

Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk.
Documentnummer INT-14-13605

Gemeente Beverwijk

Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk

1^e Herziening 2015

op structurele- en niet structurele onderdelen

Regels en toelichting

Datum:	27 november 2014
1^e vaststelling exploitatieplan:	7 juli 2011
Status:	ontwerp
Auteurs:	F. Jansen / M. Rosenland
Bestemmingsplan:	Westelijk Beverwijk

Gemeente Beverwijk

Inleiding

Ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro dient een exploitatieplan periodiek te worden herzien. De huidige herziening betreft enerzijds een “reguliere” actualisatie, waarbij de ramingen van kosten en opbrengsten worden gedetailleerd en uitgewerkt, vervangen door gerealiseerde kosten en waar nodig worden aangepast met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden. Anderzijds is de herziening structureel. Zo is de te hanteren indexerings- en tussentijdse wijzigingsmethodiek aangepast, zijn de inbrengwaarde van gronden in het exploitatiegebied en wegingsfactoren opnieuw beschouwd, en is de doorlooptijd van het exploitatieplan in overeenstemming gebracht met de thans reëel geachte realisatieverwachting van het bestemmingsplan. Ook is sprake van aanpassingen van de in het exploitatieplan opgenomen fasering en koppeling. Aanpassingen in het programma als gevolg van een procedure in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), waarbij binnen de bestaande voetprint bebouwingsmogelijkheden op punten worden aangepast, zijn in deze herziening (financieel) tevens vertaald.

De herziening heeft tot gevolg dat het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 4 Wro) per 1 januari 2014 neerwaarts is bijgesteld.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot herziening van het exploitatieplan dient te worden aangemerkt als een besluit waarbij structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Dit brengt met zich mee dat op (de voorbereiding tot) het besluit ingevolge artikel 6.14 Wro de procedure ex afdeling 3:4 AWB van toepassing en de eigenaren binnen het Plangebied worden geïnformeerd. Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid sub f Wro).

De aanpassingen volgen de opbouw en onderbouwing van de regels en toelichting van het exploitatieplan, welke de basis blijft voor de geldende regels, exploitatieopzet en toepassing van het kostenverhaal. Uitsluitend die onderdelen vermeld onder “Herziening” betreffen aanpassingen. Alinea’s welke grotendeels zijn aangepast zijn voor de leesbaarheid als geheel herzien beschreven. Voor hoofdstuk 4 geldt dat met zwart is aangegeven welke bedragen/gegevens aanpassingen betreffen. De bestaande gegevens zijn eveneens voor de leesbaarheid in de herziening grijs vermeld.

Per herziening van de artikelen in “deel A: het Exploitatieplan”, wordt onder het kopje “toelichting” de reden/onderbouwing van de herziening aangegeven. “deel B: De toelichting op het exploitatieplan”, beoogt (het gebruik van) deel A te verduidelijken en is per artikel om gelijke reden/onderbouwing herzien. Deze zijn daarom in deel B niet herhaald. De nummering van het exploitatieplan is gehandhaafd. Waar een artikel vervalt blijft het nummer derhalve staan met vermelding dat deze is vervallen.

Een geconsolideerde versie van het exploitatieplan is voor de leesbaarheid bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De ontwerp 1^e herziening is overeenkomstig de procedure ex afd 3:4 AWB ter overleg en inspraak vrijgegeven. Er zijn geen zienswijzen naar voren gekomen. Wel is sprake van twee ambtshalve aanpassingen.

- 1: In tegenstelling tot een eerdere planning geschiedt vaststelling van het Exploitatieplan in 2015 in plaats van 2014. De tenaamstelling van het exploitatieplan wordt daarom aangepast naar: 1^e herziening Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk 2015. Dit is in deze herziening aangepast.
- 2: Per abuis zijn, in het “Schema 2 bruto exploitatiebijdrage per betrokken kadastraal perceel” van 4.8 berekening exploitatiebijdrage, aan de gemeentelijke percelen toe te rekenen bijdragen aan het verkeerde perceel nummer gekoppeld. Het schema is op dat punt in deze herziening aangepast en vervangen, zonder dat het saldo wijzigt.

Inleiding en Leeswijzer

Herziening: Toevoegen geheel nieuwe tweede alinea: *“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 bebouwingsmogelijkheden op punten worden aangepast, zijn in deze herziening (financieel) tevens vertaald.”*

Toelichting: Deze alinea geeft globaal aan welke belangrijkste keuzes met betrekking tot deze herziening zijn gemaakt.

Herziening: Vervangen gehele huidige derde alinea als volgt: *“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.”*

Toelichting: De gemeente streeft niet langer een actief grondbeleid na. Daarmee zijn de passages omtrent een actieve benadering komen te vervallen. Uitgangspunt is dat gelijktijdig met de vaststelling van de herziening sprake zal zijn van het vervallen het gevestigde voorkeursrecht binnen het plangebied.

Herziening: Alinea 6 laatste zin vervangen als volgt: *“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.”*

Toelichting: Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Beverwijk wordt periodiek aangepast. In de herziening wordt verwezen naar de actueel geldende (beleids)stukken.

Deel A: Het Exploitatieplan.

Hoofdstuk 1 De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Herziening: zin toevoegen: *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.*

Toelichting: Ten behoeve van een in het noorden gelegen deel van het exploitatiegebied is een procedure in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) gevolgd, waarbij binnen de bestaande voetprint bebouwingmogelijkheden op punten worden aangepast. Op het bestemmingsplan op enig moment genomen aanvullende ruimtelijke besluiten worden bij herziening in dit artikel vermeld.

1.4 Te verwerven gronden

Herziening: Alinea als volgt vervangen: *“De gemeente wenst de niet uitgeefbare openbare gronden binnen het Exploitatiegebied in eigendom te verkrijgen.”*

Toelichting: De gemeente voert niet langer een actief grondbeleid. De gemeente blijft primaathouder met betrekking tot de openbare ruimte en wenst de niet uitgeefbare ruimte in eigendom te verkrijgen. Kaart 3 is daartoe aangepast en betreft thans een update van de eigendomssituatie in het exploitatiegebied.

Hoofdstuk 3 De eisen en regels

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

3.3.5. Herziening: verwijzing naar hoofdstuk 2 “drempelwaarden” van het procedure handboek stichting regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland september 2010” vervangen door: *“Hoofdstuk 10 “Drempelwaarden” van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Beverwijk maart 2014”*

Toelichting: Bij herziening wordt verwezen naar het op dat moment geldende beleid.

3.4 Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

Herziening: de fasering zoals omschreven in 3.4 vervalt geheel.

Toelichting: De fasering in deelgebieden vervalt. Dit houdt in dat vanaf het moment dat de herziening van kracht is, er geen tijdsmatige belemmering meer bestaat voor het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning voor het midden en zuidelijk deel van het Plangebied.

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

3.5.1 Herziening: zinsdeel *“Koppeling 2: “aantal juridische geleverde kavels.”* vervalt.

Toelichting: De volgtijdelijke belemmering dat een minimaal aantal kavels in fase 2 dient te zijn gerealiseerd voordat in fase 3 een omgevingsvergunning kan worden verleend, vervalt. Koppeling 1 “koppeling bouwweg” blijft gehandhaafd en is doorgetrokken tot aan de Plantage aan de noordkant en Baljuwslaan aan de zuidkant. Het via de aangegeven bouwweg kunnen bereiken van de aangrenzende percelen blijft voorwaarde om een omgevingsvergunning te verlenen. Vervallen is de voorwaarde dat de gehele bouwweg dient te zijn voltooid. Een via de mogelijk deels voltooide bouwweg bereikbaar perceel volstaat. De gemeente is (nog) geen volledig eigenaar van de voor de bouwweg, toekomstig openbaar gebied, benodigde gronden. De gemeente tracht actief en in goed overleg te komen tot afspraken met de betreffende eigenaren.

- 3.5.2. Herziening: *zin wordt als volgt: “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.”*

Toelichting: Zie de toelichting bij 3.5.1.

- 3.5.3. Herziening: het bepaalde in 3.5.3 vervalt geheel.

Toelichting: Zie de toelichting bij 3.5.1.

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

- 3.8.1. Herziening: verwijzing naar hoofdstuk 2 “drempelwaarden” van het procedure handboek stichting regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland september 2010” vervangen door: *“Hoofdstuk 10 “Drempelwaarden” van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Beverwijk maart 2014”*

Toelichting: Bij herziening wordt verwezen naar het op dat moment geldende beleid.

- 3.8.2 Herziening: Toevoegen tussen “termijnen” en “indien: *“alsmede het bepaalde in artikel 3.5.2. (koppeling)”*.

Toevoegen aan einde alinea: “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.

Toelichting: Indien ondanks dat een perceel niet grenst aan de in artikel 3.5 omschreven bouwweg, deze niettemin naar het oordeel van burgemeester en wethouders vanuit oogpunt van onder meer veiligheid, overlast en beperkte potentiële schade aan de omgeving bereikbaar wordt geacht, dit ook na afronding van de bouw, kunnen zij, indien daartoe verzocht, besluiten af te wijken van artikel 3.5. Daaraan kunnen voor het specifieke geval voorwaarden worden verbonden om voornoemde punten te borgen.

Hoofdstuk 4 De exploitatieopzet

4.1 Aanduiding van het tijdvak

Herziening: zin wordt als volgt: *“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
---	--------------------

Toelichting: Realisatie van woningbouw is, mede als gevolg van de crisis in de woningmarkt, achtergebleven bij de prognoses zoals deze bij vaststelling van het Exploitatieplan als uitgangspunt zijn gehanteerd. De mate van realisatie is afhankelijk van vraag en zeker op lange termijn moeilijk te voorspellen. Met het verlengen van de periode van realisatie van het Plangebied van 10 naar 14 jaar is sprake van een meer realistische prognose. Ook de stijging van de verwachte opbrengst is gematigd en daarmee meer in lijn met de thans geldende uitgangspunten. Bij het schema nieuw ingevoegd is het percentage kostenstijging in relatie tot de inbrengwaarde. Gezien de marktsituatie is deze op 0% gesteld.

4.2 Aanduiding van de fasering en de koppelingen

Herziening: “en de koppelingen” komt in de aanhef te vervallen

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%	

Investerings

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%											

Toelichting: De fasering in het exploitatieplan op basis van de deelgebieden is komen te vervallen. Een inschatting van de uitgaven en investeringen gedurende de looptijd is niettemin nodig om onder meer rentelasten te kunnen begroten. Er is sprake een meer gelijkmatige verdeling van uitgave en investeringen over het Exploitatiegebied, waarbij de voormalige deelgebieden voor de leesbaarheid en duiding zijn gehandhaafd. De percelen in het voormalige zuidelijk deelgebied zijn later geprognosticeerd. De gemeente heeft hier het merendeel van de eigendom en hanteert vooralsnog het uitgangspunt dat de aldaar geprojecteerde vrije kavels volgen op realisatie van kavels in het noordelijk deel. Het aantal uit te geven woningen binnen het Exploitatiegebied is op basis van inmiddels gerealiseerde woningen, afrondingsverschillen en Wabo procedures met 2 naar boven bijgesteld.

4.3 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

Toelichting: De subcategorieën van artikel 6.2.3 a t/m c zijn vanwege hun onderlinge samenhang samengevoegd.

Met de herziening is de fasering komen te vervallen, waarmee het geheel van gronden binnen het Exploitatiegebied in beginsel thans realiseerbaar is. Als uitgangspunt is gelijktijdig met de herziening sprake van het vervallen van de Wet Voorkeursrecht gemeenten. De aangepaste inbreng in de tijd van de gronden is verwerkt in de ramingen. Daartoe zijn de inbrengwaarden opnieuw getaxeerd door Kendes rentmeesters en adviseurs BV in de persoon van dhr W. Haaksema. Constatering is dat geen aanleiding bestaat de hoogte van de in 2011 gehanteerde inbrengwaardes, mits niet geïndexeerd, aan te passen. Aangezien geen sprake meer is van actief grondbeleid, geldt als uitgangspunt zelfrealisatie. Het bij het exploitatieplan voor bepaalde percelen aangehouden uitgangspunt van volledige schadeloosstelling is daarom in de herziening vervallen. De inbrengwaarde van alle gronden is bepaald op verkeerwaarde, behoudens voor zover het reeds verworven percelen onder volledige schadeloosstelling betreft. Mocht de gemeente op enig moment genooddaakt zijn voor bepaalde percelen een onteigeningsprocedure te volgen, dan zal vergoeding conform de daarvoor geldende regels plaatsvinden. Eventueel alsdan alsnog gehanteerde volledige schadeloosstelling kan bij een herziening worden verwerkt in de ramingen.

Inmiddels gemaakte kosten sloop ex artikel 6.2.3.d zijn in het schema verwerkt.

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

Toelichting: De onderverdeling in de kosten ex de artikelen 6.2.4 en 6.2.5. Bro is ten behoeve van de leesbaarheid beperkter uitgesplitst. De onderliggende kostensoorten blijven ongewijzigd. De totaalraming is naar 1-1-2014 geïndexeerd. Overeenkomstig de inschatting van uitgaven gedurende de looptijd zijn de geraamde kosten vertaald naar bedragen.

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Herziening: Aanhef wordt als volgt: “*Raming van de te realiseren opbrengsten van de exploitatie vanaf 1-1-2014*”

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				

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

Toelichting Schema 1 en 2: De redenen zoals omschreven onder de toelichting bij 4.3. alsmede de veranderde vraag naar type woningen is aanleiding geweest ook de opbrengstpotentie opnieuw te laten waarderen, overigens met in achtneming van de grondquotes in het vigerend grondprijzenbeleid, resulteert dit in aangepaste grondopbrengsten per kavel / woning. De categorieën 3, 5, 8, 10 en 11 tonen een geringe stijging, de overige categorieën een daling. Per saldo is sprake van een neerwaarts bijgestelde opbrengstenraming. Toegevoegd aan het schema zijn tot 1-1-2014 gerealiseerde m2 grond en de bijbehorende opbrengst. Deze worden periodiek bij herziening bijgewerkt.

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

Toelichting schema 3: Overeenkomstig de inschatting van uitgiften gedurende de looptijd zijn de geraamde opbrengsten vertaald naar bedragen.

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

Toelichting: De in de eerdere schema's gehanteerde aangepaste bedragen zijn gerangschikt en geven het totaaloverzicht van kosten en opbrengsten. Hieruit blijkt dat de opbrengsten de kosten per 1-1-2014 overstijgen. De kosten blijven daarmee geheel verhaalbaar (macro aftopping).

Schema 2

Uitgifte categorie	Omschrijving	Eenheid	Uitgifte-prijs per eenheid	Gewichts-Factor	Programma	Gewogen eenheden Te realiseren vanaf 1-1-2014	Gewogen eenheid gereali-seerd 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

Toelichting: De grondwaarde bepaalt per woningtype de gewichtsfactor in verhouding tot een ander woningtype, op basis waarvan vervolgens de kosten worden verdeeld. De gewichtsfactoren zijn op basis van de uitgifteprijs per eenheid geactualiseerd. Het herziene verhaalbare bedrag per eenheid is per 1-1-2014 komt lager uit dan het verhaalbare bedrag zoals dat op basis van de het exploitatieplan 2011 geïndexeerd naar 1-1-2014 zou hebben gegolden

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%

Toelichting: Het geïnvesteed vermogen is ten aanzien van de inbrengwaarde met het vervallen van de fasering meer gelijkmatig over de looptijd van het plan verdeeld, zie onder meer 4.2. Deze aanpassing/correctie leidt ondanks een hoger bedrag aan "andere kosten", zie onder meer 4.4, tot een lager percentage gerealiseerde kosten, 22% ten opzichte van 27%.

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

Schema 2 bruto exploitatiebijdrage per betrokken kadastraal perceel

Eigendom		Ruimtelijke analyse							Bruto exploitatiebijdrage		
Naam	Kadastraal	Kavel binnen exploitatiegebied (m2)	Uitgeefbaar (m2)	%	Openbaar (m2)	%	Gewogen eenheden te realiseren vanaf 1-1-2014	Gewogen eenheden gerealiseerd tot 1-1-2014	Gewogen eenheden totaal	Bijdrage per gewogen eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
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

Toelichting bij 4.8. schema's 1 en 2: De aangepaste gewichtsfactoren per kadastraal perceel leiden ertoe dat het aantal gewogen eenheden eveneens is aangepast. In de toerekening per eigenaar in schema 2 is de geactualiseerde exploitatiebijdrage opgesteld. Veranderde eigendomssituaties zijn weergegeven.

Kaarten bij het exploitatieplan

Kaart 3: kaart “te verwerven gronden”

Herziening: De bij deze herziening als bijlage gevoegde Kaart 3: “*Particulier grondbezit*” vervangt de eerdere Kaart 3: “*te verwerven gronden*”

Toelichting: De gemeente hanteert niet langer een actieve grondpolitiek. Op de nieuwe kaart wordt volstaan met het geven van een actueel overzicht van de eigendomssituatie binnen het Exploitatiegebied

Kaart 4: kaart “Fasering”

Herziening: Deze kaart komt te vervallen

Toelichting: Deze kaart gaf de Fases binnen het Plangebied aan. Met het vervallen van de Fases heeft de kaart geen verdere status.

Kaart 5: kaart “Koppelingen”

Herziening: De bij deze herziening als bijlage gevoegde Kaart 5: “*koppelingen*” vervangt de eerdere Kaart 5: “*koppelingen*”

Toelichting: De kaart geeft de aanpassingen weer van artikel 3.5. Aangegeven is waar de bouwweg/de koppeling op ziet zich bevindt.

Kaart 6: kaart “Aangewezen woningbouwcategorieën”

Herziening: De bij deze herziening als bijlage gevoegde kaart 6: “Aangewezen woningbouwcategorieën” vervangt de eerdere kaart 6 “Aangewezen woningbouwcategorieën.

Toelichting: De categorieën zijn niet gewijzigd. Slechts de aangegeven faseringsgrens is uit de tekening verwijderd.

Bijlagen bij het exploitatieplan

Bijlage 1, Programma van Eisen en Regels (PVER).

Herziening: Eerste alinea als volgt vervangen: *“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.*

Toelichting: Inmiddels is voor het noordelijk deel van het Plangebied een ontwerp opgesteld en van kracht. Bij herziening zal telkens worden aangegeven wat de status is van het uitwerken van de openbare ruimte per gebied.

Herziening: Gehele vierde alinea vervalt.

Bijlage 2, Drempelwaarden

De bijlage wordt vervangen door “hoofdstuk 10 drempelwaarden, inkoop- en aanbestedingsbeleid maart 2014 INT 14-09074.

Toelichting: Er wordt aangesloten bij het recent geldend beleid

Kaart 3: "Particulier grondbezit"



Verklaring:

-  grens exploitatiegebied
-  particulier grondbezit
-  kadastrale ondergrond
-  uitteefbaar

Exploitatieplan woongebied
Westelijk Beverwijk

Werkingen			
Datum	Gesl.	Gez. Proj.	Omschrijving
Get; A. Rietveld DD: 21-08-2014	Schoel.n.v.t. format; A4	tekeningnr. 2014-150	
Gez. Proj: DD: - -	Bestedingslocatie; [L:\M\Projecten\Woningbouw\Grooten\Grooten\Teekeningen]		

Kaart 5: "Koppelingen"

Koppeling 1: bouwweg

Verklaring:

- grens exploitatiegebied
- bouwweg

Exploitatieplan woongebied Westelijk Beverwijk		Wijzigingen	
		Datum	Omschrijving

	AFDELING WIJKZAKEN TEAM GEO Geo-Informatie En Ontwerp	Get; A, Rietveld	Schaal n.v.t.	tekeningnr. 2014-148
		DD; 21-08-2014	formaat A4	
Project:	Gemeente Beverwijk	Gez. Proj:	Bestandslocatie: B:\M\Projecten\Westelijk Beverwijk\Beverwijk\Tekeningen	
Projectnr:	Gemeente Beverwijk	DD:		

Kaart 6: "Aangewezen woningbouw-categorieën"



Legenda

- =Grens exploitatiegebied
- = particulier opdrachtgeverschap
- = overige

Exploitatieplan woongebied
Westelijk Beverwijk

Werkdagen			
Datum	Gez.	Gez. Pro	Omschrijving
Get: A. Rietveld			Schaal nuut, format
DD: 21-08-2014			A3
Gez. Pro;			2014-147
DD:			Besondering

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

Herziening: *Volgende zin toevoegen na eerste zin eerste alinea: 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 2.*

Zin in de tweede alinea onder 5 wordt als volgt: “een koppeling aan te brengen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen op een locatie en de bereikbaarheid daarvan.”

1.4 Toelichting bij te verwerven gronden

Herziening: *Gehele toelichting als volgt vervangen: “ 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

Herziening: *Eerste twee alinea's als volgt vervangen: “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 “.*

Hoofdstuk 2 Toelichting bij de omschrijving van werken en werkzaamheden.

Herziening: *Toevoegen aan het eind van de alinea: “Voor het noordelijk deel zoals opgenomen geldt per 2014 een definitief ontwerp openbare ruimte als kader.”*

Hoofdstuk 3 Toelichting bij de eisen en regels

3.3.5 Toelichting geldende aanbestedingsregelgeving

Herziening: Derde zin als volgt vervangen: *“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.”*

Herziening Verwijzing naar hoofdstuk 2 “drempelwaarden” van het procedure handboek stichting regionaal Inkoopbureau IJmond en Kennemerland september 2010” vervangen door: *“Hoofdstuk 10 “Drempelwaarden” van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Beverwijk maart 2014”*

3.4.1 Toelichting fasering

Herziening: De toelichting fasering vervalt geheel.

3.4.2 Toelichting verbod verlenen omgevingsvergunning

Herziening: De toelichting verbod verlenen omgevingsvergunning vervalt geheel.

3.5.1. Toelichting koppeling

Herziening: Artikel als volgt vervangen: *“De gemeente is slechts deels eigenaar van de gronden die benodigd zijn voor het kunnen aanleggen van de bouwweg zoals op de koppeling aangegeven. De gemeente spant zich in de bouwweg gereed en toegankelijk te hebben, doch is daarbij afhankelijk van de medewerking van derden. Zolang een kavel niet bereikbaar is via deze bouwweg, dient een aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd. Indien een kavel via een alternatieve route op een voor de gemeente acceptabele wijze bereikbaar is, kan de eigenaar een verzoek doen als bedoeld in artikel 3.8.2.”*

3.8.2. Herziening: Bij aanhef toevoegen” en koppeling”.

Toevoegen aan einde eerste zin na “termijnen”: *“en koppeling”* .

Toevoegen aan einde alinea: *“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 bezwaren 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 richtingen, tijdstippen van verkeer, nemen van maatregelen etc.”*

Hoofdstuk 4 Toelichting bij de exploitatieopzet.

4.1 Toelichting aanduiding van het tijdvak

Herziening: De eerste twee zinnen als volgt vervangen: *“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 Bouwkavels 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 %.”*

4.2 Toelichting bij de aanduiding van de fasering en koppelingen

Herziening: “Koppelingen” in aanhef komt te vervallen

Herziening: Gehele alinea als volgt vervangen: *“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

Herziening: Toevoegen aan het einde van de eerste alinea: *“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 2015 verwerkt.”*

Herziening: Tweede alinea vervangen als volgt: *“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.”*

Herziening: Vierde alinea als volgt vervangen: *“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.”*

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

Aanleg voorzieningen (civieltechnische uitvoering) (Bro 6.2.4. c, 6.2.5. a t/m i).

Herziening: Toevoegen na de eerste alinea: *“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”*

Planontwikkelingskosten (bro 6.2.4.g t/m j)

Herziening: Tweede zin eerste alinea als volgt varvangen: *“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.”*

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

Ad a. uitgifte gronden

Herziening: Na tweede zin de alinea als volgt vervangen: *“In vervolg op de crisis op de woningmarkt is ten behoeve van het bij herziening 2014 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”.*

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

Schema 2

Herziening: Toevoegen aan het eind van de eerste alinea: *“De uitgifteprijzen van de nog uit te geven gronden zijn opgenomen conform de waardering van december 2013.”*

4.7 Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Herziening: Laatste zin als volgt vervangen: *“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.”*

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 3: "Overzicht inbrengwaarde "

Herziening: De bij deze herziening als bijlage gevoegde Bijlage 3 "Overzicht inbrengwaarde" vervangt de eerdere Bijlage 3 "Overzicht inbrengwaarde."

Bijlage 4: " Ontwerp regeling Plankostenscan Exploitatieplan"

Herziening: De bij deze herziening als bijlage gevoegde Bijlage 4 "Ontwerp regeling Plankostenscan Exploitatieplan" vervangt de eerdere Bijlage 4 "Ontwerp regeling Plankostenscan Exploitatieplan"

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	