in paragraaf 4.4.4. In het in par. 4.4.4 genoemde taxatierapport (par. 4.14 en bijlage 2) blijkt dat voor het perceel met kadastraal nummer 9296 uitgegaan is van een volledige schadeloosstelling. Naast de werkelijke waarde zijn bedragen geraamd voor investerings-/inkomensschade en voor bijkomende schade. Dit is gedaan omdat de gemeente deze gronden alleen kon verwerven op basis van onteigening (zoals bedoeld in art. 6.13 lid 5 Wro).

Voor de sloopkosten is een indicatie gehanteerd op basis van een kengetal (€ 11,37 per m³). Op basis van luchtfoto's is een schatting gemaakt van het aantal m³ te slopen opstallen. Dat is met € 11,37 vermenigvuldigd.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

In onderstaande tabel zijn de door de taxateur aangegeven inbrengwaarden vermeld.

Eigenaar	kadastraal	opp	Inbrengwaarde	Slopen	totaal
1		46.462	€ 4.414.000	€ 81.872	€ 4.495.872
2	4397	8.256	€ 784.000	€ 11.371	€ 795.371
3	9296	2.065	€ 280.000	€ 95.518	€ 375.518
4	5416	546	€ 72.000	€ 23.027	€ 95.027
5	5982	2.198	€ 767.000	€ 46.906	€ 813.906
6	6141	594	€ 101.000	€ 31.271	€ 132.271
Totaal		60.121	€ 6.418.000	€ 289.965	€ 6.707.965

Tabel 4: Inbrengwaarden

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken worden verricht in verband met het bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn niet verricht in verband met het verstrekken van de omgevingsvergunning van Kavel A. Ze zijn ook niet profijtelijk voor de ontwikkeling van kavel A en worden daarom voor 100% toegerekend aan het exploitatiegebied.

- Flora- en faunaonderzoek á €16.742,-
- Bodemonderzoeken á €83.710,-

4.5.2 BODEMSANERING (ARTIKEL 6.2.4.B BRO)

Op basis van onderzoeken zijn er saneringskosten te verwachten. Deze zijn geraamd op basis van opgedane kennis en ervaring in het volledige plangebied van Green Park Aalsmeer. Deze worden voor 93,1% toegerekend aan het exploitatiegebied. De reden hiervan is dat de saneringskosten ook betrekking hebben op de ondergrond van de Beugelweg. De Beugelweg dient ook ter ontsluiting van kavel A. Afgaande op het aantal m2 vormt kavel A 6,9% van het totaal van het exploitatiegebied plus het aantal m2 van kavel A

Saneringskosten					
Eigenaar	Opervlakte		Saneren		toerekening aan plan
			€/m ²	€ totaal	
1	46.462		€ 14,85	€ 689.903	€ 642.067
2	8.256		€ 24,83	€ 205.000	€ 190.786
3	2.065		€ 6,80	€ 14.051	€ 13.077
4	546		€ 6,80	€ 3.715	€ 3.458
5	2.198		€ 6,11	€ 13.427	€ 12.496
6	594		€ 6,11	€ 3.629	€ 3.377
totaal				€ 929.725	€ 865.261
toerekening aan plan				93,1%	
kosten in exploitatieplan				€ 865.261	

Tabel 5: Saneringskosten

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, zijn de civieltechnische realisatiekosten geraamd op de bedragen als genoemd in onderstaande tabel.

In bijlage 11 Civieltechnische kostenraming wordt aangegeven hoe de bedragen voor het bouwrijp maken en woonrijp maken zijn opgebouwd per m² van de desbetreffende bouwsteen. Er zijn een aantal verschillende bouwstenen:

- Bouwrijp maken: Uitgeefbaar gebied

- Woonrijp maken: Talud en ecologiestrook Hoge Dijk
- Bouwrijp maken: Groenstroken
- Bouwrijp maken: Waterstroken
- Bouwrijp maken: Beugelweg
- Woonrijp maken: Beugelweg

Door de prijzen per bouwsteen te vermenigvuldigen met de oppervlakte van van die bouwsteen worden de kosten per bouwsteen onderbouwd. Voor het woonrijp maken geldt dat dit mede dient voor kavel A van de Ruimtegebruikskaat. Evenals bij de post 'saneren' wordt daarom 93,7% van de kosten aan het exploitatiegebied toegerekend.

Onderstaande tabel geeft de kosten weer per eigenaar. Hierin zijn de verschillende bouwstenen per eigenaar al opgeteld. De bedragen die hier per eigenaar zijn opgenomen geven aan tot welk bedrag de betreffende eigenaar maximaal recht heeft op aftrek van de bruto-exploitatiedbijdrage (ingevolge artikel 6.19 aanhef en sub b Wro), zoals bedoeld in de tabel van paragraaf 4.10.2 in de kolom 'maximale aftrek eigen kosten'.

Civieltechnische realisatiekosten							
Eigenaar	Opervlakte		Bouwrijp		Woonrijp		toerekening aan plan
			€/m ² brm	€ totaal	€/m ² wrm	€ totaal	
1	46.462		€ 14,68	€ 681.879	€ 13,47	€ 625.643	€ 582.263
2	8.256		€ 9,69	€ 80.007	€ 8,24	€ 68.029	€ 63.312
3	2.065		€ 8,82	€ 18.219	€ 0,00	€ 0	€ 0
4	546		€ 9,59	€ 5.235	€ 0,00	€ 0	€ 0
5	2.198		€ 10,07	€ 22.125	€ 0,00	€ 0	€ 0
6	594		€ 25,43	€ 15.104	€ 0,00	€ 0	€ 0
totaal			€ 822.569		€ 693.672		€ 645.575
toerekening aan plan						93,1%	
kosten in exploitatieplan						€ 645.575	

Tabel 6: Raming kosten bouw- en woonrijp maken

4.5.4 KOSTEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED (ARTIKEL 6.2.4.E BRO)

Deze kostenposten zijn niet aan de orde.

4.5.5 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 9, 'Invulling plankostenscan'. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan (laatst beschikbare versie met de tarieven van 2021) van de bedragen leidt tot de volgende resultaten.

Plankosten	Totaal
Verwerving	€ 160.458
Stedenbouw	€ 67.962
Ruimtelijke Ordening	€ 76.666
Civiele techniek	€ 496.322
Landmeten	€ 12.725
Communicatie	€ 0
Management	€ 147.151
Planeconomie	€ 64.505
Totaal	€ 1.025.789

Tabel 7: Plankosten

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Er is een planschade risico analyse uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 10. De worst case bedragen voor te verstrekken tegemoetkomingen in planschade zijn hierbij opgenomen. Ook hier is een correctie doorgevoerd voor kavel A van de Ruimtegebruikskaat, zodat 93,1% is toegerekend.

planschade risicoanalyse	
Adres	Worst case
Oosteinderweg 224	€ 22.323
Aalsmeerderweg 142	€ 20.090
Aalsmeerderweg 144	€ 13.394
Aalsmeerderweg 146	€ 4.465
Aalsmeerderweg 15	€ 22.323
Aalsmeerderweg 183	€ 13.394
Totaal	€ 95.987
toerekening aan plan	93,1%
planschade in exploitatieplan	€ 89.332

Tabel 8: Kosten tegemoetkomingen in planschade

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.6 OPBRENGSTEN

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in paragraaf 4.3.

De grondprijs voor de bedrijvenkavels is bepaald op basis van referenties in Green Park van de afgelopen jaren. Gezien de onderlinge verschillen tussen de deelgebieden (zichtbaarheid, bereikbaarheid, stedenbouwkundige kwaliteit) is er ten aanzien van de gerealiseerde grondprijzen een bandbreedte waar te nemen. Deelgebied 2 bevindt zich voor de bedrijvenkavels aan de onderkant van die bandbreedte. Daarbij is een grondprijsniveau van € 275/m² passend.

Ook de grondprijs voor de woningkavels is bepaald op basis van referenties. In de nabijheid zijn de afgelopen jaren ook diverse woonkavels verkocht. In de grondprijs van € 450/m² is rekening gehouden met de stijgende woningprijzen sindsdien.

Programma	oppervlakte	€/m ²	€/totaal
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 785.680
Bedrijvenkavels	39.631	€ 275	€ 10.898.388
Totaal	41.339		€ 11.684.068

Tabel 9: Grondprijzen en totale grondopbrengsten

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

De exploitatiebijdragen worden bepaald door uit te gaan van verschillen in grondwaarde per functie. In termen van de afdeling Grondexploitatie wordt gesproken over gewogen eenheden en bedragen per gewogen eenheid. Gerekend wordt met aantallen m² uitgeefbare grond (zoals die uitgeefbare grond is aangegeven op de Ruimtegebruikskaat).

Deze wijze van bepalen van exploitatiebijdragen betekent dat een exploitant die een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen indient nagaat hoeveel m² uitgeefbaar hij in welke uitgiftecategorie vraagt. Daaraan wordt het aantal gewogen eenheden gekoppeld. Door dit te vermenigvuldigen met het bedrag per gewogen eenheid kan de aanvrager afleiden welke exploitatiebijdrage hij bruto moet betalen. De werking en toepassing hiervan wordt nader uiteengezet in paragraaf 4.10.1

Bij wijze van service wordt in dit exploitatieplan ook zichtbaar gemaakt wat de exploitatiebijdrage bruto zou zijn wanneer een eigenaar tegelijk voor al zijn eigendommen vergunningen voor het bouwen zou aanvragen. Door het beoogde programma te projecteren op de eigendomssituatie is af te leiden welk beoogd ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen.

De resultaten van de analyse van het toekomstige ruimtegebruik zijn in tabel 2 (paragraaf 4.2) aangegeven.

Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar.

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2023.

4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2023
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2026
Einddatum exploitatie	31 december 2026
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	4
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	2,00%
Rente (discontovoet)	2,00%
Opbrengstenstijging 2023	3,0%
Opbrengstenstijging vanaf 2024	3,00%
Kostenstijging 2023	8,00%
Kostenstijging vanaf 2024	3,00%

Tabel 10: Parameters

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de hoeveelheid en de diversiteit qua bedrijven en qua prijscategorieën woningen worden de kosten en opbrengsten over een periode van vijf jaar gefaseerd. Binnen die periode kan het gebied bouwrijp worden, kunnen de resterende gronden door de gemeente worden verworven, kan bouwrijpe grond worden uitgegeven en omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend en kan het gebied woonrijp worden gemaakt.

Investerings				
	2023	2024	2025	2026
Verwerving				
Onderzoek en milieukosten				
Sloopkosten				
Saneringskosten				
Grondwerk				
Bouwrijpmaken				
Woonrijpmaken				
Civiele constructies en kunstwerken				
Tijdelijk beheer gronden en opstallen				
Plankosten				
Voorbereiding en toezicht				
Planschade				

Opbrengsten				
	2023	2024	2025	2026
Woningbouw				
Bedrijven				

Tabel 11: Fasering

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven in een netto contante waarde.

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	Woningbouw		
Verwerving	€ 6.418.000,00	Eengezins sociale huur	0	€ 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 93.487,02	Eengezins sociale koop	0	€ 0,00
Sloopkosten	€ 289.964,54	Eengezins goedkope koop	0	€ 0,00
Saneringskosten	€ 865.260,97	Eengezins midden koop	0	€ 0,00
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins dure koop	0	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 822.569,00	Meergezins sociale huur	0	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 645.575,41	Meergezins sociale koop	0	€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	0	€ 0,00
Plankosten	€ 1.025.789,00	Meergezins dure koop	0	€ 0,00
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00	Vrije kavels ((C)PO)	4	€ 785.680,00
Planschade	€ 89.332,04			
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00			
Fondsvorming	€ 0,00			
Fiscale kosten	€ 0,00			
Overige kosten	€ 0,00			
Rente boekwaarde	€ 0,00			
		Subtotaal woningbouw	4	€ 785.680,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	39.631	€ 10.898.387,50
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 10.898.387,50
		Overige opbrengsten		€ 0,00
Subtotaal investeringen	€ 10.249.977,98	Subtotaal opbrengsten		€ 11.684.067,50
Kostenstijging	€ 1.053.615,89	Opbrengstenstijging		€ 718.329,68
Te realiseren rentekosten	€ 7.649,35	Te realiseren renteopbrengsten		€ 21.979,60
Totaal investeringen	€ 11.311.243,22	Totaal opbrengsten		€ 12.424.376,79
Eindwaarde	€ 1.113.133,57	31-12-2026	Boekwaarde kosten	€ 382.467,50
Contante waarde	€ 1.028.363,36	1-1-2023	Boekwaarde opbr.	€ 0,00
Nominale waarde	€ 1.434.089,52		Boekwaarde saldo	-€ 382.467,50

Tabel 12: Financieel resumé

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macro aftopping	NCW per 1-1-2023
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 6.755.739,18
Totaal andere kosten	€ 4.013.504,13
Bruto te verhalen kosten	€ 10.769.243,31
Totaal van overige opbrengsten	€ 0,00
Netto te verhalen kosten	€ 10.769.243,31
Totale opbrengsten uitgitten	€ 11.797.606,67
Maximaal te verhalen kosten	€ 10.769.243,31

Tabel 13: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat alle kosten kunnen worden verhaald. Gelet op de bepaling van artikel 6.16 Wro kunnen de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten. Hier is gerekend met de opbrengsten uit gronduitgifte conform de bedragen zoals opgenomen in de tabel van paragraaf 4.6.1.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van uitgifteprijs en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

4.10.1 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER M2 VAN EEN UITGIFTECATEGORIE

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met de uitgiftecategorieën woonkavels, bedrijvenskavels en talud bij bedrijvenskavels. Er is sprake van verschillen in grondopbrengstpotentie per uitgiftecategorie: voor een woonkavel wordt gerekend met € 460/m² en voor een bedrijvenskavel met € 275/m². Overeenkomstig dit verschil in grondopbrengsten worden de kosten omgeslagen. Het gewicht van een m² woonkavel is daarmee hoger dan het gewicht van een m² bedrijvenskavel. De opbrengst van het totale aantal m² woonkavel en de opbrengst van het totale aantal m² bedrijvenskavel wordt bij elkaar opgeteld. Dat wordt afgezet tegen het totale bedrag aan te verhalen kosten. Daaruit volgt een bedrag aan te verhalen kosten per m² woonkavel en een bedrag aan te verhalen kosten per m² bedrijvenskavel. Eén en ander is uitgedrukt in onderstaande tabel.

Programma	oppervlakte	€/m ² nominaal	€/totaal NCW	verhouding	aandeel te verhalen kosten	te verhalen kosten per m2
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 793.315	6,72%	€ 724.164	€ 423,98
Bedrijvenskavels	39.631	€ 275	€ 11.004.292	93,28%	€ 10.045.079	€ 253,47
Totaal	41.339		€ 11.797.607		€ 10.769.243	

Tabel 14: Grondopbrengsten per uitgiftecategorie en verhaalbare kosten per m2 uitgiftecategorie

Bij een totaal verhaalbaar bedrag aan exploitatiekosten € 10.769.243,- is het te betalen bedrag per m² woningbouw € 423,98 en per m² bedrijventerrein € 253,47. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gezien welk aantal m2 grond van een uitgiftecategorie in de vergunning is betrokken. Dat wordt

vermenigvuldigd met het bedrag 'te verhalen kosten per m²'. Het resultaat hiervan vormt vervolgens de bruto-exploitatiebijdrage.

Een rekenvoorbeeld:

Wanneer een grondeigenaar zelf wil/kan realiseren, maar hij wil slechts een gedeelte van het programma dat op zijn eigendom past realiseren dan wordt bij de vergunning voor dat gedeelte de exploitatiebijdrage in rekening gebracht die hoort bij het bedrag "te verhalen kosten per m²" dat bij dat gedeelte hoort. Dit wordt in een rekenvoorbeeld toegelicht:

Een grondeigenaar heeft 6.000 m² eigendom met een bedrijvenkavelbestemming. Daarvan wil hij 2.000 m² zelfrealiseren en het restant vooralsnog niet.

De totale verhaalbare kosten bedragen € 10.769.243,-. Het bedrag 'te verhalen kosten per m²' bedraagt € 253,47 per m². Zodoende dient 2.000 m² * € 253,47 = € 506.936,80,- betaald te worden.

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke eigenaar (prijspeil 1 januari 2022).

NCW per 1-1-2023	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage	Inbrengwaarde	Aandeel uitteefbaar	Inbrengwaarde uitteefbaar	Maximaal af te trekken kosten	Netto bijdrage eigenaar: NCW per 1-1-2023	Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning
1	17,8221	€ 464.262	€ 8.274.100	€ 4.646.281	76%	€ 3.539.855	€ 1.906.209	€ 1.721.610	€ 1.721.610
2	3,5935	€ 464.262	€ 1.668.329	€ 825.257	16%	€ 131.399	€ 334.105	€ 508.967	€ 843.072
3	0,7807	€ 464.262	€ 362.460	€ 294.735	3%	€ 10.196	€ 31.296	€ 36.429	€ 67.725
4	0,1955	€ 464.262	€ 90.742	€ 75.789	1%	€ 656	€ 8.693	€ 6.260	€ 14.953
5	0,8047	€ 464.262	€ 373.612	€ 807.362	4%	€ 28.788	€ 34.621	-€ 468.371	-€ 433.750
6	0,0000	€ 464.262	€ 0	€ 106.315	0%	€ 0	€ 18.481	-€ 124.796	-€ 106.315

Tabel 15: Exploitatiebijdrage per eigenaar bij prijspeil 1 januari 2023

In de onderstaande tabel is de opbouw af te lezen van de maximaal af te trekken kosten per eigenaar.

Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar				
Eigenaar	Saneren	Bouwrijp	Woonrijp	maximaal af te trekken kosten
1	€ 642.067	€ 681.879	€ 582.263	€ 1.906.209
2	€ 190.786	€ 80.007	€ 63.312	€ 334.105
3	€ 13.077	€ 18.219	€ 0	€ 31.296
4	€ 3.458	€ 5.235	€ 0	€ 8.693
5	€ 12.496	€ 22.125	€ 0	€ 34.621
6	€ 3.377	€ 15.104	€ 0	€ 18.481

Tabel 16: Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering te waarborgen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied. De regels hebben betrekking op ehoe bouwrijp maken, de inrichting van het openbaar gebied en op de vorming van de uitgeefbare kavels. De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Artikel 2 betreft het voorgenomen grondgebruik.

Met artikel 2.1 wordt geregeld welke gronden voor de inrichting van openbaar gebied mogen worden aangewend. Aangesloten is bij de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Artikel 2.2 bepaalt dat op de gronden tussen de voorziene Beugelweg en de voorziene sloot, op de Ruimtegebruikskaart aangeduid als 'uitgeefbaar bedrijfskavel', slechts vergunningen voor het bouwen worden verleend als deze betrekking hebben op de gehele diepte. Met 'de gehele diepte' wordt hier bedoeld de diepte gerekend vanaf de (grasberm van de) voorziene Beugelweg tot aan de (grasberm van de) voorziene sloot. Het doel hiervan is te voorkomen dat in deze ruimte steeds twee of drie kavels zouden kunnen worden gevormd door een kavel die direct aan de Beugelweg grenst met daarachter een tweede of volgende kavel. Doel is dus 'achtererfkavels' te voorkomen. Met achtererfkavels zouden teveel ontsluitingen op de Beugelweg kunnen ontstaan hetgeen voor de verkeersafwikkeling niet geschikt is. Daarnaast zouden met de mogelijkheid van achtererfkavels inefficiënte kavels kunnen ontstaan. Deze zouden dan niet rechthoekig zijn. De rechthoekvorm waarborgt beter een logische en efficiënt ingedeelde verkaveling dan wanneer er achtererfkavels zouden kunnen ontstaan met elk een smalle ontsluiting naar de Beugelweg. De Beugelweg wordt de enige ontsluiting van het bedrijfsterrein tussen de voorziene sloot en de voorziene Beugelweg. Voor het gedeelte tussen Hoge Dijk en de voorziene Beugelweg is zo'n bepaling niet nodig. De beschikbare diepte is hier substantieel kleiner.

5.3 BOUWRIJP MAKEN EN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Artikel 3.1 bepaalt dat het bouwrijp maken van gronden moet voldoen aan het LIOR, de Notitie bouw- en woonrijp maken en aan de Profielschetsen openbaar gebied. Hierin zijn civiel- en cultuurtechnische eisen opgenomen voor het bouwrijp maken van gronden in het voorziene uitgeefbaar gebied en in het voorziene openbaar gebied. Deze documenten krijgen met dit artikel een bindende werking om de beoogde kwaliteit van het exploitatieplangebied te waarborgen

Artikel 3.2 bepaalt dat het inrichten van het openbaar gebied, zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, dient te voldoen aan deze kaart, aan het LIOR en de Profielschetsen openbaar gebied. Ook hiervan geldt dat deze documenten met dit artikel een bindende werking krijgen om de beoogde kwaliteit van het exploitatieplangebied te waarborgen

5.4 AFWIJKINGSREGELS

In artikel 4 lid 1 wordt een mogelijkheid gegeven om af te wijken van artikel 3. In artikel 3 wordt bepaald dat het openbaar gebied moet worden ingericht volgens de Ruimtegebruikskaat. In de praktijk van de (voorbereiding van de) uitvoering zou kunnen blijken dat dit niet exact uitvoerbaar is volgens de grenzen op deze kaart, bijvoorbeeld vanwege maatverschillen. Het is voor de voortgang van de ontwikkeling van belang dat toch kan worden overgegaan tot aanleg van openbare ruimte als de grenzen niet exact overeenkomen met de mogelijkheden in de werkelijkheid zonder dat herziening van dit exploitatieplan nodig is. Van belang is dan dat daartoe van artikel 3 kan worden afgeweken. Voorwaarde voor het gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid is dat het om verschillen van maximaal 2 meter gaat.

5.5 OVERTREDING

Overtreding van de Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Eigenarenkaart, bijlage 5*

Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Deze nummers corresponderen met de namen zoals genoemd in hoofdstuk 3 van deel A.

2. *Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 6*

Op deze foto is duidelijk hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

3. *Kaart uitgiftecategorieën, bijlage 7 (vervallen ten opzichte van ontwerp exploitatieplan)*

4. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

5. *Invulling plankostenscan, bijlage 9*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

6. *Planschaderisico-analyse, bijlage 10*

In deze bijlage wordt het risico geanalyseerd op het verstrekken van tegemoetkomingen in planschade en wordt dit risico vertaald naar een raming van de bedragen van deze tegemoetkomingen.

7. *Civieltechnische kostenraming, bijlage 11*

Deze bijlage bevat een raming van de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Ruimtegebruikskaat, bijlage 1*

Deze kaart heeft twee functies. De kaart geeft ten eerste de grens van het exploitatieplangebied aan. In de tweede plaats zijn hierop aangegeven de situering van het uitgeefbaar gebied (uitgeefbare bedrijfskavels en uitgeefbare woonkavels) alsmede van de onderdelen van het openbaar gebied (rijbaan, voetpad, berm, watergang, talud watergang). Deze kaart is bindend voor wat betreft de begrenzing en de situering van de onderdelen van het openbaar gebied.

2. *LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte), bijlage 2*

In dit document zijn civiel- en cultuurtechnische eisen zijn opgenomen voor het bouwrijp maken van gronden en voor de inrichting van het openbaar gebied, zoals deze voor alle ontwikkelingen in de gemeente gelden. Dit document is bindend om de beoogde kwaliteit van het exploitatieplangebied te waarborgen.

3. *Notitie bouw- en woonrijp maken, bijlage 3*

In deze notitie zijn civieltechnische en cultuurtechnische eisen opgenomen voor het bouwrijp maken van zowel uitgeefbare delen als van het openbaar gebied, specifiek gericht op dit exploitatieplangebied.

4. *Profielschetsen openbaar gebied, bijlage 4*

In dit document zijn eisen vervat over de profielen van de voorziene openbare ruimte, zoals breedte van wegen, bermen, watergangen.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaat.

2 EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet is als volgt:

Element	Aantal m ²	Procentueel
Openbaar gebied	18.782	31%
Uitgeefbaar	41.339	69%
Exploitatieplangebied	60.121	100%

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

Eigenaar	uitgeefbaar bedrijventerrein	uitgeefbaar Woonkavels	Totaal uitgeefbaar	Totaal verharding	Totaal water/groen	totaal Openbaar	Totaal
1	29.786	1.708	31.494	4.165	10.803	14.968	46.462
2	6.583		6.583	444	1229	1673	8.256
3	1.430		1.430		635	635	2.065
4	358		358		188	188	546
5	1.474		1.474		724	724	2.198
6			0		594	594	594
Totaal	39.631	1.708	41.339	4.609	14.173	18.782	60.121

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-1-2022)

Programma	oppervlakte
Woonkavels	1.708
Bedrijvenkavels	39.631
Totaal	41.339

Tabel 3: Programma

Eigenaar	kadastraal	opp	Inbrengwaarde	Slopen	totaal
1		46.462	€ 4.414.000	€ 81.872	€ 4.495.872
2	4397	8.256	€ 784.000	€ 11.371	€ 795.371
3	9296	2.065	€ 280.000	€ 95.518	€ 375.518
4	5416	546	€ 72.000	€ 23.027	€ 95.027
5	5982	2.198	€ 767.000	€ 46.906	€ 813.906
6	6141	594	€ 101.000	€ 31.271	€ 132.271
Totaal		60.121	€ 6.418.000	€ 289.965	€ 6.707.965

Tabel 4: Inbrengwaarden

Saneringskosten					
Eigenaar	Opervlakte		Saneren		toerekening aan plan
			€/m²	€ totaal	
1	46.462		€ 14,85	€ 689.903	€ 642.067
2	8.256		€ 24,83	€ 205.000	€ 190.786
3	2.065		€ 6,80	€ 14.051	€ 13.077
4	546		€ 6,80	€ 3.715	€ 3.458
5	2.198		€ 6,11	€ 13.427	€ 12.496
6	594		€ 6,11	€ 3.629	€ 3.377
totaal				€ 929.725	€ 865.261
toerekening aan plan				93,1%	
kosten in exploitatieplan				€ 865.261	

Tabel 5: Saneringskosten

Civieltechnische realisatiekosten							
Eigenaar	Opervlakte		Bouwrijp		Woonrijp		toerekening aan plan
			€/m ² brm	€ totaal	€/m ² wrm	€ totaal	
1	46.462		€ 14,68	€ 681.879	€ 13,47	€ 625.643	€ 582.263
2	8.256		€ 9,69	€ 80.007	€ 8,24	€ 68.029	€ 63.312
3	2.065		€ 8,82	€ 18.219	€ 0,00	€ 0	€ 0
4	546		€ 9,59	€ 5.235	€ 0,00	€ 0	€ 0
5	2.198		€ 10,07	€ 22.125	€ 0,00	€ 0	€ 0
6	594		€ 25,43	€ 15.104	€ 0,00	€ 0	€ 0
totaal			€ 822.569		€ 693.672		€ 645.575
toerekening aan plan						93,1%	
kosten in exploitatieplan						€ 645.575	

Tabel 6: Raming kosten bouw- en woonrijp maken

Plankosten	Totaal
Verwerving	€ 160.458
Stedenbouw	€ 67.962
Ruimtelijke Ordening	€ 76.666
Civiele techniek	€ 496.322
Landmeten	€ 12.725
Communicatie	€ 0
Management	€ 147.151
Planeconomie	€ 64.505
Totaal	€ 1.025.789

Tabel 7: Plankosten

planschade risicoanalyse	
Adres	Worst case
Oosteinderweg 224	€ 22.323
Aalsmeerderweg 142	€ 20.090
Aalsmeerderweg 144	€ 13.394
Aalsmeerderweg 146	€ 4.465
Aalsmeerderweg 15	€ 22.323
Aalsmeerderweg 183	€ 13.394
Totaal	€ 95.987
toerekening aan plan	93,1%
planschade in exploitatieplan	€ 89.332

Tabel 8: Kosten tegemoetkomingen in planschade

Programma	oppervlakte	€/m ²	€/totaal
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 785.680
Bedrijvenkavels	39.631	€ 275	€ 10.898.388
Totaal	41.339		€ 11.684.068

Tabel 9: Grondprijzen en totale grondopbrengsten

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2023
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2026
Einddatum exploitatie	31 december 2026
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	4

Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	2,00%
Rente (discontovoet)	2,00%
Opbrengstenstijging 2023	3,0%
Opbrengstenstijging vanaf 2024	3,00%
Kostenstijging 2023	8,00%
Kostenstijging vanaf 2024	3,00%

Tabel 10: Parameters

Investeringsen				
	2023	2024	2025	2026
Verwerving				
Onderzoek en milieukosten				
Sloopkosten				
Saneringskosten				
Grondwerk				
Bouwrijpmaken				
Woonrijpmaken				
Civiele constructies en kunstwerken				
Tijdelijk beheer gronden en opstallen				
Plankosten				
Voorbereiding en toezicht				
Planschade				
Opbrengsten				
	2023	2024	2025	2026
Woningbouw				
Bedrijven				

Tabel 11: Fasering

FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid	
Investerings	Bedrag	Woningbouw			Bedrag
Verwerving	€ 6.418.000,00	Eengezins sociale huur	0		€ 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 93.487,02	Eengezins sociale koop	0		€ 0,00
Sloopkosten	€ 289.964,54	Eengezins goedkope koop	0		€ 0,00
Saneringskosten	€ 865.260,97	Eengezins midden koop	0		€ 0,00
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins dure koop	0		€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 822.569,00	Meergezins sociale huur	0		€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 645.575,41	Meergezins sociale koop	0		€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	Meergezins goedkope koop	0		€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	0		€ 0,00
Plankosten	€ 1.025.789,00	Meergezins dure koop	0		€ 0,00
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00	Vrije kavels ((C)PO)	4		€ 785.680,00
Planschade	€ 89.332,04				
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00				
Fondsvorming	€ 0,00				
Fiscale kosten	€ 0,00				
Overige kosten	€ 0,00				
Rente boekwaarde	€ 0,00				
		Subtotaal woningbouw	4		€ 785.680,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar		Bedrag
		Bedrijven	39.631		€ 10.898.387,50
		Kantoren	-		€ 0,00
		Winkels	-		€ 0,00
		Horeca	-		€ 0,00
		Commercieel	-		€ 0,00
		Niet-commercieel	-		€ 0,00
		Overig	-		€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw			€ 10.898.387,50
		Overige opbrengsten			€ 0,00
Subtotaal investeringen	€ 10.249.977,98	Subtotaal opbrengsten			€ 11.684.067,50
Kostenstijging	€ 1.053.615,89	Opbrengstenstijging			€ 718.329,68
Te realiseren rentekosten	€ 7.649,35	Te realiseren renteopbrengsten			€ 21.979,60
Totaal investeringen	€ 11.311.243,22	Totaal opbrengsten			€ 12.424.376,79
Eindwaarde	€ 1.113.133,57	31-12-2026	Boekwaarde kosten		€ 382.467,50
Contante waarde	€ 1.028.363,36	1-1-2023	Boekwaarde opbr.		€ 0,00
Nominale waarde	€ 1.434.089,52		Boekwaarde saldo		-€ 382.467,50

Tabel 12: Financieel resultaat

Macro aftopping		NCW per 1-1-2023
Totaal inbrengwaarde van de gronden		€ 6.755.739,18
Totaal andere kosten		€ 4.013.504,13
Bruto te verhalen kosten		€ 10.769.243,31
Totaal van overige opbrengsten		€ 0,00
Netto te verhalen kosten		€ 10.769.243,31
Totale opbrengsten uitgaven		€ 11.797.606,67
Maximaal te verhalen kosten		€ 10.769.243,31

Tabel 13: Maximaal te verhalen kostens

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald door het bedrag te verhalen kosten per m2 van hetzij de uitgiftecategorie woonkavel, hetzij de uitgiftecategorie bedrijvenskavel conform tabel 14 te vermenigvuldigen met het aantal m2 grond dat betrokken is in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Programma	oppervlakte	€/m ² nominaal	€/totaal NCW	verhouding	aandeel te verhalen kosten	te verhalen kosten per m2
Woonkavels	1.708	€ 460	€ 793.315	6,72%	€ 724.164	€ 423,98
Bedrijvenskavels	39.631	€ 275	€ 11.004.292	93,28%	€ 10.045.079	€ 253,47
Totaal	41.339		€ 11.797.607		€ 10.769.243	

Tabel 14: Grondopbrengsten per uitgiftecategorie en verhaalbare kosten per m2 uitgiftecategorie

De exploitatiebijdragen per eigenaar, zoals opgenomen in onderstaande tabel 15, is verschuldigd indien een eigenaar voor het geheel van zijn uitgeefbare gronden tegelijk een vergunning voor het bouwen aanvraagt.

NCW per 1-1-2023	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage	Inbrengwaarde	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Maximaal af te trekken kosten	Netto bijdrage eigenaar: NCW per 1-1-2023	Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning
1	17,8221	€ 464.262	€ 8.274.100	€ 4.646.281	76%	€ 3.539.855	€ 1.906.209	€ 1.721.610	€ 1.721.610
2	3,5935	€ 464.262	€ 1.668.329	€ 825.257	16%	€ 131.399	€ 334.105	€ 508.967	€ 843.072
3	0,7807	€ 464.262	€ 362.460	€ 294.735	3%	€ 10.196	€ 31.296	€ 36.429	€ 67.725
4	0,1955	€ 464.262	€ 90.742	€ 75.789	1%	€ 656	€ 8.693	€ 6.260	€ 14.953
5	0,8047	€ 464.262	€ 373.612	€ 807.362	4%	€ 28.788	€ 34.621	-€ 468.371	-€ 433.750
6	0,0000	€ 464.262	€ 0	€ 106.315	0%	€ 0	€ 18.481	-€ 124.796	-€ 106.315

Tabel 15: Exploitatiebijdrage per eigenaar bij prijspeil 1 januari 2021

Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar				
Eigenaar	Saneren	Bouwrijp	Woonrijp	maximaal af te trekken kosten
1	€ 642.067	€ 681.879	€ 582.263	€ 1.906.209
2	€ 190.786	€ 80.007	€ 63.312	€ 334.105
3	€ 13.077	€ 18.219	€ 0	€ 31.296
4	€ 3.458	€ 5.235	€ 0	€ 8.693
5	€ 12.496	€ 22.125	€ 0	€ 34.621
6	€ 3.377	€ 15.104	€ 0	€ 18.481

Tabel 16: Opbouw maximaal af te trekken kosten per eigenaar

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 2 - West'

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf het openbaar gebied dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het Openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

Eigenaar: Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Ruimtegebruikskaat, bijlage 1 van deel B.

Inrichting openbaar gebied: Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

L/OR: De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, waarin civieltechnische en cultuurtechnische eisen zijn opgenomen voor de inrichting van het openbaar gebied, bijlage 2 van deel B.

Notitie bouw- en woonrijp maken: Notitie waarin civieltechnische en cultuurtechnische eisen zijn opgenomen voor onder meer het bouwrijp maken specifiek van dit exploitatiegebied, bijlage 3 van deel B.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Profielschetsen openbaar gebied: Document waarin eisen zijn vervat over de profielen van de openbare ruimte, zoals breedte van wegen, bermen, watergangen, bijlage 4 van deel B.

Ruimtegebruiksk kaart: de kaart die ten eerste de grens van het exploitatieplangebied aangeeft en ten tweede de situering van het uitgeefbaar gebied alsmede van de onderdelen van het openbaar gebied, bijlage 1 van deel B.

Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied: De gronden waarop het bouwprogramma gerealiseerd kan worden, zoals deze gronden op de Ruimtegebruiksk kaart zijn aangegeven als uitgeefbaar bedrijfskavel en als uitgeefbaar woonkavel.

Woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

2.1 Als openbaar gebied in de zin van dit exploitatieplan worden aangewezen de gronden welke op de Ruimtegebruiksk kaart zijn aangeduid als rijbaan, voetpad, grasberm, watergang en talud watergang. Deze gronden mogen alleen worden aangewend voor de inrichting van openbaar gebied conform de aanduidingen zoals opgenomen op de Ruimtegebruiksk kaart.

2.2 In het gebied tussen de voorziene Beugelweg en de voorziene sloot richting de Aalsmeerderweg, zoals deze weg en sloot zijn aangegeven op de Ruimtegebruiksk kaart, mogen kavels alleen uitgegeven worden over de gehele diepte van de gronden die op deze kaart zijn aangeduid als 'uitgeefbaar bedrijfskavel'. Een vergunning voor het bouwen wordt niet verleend als de aanvraag geen betrekking heeft op de gehele diepte.

ARTIKEL 3 BOUWRIJP MAKEN EN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

3.1 Het bouwrijp maken van gronden moet voldoen aan het LIOR, de Notitie bouw- en woonrijp maken en aan de Profielschetsen openbaar gebied.

3.2 Het inrichten van het openbaar gebied, zoals aangegeven op de Ruimtegebruiksk kaart, dient te voldoen aan deze kaart, aan het LIOR en aan de Profielschetsen openbaar gebied.

ARTIKEL 4 AFWIJKINGSREGELS

4.1 Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot afwijking van het bepaalde in artikel 3 wanneer de realisatie van de inrichting van het openbaar gebied in de werkelijkheid niet exact past bij de inrichting zoals aangegeven op de Ruimtegebruiksk kaart. Afwijking tot 2 m ten opzichte van de maten op deze kaart kan hierbij worden toegestaan.

ARTIKEL 5 VERBODSREGEL

Het is verboden te handelen in strijd met de artikel 2 tot en met 4, tenzij, wat artikel 4 betreft, burgemeester en wethouders hebben besloten tot afwijking van artikel 4.