

Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk.

Documentnummer INT-14-13619

Gemeente Beverwijk

Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk

Ontwerp 1^e herziening 2015 – Geconsolideerde versie

Datum: 27 november 2014

Gemeente Beverwijk
Team Ontwikkeling

INHOUD:

Inleiding en leeswijzer

	Pag.
Deel A: Het exploitatieplan	
Inleiding en leeswijzer	4
Hoofdstuk 1	
De status van het exploitatieplan	8
1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit	
1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied	
1.3 Voorgenomen grondgebruik	
1.4 Te verwerven gronden	
1.5 Citeertitel	
Hoofdstuk 2	
De omschrijving van werken en werkzaamheden	9
2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	
2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	
2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	
Hoofdstuk 3	
De eisen en regels	10
3.1 Begripsbepalingen	10
3.2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de <u>uitvoering</u> ervan	10
3.3 Regels met betrekking tot <u>aanbesteding</u> van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	11
3.4 <u>Vervallen</u>	-
3.5 Regels met betrekking tot <u>koppelingen</u> tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen	12
3.6 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen <u>woningbouwcategorieën</u>	12
3.7 Verbodsbepaling	13
3.8 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels	13
Hoofdstuk 4	
De exploitatieopzet	14
4.1 Aanduiding van het <u>tijdvak</u>	14
4.2 Aanduiding van de <u>fasering</u> en koppelingen	14
4.3 Raming van de <u>inbrengwaarden</u> van de gronden	15
4.4 Raming van de <u>andere kosten</u> in verband met de exploitatie	16
4.5 Raming van de <u>opbrengsten</u> van de exploitatie	17
4.6 <u>Wijze van toerekening</u> van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	19
4.7 <u>Percentage gerealiseerde kosten</u>	19
4.8 Berekening <u>exploitatiebijdrage</u>	20
Kaarten bij het exploitatieplan	
Kaart 1: kaart "Exploitatiegebied"	23
Kaart 2: kaart "Grondgebruik"	24
Kaart 3: kaart "Te verwerven gronden"	25
Kaart 4: kaart " <u>Vervallen</u> "	-
Kaart 5: kaart "Koppelingen"	26
Kaart 6: kaart "Aangewezen woningbouwcategorieën"	27
Kaart 7: kaart "Uitgiftecategorieën"	28
Bijlagen bij het exploitatieplan	
Bijlage 1: Programma van Eisen en Regels (PVER)	29
Bijlage 2: hoofdstuk 2 procedure handboek stichting regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland 2010	33

Deel B: toelichting op het exploitatieplan

	Toelichting Hoofdstuk 1	
	De status van het exploitatieplan	35
1.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	35
1.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	35
1.3	Voorgenomen grondgebruik	36
1.4	Te verwerven gronden	36
1.5	Citeertitel	36
	Toelichting Hoofdstuk 2	
	De omschrijving van werken en werkzaamheden	37
2.1	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	
2.2	Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	
2.3	Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	
	Toelichting Hoofdstuk 3	
	De eisen en regels	38
3.1	Begripsbepalingen	38
3.2	Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de <u>uitvoering</u> ervan	38
3.3	Regels met betrekking tot <u>aanbesteding</u> van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	39
3.4	<u>Vervallen</u>	-
3.5	Regels met betrekking tot <u>koppelingen</u> tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen	40
3.6	Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen <u>woningbouwcategorieën</u>	40
3.7	Verbodsbepaling	41
3.8	Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels	41
	Toelichting Hoofdstuk 4	
	De exploitatieopzet	42
4.1	Aanduiding van het <u>tijdvak</u>	42
4.2	Aanduiding van de <u>fasering</u> en koppelingen	43
4.3	Raming van de <u>inbrengwaarden</u> van de gronden	43
4.4	Raming van de <u>andere kosten</u> in verband met de exploitatie	44
4.5	Raming van de <u>opbrengsten</u> van de exploitatie	45
4.6	<u>Wijze van toerekening</u> van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	46
4.7	<u>Percentage</u> gerealiseerde kosten	47
4.8	Berekening <u>exploitatiebijdrage</u>	47
	<u>Bijlagen bij de toelichting:</u>	
	Bijlage 3: overzicht inbrengwaarden exploitatieplan	48
	Bijlage 4: overzicht raming plankosten exploitatieplan	59

INLEIDING EN LEESWIJZER

Dit exploitatieplan behoort bij het Bestemmingsplan Woongebied Westelijk Beverwijk zoals dat op 14 mei 2009 is vastgesteld door de raad van de gemeente Beverwijk en na de uitspraak van de Raad van State van 9 februari 2011 onherroepelijk is geworden. De gemeente Beverwijk heeft de ambitie om aan de westkant van Beverwijk een woongebied te ontwikkelen met een eigen identiteit en waarin een overgang wordt gemaakt tussen de stad en het buitengebied. In totaal voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid tot realisatie van circa 230 woningen alsmede maatschappelijke doeleinden (bijv. een buitenschoolse opvang). Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderhavig exploitatieplan opgesteld.

Met de herziening in 2015 is het exploitatieplan op zowel structurele- als niet structurele punten aangepast. De ramingen van kosten en opbrengsten zijn waar mogelijk meer gedetailleerd en uitgewerkt, vervangen door gerealiseerde kosten en waar nodig aangepast met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden. De herziening is meer structureel op punten als de te hanteren indexerings- en tussentijdse wijzigingsmethodiek en het opnieuw beschouwen van de inbrengwaarde van gronden in het exploitatiegebied. Tevens is de doorlooptijd van het exploitatieplan in overeenstemming gebracht met de thans reëel geachte realisatieverwachting van het bestemmingsplan. Tot slot is sprake van aanpassingen van de in het exploitatieplan opgenomen fasering en koppeling, zowel de voorwaarden als de bijbehorende plankaarten zijn daartoe aangepast. Aanpassingen in het programma als gevolg van een procedure in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), waarbij binnen de bestaande voetprint bebouwingmogelijkheden op punten worden aangepast, zijn in deze herziening (financieel) tevens vertaald.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt een exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouwrijp- en woonrijp maken. Een exploitatieplan is vooral van belang in situaties als deze in Woongebied Westelijk Beverwijk, waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie.

De gemeente voert als uitgangspunt een facilitair grondbeleid. De gemeente tracht via minnelijk overleg komen tot afspraken over (zelf)realisatie. Mocht een eigenaar daartoe niet in staat en/of bereid blijken, dan is het overgaan tot een onteigeningsprocedure een mogelijkheid. De openbare gronden wenst de gemeente, ook in geval van een beroep op zelfrealisatie met betrekking tot de uitgeefbare gronden, in eigendom alsmede onderhoud en beheer te verkrijgen. In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal na vaststelling van het exploitatieplan twee mogelijkheden:

- de eigenaar sluit met de gemeente een overeenkomst, de zogenaamde posterieure overeenkomst;
- de eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage.

Na vaststelling van het exploitatieplan is dat plan leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage via betalingsvoorschrift bij verlening van de omgevingsvergunning te betalen. Er geldt voor het exploitatieplan de verplichting het plan jaarlijks te herzien (ingaaande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit). Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt. Rente en inflatie worden jaarlijks in de herziening toegerekend. Herziening kan ook leiden tot aanpassing van de regels en bijlagen.

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden. Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten. Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit het exploitatieplan zelf (deel A) en een toelichting (deel B). Deel A is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 1 omschrijft de status van het Exploitatieplan, hoofdstuk 2 omschrijft de binnen het exploitatiegebied te verrichten werken en werkzaamheden, hoofdstuk 3, het facultatieve deel, omschrijft

de eisen en regels, hoofdstuk 4 betreft de exploitatieopzet. Deel B is geeft vervolgens in gelijke volgorde per hoofdstuk een toelichting.

In zowel de toelichting als het exploitatieplan wordt verwezen naar de plankaarten. Deze zijn opgenomen als bijlagen bij het exploitatieplan. Onderdeel van dit exploitatieplan is verder het Programma Van Eisen en Regels (PVER). Dit programma ziet zowel op het bouwrijp maken van het exploitatiegebied als de (wijze van) aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Het PVER bevat naast technische- tevens (ruimtelijk) kwalitatieve uitgangspunten. Het PVER is bij vaststelling van dit exploitatieplan nog zeer globaal, maar zal bij de jaarlijkse herziening op meer gedetailleerd niveau worden uitgewerkt. Daartoe zal, eventueel per fase, een gedetailleerd inrichtingsplan openbare ruimte worden vastgesteld. Indien een aangepast PVER aanleiding is het totaal van de geraamde kosten naar boven bij te stellen, kan dit als een structurele wijziging worden aangemerkt. **Hoofdstuk 10 "Drempelwaarden" van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Beverwijk maart 2014, beschrijft in geval van zelfrealisatie te hanteren gemeentelijke regels ten aanzien van aanbesteding.**

Uitspraak Raad van State 9 februari 2011

Het bij het bestemmingsplan gemaakte exploitatieplan is vernietigd door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De uitspraak over het exploitatieplan is in inhoudelijke onderdelen verdeeld. Hieronder is per inhoudelijk onderdeel van de uitspraak een (deel) van de betreffende tekst overgenomen met daaronder de samenvatting van de verwerking van dit onderdeel van de uitspraak in voorliggend exploitatieplan.

1: Westelijke Randweg, Groen- en waterplan en parkeervoorzieningen

'Onder deze omstandigheden zijn naar het oordeel van de Afdeling de kosten van de aanleg van de Westelijke Randweg niet toerekenbaar aan het plan. Voorts is niet aannemelijk dat het nieuwe woongebied profijt heeft van de Westelijke Randweg, gelet op de infrastructuur, waarvan het nieuwe woongebied gebruik zal maken. De kostensoort "Westelijke Randweg" is derhalve vastgesteld in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro. ...Gelet hierop is de post "Totale kosten" eveneens vastgesteld in strijd met deze artikelen.'

- De kostensoort is niet meer opgenomen in de exploitatieopzet.

'De Afdeling sluit niet uit dat het Groen- en waterplan gedeeltelijk toerekenbaar is aan het te ontwikkelen woongebied, maar de enkele stelling dat de ontwikkeling van het Groen- en waterplan een meerwaarde heeft voor het exploitatiegebied is onvoldoende om te concluderen dat een deel van de kosten voor het Groen- en waterplan toerekenbaar is aan het exploitatieplan. De kostensoort "Groen- en waterplan" is derhalve vastgesteld in strijd met het motiveringsbeginsel..... Gelet hierop is het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan, voor zover het betreft de post "Totale kosten", eveneens vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.'

- De kostensoort is niet meer opgenomen in de exploitatieopzet.

'Voorts zijn de kosten voor vorenbedoelde parkeervoorzieningen naar het oordeel van de Afdeling niet toerekenbaar aan het exploitatieplan. In dit kader is van belang dat de noodzaak om deze parkeervoorzieningen aan te leggen, gelet op de stukken, uitsluitend is gelegen in het bestaande tekort aan parkeervoorzieningen buiten het exploitatiegebied en niet samenhangt met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied. .. Nu ter zitting is gebleken dat de kosten voor voornoemde parkeervoorzieningen vallen onder de kostensoort "Verharding", is deze kostensoort vastgesteld in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro.'

- Slechts de kosten voor het op basis van het bestemmingsplan en het gemeentelijk parkeerbeleid benodigd aantal parkeerplaatsen zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Kosten voor uitbreiding van de parkeervoorziening ten behoeve van het verlichten van de parkeerdruk in bestaand gebied zijn niet meer opgenomen.

2. Inbrengwaarden

'De Afdeling stelt voorop dat de inbrengwaarden in het exploitatieplan.. in geen enkel opzicht binden. ...De Afdeling overweegt dat uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet alleen bestaat uit de verkeerswaarde .. maar eveneens uit bijkomende schades ... In dit geval heeft de raad niet

aannemelijk gemaakt dat alle gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente zullen worden onteigend dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. .. Daarbij is van belang dat in het exploitatieplangebied sprake is van grondeigenaren die stellen zelf te zullen ontwikkelen. In ieder geval wat betreft die gronden is derhalve niet zonder meer aannemelijk dat deze zullen worden onteigend dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. De kostensoort "Inbrengwaarden" is derhalve vastgesteld in strijd met het motiveringsbeginsel.'

- De inbrengwaarden zijn opnieuw bepaald door een onafhankelijk taxateur waarbij voorzichtigheidshalve een beroep op zelfrealisatie niet is uitgesloten. Zowel de verkeerswaarde als bijkomende schade zijn in beeld gebracht. Voor percelen waarvan op basis van onder meer de gevoerde gesprekken, kadastrale ligging en/of hoedanigheid van de eigenaar zelfrealisatie op voorhand niet aannemelijk of mogelijk is wordt in de waardering uitgegaan van onteigening.

3. Fasering

'..Nu in dit geval een faseringsregeling in het exploitatieplan is opgenomen, is derhalve strijd met deze faseringsregeling – anders dan [appellante sub 3] veronderstelt – een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning voor bouwen. .. Bij deze keuzes komt aan de raad, gelet op zijn regiefunctie bij grondexploitatie, een ruime mate van beleidsvrijheid toe. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een fasering kan vaststellen enkel vanuit het oogpunt de gemeente te bevoordelen ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied. In hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat daarvan in dit geval sprake is. Voorts heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid voor voornoemde wijze van fasering kunnen kiezen.. '

- De fasering in drie delen is gehandhaafd waarbij de eerste fase op basis van actueel inzicht anders is begrensd. De koppeling tussen fase 2 en 3 is versterkt.

4. Exploitatiebijdrage

'.. terecht stelt dat in het exploitatieplan niet uitdrukkelijk is aangegeven welke uitgiftecategorieën zijn vastgesteld, welke basiseenheid per categorie is vastgesteld, welke gewichtsfactor per categorie is vastgesteld en evenmin welke gewogen eenheden zijn vastgesteld. Ter zitting heeft de raad erkend dat deze aspecten niet uitdrukkelijk in het exploitatieplan vermeld staan. ... Hoewel niet uitgesloten kan worden geacht dat bedoelde factoren wel zijn betrokken bij het bepalen van de exploitatiebijdrage, overweegt de Afdeling dat nu dit niet uit het exploitatieplan en de daarop ter zitting gegeven toelichting kan worden afgeleid, het exploitatieplan in zoverre niet deugdelijk is gemotiveerd.'

- Het exploitatieplan is geheel opnieuw opgebouwd conform de Handleiding exploitatieplan 2010 (VROM VNG en VVG). Daarbij zijn de genoemde onderdelen in hoofdstuk 4 inzichtelijk gemaakt. In 4.6 zijn de onderdelen in een compact schema opgenomen, hetgeen in 4.8 is uitgewerkt per eigendom.

5. Opdracht

'..draagt de raad van de gemeente beverwijk op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen ofwel een exploitatieplan vast te stellen voor hetzij het gehele oorspronkelijke exploitatiegebied hetzij voor een deel van dit gebied ofwel te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen'

- Het exploitatieplan is opnieuw opgesteld. Voorliggend plan wordt na het verwerken van opmerkingen uit de periode dat dit ter visie ligt zo spoedig mogelijk in de gemeenteraad ter vaststelling behandeld.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN

Hoofdstuk 1

De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het Bestemmingsplan Woongebied Westelijk Beverwijk, verder te noemen: "het Bestemmingsplan", zoals dat is vastgesteld op 14 mei 2009 onder nummer 2009-9236 door de raad van de gemeente Beverwijk en bij uitspraak van de Raad van State op 9 februari 2011 op aangepaste wijze onherroepelijk is geworden. In de 1e herziening 2015 zijn de gevolgen van thans aan de orde zijnde procedures met toepassing van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo." verwerkt

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart "Exploitatiegebied", die als **kaart 1** onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de kaart "Grondgebruik", die als **kaart 2** onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Grondgebruik			
Bestemmingsplan	19,00	ha	
Buiten exploitatieplan	0,6-	ha	
Exploitatieplan	18,4	ha	100%
Uitgeefbaar	8,9	ha	49%
Openbaar			
Verharding	3,4	ha	18%
Groen	3,8	ha	21%
Water	2,3	ha	12%
Totaal	18,4	ha	100%

(oppervlaktes afgerond)

1.4 Te verwerven gronden

De gemeente wenst de niet uitgeefbare openbare gronden binnen het Exploitatiegebied in eigendom te verkrijgen.

1.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: "Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk".

Hoofdstuk 2

De omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het saneren van de verontreinigde bodem;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater voor zover nodig;
- het zo nodig aanleggen van een tijdelijk gronddepot.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen;
- het aanpassen nutsvoorzieningen.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de (gronden voor) openbare ruimte voorzien, op **kaart 2** "Grondgebruik" aangegeven als "openbaar":

- het aanleggen van tijdelijke bouwwegen;
- het aanleggen van wegen en pleinen zowel met een open verharding als asphalt;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het graven en aanleggen van waterlopen, waterberging/vijver;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen;
- het aanleggen van waterhuishoudkundige werken, kades, steigers en bruggen;
- het aanleggen van werken voor huisvuilinzameling;
- het aanleggen van groen, waaronder struiken en bomen.

Hoofdstuk 3

De eisen en regels (artikelsgewijs)

3.1 Begripsbepalingen

3.1.1. In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- c. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in hoofdstuk 2, de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- d. plan van aanpak: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
- e. aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

3.2 Eisen en regel met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan.

- 3.2.1 Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan is van toepassing het goedgekeurde plan van aanpak.
- 3.2.2 Uiterlijk 24 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.2.3 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt en bevat:
- a. een aanduiding en begrenzing van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een definitief ontwerp van de betreffende uit te voeren werken met bijbehorend bestek;
 - c. een inrichtingsplan met bijbehorende technische omschrijving;
 - d. een milieuhygiënisch rapport uitgevoerd door een ter zake kundig onafhankelijk bureau waaruit de geschiktheid van de grond/bodem voor de beoogde bestemming blijkt. Indien de grond/bodem niet geschikt is voor de beoogde bestemming dient sprake te zijn van een door de milieudienst IJmond goedgekeurd saneringsplan;
 - e. een planning van de (aanvang en afronding van) werkzaamheden en aanvragen van de benodigde vergunningen;
 - f. een weergave over hoe om te gaan met te verplaatsen vrijkomende grond indien aan de orde.
- 3.2.4 Een plan van aanpak heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een plan van aanpak wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 3.2.5 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan van aanpak, indien dit incompleet is dan wel daarin niet of onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat daarbij het Programma Van Eisen en Regels (PVER) dat als **bijlage 1** onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht is genomen.
- 3.2.6 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 3.2.2. betrekking heeft, zijn voltooid, wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

- 3.2.7 Bij een melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - in geval van sanering: een bodemonderzoek uitgevoerd door een ter zake kundig onafhankelijk bureau op basis waarvan blijkt dat de grond milieuhygiënisch geschikt is voor de gerealiseerde bestemming.
- 3.2.8 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een voltooiingsverslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 3.2.9 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 3.2.1.
- 3.2.10 De gemeente gaat niet over tot vergoeding van de door de exploitant gemaakte kosten ingevolge artikel 6.22 Wro, dan nadat zij de eigendom heeft verkregen van de openbare gronden.
- 3.2.11 Het is verboden te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan van aanpak.
- 3.2.12 De artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.11 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

3.3 Regels met betrekking tot aanbesteding van uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten.

- 3.3.1 De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het goedgekeurde aanbestedingsprotocol.
- 3.3.2 Uiterlijk 24 weken voor de voorgenomen gunning van een of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.3.3 Bij die melding wordt een aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een omschrijving van de wijze waarop zal worden aanbesteed en een onderbouwing waaruit blijkt dat dit in overeenstemming is met geldende aanbestedingsregelgeving.
- 3.3.4 Een aanbestedingsprotocol behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsprotocol beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.3.5 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsprotocol, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met de geldende Europese en nationale regels omtrent aanbestedingsrecht en de drempelwaarden zoals vermeld in **hoofdstuk 10 "Drempelwaarden" van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Beverwijk maart 2014**.
- 3.3.6 Uiterlijk 10 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

- 3.3.7 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een weergave van het verloop van de aanbesteding;
 - de biedingen op grond waarvan is gegund.
- 3.3.8 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 4 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.3.9 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met artikel 3.3.1.
- 3.3.10 Het is verboden:
- de opdracht te gunnen voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het aanbestedingsprotocol;
 - te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het aanbestedingsverslag.
- 3.3.11 De artikelen 3.3.1 tot en met 3.3.10 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

3.4 Vervallen

3.5 Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

- 3.5.1 De koppelingen van ontwikkelingen in het exploitatiegebied zijn weergegeven op kaart 5 "Koppelingen", aangeduid als: "koppeling bouwweg"

- 3.5.2 Een omgevingsvergunning voor bebouwing binnen het op kaart 5 aangegeven gebied mag niet worden verleend voordat de op kaart 5 aangeduide bouwweg zodanig is voltooid dat het te bebouwen gedeelte toegankelijk is voor bouwverkeer.

3.5.3. Vervallen

3.6 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen woningbouwcategorieën.

- 3.6.1 Voor de ontwikkeling van percelen particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector worden aangewezen de gronden welke zijn aangegeven op de kaart "Aangewezen woningbouwcategorieën", die als kaart 6 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.
- 3.6.2 Een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector wordt verkocht aan een woningzoekende die de kavel met het oog op zelfbewoning en -bebouwing wenst te verkrijgen.
- 3.6.3 Nadat een kavel voor particulier opdrachtgeverschap aan een particulier juridisch is geleverd, is op het sluiten van een opvolgende overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte omgevingsvergunning tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning artikel 3.6.2 van overeenkomstige toepassing.

3.7 Verbodsbepaling

- 3.7.1 Het is verboden te handelen in strijd met de in de artikelen 3.2 tot en met 3.6 gestelde eisen en regels.
- 3.7.2 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 3.7.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

3.8 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels.

- 3.8.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek bij omgevingsvergunning te besluiten tot een afwijking van Hoofdstuk 10 "Drempelwaarden" van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Beverwijk maart 2014, vanaf het moment dat een nieuwe versie dan wel een daarvoor in de plaats tredend document is vastgesteld. Alsdan gelden het nieuw vastgestelde document als toetsingkader voor het bepaalde in artikel 3.3.
- 3.8.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek af te wijken van de in de artikelen 3.2.2., 3.3.2. en 3.3.6 vermelde termijnen, alsmede het bepaalde in artikel 3.5.2. (koppeling), indien de betreffende omstandigheden daar naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders redelijkerwijs aanleiding toe geven. Bij besluit over afwijkingen van het bepaalde in artikel 3.5.2.(koppeling) houden Burgemeester en Wethouders rekening met de verkeersveiligheid, overlast en eventuele schade aan de openbare ruimte en aan derden. Burgemeester en Wethouders kunnen in verband daarmee aan een afwijking als voornoemd nadere voorwaarden verbinden.
- 3.8.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning op verzoek in te stemmen met een afwijking van andere regels dan bedoeld in de leden 1 en 2, mits dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan. Wanneer de afwijking bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied dan wel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van burgemeester en wethouders. Wanneer burgemeester en wethouders besluiten tot instemming kunnen zij aan dit besluit voorschriften verbinden.
- 3.8.4 Bij omgevingsvergunning kan op verzoek van de exploitant worden afgeweken van de verkoopplicht zoals bedoeld in artikel 3.6.2., wanneer deze zijn grond wil bebouwen voor zelfbewoning. Afwijking is slechts toegestaan ten aanzien van één kavel bestemd voor de bouw van één woning.

Hoofdstuk 4

De exploitatieopzet

4.1 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt **14** jaren.

Start exploitatie	1 jan 2011
Einddatum exploitatie	31 dec 2024
Looptijd exploitatie	14 jaar
Prijspeil	1 jan 2014
Rente	5% per jaar
Kostenstijging	2% per jaar
Opbrengstenstijging	0,5% per jaar
Kostenstijging Inbrengwaarde	0% per jaar

4.2 Aanduiding van de fasering

Uitgifte gronden

Deelgebied	Omschrijving	Totaal	t/m 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Noord	Woningaantal	52	6		13	19	7	7						
Midden	Woningaantal	138	0			27	28	27	28	28				
Zuid	Woningaantal	40	0								13	14	13	
	Subtotaal	230	6		13	46	35	34	28	28	13	14	13	
Noord	Percentage	100%	13%		25%	36%	13%	13%						
Midden	Percentage	100%	0%			20%	20%	20%	20%	20%				
Zuid	Percentage	100%	0%								33%	34%	33%	

Investeringsen

Bro	Omschrijving	Totaal	t/m 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
6.2.3 a t/m d	Inbrengwaarde	100%	19%			11%	10%	11%	10%	11%	10%	9%	9%	
6.2.4 a/b + 6.2.5 a/b	Bouwrijp maken	100%	6%	14%		11%	11%	11%	11%	11%	8%	9%	8%	
6.2.5 c t/m i	Woonrijp maken	100%	0%			6%	20%	12%	16%	12%	12%	7%	8%	5%
6.2.4 h t/m j	Plankosten	100%	53%	3%	3%	6%	6%	6%	6%	6%	4%	3%	3%	1%
6.2.4 k t/m m	Overige kosten	100%	16%	8%	7%	8%	7%	8%	7%	8%	7%	8%	8%	8%
6.2.4 n	Rente	100%	100%											

Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal (prijspeil 01/01/2014)	Geïnvesteed vermogen (per 01/01/2014)	Contante waarde (per 01/01/2014)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3 sub a t/m c	Waarde gronden en opstallen die moeten worden gesloopt + kosten vrijmaken grond	14.898.005	2.975.604	12.006.787
	6.2.3 sub d	Kosten sloop, verwijdering en verplaatsing	208.775	34.519	185.013
Totaal inbrengwaarde van de gronden (artikel 6.13, lid 11, sub c, ten eerste Wro)			15.106.780	3.010.123	12.191.800

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Bro	Omschrijving	Raming nominaal (prijspeil 01/01/2014)	Gerealiseerd (per 1-1-2014)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Contante waarde (per 01/01/2014)
6.2.4 a/b + 6.2.5 a/b	Bouwrijp maken	4.004.280	235.180	564.000	0	433.600	433.600	433.600	433.600	433.600	345.700	345.700	345.700	0	3.507.342
6.2.5 c t/m i	Woonrijp maken	5.244.000	0	0	0	324.000	1.049.200	615.200	852.200	615.200	615.200	391.000	391.000	391.000	4.412.641
6.2.4 h t/m j	Plankosten	4.220.611	2.174.111	139.500	160.600	246.600	262.700	251.300	248.900	250.200	161.100	145.500	117.800	62.300	3.951.376
6.2.4 k t/m m	Overige kosten	91.190	14.190	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	80.138
6.2.4 n	Rente	935.060	935.060												935.060
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie van de gronden (artikel 6.13, lid 11, sub c, ten tweede Wro)		14.495.141	3.358.541	710.500	167.600	1.011.200	1.752.500	1.307.100	1.541.700	1.306.000	1.129.000	498.200	861.500	460.300	12.886.557

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Schema 1

Uitgifte categorie	Type	Particulier opdrachtgeverschap	Oppervlakte uitgiftebaar exploitatiegebied (m2)	Aantal (st.)	M2 bvo	Gemiddelde kavelgrootte (m2)	Per eenheid	Grondwaarde (excl. btw) per woning	Uitgifteprijs (excl. btw)
1	Vrijstaande woning	PO	12.782	17		752	m2 kavel	282.752	376 per m2 kavel
2	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	PO	6.070	11		552	m2 kavel	225.216	408 per m2 kavel
3	Min. 3 aaneengesloten woningen		2.327	3		776	m2 kavel	304.968	393 per m2 kavel
4	Vrijstaand of twee-onder-een-kap		2.595	8		324	m2 kavel	133.812	413 per m2 kavel
5	Min. 3 aaneengesloten woningen		11.170	61		183	m2 kavel	66.837	365 per m2 kavel
6	Twee-onder-een-kap		12.799	30		427	m2 kavel	152.866	358 per m2 kavel
7	Vrijstaande woning	PO	10.078	19		530	m2 kavel	202.621	382 per m2 kavel
8	Vrijstaand of twee-onder-een-kap		7.004	24		292	m2 kavel	120.888	414 per m2 kavel
9	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	PO	10.996	18		611	m2 kavel	243.178	398 per m2 kavel
10	Gestapelde woning		1.569	11			woning	39.542	39.542 per appartement
11	Gestapelde woning		1.616	10			woning	44.517	44.517 per appartement
GD	Gemengde doeleinden		3.743						
	- Gestapelde woning			12			woning	42.829	42.829 per appartement
	- Maatschappelijk				800		m2 bvo	120.000	150 per m2 bvo
M	Maatschappelijke doeleinden		2.373						
	- Maatschappelijk				2.373		m2 bvo	355.875	150 per m2 bvo
Totaal			85.121	224	3.173				

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

Schema 2

Uitgiftecategorie	Omschrijving		Eenheid	Gerealiseerd tot 1-1-2014	Gerealiseerde opbrengst tot 1-1-2014	Te realiseren vanaf 1-1-2014	Uitgifteprijs te realiseren (nominaal 1-1-2014)	Te realiseren opbrengsten vanaf 1-1-2014 (nominaal)	Opbrengst exploitatieplan totaal (nominaal)
1	Vrijstaande woning	PO	m2 kavel	754	330.248	12.782	376	4.805.981	5.136.229
2	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	PO	m2 kavel			6.070	408	2.476.788	2.476.788
3	Min. 3 aaneengesloten woningen		m2 kavel			2.327	393	914.411	914.411
4	Vrijstaand of twee-onder-een-kap		m2 kavel			2.595	413	1.071.811	1.071.811
5	Min. 3 aaneengesloten woningen		m2 kavel			11.170	365	4.077.006	4.077.006
6	Twee-onder-een-kap		m2 kavel			12.799	358	4.581.993	4.581.993
7	Vrijstaande woning	PO	m2 kavel	3.544	1.786.176	10.078	382	3.849.769	5.635.945
8	Vrijstaand of twee-onder-een-kap		m2 kavel			7.004	414	2.899.497	2.899.497
9	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	PO	m2 kavel			10.996	398	4.376.320	4.376.320
10	Gestapelde woning		woning			11	39.542	434.959	434.959
11	Gestapelde woning		woning			10	44.517	445.165	445.165
GD	Gemengde doeleinden							-	-
	- Gestapelde woning		woning			12	42.829	513.942	513.942
	- Maatschappelijk		m2 bvo			800	150	120.000	120.000
M	Maatschappelijke doeleinden						-		
	- Maatschappelijk		m2 bvo			2.373	150	355.875	355.875
Totaal					2.116.424			30.923.518	33.039.942

Schema 3

Bro	Omschrijving	Raming nominaal (prijspeil 01/01/2014)	Gerealiseerd (per 1-1-2014)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Contante waarde (per 01/01/2014)
6.2.7 a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	33.039.942	2.116.424	0	1.258.052	4.984.818	4.177.359	4.198.246	3.421.393	3.438.500	3.416.831	3.433.915	3.461.448	0	26.533.259
Totaal 6.13 lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro		33.039.942	2.116.424	0	1.258.052	4.984.818	4.177.359	4.198.246	3.421.393	3.438.500	3.416.831	3.433.915	3.461.448	0	26.533.259
6.2.7 b	Bijdragen en subsidies van derden														
6.2.7 c	Opbrengsten in verband met het in exploitatie brengen van andere gronden														
Totaal 6.13 lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a, b en c Bro		33.039.942	2.116.424	0	1.258.052	4.984.818	4.177.359	4.198.246	3.421.393	3.438.500	3.416.831	3.433.915	3.461.448	0	26.533.259

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven Gronden

Schema 1

Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	Contante waarde (per 01/01/2014)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro	12.191.800
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro	12.886.557
Bruto te verhalen kosten	25.078.357
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro; juncto 6.2.7, sub b, Bro	
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro; juncto 6.2.7, sub c, Bro	
Netto te verhalen kosten	25.078.357
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro; juncto 6.2.7, sub a, Bro	26.533.259
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	25.078.357

Schema 2

Uitgifte categorie	Omschrijving	Eenheid	Uitgifte-prijs per eenheid	Gewichts-Factor	Programma	Gewogen eenheden Te realiseren vanaf 1-1-2014	Gewogen eenheid gerealiseerd tot 1-1-2014	Gewogen eenheid totaal
1	Vrijstaande woning	m2 kavel	376	2,51	12.782	32.040	2.454	34.494
2	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	m2 kavel	408	2,72	6.070	16.512		16.512
3	Min. 3 aaneengesloten woningen	m2 kavel	393	2,62	2.327	6.096		6.096
4	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	m2 kavel	413	2,75	2.595	7.145		7.145
5	Min. 3 aaneengesloten woningen	m2 kavel	365	2,43	11.170	27.180		27.180
6	Twee-onder-een-kap	m2 kavel	358	2,39	12.799	30.547		30.547
7	Vrijstaande woning	m2 kavel	382	2,55	10.078	25.665	11.907	37.572
8	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	m2 kavel	414	2,76	7.004	19.330		19.330
9	Vrijstaand of twee-onder-een-kap	m2 kavel	398	2,65	10.996	29.175		29.175
10	Gestapelde woning	app.	39.542	263,61	11	2.900		2.900
11	Gestapelde woning	app.	44.517	296,78	10	2.968		2.968
GD	Gemengde doeleinden							
	- Gestapelde woning	app.	42.829	285,53	12	3.426		3.426
	- Maatschappelijk	m2 bvo	150	1,00	800	800		800
M	Maatschappelijke doeleinden							
	- Maatschappelijk	m2 bvo	150	1,0	2.373	2.373		2.373
Som der gewogen eenheden (artikel 6.16, lid 4 Wro)								220.518
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)								€ 25.078.357
Som der gewogen eenheden (artikel 6.1, lid 4 Wro)								220.518
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5 Wro)								€ 113,73

4.7 Percentage gerealiseerde kosten

	Raming (nominaal)	Geïnvesteed vermogen	
Inbrengwaarde	15.106.780	3.010.123	zie 4.3
Andere kosten	14.495.141	3.358.541	zie 4.4
Totale kosten	29.601.921	6.368.664	22%

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

4.8 Berekening exploitatiebijdrage

Schema 1 toedeling basiseenheden per betrokken kadastraal perceel

Programma basiseenheden/ Gewichtsfactoren	Uitgiftecategorie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	GD wonen	GD maatsch	M maatsch	Gewogen eenheden te realiseren vanaf 1-1-2014	Gewogen eenheden gerealiseerd tot 1-1-2014	Gewogen eenheden totaal
	Gewichtsfactor	2,5	2,7	2,6	2,8	2,4	2,4	2,6	2,8	2,7	263,6	296,8	285,5	1,0	1,0	Programma x gewichtsfactor		
Eigenaar	Kadastraal	m2 kavel	m2 kavel	m2 kavel	m2 kavel	m2 kavel	m2 kavel	m2 kavel	m2 kavel	m2 kavel	app.	app.	app.	m2 bvo	m2 bvo			
Adrichem, J.E.J.	WIJ02 B 7424					1.072										2.609		2.609
Arisz, C.M.	WIJ02 B 7452	563								669						3.188		3.188
Arisz, C.M.	WIJ02 B 9909		738													2.007		2.007
Arisz, C.T.	WIJ02 B 9908		3							24						72		72
DAM en Gunter	WIJ02 E 589																2.455	2.455
Diaconie	WIJ02 B 10164								7.004							19.330		19.330
Diaconie	WIJ02 B 7441	1.293	714							1.310						8.658		8.658
Doodeman, M.C.	WIJ02 B 10167																	
Duin, H.N.J.	WIJ02 B 11213		376													1.023		1.023
Egmond, van, G.J.	WIJ02 E 485																	
Geldermans, S. en J.	WIJ02 B 12370 t/m							4.960								12.631	9.915	22.546
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11608 G				2.593	411	65				11	10				14.163		14.163
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 12385 t/m							1.276								3.250	1.992	5.242
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 10163					2.007										4.884		4.884
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 10358	2.156								1.915						10.484		10.484
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 10362	1.898								1.388						8.439		8.439
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11357														984	984		984
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11568																	
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11747		5				179								213	653		653
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11980																	
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 12193				2											5		5
Gemeente Beverwijk	WIJ92 B 7378		113				6.948									16.891		16.891
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7380 G						173	2								417		417
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7423					1.906										4.637		4.637
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7427																	
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7428																	
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7433																	
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7451	624								737						3.519		3.519
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7453	136	957							156						3.355		3.355
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 9911	5.361	1							4.798						26.171		26.171
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 180					961		960								4.784		4.784
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 275																	
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 591	3				2.884		2.880								14.358		14.358
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 593																	
Godrie en Bierenbroodspot	WIJ02 E 588	20	1.850													5.083		5.083
Godrie en Bierenbroodspot	WIJ02 E 590	729														1.828		1.828
Hoorn, van den, (de 4 erven).	WIJ02 B 11358			352											1.037	1.958		1.958
Hulscher, H.O.	WIJ02 B 11550			850												2.227		2.227
Kamp Projects B.V.	WIJ02 B 11549			1.125												2.948		2.948
S.N.E.L. Beverwijk B.V.	WIJ02 B 11214		1.313				5.434									16.539		16.539
S.N.E.L. Beverwijk B.V.	WIJ02 B 7381												12	800		4.227		4.227
stichting Beverwijkse montessori	WIJ02 B 9654														138	138		138
Stichting Woon opmaat	WIJ02 B 11708					1.929										4.694		4.694
Weterings, S.A.G.M.	WIJ02 B 11609																	
TOTAAL		12.782	6.070	2.327	2.595	11.170	12.799	10.076	7.004	11	10	12	2.642	800	2.373	206.156	14.362	220.518

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

Schema 2 bruto exploitatiebijdrage per betrokken kadastraal perceel

Eigendom		Ruimtelijke analyse								Bruto exploitatiebijdrage	
Naam	Kadastraal	Kavel binnen	Uitgeefbaar		Openbaar		Gewogen eenheden te realiseren vanaf 1-1-2014	Gewogen eenheden gerealiseerd tot 1-1-2014	Gewogen eenheden totaal	Bijdrage per gewogen eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
		exploitatiegebied (m2)	(m2)	%	(m2)	%					
Adrichem, J.E.J.	WIJ02 B 7424	5.282	1.072	20%	4.210	80%	2.609		2.609	113,73	296.722
Arisz, C.M.	WIJ02 B 7452	1.660	1.232	74%	428	26%	3.188		3.188	113,73	362.571
Arisz, C.M.	WIJ02 B 9909	1.248	738	59%	510	41%	2.007		2.007	113,73	228.256
Arisz, C.T.	WIJ02 B 9908	238	27	11%	211	89%	72		72	113,73	8.189
DAM en Gunter	WIJ02 E 589	774	754	97%	20	3%		2.455	2.455	113,73	279.207
Diaconie	WIJ02 B 10164	9.127	3.317	36%	5.810	45%	19.330		19.330	113,73	2.198.401
Diaconie	WIJ02 B 7441	9.029	7.004	78%	2.025	38%	8.658		8.658	113,73	984.674
Doodeman, M.C.	WIJ02 B 10167	467	0	0%	467	100%				113,73	0
Duin, H.N.J.	WIJ02 B 11213	440	376	85%	64	15%	1.023		1.023	113,73	116.346
Egmond, van, G.J.	WIJ02 E 485	727	0	0%	727	100%				113,73	0
Geldermans, S. en J.	WIJ02 B 12370 t/m	13.249	7.911	60%	5.338	40%	12.631	9.915	22.546	113,73	2.564.157
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11608 G	16.726	6.555	39%	10.171	61%	14.163		14.163	113,73	1.610.758
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 12385 t/m	5.616	1.869	33%	3.747	67%	3.250	1.992	5.242	113,73	596.173
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 10163	6.916	2.007	29%	4.909	71%	4.884		4.884	113,73	555.457
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 10358	6.035	4.070	67%	1.965	33%	10.484		10.484	113,73	1.192.345
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 10362	7.780	3.285	42%	4.495	58%	8.439		8.439	113,73	959.767
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11357	1.141	984	86%	157	14%	984		984	113,73	111.910
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11568	500	0	0%	500	100%				113,73	0
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11747	4.083	396	10%	3.687	90%	653		653	113,73	74.266
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 11980	1.265	0	0%	1.265	100%				113,73	0
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 12193	514	2	0%	512	100%	5		5	113,73	569
Gemeente Beverwijk	WIJ92 B 7378	10.627	7.062	66%	3.565	34%	16.891		16.891	113,73	1.921.013
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7380 G	990	175	18%	815	82%	417		417	113,73	47.425
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7423	4.139	1.906	46%	2.233	54%	4.637		4.637	113,73	527.366
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7427	333	0	0%	333	100%				113,73	0
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7428	115	0	0%	115	100%				113,73	0
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7433	160	0	0%	160	100%				113,73	0
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7451	1.699	1.361	80%	338	20%	3.519		3.519	113,73	400.216
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 7453	4.773	1.248	26%	3.525	74%	3.355		3.355	113,73	381.564
Gemeente Beverwijk	WIJ02 B 9911	15.293	10.160	66%	5.133	34%	26.171		26.171	113,73	2.976.428
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 180	4.549	1.921	42%	2.628	58%	4.784		4.784	113,73	544.084
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 275	313	0	0%	313	100%				113,73	0
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 591	9.635	5.766	60%	3.869	40%	14.358		14.358	113,73	1.632.935
Gemeente Beverwijk	WIJ02 E 593	93	0	0%	93	100%				113,73	0
Godrie en Bierenbroodspot	WIJ02 E 588	2.350	1.870	80%	480	20%	5.083		5.083	113,73	578.090
Godrie en Bierenbroodspot	WIJ02 E 590	745	729	98%	16	2%	1.828		1.828	113,73	207.898
Hoorn, van den, (de 4 erven).	WIJ02 B 11358	6.868	1.389	20%	5.479	80%	1.958		1.958	113,73	222.683
Hulscher, H.O.	WIJ02 B 11550	1.011	850	84%	161	16%	2.227		2.227	113,73	253.277
Kamp Projects B.V.	WIJ02 B 11549	4.477	1.125	25%	3.352	75%	2.948		2.948	113,73	335.276
S.N.E.L. Beverwijk B.V.	WIJ02 B 11214	9.121	6.747	74%	2.374	26%	16.539		16.539	113,73	1.880.980
S.N.E.L. Beverwijk B.V.	WIJ02 B 7381	6.794	3.442	51%	3.352	49%	4.227		4.227	113,73	480.737
stichting Beverwijkse montessori	WIJ02 B 9654	138	138	100%	0	0%	138		138	113,73	15.695
Stichting Woon opmaat	WIJ02 B 11708	6.370	1.929	30%	4.441	70%	4.694		4.694	113,73	533.849
Weterings, S.A.G.M.	WIJ02 B 11609	250	0	0%	250	100%				113,73	0
TOTAAL		183.663	89.440		94.224		206.156	14.362	220.518	€ 113,73	€ 25.078.357

Kaarten bij het exploitatieplan

De volgende kaarten maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

KAART 1: kaart “Exploitatiegebied”

KAART 2: kaart “Voorgenomen grondgebruik”

KAART 3: kaart “Particulier Grondbezit”

KAART 4: Vervallen

KAART 5: kaart “Koppelingen”

KAART 6: kaart “Aangewezen woningbouwcategorieën”

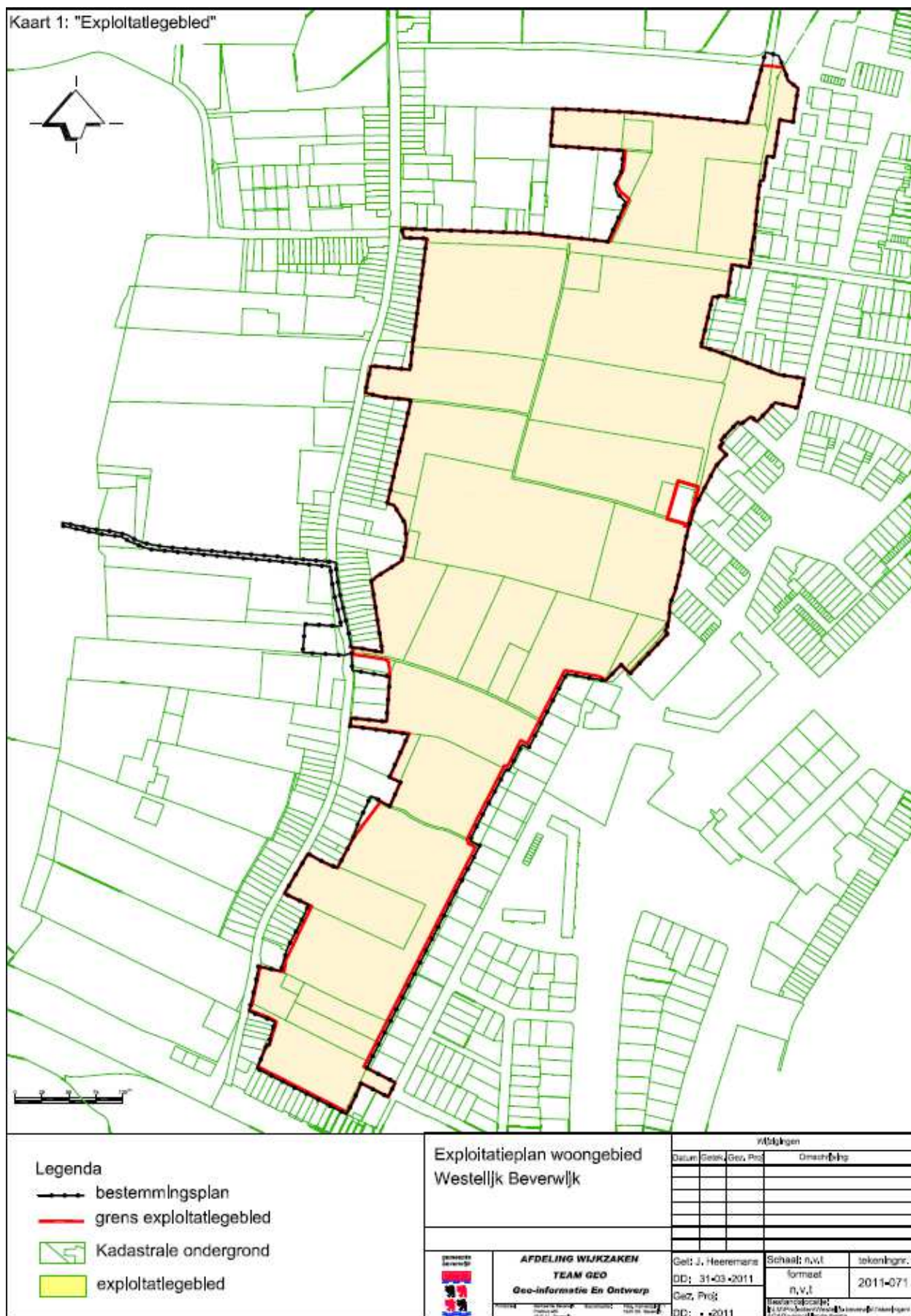
KAART 7: kaart “Uitgiftecategorieën”

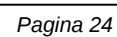
Bijlagen bij het exploitatieplan

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

BIJLAGE 1: Het Programma Van Eisen en Regels (PVER)

BIJLAGE 2: Hoofdstuk 10 “drempelwaarden, inkoop- en aanbestedingsbeleid maart 2014”







-  grens exploitatiegebied
- particulier grondbezit
-  kadastrale ondergrond
-  uitteefbaar

Willingness

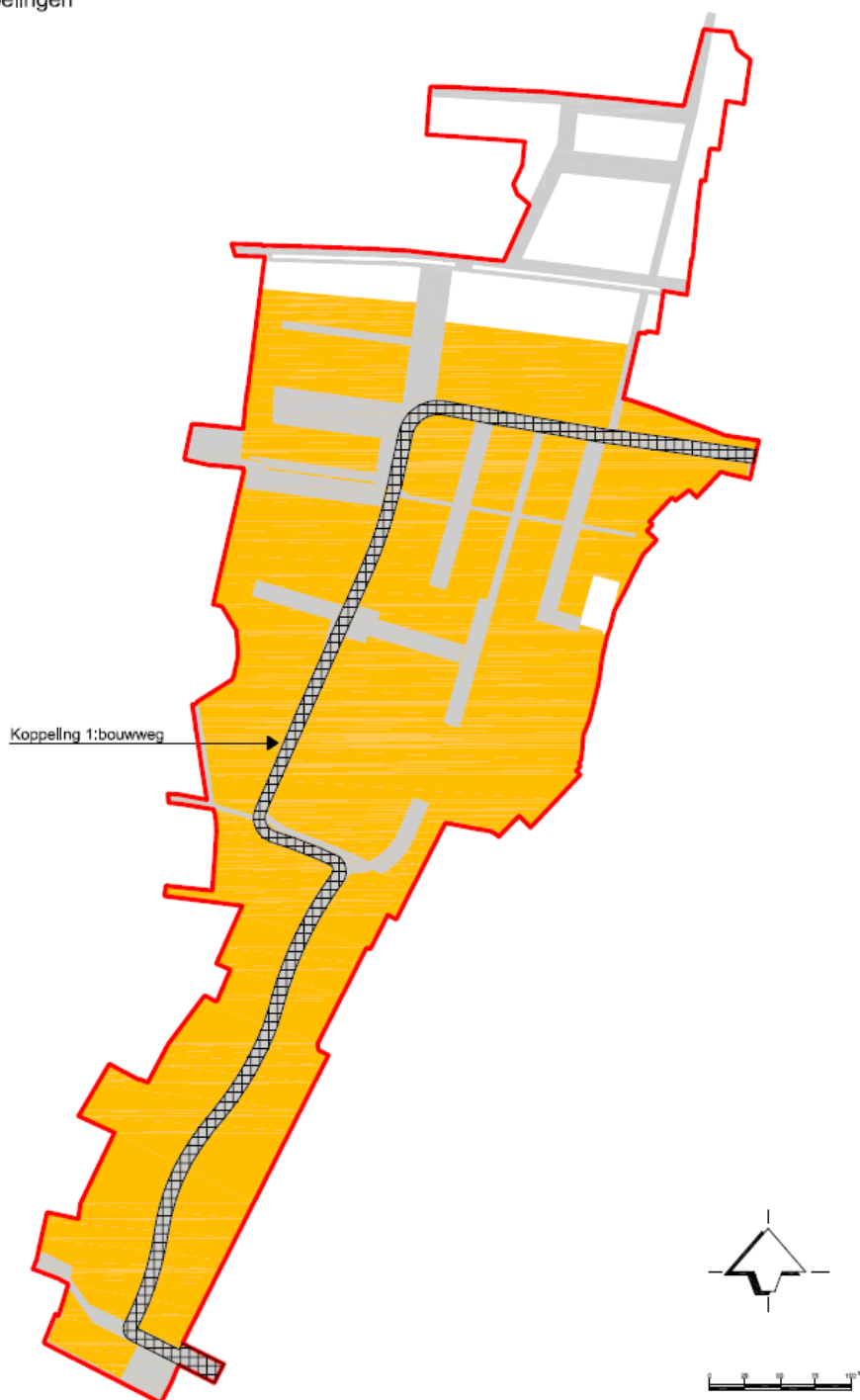
[illegible]

AFDELING WIJKZAKEN
TEAM GEO
Geo-Informatie En Ontwerp

Get; A. Rietveld
DD; 21-08-2014
Gez. Proj;
DD; ..

Schaal n.v.t	teken ngr.
formaat; A4	2014-150
Bestandslocatie; I:\LM\Projecten\Waste\1-4-2014\150\Tekeningr.	

Kaart 5: "Koppelingen"



Verklaring:

- grens exploitatiegebied
- bouwweg

Exploitatieplan woongebied
Westelijk Beverwijk

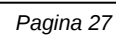


AFDELING WIJKZAKEN
TEAM GEO
Geo-Informatie En Ontwerp

Project: *Samenvoeging* *Project 450* *aanpak* *aanpak*
Totaal nr. *1000* *1000*

Get: A, Rietveld
DD: 21-08-2014
Gez, Proj:
DD: - -

Schaal n.v.t.
formaat
A4
tekenIngr.
2014-148
Bestandslocatie:
B:\M\Projecten\WestelijkBeverwijk\Tekeningen\ACAD\verschillen\Items





Bijlage 1, horende bij het Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk

Programma van Eisen en Regels (PVER)

Op de inrichting van de openbare ruimte zijn drie kaders van toepassing, namelijk de technische voorwaarden van de gemeente Beverwijk 2013 (TV), de beeldkwaliteitseisen op hoofdlijnen zoals opgenomen in **bijlage 1** en het definitief ontwerp openbare ruimte d.d.24 juni 2014 C-14-01441, dit laatste voor het noordelijk gebied Fase 1 van het moederplan.

De TV beschrijven de minimale eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden per gemeentelijk project nader uitgewerkt om maatwerk te kunnen leveren en wijken een eigen identiteit te geven. De uitgangspunten voor de uitwerking tot maatwerk in Westelijk Beverwijk zijn dat de buurt een sterk groen karakter krijgt en dat de openbare ruimte een klassieke uitstraling krijgt. Dat betekent dat het bij voorkeur toepassen van gebakken bestratingmateriaal in plaats van betonstenen en het inpassen van bijzondere groenelementen en waterpartijen aanwezig zijn.

De inrichting van de openbare ruimte volgt uit de hoofdstructuur van de wijk en de beeldkwaliteitseisen die daarbij gelden voor uitwerking. In het bestemmingsplan Woonwijk Westelijk Beverwijk is de hoofdstructuur van de woonwijk vastgelegd. Op de bestemmingsplankaart is geprojecteerd waar groen- en verkeersruimte is en waar woningbouw een plek krijgt. Om deze hoofdstructuur te kunnen uitwerken en invullen zijn ruimtelijke kwaliteitseisen geformuleerd. Deze zijn opgenomen in de bijlage. Per plandeel worden deze eisen nader ingevuld tot een beeldkwaliteitplan met een bijbehorende verkaveling (stedenbouwkundig matenplan) en een inrichtingsplan openbare ruimte. Het gemeentelijk beeldkwaliteitplan wordt in concept voorgelegd aan betrokkenen en geldt vervolgens als kader voor de te ontwikkelen bebouwing en omgeving.

Op basis van de genoemde documenten stelt de gemeente een schetsontwerp openbare ruimte op. Het voorlopig ontwerp wordt vervolgens in overleg met betrokkenen gemaakt en is onderhevig aan inspraak. Met in achtneming van de inspraak zal dit leiden tot een definitief ontwerp openbare ruimte per fase, waarna de uitvoeringsfase start. Daarbij gelden de TV wederom als minimaal toetsingskader. In de uitvoeringsfase zijn de volgende randvoorwaarden van kracht:

- a. Bestekken en tekeningen voor de uitvoering bouw- en woonrijp maken moeten voldoen aan het uitgewerkte TV in de vorm van het inrichtingsplan openbare ruimte voor de betreffende fase en de uitgewerkte beeldkwaliteitseisen op hoofdlijn, het beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig matenplan voor de fase;
- b. Partijen die werken en werkzaamheden uitvoeren voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte dienen zich te houden aan de ruimtelijke kaders genoemd onder a;
- c. Het is verboden te starten met werkzaamheden voordat het bestek is voorgelegd en goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Beverwijk. De gemeentelijke projectplanning per fase is hierbij leidend;
- d. Bestekken en tekeningen voor bouw- en woonrijp maken dienen via de gemeente Beverwijk te worden getoetst door de betrokken instanties zoals de nutsbedrijven;
- e. Voordat de uitvoering start zorgt de gemeente voor een tijdelijke bouwweg in de betreffende fase mits zij eigen gronden beschikbaar heeft. Partijen die we werken uitvoeren zijn verplicht tot onderhouden hiervan totdat deze als onderdeel van de openbare ruimte woonrijp is gemaakt en onder het beheer van de gemeente Beverwijk valt. De partijen die uitvoert is aansprakelijk voor de schade en overlast die zijn bouwactiviteiten veroorzaken;
- f. De coördinatie van de uitvoering vindt plaats door een door de gemeente Beverwijk aan te wijzen toezichthouder die verplichtende aanwijzingen geeft over onder andere het bouwverkeer en toegang heeft tot alle gronden waarop uitvoering plaatsvindt;
- g. Het opleveren van uitgevoerde werkzaamheden volgt nadat de gemeente Beverwijk hiermee akkoord is gegaan op basis van een door uitvoerende partij op te stellen schriftelijk melding met een verslag.

Bijlage 1 PVER: Beeldkwaliteitseisen op hoofdlijn

Voor westelijk Beverwijk zijn de streekeigen kenmerken uitgangspunt. Het 'wonen in de duinstrook' is het gewenste beeld. De invloed van het landschap en zijn structuur, de historie van het gebied en de groene inpassing van de verschillende buurtjes zijn leidend.

De landschappelijke dragers in het bestaande landschap aan de west- en oostzijde worden met elkaar verbonden door onder andere de zogenaamde rellen. Deze naam verwijst naar de vroegere duinrellen (duinbeken) die op het strand uitkwamen.

Kenmerkend voor de beeldkwaliteit binnen het projectgebied Westelijk Beverwijk is de landschappelijke inbedding van woningen door het gebruiken van een landschappelijk casco. Houtsingels rellen en waterlopen bepalen het beeld van de inrichting. Groene randen om kleine buurtjes.

De karakteristieke lintbebouwing uit de omgeving wordt voortgezet in het gebied. Hierop is ingespeeld door het opnemen van lange en enigszins slingerende straten. Andere gebiedsspecifiek kenmerken zijn de hagen die wegen begeleiden zoals de Bankenlaan.

In de openbare ruimte worden de gebiedsspecifieke kenmerken uitgewerkt tot een krachtig beeld. Op die manier krijgt het gebied haar eigene identiteit die goed aansluit op de landschappelijke omgeving. Er wordt een ruimtelijke relatie gelegd tussen bebouwing en openbare ruimte in de uitwerking van de wegprofielen.

Bovenstaand leidt tot de volgende algemene uitgangspunten voor de openbare ruimte:

- de historische landschappelijke onderlegger is bepalend voor de afbakening van woonclusters en de kwaliteit van het openbaar gebied (kaart historie);
- de dominante richtingen in het landschap, oost-west en noord-zuid, komen voort uit de natuurlijke opbouw van de kust en worden gehandhaafd in het plan waarbij de oost-westrichting wordt benadrukt;
- de hoofdontsluiting parallel aan de Creutzberglaan wordt informeel vormgegeven als landelijke weg net als de primaire hoofdroute om te zorgen dat de Creutzberglaan de hoofddrager blijft, wat wordt versterkt door de begeleidende waterpartij;
- bij inpassing van straten en paden is het vrijwaren van het open landschap uitgangspunt door een compacte profilering van wegen toe te passen en een zoveel mogelijk vlakke profilering;
- beeldbepalend zijn de oost-west georiënteerde houtsingels en hagen die in beeld kunnen variëren afhankelijk van de situering. Dit is op de kaart groenstructuur weergegeven.
- De oost-west gerichte groenstructuur wordt benut voor een optimale afwatering die van west naar oost loopt;
- de centrale openbare ruimte met groen en water vormt een schakel in de noord-zuid en oost-westroutes en dient een visueel open gebied te zijn. In dit open groengebied komt een recreatieve inrichting zoals een waterplas met speeloevers. Inspiratiebron zijn de 19^e en 20^e eeuwse wandelparken met vijvers;
- langs de (30 km/u) wegen en langzaam verkeersroutes worden onbebouwde groene ruimten vormgegeven;
- open water krijgt waar mogelijk een zachte oever;
- de rellen en houtwallen krijgen vorm als smalle geulen die bij neerslag onder water lopen en dienst doen als waterafvoer. Kenmerkend zijn de steile groene hellingen;
- houtwallen van de noordzijde bestaan uit manshoge groenstructuren met zowel bomen als struikbegroeiing;
- doorgaande grastapijten in het openbaar gebied zorgen voor een open inrichting, ook bij speelplekken is vrij doorzicht naar het overige openbaar groen;
- er dient een uniforme afbakening te zijn van privé- gebieden en collectieve gebieden en parkeerkoffers door middel van hagen.

historie

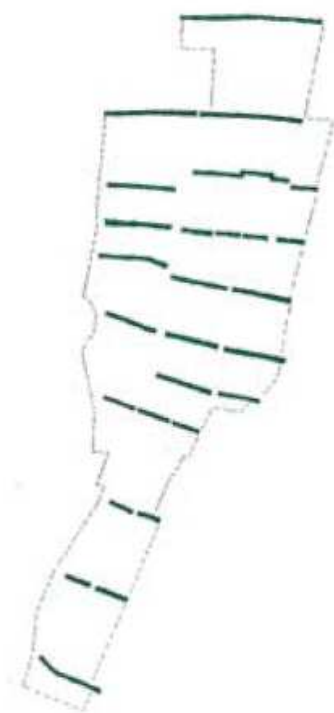
20 e eeuw



kleinschalige tuinen in 1900

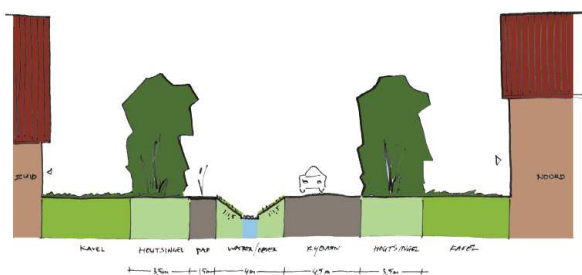
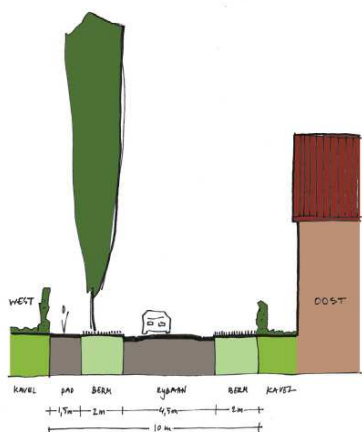
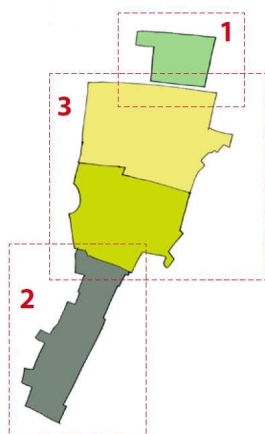
In de loop van de 19 e eeuw werden de agrarische gronden verkocht en werd het gebied in kleinere percelen verdeeld. De percelen werden omzoomd door hagen en houtsingels. Door het graven van kleine waterlopen werd het gebied geschikt gemaakt voor tuinbouw. Deze waterlopen, zogenaamde rellen, zijn nog steeds aanwezig in het gebied.

In de 20e eeuw vond er een schaalvergroting plaats in de tuinbouw. De houtsingels en hagen zijn daarbij grotendeels verloren gegaan.



oost west georiënteerde hagen
en houtsingels

Hoofdstructuur openbare ruimte plandeel Noord (Fase 1) en principe profielen



Bijlage 2 behorende bij het Exploitatieplan Woongebied westelijk Beverwijk, 1^e herziening 2015

10. Drempelwaarden

De gemeente hanteert, in tegenstelling tot het gestelde in § *Waarde van de opdracht* van het Procedure Handboek (pag. 17), de volgende drempelwaarden (bedragen excl. BTW):

Aanbestedingsvorm	Werken	Leveringen	Diensten	Opmerking
Europees*	> € 5.186.000	> € 207.000	> € 207.000	Publiceren op www.tenderned.nl + verzending naar TED**
Nationaal openbaar met en zonder selectie	€ 1.500.000 – € 5.186.000	€ 125.000 – 207.000	€ 125.000 – € 207.000	Publiceren op www.tenderned.nl
Meervoudig onderhands	€ 125.000 – 1.500.000	€ 30.000 – € 125.000	€ 30.000 – € 125.000	Minimaal 3 offertes en maximaal 5 offertes
Enkelvoudig	< € 125.000	< € 30.000	< € 30.000	

* de Europese drempels worden elke twee jaar vastgesteld. Per 1-1-2014 zijn deze vastgesteld voor de decentrale overheid; € 5.186.000 voor werken en € 207.000 voor leveringen en diensten. Wanneer Europa nieuwe grenzen vaststelt zijn deze automatisch van toepassing voor Beverwijk.

** TED= Tenders Electronic Daily is de onlineversie van het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Unie, bestemd voor Europese openbare aanbestedingen.

Afwijken van de drempelbedragen geschiedt conform het gestelde in de hardheidsclausule.

Bijlagen

- Procedure handboek inkoop en aanbesteding (INT-14-10145)
- Inkoopvoorwaarden gemeente Beverwijk (mei 2013) (INT-14-09961)

DEEL B: DE TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

Hoofdstuk 1

Toelichting bij de status van het exploitatieplan

1.1 Toelichting bij koppeling met ruimtelijk besluit

Voor het gebied Woongebied Westelijk Beverwijk heeft de gemeente op 14 mei 2009 het bestemmingsplan "Woongebied Westelijk Beverwijk" vastgesteld. Aangezien de gemeente niet de volledige eigendommen van de gronden binnen het gebied bezit en kostenverhaal niet anderszins is verzekerd alsmede omdat de gemeente het stellen van locatie-eisen noodzakelijk acht, stelt de gemeenteraad het Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk vast, ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 Wro. Het college heeft besluiten genomen in afwijking van het bestemmingsplan. De verhouding uitgeefbaar / uitgeefbaar is daarbij niet gewijzigd. Wel is het aantal woningen binnen de voetprint van het uitgeefbaar gebied per saldo toegenomen met 3.

De vaststelling van het exploitatieplan dient ertoe om:

1. de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en verevening, dat plaatsvindt door middel van een daartoe strekkend voorschrift te verbinden aan een te verlenen omgevingsvergunning, dan wel in het verband van een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan;
2. een omschrijving te geven van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. eisen en regels te stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden;
4. regels te stellen aan de uitgifte van de kavels in de aangewezen woningbouwcategorie particulier opdrachtgeverschap;
5. een koppeling aan te brengen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen op een locatie en de bereikbaarheid daarvan.

1.2 Toelichting bij begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied zoals aangegeven op **kaart 1** volgt de begrenzing van het bestemmingsplan, niet in exploitatiegebied zijn opgenomen:

- gronden welke binnen het Bestemmingsplan een te handhaven woonbestemming hebben, geen functieverandering ondergaan en waarvan vervangende sloop/nieuwbouw economisch niet opportuun wordt geacht (geen bouwplan in de zin van Bro 6.2.1.). Dit betreffen de (woningen aan de) Creutzberglaan 54 en Laan van Blois 502;
- de aan de rand van het bestemmingsplan geprojecteerde groen (tuin)stroken. Er is ook daar geen sprake van een bouwplan in de zin van Bro 6.2.1. Het groen wordt niet gerealiseerd met het oog op de geplande nieuwbouw;
- de aan de westzijde van het bestemmingsplan begrensde weg gelegen tussen de Creutzberglaan en Het Zandgat. Dit betreft een bestaande weg waaraan in het kader van de realisatie van het exploitatiegebied geen werkzaamheden worden verricht;
- Het perceel Creutzberglaan 45. De bestemming van dit perceel is als gevolg van de uitspraak van de raad van state van 9 februari 2011 niet gewijzigd;
- het Jacob Knegjespad. De woning aan het Jacob Knegjespad kon niet herbouwd worden zonder wijziging van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Westertuinen is het perceel bestemd voor de Westelijke Randweg. Het tracé de Westelijke Randweg is inmiddels gewijzigd, waardoor het betreffende perceel weer terug is bestemd naar wonen. Het is daarom uit functionele overwegingen meegenomen in het bestemmingsplan, maar maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling van het Woongebied Westelijk Beverwijk, waarmee het geen ruimtelijke en functionele samenhang heeft. De gemeente is eigenaar van het perceel, kostenverhaal is verzekerd.

1.3 Toelichting bij voorgenomen grondgebruik

Kaart 2 geeft de begrenzingen aan tussen uitgeefbare- en openbare gronden. Met openbare gronden wordt bedoeld op gronden die bestemd zijn als openbaar groen, openbaar water en openbare wegen in het bestemmingsplan. Openbare gronden zijn niet uitgeefbaar.

1.4 Toelichting bij te verwerven gronden

De gemeente voert als uitgangspunt een facilitair grondbeleid. De gemeente tracht via minnelijk overleg komen tot afspraken over (zelf)realisatie. Mocht een eigenaar daartoe niet in staat en/of bereid blijken, dan is het overgaan tot een onteigeningsprocedure een mogelijkheid. De openbare niet-uitgeefbare gronden, wenst de gemeente, ook in geval van een beroep op zelfrealisatie met betrekking tot de uitgeefbare gronden, in eigendom alsmede onderhoud en beheer te verkrijgen.

1.5 Toelichting bij citeertitel

Het gelijktijdig met het bestemmingsplan Woongebied Westelijk Beverwijk vastgestelde Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk is op 9 februari 2011 door de Raad van State vernietigd. Het aangepaste Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk is vervolgens vastgesteld op 7 juli 2011. Er daarbij gekozen voor een redactionele opzet in lijn met de in samenwerking met de Vereniging Nederlandse Gemeente opgestelde modellen. Deze opzet is bij de 1^e herziening 2015 gehandhaafd.

Het Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk dient ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, ingaande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit) totdat alle in het plan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Een herziening kan ertoe leiden dat sprake is van een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, dit met uitzondering van de percelen waarvoor op het moment van de herziening een exploitatiebijdrage is vastgelegd, of aanpassing van de regels en/of bijlagen. Indien er sprake is van structurele wijzigingen in het Exploitatieplan, dan is daarop de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing en staat de mogelijk open daartegen in beroep te gaan bij de rechtsbank of de Raad van State. Bij niet structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van ramingen, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan.

Hoofdstuk 2

Toelichting bij de omschrijving van werken en werkzaamheden

Als onderdeel van de exploitatie van het exploitatiegebied moeten werken en werkzaamheden worden uitgevoerd, onder andere voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte. De laatste twee hebben betrekking op de zogenaamde openbare gronden zoals deze zijn begrensd op kaart 2, Voorgenomen grondgebruik. De geraamde kosten van de werken en werkzaamheden zijn opgenomen in de exploitatieopzet (Zie deel A: Hoofdstuk 4). In dit hoofdstuk worden globaal de benodigde werken, werkzaamheden beschreven. Een nadere uitwerking van de werken en werkzaamheden en kwalitatieve uitgangspunten zijn omschreven in het Programma Van Eisen en Regels (PVER). Het bij dit exploitatieplan gevoegde PVER is thans nog zeer globaal. Bij de jaarlijkse herziening zal een meer gedetailleerd en uitgewerkt PVER, mede op basis van een (per fase) vast stellen uitgewerkt inrichtingsplan openbare ruimte, worden toegevoegd. Het PVER is het kwalitatief en technisch inhoudelijk kader voor de door de exploitant te verrichten werken en werkzaamheden. **Voor het noordelijk deel zoals opgenomen geldt per 2014 een definitief ontwerp openbare ruimte als kader.**

Hoofdstuk 3

Toelichting bij de eisen en regels

- 3.2.1 Toelichting plan van aanpak
De exploitant draagt zelf zorg voor het opstellen van een plan van aanpak.
- 3.2.2 Toelichting melding
De exploitant dient binnen de aangegeven termijn melding te doen van de voorgenomen werkzaamheden, waarbij vergezeld gaat het plan van aanpak. De termijn is zo gesteld om de exploitant na instemming van de gemeente op grond van artikel 3.2.4 voldoende tijd te geven voorbereidende werkzaamheden te treffen. Benadrukt zij dat deze melding niet betreft een aanvraag om omgevingsvergunning in de zin van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 3.2.3 Toelichting inhoud plan van aanpak
Het Plan van Aanpak omschrijft zowel de inhoudelijke werkzaamheden als de wijze waarop deze (volgtijdelijk) worden uitgevoerd. Het door de exploitant op te stellen plan van aanpak omvat een definitief ontwerp van de betreffende uit te voeren werken met een daarbij behorend bestek en inrichtingsplan met bijbehorende technische omschrijving.
- 3.2.4 Toelichting termijn instemming plan van aanpak door gemeente
De termijn is gesteld om de gemeente afdoende tijd te geven de ingeleverde stukken te beoordelen.
- 3.2.5 Toelichting onthouden instemming plan van aanpak door gemeente
Indien het plan van aanpak niet overeenstemt met het PVER, zal het college van burgemeester en wethouders weigeren ermee in te stemmen. De exploitant doet er met het oog daarop verstandig aan tevoren met de gemeente te overleggen over een concept van een (definitief) ontwerp met het bijbehorend (concept) bestek, en een en ander zonodig aan te passen aan bevindingen van de gemeente, alvorens een definitief plan van aanpak ter instemming aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen.
- 3.2.6 Toelichting bij melding voltooiing
Deze melding kan worden gezien als de publiekrechtelijke oplevering van de werken en werkzaamheden.
- 3.2.7 Toelichting voltooiingsverslag
Bij deze melding dient de exploitant aannemelijk gemaakt te hebben dat de werken en werkzaamheden voldoen aan het plan van aanpak. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant om dit aan te tonen.
- 3.2.8 Toelichting instemming met voltooiing door de gemeente
Dit kan gezien worden als de publiekrechtelijke aanvaarding van de oplevering zoals bedoeld in artikel 3.2.6. Het college van burgemeester en wethouders dient wederom in te stemmen met het voltooiingsverslag. Een publiekrechtelijke aanvaarding zal in de praktijk worden voorafgegaan door een fysieke controle van de verrichte werkzaamheden. De exploitant dient de gemeente daartoe in de gelegenheid te stellen. De exploitant en de gemeente kunnen nadere afspraken maken over de wijze waarop de controle parallel gelijktijdig kan geschieden als de private oplevering van de (ondergrond) van de openbare gronden ingevolge artikel 3.2.10.
- 3.2.9 Toelichting instemming college
De exploitant dient aannemelijk te maken dat de werken en werkzaamheden voldoen aan het goedgekeurde plan van aanpak. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant om dit aan te tonen. De Wro bepaalt dat de gemeente een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage verstrekt, indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend (artikel 6.22, lid 1 Wro). De instemming met het voltooiingsverslag dient er ook toe om vast te stellen of de betrokken werken en werkzaamheden overeenkomstig het exploitatieplan zijn uitgevoerd en of de bedoelde financiële bijdrage, mits ook aan de toepasselijke andere voorwaarden is voldaan, kan

worden verstrekt. Indien niet overeenkomstig het exploitatieplan is gehandeld, dan zal de betaling van de financiële bijdrage reeds om die reden niet aan de orde kunnen zijn.

3.2.10 Toelichting sluiten overeenkomst

Het is niet gewenst dat een exploitant bij een particuliere exploitatie eventueel een bijdrage ontvangt vanaf het moment dat het exploitatieplan is vastgesteld. Eerst dient de ontvanger van de bijdrage alle prestaties verricht te hebben die ingevolge het exploitatieplan op zijn perceel rusten. Onder deze prestaties is begrepen de overdracht van openbare gronden. Indien de eigenaar weigert deze gronden over te dragen vindt geen bijdrage door de gemeente plaats.

3.2.11 Toelichting verbod

Het is niet toegestaan dat wordt aangevangen met de werken en werkzaamheden voordat het college van burgemeester en wethouders heft ingestemd met het aanbestedingsverslag.

3.2.12 Toelichting uitzondering gemeente

De gemeente behoeft niet jegens zichzelf zorg te dragen voor een Plan van Aanpak op de in dit plan voorgeschreven wijze.

3.3.1 Toelichting aanbestedingsprotocol

De exploitant behoudt zelf de verantwoordelijkheid ten aanzien van de te volgen procedure bij een gunning van diensten, werken en werkzaamheden. Het aanbestedingsprotocol bevat de uitgangspunten en te nemen stappen daartoe.

3.3.2 Toelichting termijn aanbestedingsprotocol

De aanbestedingsprocedure zal de nodige tijd in beslag gaan nemen. De melding dient daarom in een vroeg stadium plaats te vinden.

3.3.3 Toelichting inhoud aanbestedingsprotocol

De aanduiding dient duidelijk te zijn omschreven. Er dient uitputtend verwezen te worden naar de betreffende op dat moment relevant zijnde regelgeving, de wijze waarop deze is geïnterpreteerd en de manier hoe daar in het onderhavige geval mee is omgegaan.

3.3.4 Toelichting instemming met aanbestedingsprotocol door de gemeente

Het college van burgemeester en wethouders dient in te stemmen met het aanbestedingsprotocol.

3.3.5 Toelichting geldende aanbestedingsregelgeving

Bij de aanleg en inrichting van niet uitgeefbaar / openbaar gebied geldt de verplichting ten aanzien van de daartoe te verrichten diensten, werken en werkzaamheden de geldende Europese en nationale aanbestedingsregelgeving in acht te nemen. Indien geldende regelgeving niet in acht wordt genomen, zou dat uiteindelijk tot een ingebrekestelling van de gemeente kunnen leiden. **Ten aanzien van de Europese regels dient onder meer gekeken te worden naar EU-richtlijn 2004/18. Voor Nederland is verder de per 1 april 2013 inwerking getreden Aanbestedingswet het kader.** Zoals uit de regelgeving blijkt kan het niet alleen gaan om werken en werkzaamheden boven de drempels zoals opgenomen in de betreffende EU-regelgeving, maar ook om werken en werkzaamheden waarvan de waarde onder die drempels valt, en op de gunning van de opdrachten waarop de beginselen van in het bijzonder gelijkheid en transparantie, zoals neergelegd in het EU-verdrag, van toepassing zijn. In het door de exploitant aan te leveren aanbestedingsprotocol zal dienen te worden aangegeven op welke wijze die passende mate van openbaarheid zal worden betracht. Verder is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing. Het als **hoofdstuk 10 "Drempelwaarden" van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Beverwijk maart 2014**, vermeldt de verschillende drempelbedragen welke voor de gemeente van toepassing zijn en welke de exploitant eveneens, zonder afwijking, in acht dient te nemen.

3.3.6 Toelichting melding aanvang

Dit betreft de melding van de voorgenomen aanvang van de werken en werkzaamheden.

3.3.7 Toelichting inhoud aanbestedingsverslag

In het aanbestedingsverslag dient aannemelijk te worden gemaakt dat de betreffende opdracht daadwerkelijk is gegund in overeenstemming met het toepasselijk aanbestedingsprotocol. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant dit aan te tonen. Een weergave van het verloop van de aanbesteding maakt daarvan onderdeel uit, alsmede inzicht in (de wijze van) de verschillende biedingen. Aantoonbaar dient te zijn dat het aanbestedingsprotocol is nageleefd en dat het bod op een marktconforme wijze tot stand is gekomen.

3.3.8 Toelichting instemming met aanbestedingsverslag door de gemeente
Het college van burgemeester en wethouders dient in te stemmen met het aanbestedingsverslag. Een ambtelijk akkoord volstaat derhalve niet.

3.3.9 Toelichting weigering instemming
Toetsingsgrond voor het college van burgemeester en wethouders is het aanbestedingsprotocol. Het verdient voor de exploitant aanbeveling om in de overeenkomst met de geselecteerde uitvoerder het voorbehoud te maken van instemming van het college van burgemeester en wethouders met het aanbestedingsverslag.

3.3.10 Toelichting verbod
Het is niet toegestaan de opdracht voor werken en werkzaamheden te gunnen voordat het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het aanbestedingsprotocol. Het is eveneens niet toegestaan dat wordt aangevangen met de werken en werkzaamheden voordat het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het aanbestedingsverslag.

3.3.11 Toelichting uitzondering gemeente
De gemeente behoeft niet jegens zichzelf zorg te dragen voor een aanbestedingsprotocol en -verslag. Zij is gebonden aan de geldende aanbestedingsregelgeving.

3.4.1 Toelichting fasering
Vervallen

3.4.2. Toelichting verbod verlenen omgevingsvergunning
Vervallen

3.5.1 Toelichting Koppeling
Om de uitvoering van werken en werkzaamheden mogelijk te maken dient fase 3 voldoende bereikbaar te zijn. De op kaart 5 aangegeven bouwweg, gelegen op dezelfde plaats van de definitieve doorgaande weg, is voor deze bereikbaarheid de minimum voorwaarde. De bouwweg bevindt zich op verschillende eigendommen. De gemeente spant zich in onder meer de (ondergrond) van deze bouwweg zo tijdig mogelijk te verwerven. De bouwweg dient algemeen toegankelijk te zijn.

Om de inrichtingskosten van de openbare ruimte te dekken, dient 70% van het maximaal uitgeefbaar aantal kavels in Fase 2 juridisch te zijn geleverd. Dit komt uitgaande van een maximum van 40 kavels neer op 28 juridisch geleverde kavels. Betaling van de koopsom vindt plaats op het moment van juridische levering. Zodra het percentage is bereikt neemt de gemeente aan dat voldoende baten zijn gegenereerd om te starten met de ontwikkeling van fase 3.

3.5.2 Toelichting verbod omgevingsvergunning
Dit artikel handhaaft de koppeling. Omgevingsvergunningen zullen tot het aangegeven moment moeten worden geweigerd.

3.6.1. Toelichting bij particulier opdrachtgeverschap
Met een particulier opdrachtgever wordt bedoeld een burger die de volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de aan hem uit te geven grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning en de bedoeling heeft de eigen woning ook daadwerkelijk zelf (met zijn gezin) te gaan bewonen. Op kaart 6 staat aangegeven welke gronden aan particuliere opdrachtgevers dienen te worden uitgegeven. Het betreft kavels in de zogenaamde "vrije sector",

met een maximaal aantal van 70 betreft het 31% op een totaal van ca. 228 woningen. De verwachting is dat in de huidige markt binnen Beverwijk een relatief grote behoefte bestaat aan kavels voor Particulier opdrachtgeverschap.

3.6.2 Toelichting gegadigde

In beginsel is iedere meerderjarige gerechtigd als particulier opdrachtgever een kavel aan te kopen.

3.6.3. Dit artikel beoogt te voorkomen dat een particuliere opdrachtgever (met of zonder voorbedachte rade) als eerste koper zijn kavel en de verleende vergunning weer overdraagt aan de oorspronkelijke exploitant of een ander professioneel bedrijf, die de kavel niet via particulier opdrachtgeverschap ontwikkelt.

3.7 Toelichting bij de strafbaarheid

Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het bestemmingsplan en het exploitatieplan, een algemeen verbruiksverbod opgenomen (in artikel 7.2. sub b Wro). Met de melding dat overtreding als een strafbaar feit dient te worden aangemerkt, is sprake van een overtreding op grond van de Wet Economische delicten.

3.8.1 Toelichting aanpassing als gevolg wijziging regels

In lid 1 is een mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van het thans geldende Handboek Inkoop en Aanbestedingen voor het geval de gemeente na vaststelling van dit exploitatieplan dit beleid zou aanpassen.

3.8.2 Toelichting afwijken van termijnen en koppeling

De exploitant is gehouden aan de genoemde artikelen gestelde termijnen en koppeling. In een individuele situatie kan echter sprake zijn van een bijzondere omstandigheid of gebeurtenis waardoor handhaving van deze termijnen redelijkerwijs niet van de exploitant hoeft te worden verlangd. Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid te besluiten de termijn voor die specifieke situatie aan te passen. Voor de koppeling geldt dat indien een perceel bereikbaar is op een andere wijze dan via de (beoogde) bouwweg, en dit vanuit oogpunt van onder meer verkeersveiligheid, overlast en (potentiële) schade naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet te bezwarend is, dit ook na afronding van de bouw, burgemeester en wethouders op verzoek kunnen besluiten een aanvraag om omgevingsvergunning niet te weigeren. Hierbij geldt dat bij het besluit aanvullend voorwaarden kunnen worden gesteld, onder meer over de volgen rijrichtingen, tijdstippen van verkeer, nemen van maatregelen etc.

3.8.3 Toelichting wijzigingsmogelijkheid

Hier is een algemene mogelijkheid opgenomen voor het instemmen met verzoeken tot afwijking van de in het exploitatieplan opgenomen regels. Deze toestemming kan slechts worden verleend als de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. In het kader van de rechtszekerheid geldt dat, wanneer de afwijking bovendien leidt tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied dan wel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, dit effect inclusief de procedurele implicaties afzonderlijk dient te worden meegewogen in het besluit van burgemeester en wethouders. Een eventueel besluit tot instemming met een dergelijk verzoek dient uiteraard niet op andere gebieden tot nadelen te leiden van voortgang en/of de beoogde kwaliteit van de ontwikkeling. Daarom kunnen burgemeester en wethouders voorschriften verbinden aan een instemmingbesluit.

3.8.4. Het is billijk dat indien een eigenaar/exploitant een kavel, in plaats van deze te verkopen, wenst te gebruiken voor zelfbewoning, daartoe de mogelijkheid bestaat.

Hoofdstuk 4

Toelichting bij de exploitatieopzet

Algemeen

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

In relatie tot kostenverhaal wordt in dit artikel per kostensoort aangegeven hoe de kosten zijn bepaald. Hierbij is aansluiting gezocht bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro (art. 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en 6.2.7) Tenzij anders vermeld geldt voor alle kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties "meeprofiten" van de werken werkzaamheden of voorzieningen. De begrote bedragen zijn voor een belangrijk deel ramingen. Jaarlijks zal de exploitatieopzet worden aangepast waarbij waar mogelijk de ramingen aangepast of vervangen door gerealiseerde kosten.

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor eventuele bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen als opbrengsten die worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouw kavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het verhaalbaar deel.

Door een exacte benadering binnen de rekenmodellen kan sprake zijn van optelling- en afrondingsverschillen.

4.1 Toelichting bij de aanduiding van het tijdvak, peildata en rente

Het bij vaststelling van het exploitatieplan in 2011 beoogde uitgiftetempo wordt niet gerealiseerd. Met de herziening in 2015 is gekozen om de looptijd waarin de uitgifte van de Bouw kavels wordt voorzien aan te passen aan de thans reëel geachte periode van 2011 tot 31 december 2024 De opbrengstenstijging wordt naar huidig inzicht jaarlijks geïndexeerd met 0.5 %. Het gehanteerde rentepercentage van 5 is conform het huidig geldende gemeentelijk tarief voor het aantrekken van financiering. In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van besteding (als het

gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdsas gezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.2 Toelichting bij de aanduiding van de fasering

De fasering betreft een schatting van het tempo waarin zal worden gerealiseerd. Aangezien dit invloed heeft op de exploitatieopzet wordt de fasering jaarlijks bij herziening opnieuw beschouwd.

4.3 Toelichting bij de raming van de inbrengwaarden van gronden (Bro 6.2.3 a t/m d)

ad a en b. inbrengwaarde gronden en opstallen

De inbrengwaarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van de heren Ritsema en Haaijer, registertaxateurs bij Van Heijst en partners van maart 2011. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er (naar verwachting) sprake zal zijn van onteigening. Ingeval de Onteigeningswet wordt toegepast, dient naast de vermogensschade ook de bijkomende schade te worden geraamd als onderdeel van de inbrengwaarde. Daar waar niet minnelijk wordt verworven en onteigening niet slaagt, is sprake van zelfrealisatie. Ingeval van zelfrealisatie wordt bij de afrekening van de exploitatiebijdrage geen rekening gehouden met bijkomende schade als onderdeel van de inbrengwaarde. Het vervallen van de fasering en de voortzetting van de slechte marktomstandigheden is bij de herziening 2015 aanleiding geweest na te laten gaan of de gehanteerde inbrengwaardes en jaarlijkse indexering nog actueel zijn. Constatering is dat, behoudens het laten vervallen van het onderdeel "volledige schadeloosstelling", er geen aanleiding bestaat de hoogte van de in 2011 gehanteerde inbrengwaardes aan te passen, waarbij echter dan geen indexering plaatsvindt. Dit advies is in de herziening 2014 verwerkt.

De gemeente streeft ernaar slechts gronden in het exploitatiegebied te verwerven ten behoeve van openbaar gebied. Indien zelfrealisatie of realisatie door een derde niet mogelijk blijkt, kan verwerving door de gemeente een mogelijkheid zijn. Het niet langer aan de orde zijn van actief grondbeleid, maakt mede dat als uitgangspunt, middels een raadsbesluit, geen sprake meer zal zijn van een voorkeursrecht op percelen binnen het Exploitatiegebied. Passief grondbeleid maakt dat volledige schadeloosstelling geen uitgangspunt is voor het bepalen van de inbrengwaarde, zie onder meer artikel 6.13 lid 5 Wro. Mocht in een later stadium blijken dat feitelijk een andere grondslag van de waardering is gehanteerd, dan zal dit bij de herziening van het exploitatieplan worden aangepast.

Ten aanzien van de reeds verworven percelen is de daadwerkelijk gehanteerde waarderingsgrondslag (verkeerswaarde dan wel volledige schadeloosstelling) als uitgangspunt genomen.

Als bijlage 3 aan deze toelichting is gehecht een overzicht van de bepaalde inbrengwaardes per perceel. Uitgangspunt in de 1^e herziening 2015 is de verkeerswaarde.

ad c. kosten vrijmaken (zakelijke) rechten, lasten etc.

Gezien de beschikbaarheid van de pachtgegevens van gemeentelijke eigendommen binnen het exploitatiegebied zijn deze bedragen volledigheidshalve separaat opgenomen. Deze bedragen zijn derhalve niet verrekend in de waardering van de gronden. Er zijn verder geen aanvullende kosten opgenomen ten behoeve van het vrij maken van zakelijke rechten en dergelijke. Indien en voor zover sprake is van huur, pacht of anderszins gebruiksafspraken, al dan niet tegen vergoeding, worden de eventuele kosten gemoeid met het beëindigen van deze afspraken geacht te zijn verrekend binnen de waardering van de gronden en opstallen (zie ad a en b).

ad d. sloopkosten

De sloopkosten zijn gebaseerd op basis van raming op grond van parameters en het verwacht aantal te slopen objecten. Waar in taxaties sloopkosten zijn opgenomen, zijn deze eveneens gebruikt ter onderbouwing van de raming.

4.4 Toelichting bij de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Onderzoek (Bro 6.2.4.a)

De volgende onderzoeken zijn toegerekend:

- Milieudienst IJmond groene wetgeving Flora en Fauna
- Bodemonderzoek + asbest
- Natuurtoets Creutzberlaan-stadsrand
- Modelonderzoek grondwater
- Archeologie en cultuurhistorie

Sanering (Bro 6.2.4 b). Een integrale kostenraming voor sanering binnen het exploitatiegebied ontbreekt. Voor het plangebied Woongebied Westelijk Beverwijk is in maart 2005 in verband met de beoogde ontwikkeling een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht inclusief asbest. Op enkele locaties zijn verontreinigingen aangetroffen. Geadviseerd wordt deze bij de toekomstige inrichting te verwijderen. De reservering in de kostenraming voor sanering is beperkt. In de kostenraming is tevens nog geen rekening gehouden met de verwijdering van asbestverontreiniging. In overleg met de Provincie zal een plan van aanpak worden opgesteld, op basis waarvan een nauwkeuriger kostenraming zal worden opgesteld. Indien op enig moment sprake blijkt van hogere saneringskosten dan thans geraamd, dan zullen deze in de jaarlijkse herziening worden verwerkt.

Aanleg voorzieningen (civieltechnische uitvoering) (Bro 6.2.4 c, 6.2.5 a t/m i). Op basis van een voorlopig stedenbouwkundige opzet en bestemmingsplan is in de exploitatieopzet een civieltechnische kostenraming gemaakt. Deze raming is nog globaal van aard. Hierbij zijn de civieltechnische elementen met een eenheidsprijs verwerkt over het gehele gebied met het bijbehorende grondgebruik. Afhankelijk van de beschikbare gegevens zijn de eenheidsprijzen en het grondgebruik gekoppeld. De geraamde kosten zijn afgestemd op het voorgenomen grondgebruik en de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en de kavels; verwezen wordt naar kaart 2 "Grondgebruik". In het door de gemeente nog vast te stellen definitief inrichtingsplan openbare ruimte (of plannen per fase) en het mede op basis daarvan nader uit te werken Programma Van Eisen en Regels (PVER) zullen de civieltechnische kosten nader worden bepaald. De voorzieningen voor fase 1 van het moederplan worden aangelegd conform het definitieve ontwerp openbare ruimte d.d. 24 juni 2014, de bijbehorende gemaakte kosten zijn verwerkt in het geïnvesteerde vermogen (zie 4.7). De raming voor de nog aan te leggen voorzieningen zijn de ramingen van het moederplan geïndexeerd van 1-1-2011 (peildatum moederplan) tot 1-1-2014 (peildatum eerste herziening) met de CBS-index "Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2010=100"

Binnen de bestemming "verkeersdoeleinden", dient ook te worden voorzien in parkeervoorzieningen. Op basis van de parkeernorm in het bestemmingsplan voor de daarin aangewezen bestemmingen en het geldende gemeentelijk parkeerbeleid zijn alleen de daaruit voortvloeiende noodzakelijke parkeerplaatsen op openbaar gebied toegerekend aan het exploitatiegebied. Slechts die kosten zijn daarom opgenomen in de exploitatieopzet.

Kosten van maatregelen (Bro 6.2.4.d)

Er zijn geen kosten als bedoeld in dit artikel opgenomen in de exploitatieopzet.

Kosten buiten het exploitatiegebied (Bro 6.2.4 e)

Er zijn geen kosten buiten het exploitatiegebied als bedrag opgenomen in de exploitatieopzet.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)

In dit exploitatieplan zijn de planontwikkelingskosten geraamd conform de ministeriele conceptregeling "Plankosten exploitatieplan". De totale plankosten zijn in de herziening 2015 aangepast op basis van de nieuwe fasering conform de ministeriële regeling. De reeds gemaakte

kosten zijn verwerkt in de het geïnvesteerde vermogen. De resterende, nog te maken plankosten zijn gefaseerd in het herziene exploitatieplan opgenomen en als bijlage 4 op genomen.

De ministeriële regeling "Plankosten exploitatieplan" is in ontwerp op internet gepubliceerd met daarbij de zogenaamde plankostenscan. Zoals het zich nu laat aanzien wordt in de loop van 2011 de regeling definitief. Deze regeling gaat uit van een benadering waarbij de plankosten zijn gemaximeerd. Door uit te gaan van deze regeling worden twee moeilijkheden voor de praktijk vermeden. De eerste is de beperking van discussies over de aannemelijkheid van de door de gemeente gekozen ramingen. De tweede is dat, in geval de regeling daadwerkelijk wordt vastgesteld, in de afrekening van de exploitatie bij de beëindiging ervan geen noodzaak is om de gerealiseerde plankosten bij de berekening van die afrekening te betrekken. De hoogte van deze kostenpost is dan geen onderdeel van eventuele discussies over de vraag of de opgevoerde kosten bij eindafrekening wel de werkelijk gemaakte plankosten vertegenwoordigen. Vanwege deze (verwachte) voordelen van het hanteren van de ministeriële regeling neemt de gemeente de genoemde regeling als uitgangspunt. De gemeente beoogt de ministeriële regeling na vaststelling middels de daaropvolgende herziening onderdeel van het exploitatieplan bindend te laten zijn. Het alsdan van toepassing verklaren van de regeling zal worden aangemerkt als een structurele herziening.

Kosten van tijdelijk beheer van door de gemeente verworven gronden en opstallen. (Bro 6.2.4 k)
De aangekochte eigendommen worden indien vanuit bedrijfseconomisch oogpunt aantrekkelijk is verhuurd tot het moment van herontwikkeling om zodoende te trachten de jaarlijkse bij het eigendom behorende kosten (rentekosten) zo laag mogelijk te houden. In de exploitatieopzet is het saldo van de kosten en opbrengsten opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een periode van 5 jaar voor reeds verworven eigendommen en 1 jaar voor nog te verwerven gronden.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4.l)

In opdracht van de gemeente is een planschadeanalyse uitgevoerd. De conclusie is dat geen planschade te verwachten is. Op basis daarvan is geen bedrag opgenomen in de exploitatieopzet voor planschade.

Kosten niet terugvorderbare BTW (Bro 6.2.4.m)

Uitgangspunt is dat alle BTW terugvorderbaar / verrekenbaar is. Er zijn derhalve geen kosten opgenomen in de exploitatieopzet.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

De kosten en opbrengsten van het project zijn conform de planning in de tijd uitgezet.

In de exploitatieopzet wordt een rentepercentage gehanteerd van 5% over het geïnvesteerd vermogen. Deze rente wordt jaarlijks toegevoegd.

4.5 Toelichting bij de raming van de opbrengsten van de exploitatie (Bro 6.2.7 a t/m d)

ad a. uitgifte van gronden

Er is gerekend met een totaal uitgeefbare oppervlakte van 8,9 hectare. De in het schema opgenomen uitgiftecategorieën, hoeveelheden (gemiddeld) uitgeefbare oppervlakte, maximaal aantal woningen en hoeveelheid bruto vloeroppervlakte zijn gebaseerd op het bestemmingsplan. **In vervolg op de crisis op de woningmarkt is ten behoeve van het bij herziening 2015 kunnen bepalen van de gewichtsfactoren de opbrengstpotentie opnieuw onderzocht door een externe onafhankelijke deskundige. De gemiddelde VON prijzen zijn als uitgangspunt genomen, waarbij de grondquotes voorkomen uit de geldende gemeentelijke grondprijsnota.**

ad b bijdragen en subsidies derden

Er zijn geen bijdragen of subsidies van derden ten aanzien van het plangebied.

ad c toerekening ivm bebouwing naaste toekomst

Er zijn geen bouwontwikkelingen in de naaste toekomst voorzien, aan welke kosten binnen het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.

Schema 1

In dit schema worden de uitgifteprijsen per programmaonderdeel berekend.

Schema 2

In dit schema wordt de totale grondopbrengst berekend door de uitgifteprijs te vermenigvuldigen met het programma.

Schema 3

In dit schema worden de opbrengsten berekend op contante waarde.

- 4.6 Toelichting bij de wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden, bepalen bijdrage per eigendom.

Artikel 6.18 Wro regelt de kostentoedelingsmethodiek. De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (schema 1) door het bepalen van de maximaal te verhalen kosten en (schema 2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden op basis van draagkracht.

Schema 1

De in de voorgaande schema's opgenomen bedragen zijn hier gerangschikt en geven het totaal overzicht van de te verhalen kosten en opbrengsten. Hieruit blijkt dat de opbrengsten de kosten overstijgen. De kosten zijn daarmee geheel verhaalbaar (macro aftopping).

Schema 2

Op basis van de verschillende bouwmogelijkheden in bestemmingsplan zijn voor de uit te geven percelen de uitgiftecategorieën vastgesteld. Deze categorieën zijn vastgelegd op **kaart 7 "Uitgiftecategorieën"**. De opbrengstpotentie is afhankelijk van de bouwmogelijkheden. Uitgegaan is van het maximaal te realiseren aantal woningen en uitgeefbare meters grondoppervlak alsmede de maximaal uitgeefbare vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) maatschappelijke voorzieningen en gemengde doeleinden opgenomen. Op basis hiervan is vervolgens de gemiddelde kaveloppervlakte bepaald. **De uitgifteprijsen van de nog uit te geven gronden zijn opgenomen conform de waardering van december 2013.**

De verschillende uitgiftecategorieën en hun rekeneenheden (vierkante meters, kavels, appartementen, m2 bvo) kunnen niet zonder meer bij elkaar worden geteld. De Wro schrijft voor dat alles onder één noemer gebracht wordt, de basiseenheid, met als einddoel het berekenen van een exploitatiebijdrage per bouwperceel of bouwplan. De Wro geeft geen dwingende aanwijzing hoe het programma kan worden omgezet naar basiseenheden. In dit exploitatieplan is er - mede gelet op de voorgenomen verkaveling met verschillende woningtypen en functies per bouwblok en/of per eigendom - voor gekozen om als basiseenheid een m2 uitgeefbaar terrein te hanteren, uitgezonderd appartementen en maatschappelijke en gemengde doeleinden waarvoor een prijs per eenheid respectievelijk per m2 bvo is bepaald. De basiseenheid per uitgiftecategorie wordt vervolgens vermenigvuldigd met de gewichtsfactor, waardoor tot gewogen eenheden wordt gekomen. Door alle gewogen eenheden bij elkaar op te tellen ontstaat de som (het totaal) van de gewogen eenheden. Door de maximaal te verhalen kosten te delen door deze som van de gewogen eenheden, wordt het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid verkregen.

Voor genoemde gewichtsfactor per uitgiftecategorie is bepaald door vooreerst de categorie met de laagste uitgifteprijs, die met de bestemming maatschappelijke doeleinden, gelijk te stellen aan 1. Vervolgens is de relatieve verhouding bepaald met de andere categorieën, op basis waarvan de gewichtsfactor per eenheid is uitgerekend. Dit komt neer op het delen van de uitgifteprijs per eenheid in een categorie door de uitgifteprijs van de laagste categorie per basiseenheid.

- 4.7 Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Bij de minimaal jaarlijkse herziening moet dit percentage telkens worden aangepast naar de laatste stand van zaken. Indien het percentage de grenswaarde van negentig procent bereikt, kan door de belanghebbenden een verzoek tot afrekening worden ingediend. **Het percentage betreft een optelsom van 1) de inbrengwaarde van alle gronden in fase 1 van het moederplan te**

activeren vanaf de startdatum van de exploitatie 1 januari 2011 en 2) de tot 1 juli 2014 gemaakt andere kosten die deel uitmaken van het exploitatieplan.

- 4.8 Toelichting van de berekening van de exploitatiebijdrage
- De exploitatiebijdrage ingevolge artikel 6.19 Wro wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrage per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken uitgeefbare gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt. De vergoeding geschiedt wel in achtneming van het bepaalde in dit exploitatieplan en het verder in de wet bepaalde.

Schema 1 geeft per eigendom het aantal gewogen eenheden aan, afhankelijk van de verschillende uitgiftecategorieën en gewichtfactoren. Schema 2 bepaalt op basis van de kaveloppervlakte vervolgens de bruto bijdrage per eigendom. Met behulp van bijlage 3 kan vervolgens een bijdrage worden uitgerekend.

Kaarten bij de toelichting

- Geen

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 3: overzicht inbrengwaarden exploitatieplan

Bijlage 4: overzicht raming plankosten exploitatieplan

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een (herziening van) een exploitatieplan zijn bepalend.

Bijlage 3 behorende bij het Exploitatieplan Woongebied westelijk Beverwijk, 1^e herziening 2015

Overzicht inbrengwaarde

Percelen plangebied Westelijk Beverwijk						Kosten volgens Bro 6.2.3			
Nr	Kadastraal bekend			m2 in expl	Eigendom	a + b	c	v*	
1	WIJ02	E	588	2371	Godrie/Bierenbroodspot	€ 420.325			
2	WIJ02	E	590	745	Godrie/Bierenbroodspot	€ 55.875			
3	WIJ02	E	589	754	Dam/Gunter	€ 56.550			
4	WIJ02	E	591	9635	gemeente Beverwijk	€ 722.625			
5	WIJ02	E	593	93	gemeente Beverwijk	€ 6.975			
6	WIJ02	E	180	4549	gemeente Beverwijk	€ 395.750		v	
7	WIJ02	E	485	727	G.J. van Egmond	€ 56.025		v	
8	WIJ02	E	275	313	gemeente Beverwijk	€ 1			
9	WIJ02	B	11980	1265	gemeente Beverwijk	€ 1			
10	WIJ02	B	11466	3901	gemeente Beverwijk	€ 1			
11	WIJ02	B	10164	12814	De Diaconie	€ 960.375		v	
12	WIJ02	B	11151	13883	S. en J. Geldermans	€ 1.041.225			
13	WIJ02	B	10747	6916	gemeente Beverwijk	€ 620.000			
14	WIJ02	B	10163	10627	gemeente Beverwijk	€ 518.700			
15	WIJ02	B	7378	4084	gemeente Beverwijk	€ 791.025			
16	WIJ02	B	11747	6370	gemeente Beverwijk	€ 13.276			
17	WIJ02	B	11708	9121	Stichting Woonopmaat	€ 477.750			
18	WIJ02	B	11214	6793	S.N.E.L. Beverwijk B.V.	€ 1.261.650		v	
19	WIJ02	B	7381	440	S.N.E.L. Beverwijk B.V.				
20	WIJ02	B	11213	989	Duin, H.N.J				
21	WIJ02	B	7380	514	gemeente Beverwijk	€ 74.175			
22	WIJ02	B	12193	250	gemeente Beverwijk	€ 38.550		v	
23	WIJ02	B	11609	1081	S.A.G.M. Weterings	€ 18.750		v	
24	WIJ02	B	11608	16726	gemeente Beverwijk	€ 1.233.050		v	
25	WIJ02	B	7423	4139	gemeente Beverwijk	€ 308.425			
26	WIJ02	B	7424	5282	J.E.J. Adrichem	€ 396.150			
27	WIJ02	B	11549	4477	Kamp Projects B.V.	€ 310.775			
28	WIJ02	B	11550	1010	H.O. Hulscher	€ 512.500		v	
29	WIJ02	B	11358	6867	van den Hoorn	€ 515.025		v	
30	WIJ02	B	11357	1141	gemeente Beverwijk	€ 85.575			
31	WIJ02	B	9654	139	St. Montessorischolen	€ 20.250		v	
32	WIJ02	B	7427	333	gemeente Beverwijk	€ 24.975			
33	WIJ02	B	7428	115	gemeente Beverwijk	€ 11.500			
34	WIJ02	B	10362	7780	gemeente Beverwijk	€ 583.500			
35	WIJ02	B	10167	467	M.C. Doodeman	€ 36.375		v	
36	WIJ02	B	10358	6035	gemeente Beverwijk	€ 452.625			
37	WIJ02	B	7433	160	gemeente Beverwijk	€ 12.000			
38	WIJ02	B	9911	15293	gemeente Beverwijk	€ 1.119.051	€ 27.924		
39	WIJ02	B	7441	5342	De Diaconie	€ 400.575		v	
40	WIJ02	B	7451	1699	gemeente Beverwijk	€ 99.969	€ 27.456		
41	WIJ02	B	9908	238	C.T. Arisz	€ 138.000		v	
42	WIJ02	B	9909	1248	C.M. Arisz	€ 694.725		v	
43	WIJ02	B	7452	1661	C.M. Arisz				
44	WIJ02	B	7453	4773	gemeente Beverwijk	€ 280.843	€ 77.132		
45	WIJ02	B	11568	500	gemeente Beverwijk	€ 1			
Totaal			183660	Totaal a + b		€ 14.765.493			
				Totaal c		€ 132.512			
				TOTAAL		€ 14.898.005			

Bijlage 4 behorende bij het Exploitatieplan Woongebied westelijk Beverwijk, 1^e herziening 2015

Ontwerp regeling Plankostenscan Exploitatieplan

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	3-9-2014	Complexiteit	115%
Gemeente	Beverwijk		
Projectnaam	Exploitatieplan Westelijk Beverwijk		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	15		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	730	€ 123.600	3%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	560	€ 67.200	2%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	1%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	1.470	€ 176.423	4%
2.1 Programma van Eisen	141	€ 16.920	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	236	€ 28.312	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	735	€ 88.247	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	358	€ 42.944	1%
Ruimtelijke Ordening	891	€ 106.875	3%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	653	€ 78.375	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	238	€ 28.500	1%
Civiele en cultuur techniek	1.448	€ 1.571.304	37%
4.1 Planontwikkeling	1.448	€ 146.288	3%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 1.425.016	34%
Landmeten/vastgoedinformatie	758	€ 69.009	2%
5.1 Kaartmateriaal	758	€ 69.009	2%
Communicatie	724	€ 159.358	4%
6.1 Omgevingsmanagement	724	€ 159.358	4%
Gronduitgifte	3.200	€ 390.400	9%
7.1 Gronduitgiftecontracten	3.200	€ 390.400	9%
Management	10.617	€ 1.257.329	30%
8.1 Projectmanagement	6.067	€ 843.275	20%
8.2 Projectmanagementassistentie	4.550	€ 414.054	10%
Planeconomie	3.033	€ 370.070	9%
9.1 Planeconomie	3.033	€ 370.070	9%
totaal	22.872	€ 4.224.369	100%
 opnemen in het exploitatieplan			
Prijspeil 2011 (geen index)		€ 4.224.369	