

Ontwerpexploitatieplan
‘Limmen - Zandzoom’, zesde herziening
Behorende bij het bestemmingsplan
‘Limmen - Zandzoom’, uitwerkingsplan Limmer Linten,
fase 3b, Visweg-zuid’

Gemeente Castricum

29 september 2020

Projectnummer R. 152410-871-08

NL.IMRO.0383.BPL10zandzoom-OE06

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	10 november 2020
Vaststelling	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Situering plangebied.....	4
1.2	Voorziene ontwikkeling plangebied	4
1.3	Doel van het exploitatieplan	6
1.4	1 ^e herziening inclusief eerste uitwerkingsplan.....	7
1.5	2 ^e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan	7
1.6	3 ^e herziening	7
1.7	4 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	7
1.8	5 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	8
1.9	6 ^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom	8
1.10	Leeswijzer	9
2	Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling	10
2.1	Relatie planologische maatregel.....	10
2.2	Relatie omliggende ontwikkelingen	10
2.3	Exploitatieplangrenzen	11
2.4	Eigendomssituatie	13
2.5	Uitwerkingsplan fase 3B	14
2.6	6 ^e herziening exploitatieplan.....	15
3	Omschrijving werken en werkzaamheden.....	16
3.1	Bouwrijp maken van het gebied.....	16
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen	16
3.3	Woonrijp maken	17
3.4	Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen	17
4	De exploitatieopzet	18
4.1	Algemeen.....	18
4.2	Parameters.....	18
4.3	Eigendomssituatie	18
4.4	Ruimtegebruik	19
4.5	Programma	20
4.6	Fasering	20
4.7	Kosten.....	21
4.7.1	Algemeen.....	21
4.7.2	Inbrengwaarden gronden	23
4.7.3	Sloopwerken en saneringen	23
4.7.4	Onderzoekskosten	23
4.7.5	Bouw- en woonrijp maken	24
4.7.6	Plankosten	24
4.7.7	Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen)..	25
4.8	Opbrengsten	25
4.9	Exploitatieopzet.....	26
4.9.1	Gewogen basiseenheden.....	26
4.9.2	Exploitatiebijdrage	27
5	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	29
5.1	Jaarlijkse herziening	29
5.2	Eindafrekening	29
6	De procedure	30

6.1	De procedure	30
6.2	Zienswijzen exploitatieplan derde herziening.....	30
Deel B –	Regels	31

Bijlage 1	Kaart exploitatieplangebied
Bijlage 2	Overzichtstekening met eigendomssituatie
Bijlage 3	Kaart Fasering Limmen Zandzoom
Bijlage 4	Verbeelding 'Uitwerkingsplan Fase 3B
Bijlage 5	Taxatie inbrengwaarde
Bijlage 5a	Taxatierapport inbrengwaarden
Bijlage 5b	Addendum taxatierapport inbrengwaarden
Bijlage 5c	Addendum herstel inbrengwaarderaming
Bijlage 6	Resultaten plankostenscan 2017
Bijlage 7	Exploitatieopzet totaal
Bijlage 7a	Exploitatieopzet 'nog uit te werken gronden'
Bijlage 7b	Exploitatieopzet uitwerkingsplan fase 3B
Bijlage 8	Milieutechnische en hydraulische berekeningen
Bijlage 9	Inkoop- en aanbestedingsbeleid

1 Inleiding

1.1 Situering plangebied

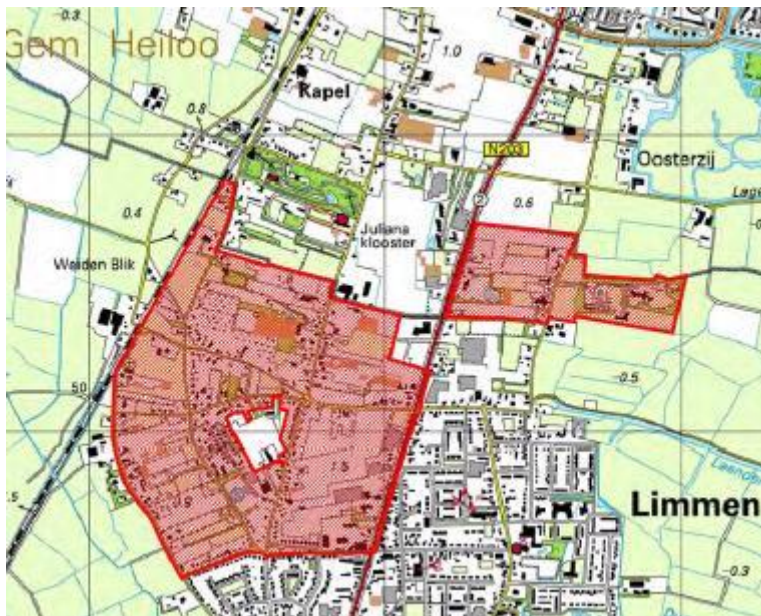
Het plangebied Limmen-Zandzoom maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen woongebied tussen Heiloo en Limmen. Zandzoom betreft het gedeelte van het plangebied gelegen op het grondgebied van de gemeente Castricum.

Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee deelgebieden:

- Het grootste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden, de Rijksweg en het bedrijventerrein Nieuwelaan in het oosten, de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat in het zuiden en de Westerweg en de spoorlijn in het westen;
- Het kleinste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens in het noorden, GGZ locatie De Oosthoek in het oosten, de Nieuwelaan in het zuiden en de Rijksweg in het westen.

De situering en begrenzing van het exploitatiegebied zijn weergegeven op afbeelding 1. Tevens is als bijlage 1 een tekening met de exploitatieplangrenzen bijgevoegd.

Afbeelding 1. Situering Exploitatiegebied Limmen-Zandzoom



Bron: Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom

1.2 Voorziene ontwikkeling plangebied

De ontwikkelingen in het gebied tussen Heiloo en Limmen betreft een groot woongebied met in totaal 2000 – 2400 woningen. Het integrale Programma Nieuwe Strandwal (voorheen bekend als het project Wonen in het groen) kent drie onderdelen: woningbouw, een nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 en

investerings in groen. Het Programma Nieuwe Strandwal bevindt zich in het landelijke gebied tussen Heiloo en Limmen en valt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag geen nieuwe woningbouw worden ontwikkeld in het landelijk gebied. In afwijking van deze bepaling is nieuwe woningbouw mogelijk indien de woningbouw onderdeel uitmaakt van een transformatiegebied. Een transformatiegebied betreft een 'Gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit'.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het Programma Nieuwe Strandwal als transformatiegebied aangeduid. In de structuurvisie van de provincie is het projectdoel van dit transformatiegebied omschreven: "het realiseren van een woonlandschap met groene allure plus ruimte voor luxe woonmilieus", met als onderdelen:

1. het realiseren van 2.000 á 2.400 woningen;
2. investeren in de kwaliteit van het landelijke gebied via natuur, water, recreatie en archeologie.
3. een goede ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de A9;

De ontwikkeling van de woningbouw in de Zandzoom is alleen mogelijk in combinatie met de aanleg van de aansluiting A9. Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied Richtinggevend zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2014), het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008) en de gebiedsvisie Zandzoom Limmen (2013).

In de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is de aansluiting A9 en de daaruit voortvloeiende natuurontwikkeling en -compensatie benoemd als bovenwijkse voorziening. De nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 is onderdeel van het Programma Nieuwe Strand. De aansluiting A9 is geprojecteerd ter hoogte van de Lagelaan ten noorden van de grens van Limmen met Heiloo. Onderdeel van de aansluiting A9 is een ontsluitingsweg parallel aan de A9 richting de Boekelermeer. In november 2015 zijn Rijkswaterstaat, de Provincie en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo akkoord gegaan met de Realisatieovereenkomst A9 en het beschikbaar stellen van de financiële middelen.

Het bestemmingsplan voor de aansluiting A9 is opgesteld en in procedure gebracht en vastgesteld. Echter, in september 2019 heeft de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd in verband met de uitspraak van de Raad van State inzake stikstofproblematiek in mei van hetzelfde jaar. De betrokken gemeenten en de provincie staan nog steeds achter de plannen en beraden zich op dit moment op een definitieve oplossing.

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom werd eerder uitgegaan van de realisatie van circa 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, circa 30% in de middeldure prijsklasse en circa 30% in de hogere prijsklasse.

In 2013 is de Woonvisie Regio Alkmaar vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat de regio bij nieuwbouw de regel hanteert dat minimaal 30% van het aantal woningen sociaal moet zijn. De gemeenteraad heeft, in het kader van de voortgangsrapportage september 2015, het kaderstellende besluit genomen de opgave van het aandeel sociale huur- en/of koopwoningen te bepalen op minimaal 30% van het totaal aantal woningen dat binnen het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' gerealiseerd wordt in de categorie 1 tot en met 4. Deze wijziging van het woonbeleid is middels een partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom doorgevoerd.

De woningdichtheid zal het hoogste zijn in de zone tussen de Rijksweg en de Hogeweg. Hier wordt een woningdichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd. In het gebied tussen de Westerweg en de Hogeweg zal de woningdichtheid lager zijn, namelijk gemiddeld 15 woningen per hectare. Een gedeelte van de groene buffer mag worden benut voor de realisatie van buitenplaatsen. Hiertoe behoort binnen het plangebied van het voorliggende plan het gebied ten oosten van de Rijksweg. In deze gebieden zal een dichtheid van circa 5 woningen per hectare worden gerealiseerd. De inrichting van het gebied van de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek vindt plaats in overleg met de provincie Noord-Holland.

Grenzend aan het plangebied ligt een bedrijventerrein (bedrijventerrein Nieuwelaan). Om een overgang te realiseren tussen wonen en werken, wordt aan de rand van het plangebied Limmen-Zandzoom, ruimte gereserveerd voor 8 woon-werk units.

1.3 Doel van het exploitatieplan

Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

1. een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van locatie-eisen: bepalingen omtrent de kwaliteit van de inrichting;
2. een juiste uitvoering van de werken die nodig zijn om te komen tot de hiervoor genoemde ruimtelijke kwaliteit door het stellen van regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
3. een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie (kostenverhaal).

Veel gronden in het exploitatieplangebied Limmen-Zandzoom zijn in bezit van particuliere eigenaren. Aangezien voor deze gronden (nog) geen anterieure overeenkomsten zijn afgesloten waarin het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zijn geregeld, geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente alle kosten maakt. Met de systematiek van de exploitatieopzet wordt in onderhavig globale exploitatieplan bij de bepaling van de exploitatiebijdrage van een private partij nog geen rekening gehouden met de kosten die deze partij zelf maakt. Bij de uitwerking van het globale exploitatieplan zal hier wel rekening mee worden gehouden. Dit gezien het feit dat de uiteindelijke invulling van het gebied met de uitwerkingsplannen concreet zal zijn.

Onderhavige herziening van het exploitatieplan betreft de 5e herziening. De eerdere herzieningen worden hier nogmaals kort benoemd.

1.4 1^e herziening inclusief eerste uitwerkingsplan

Met ingang van september 2012, na uitspraak van de Raad van State, is het exploitatieplan onherroepelijk geworden. Derhalve dient het exploitatieplan, ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro te worden herzien.

Tegelijkertijd met de voornoemde wettelijke plicht om het exploitatieplan te herzien is het eerste uitwerkingsplan, 'Uitwerkingsplan fase 1', verwerkt.

Naast het verwerken van het uitwerkingsplan Fase 1 zijn er een aantal technische wijzigingen doorgevoerd, waaronder een actualisatie van de inbrengwaarde.

De eerste herziening van het exploitatieplan, inclusief de uitwerking van fase 1 (a en b) is op 2 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum.

1.5 2^e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan

De tweede herziening van het exploitatieplan zag op het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan fase 1c. Het betrof het planologisch mogelijk maken van de bouw van 9 woningen.

Naast het verwerken van het tweede uitwerkingsplan is het exploitatieplan geïndexeerd. Hierbij is tevens een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd. De prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 januari 2016.

De tweede herziening van het exploitatieplan inclusief de uitwerking van fase 1c is op 30 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum

1.6 3^e herziening

De derde herziening van het exploitatieplan hing samen met de doorgevoerde partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom. Deze partiele herziening betrof in hoofdzaak een 'technische' aanpassing naar aanleiding van een gewijzigd woonbeleid binnen Castricum.

De derde herziening van het exploitatieplan in verband met de partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom is op 8 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum.

1.7 4^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

De 4^e herziening betrof de uitwerking van de tweede fase van Limmen-Zandzoom, opgedeeld in drie 'deelgebieden' en de uitwerking van de locatie waar een supermarkt was voorzien. Tevens is in laatstgenoemde uitwerking ook de benodigde aanpassing van de kruising Visweg planologisch geregeld. Deze aanpassing had geen invloed op het exploitatieplan.

In het deelgebied Dronenlaantje is met de eigenaar van een perceel aan de Pagelaan is op 29 september 2016 een posterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot het ontwikkelen van een vrijstaande woning. Met de eigenaar van een perceel aan Hogeweg te Limmen, liggend in het deelgebied

Nieuwelaantje, is op 25 april 2017 een posterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot het ontwikkelen van een vrijstaande woning.

Met Deen Vastgoed Winkels B.V. is voorts op 15 juni 2017 een posterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot het ontwikkelen van het perceel Visweg/ Rijksweg te Limmen, met betrekking tot het ontwikkelen van een supermarkt, boomsingel en parkeerterrein. Deze ontwikkelingen zijn verwerkt in deze 4e herziening van het exploitatieplan.

1.8 5^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

De vijfde herziening van het exploitatieplan zag op het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Limmer Linten, fase 3d, Visweg-Pagenlaan'. Het betrof het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van fase 3D die voorziet in de realisatie van 8 woningen. Op afbeelding 2 is de verbeelding van het uitwerkingsplan weergegeven.

Naast het verwerken van het uitwerkingsplan is het exploitatieplan geïndexeerd. De prijspeildatum van de vijfde herziening van het exploitatieplan is 1 januari 2020.

1.9 6^e herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom

Onderhavige zesde herziening van het exploitatieplan ziet op het uitwerkingsplan 'Uitwerkingsplan Limmer Linten, fase 3b, Visweg-zuid'. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van fase 3B die voorziet in de realisatie van 29 woningen. Op afbeelding 3 is de verbeelding van het uitwerkingsplan weergegeven.

Afbeelding 2 Verbeelding 'Limmer Linten, fase 3B'



1.10 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de globale exploitatieopzet en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening.

2 Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling

2.1 Relatie planologische maatregel

Dit voorliggende exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' en de in hoofdstuk 1 beschreven uitwerkingsplannen. De uitgangspunten in het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' betreft, mede gezien de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter, een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. De gemeente had bij het opstellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan nog geen gedetailleerde plannen voor de invulling van de delen van het gebied. Het oorspronkelijke exploitatieplan had, overeenkomstig artikel 6.13 lid 3 Wro, dan ook een globaal karakter.

Tegelijkertijd met het vaststellen van de uitwerkingsplannen voor de globaal bestemde gronden, zoals weergegeven in hoofdstuk 1, is ook het exploitatieplan herzien voor de uitgewerkte deelgebieden. In het exploitatieplan, behorende bij het uitwerkingsplan, worden waar nodig nadere regels gesteld aan de werken en werkzaamheden, nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. Tevens zullen in de herziene exploitatieplannen, indien gewenst, regels worden opgenomen ten aanzien van woningbouwcategorieën.

2.2 Relatie omliggende ontwikkelingen

De ontwikkeling Limmen-Zandzoom maakt onderdeel uit van het grotere project 'Wonen in het Groen Heiloo/Limmen'. Het doel van dit project is verwoord in de bestuursovereenkomst van 16 december 2005, die getekend is door de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo:

- De realisatie van 2.000 - 2.400 woningen waarvan 250 - 300 woningen in het Topsegment.
- De realisatie van 200 hectare natuur inclusief waterberging en faunapassages onder de spoorlijn, enkele wegen en een netwerk van fiets- en wandelpaden ter verbetering van de aansluiting van de woongebieden op het landelijk gebied, inclusief tunnels onder de spoorlijn en de A9.
- Een verbetering van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de kernen Limmen, Akersloot, en de gemeente Heiloo door realisering van een aansluiting A9 bij Heiloo, gepaard gaande met meer dan 100 hectare aanpassingen van het omliggende landelijk gebied voor natuur en waterberging.

In de bestuursovereenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de verdeling van de investeringen in het groen en de aansluiting A9. In de Overeenkomst Nieuwe Strandwal 2014 (ONS) is de gemeente Castricum overeengekomen met de gemeente Alkmaar, de gemeente Heiloo en de provincie Noord Holland welk bedrag gemeente voor haar rekening neemt en hoe wordt opgegaan met

meerwerk. De financiële consequenties hiervan voor de gemeente Castricum zijn onder andere verwerkt in de Nota Bovenwijks van de gemeente Castricum:

- Voor de aansluiting A9 worden bijdragen geleverd vanuit de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Boekelermeer (Alkmaar en Heiloo) en woningbouw (Castricum en Heiloo).
- Voor de Groenprojecten worden bijdragen geleverd vanuit de woningbouw. De bijdrage voor de gemeente Castricum is € 2.875.000,-.

Gelet op eerder gemaakte afspraken door de voormalige gemeente Limmen, met betrekking tot andere woningbouwplannen in Limmen, is het woningbouwproject Limmen-Zandzoom gemaximeerd op 566 woningen, waarvan 63 woningen in het Topsegment en 8 woon-werk units.

Als gevolg van de eerdere afspraken hebben een drietal ontwikkelingen in het (aangrenzende) Zandzoomgebied in Limmen geen financiële relatie met het project Limmen-Zandzoom en hebben hun eigen exploitatie. Dit zijn:

- ontwikkeling van 8 topkavels;
- het bedrijventerrein Nieuwelaan;
- het woningbouwplan Hogeweg – Pagenlaan.

2.3 Exploitatieplangrenzen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied Limmen-Zandzoom geldt dat het exploitatieplangebied kleiner is dan het bestemmingsplangebied. De particuliere percelen binnen het bestemmingsplangebied die positief bestemd zijn vallen niet in het exploitatieplangebied. De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart in bijlage 1. Daarop zijn tevens plangebieden van de vastgestelde uitwerkingsplannen aangegeven.

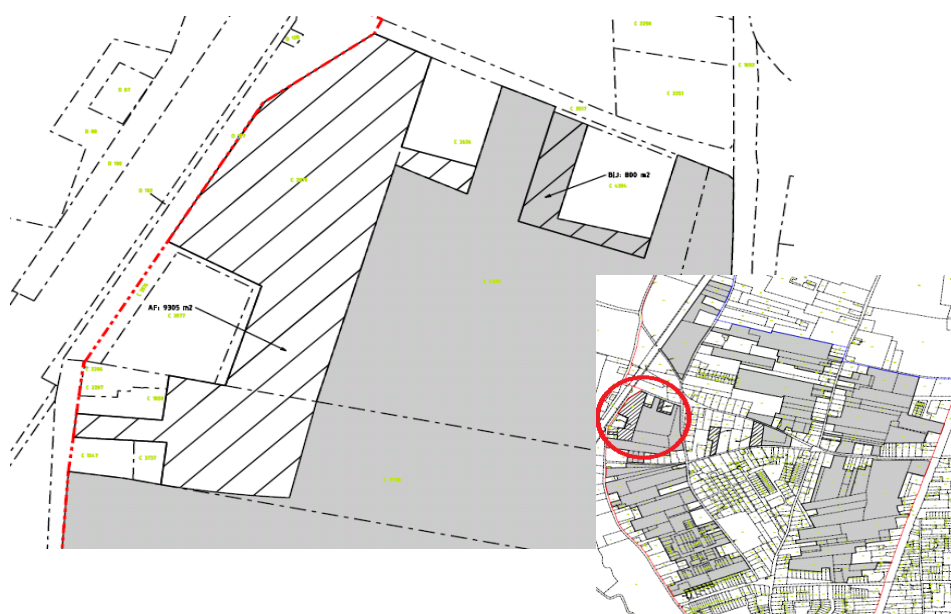
Met het tweede uitwerkingsplan zijn er tevens gronden die de definitieve bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Op afbeelding 3 is dit weergegeven. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro meer voorzien. Het exploitatieplangebied is hiermee kleiner geworden ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplangebied.

Afbeelding 3 Uitwerkingsplan 1c – bestemming tuin

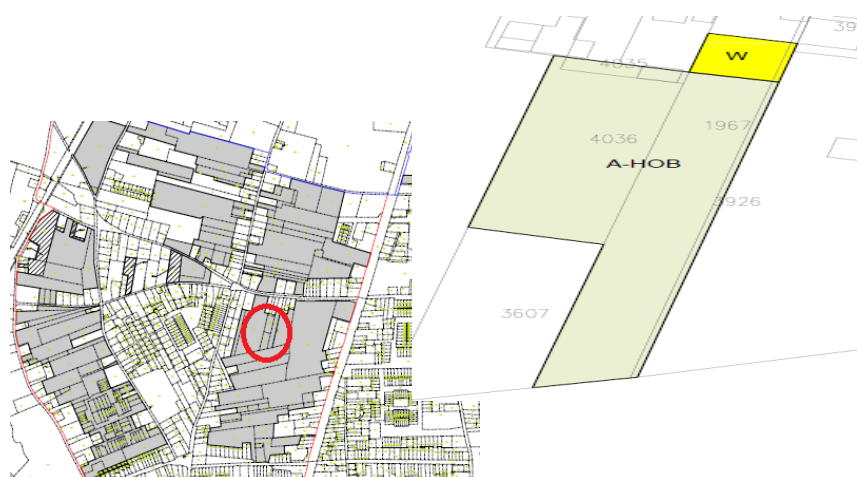


Ook met de derde herziening is het exploitatieplangebied gewijzigd in oppervlakte. Op de afbeeldingen 4a, 4b en 4c zijn de betreffende gronden weergegeven.

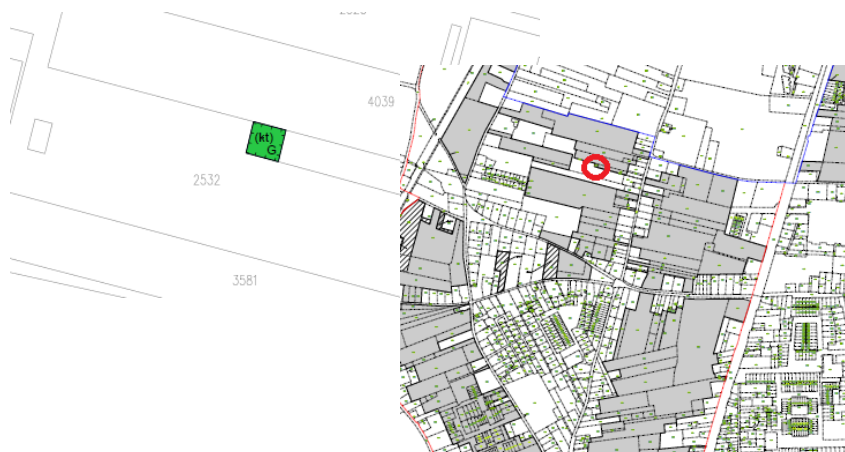
Afbeelding 4a Derde herziening – wijziging exploitatieplangebied



Afbeelding 4b Derde herziening – wijziging exploitatieplangebied



Afbeelding 4c Derde herziening – wijziging exploitatieplangebied



2.4 Eigendomssituatie

Het overgrote deel van de percelen in het exploitatieplangebied is eigendom van derden (particulieren), een aantal percelen is in eigendom van de gemeente Castricum. Een overzicht van de verschillende grondposities is weergegeven op de kaart 'Grondeigendommen', opgenomen in bijlage 2. De eigendomssituatie is uiteraard een momentopname. Gronden in het gebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente. Verkoop aan derden is vanwege de werking van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, die op het gebied van toepassing is verklaard, niet mogelijk.

In principe wil de gemeente, vanuit haar beleidsuitgangspunt dat gestreefd wordt naar een actieve grondpolitiek, alle binnen het plangebied gelegen gronden verwerven.

Op dit moment zijn er met een tweetal partijen afspraken gemaakt.

Gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij

Zoals aangegeven in het exploitatieplan, vastgesteld op 3 februari 2011, heeft een partij binnen het woningbouwproject Limmen-Zandzoom een dominante grondpositie. Met deze partij (Driessen vastgoed) heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met als doel het oprichten van een GEM. Met deze partij (Driessen vastgoed B.V.) heeft de gemeente een Gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij opgericht; Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V.

De samenwerkingsovereenkomst om tot de oprichting te komen is op 29 november 2010 ondertekend, voor de vaststelling van het exploitatieplan in februari 2011. Deze samenwerkingsovereenkomst dient derhalve te worden beschouwd als anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro.

Ontwikkeling Hoek Visweg/ Rijksweg

Voor een drietal woningen, die in het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom zijn opgenomen in de bestemming “Gemengd – Uit te werken 2”, geldt dat hierover reeds afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal.

2.5 Uitwerkingsplan fase 3B

Het uitwerkingsplan voor fase 3B voorziet in de nadere uitwerking van de globale woonbestemming. Het gaat om het uitwerkingsplan ‘Limmer Linten, fase 3b, Visweg-zuid’.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied fase 3B betreft de realisatie van 29 woningen. De volgende afbeelding toont de toekomstige inrichting van het plangebied.

Afbeelding 5 Proefverkaveling fase 3B



2.6 6^e herziening exploitatieplan

Het voornoemde uitwerkingsplan maakt dat het exploitatieplan ook dient te worden uitgewerkt. Immers, het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom betreft een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht.

Voor het verwerken van het hiervoor genoemde uitwerkingsplan is in onderhavige 6^e herziening van het exploitatieplan het hiervoor afgebeelde inrichtingsvoorstel als uitgangspunt genomen. De globale ramingen uit het oorspronkelijke exploitatieplan zijn op basis van de uitwerkingen nader uitgewerkt. Deze uitwerkingen resulteren in een nieuwe exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid die van toepassing is op aanvragen om omgevingsvergunningen en eventuele posterieure overeenkomsten.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

Zoals reeds aangegeven betreft het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen toegelicht welke werken en werkzaamheden zullen plaatsvinden ten aanzien van het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied. De aan te leggen werken en de te verrichten werkzaamheden zullen in de verdere uitwerking van het plan en de herziening van het exploitatieplan nader worden gedetailleerd.

3.1 Bouwrijp maken van het gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitteefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Aanleg bouwwegen voorafgaand aan de bouw van het vastgoed.
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven van de waterpartijen en verwerken van de vrijkomende grond binnen het plangebied.
- Ophogen van delen van het plangebied.
- Aanleg van gescheiden rioolstelsel, inclusief daarbij behorende aansluiting op de bestaande riolering, plaatsen van kolken, inspectieputten, aanleg van huisaansluitingen, voorzieningen voor de verwerking/afvoer en berging van regenwater zoals genoemd in het Masterplan Water Zandzoom en indien van toepassing verplaatsing/aanpassing van het bestaande rioolstelsel.
- Aanleg van een nutstracé.
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen conform het Masterplan Water Zandzoom.
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

3.3 Woonrijp maken

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden, maximaal een half jaar na de laatste oplevering, de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg dan wel herstel van de definitieve verharding van de wegen.
- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen.
- Aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- Aanbrengen bebording, bebakening en belijning.

3.4 Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen

Ten behoeve van de ontwikkeling van Limmen-Zandzoom dienen enkele planstructurele elementen te worden aangelegd. Een aantal van deze elementen is volledig toerekenbaar aan het plan. Daarnaast is sprake van een aantal elementen die deels worden toegerekend aan Limmen-Zandzoom. Dit zijn de bovenwijkse voorzieningen. Voor een nadere toelichting op de bovenwijkse voorzieningen en de toerekening hiervan naar de exploitatie Limmen-Zandzoom wordt verwezen naar de Nota Bovenwijks actualisatie 2014-2015, vastgesteld op 21 oktober 2014, van de gemeente Castricum.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2020. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. Aangezien er voor het nog uit te werken plangebied nog geen stedenbouwkundig plan is opgesteld, is de exploitatieopzet gebaseerd op een normatieve bepaling van het ruimtegebruik, waarbij de reeds uitgewerkte deelgebieden zijn verwerkt.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

▪ rente	:	3,00%;
▪ inflatiecijfer kosten	:	2,25%;
▪ inflatiecijfer opbrengsten	:	1,00%
▪ prijspeildatum	:	1 januari 2020.

Bij een herziening van het exploitatieplan, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt, aansluitend op de Nadere Overeenkomst Financiële Afspraken, gebruik gemaakt van de CBS index GWW totaal (2000=100).

4.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In tabel 1 is de verhouding weergegeven van de reeds door de gemeente en de GEM verworven gronden en de nog te verwerven gronden. Op de eigendomskaart, bijlage 2 van dit exploitatieplan, is de grondpositie in beeld gebracht.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.6 is het exploitatieplangebied gewijzigd in de voorgaande herzieningen van het exploitatieplan in verband met de verwerking van de bijbehorende vastgestelde uitwerkingsplannen. Met deze 5^e herziening is er geen sprake van een wijziging van de eigendomssituatie. In tabel 1 is de eigendomssituatie weergegeven.

Tabel 1. Eigendomssituatie per 1 januari 2020

Eigenaar	Ha	Aandeel
Gronden gemeente	7,95	15%
Gronden Driessen (GEM)	11,83	22%
Gronden GEM	0,92	2%
Gronden te verwerven	32,53	61%
Totaal	53,23	100%

4.4 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van onbebouwde agrarische gronden. Daarnaast zijn enkele bedrijven en kassen aanwezig binnen het plangebied.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een woonwijk. Aangezien er destijds nog geen stedenbouwkundig plan was opgesteld, is het ruimtegebruik normatief bepaald. Met het vaststellen van de uitwerkingsplannen is het ruimtegebruik van deze plangebieden meer concreet en is het ruimtegebruik bijgesteld. Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer van de gronden met een uit te werken bestemming, zoals normatief bepaald in het oorspronkelijke exploitatieplan.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan (moederplan)

Bestemming	Oppervlakte m²	Aandeel
Uitgeefbaar	244.735	44%
Openbaar gebied ¹	309.184	56%
Totaal	553.919	100%

¹ wegen, openbaar groen en water

In tabel 3 is het ruimtegebruik per functie, na deze vijfde herziening, inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3 Ruimtegebruik na zesde herziening

Bestemming	Nog uit te werken	UP fase 1	UP fase 1C	UP fase 2A	UP fase 2B	UP fase 2C	Supermarkt	Kruispunt Visweg	UP fase 3D	UP Fase 3B	Totaal
Uitgeefbaar	151.721	23.375	6.458	19.641	16.183	6.002	2.484		4.484	8.219	238.553
Openbaar gebied	256.904	12.057	3.376	8.351	8.775	3.609	4.207	1.243	841	4.483	303.847
- verharding		4.780	1.926	2.236	4.237	1.903	3.744	810	240	2.665	
- groen en water		7.277	1.450	6.115	4.539	1.706	463	433	601	1.818	
Totaal	408.625	35.432	9.834	27.992	24.959	9.611	6.691	1.243	5.325	12.702	542.400

4.5 Programma

Het binnen de Limmen-Zandzoom te realiseren programma is in tabel 4 opgenomen. Een gedetailleerde verkaveling is voor de gronden met de nog uit te werken bestemming nog niet beschikbaar. Tegelijkertijd met het vaststellen van de uitwerkingsplannen, waarin diverse bestemmingen meer gedetailleerd zullen worden vastgelegd, zal ook de uitwerking van het programma worden vastgesteld. De verschillende woningbouwcategorieën waren gebaseerd op de Lokale Woonvisie. Conform de lokale woonvisie werd gestreefd om 40% van het aantal woningen, exclusief topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units), te realiseren in categorie 1 en 2 en ten minste 15% kavels met particulier opdrachtgeverschap. Met de vaststelling van de partiele herziening van het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom in 2017 is dit gewijzigd naar 30%. Met de derde herziening van het exploitatieplan is dit verwerkt.

Het aandeel sociale woningbouw betrof 38% van het aantal woningen, exclusief topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units). Dit aantal is gewijzigd naar 30%. In totaal gaat het om 149 woningen in het sociale segment.

In tabel 4 is het woningbouwprogramma, na verwerking van de uitwerkingsplannen weergegeven.

Tabel 4 Programma Zandzoom Limmen (na zesde herziening)

Woningtype	Totaal	Nog uit te werken	UP fase 3B
Categorie 1; sociaal huur / koop	74	56	
Categorie 1; appartementen	19	19	
Categorie 2; goedkope koop	55	10	10
Categorie 3; middelduur	172	78	10
Categorie 4; projectmatig	89	65	7
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	87	31	1
Categorie 5a; projectmatig	32	32	
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	30	24	1
TOTAAL	558	325	29
Woon-werk units	8		
Supermarkt	1.500 m2		

4.6 Fasering

Vanwege het ingeschatte bouwtempo en de huidige marktomstandigheden is het niet gewenst om het plangebied als een geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Het is voor een efficiënte exploitatie niet gewenst om grote hoeveelheden bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. In onderstaande tabel is de globale fasering van het woningbouwprogramma opgenomen. De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn hieromheen gepland. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

Voor de realisatie van het totale plangebied Limmen-Zandzoom is uitgegaan gegaan van een termijn van 14 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2014 (uitwerkingsplan fase 1). De geplande start van de bouw van de woningen heeft plaatsgevonden in 2015 (uitwerkingsplan fase 1) en zal in fasen vorm krijgen. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fasering ten aanzien van de start van de werken en werkzaamheden, zoals weergegeven op de kaart 'Fasering Limmen Zandzoom', bijlage 3.

De gronduitgifte van de laatste woningen in Limmen-Zandzoom is voorzien in 2027. In dit exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de geplande woningen in de jaren 2015 tot en met 2027 worden gerealiseerd.

Tabel 6. Woningbouwprogramma

Jaartal	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Plangebied	325 *							53	40	40	40	40	40	39
Up fase 1	63	31	32											
Up fase 1C	9		9											
Up fase 2A	29				15	14								
Up fase 2B	45				26	26								
Up fase 2C	50				25	25								
Up fase 3D	8						8							
Up fase 3B	29						14	15						
TOTAAL woningen	558													
UP werkunits	8						4	4						
Up Supermarkt					1									

*Afwijking in de optelling wordt veroorzaakt door afrondingsverschillen

Bij de detaillering van de plannen kan de fasering op onderdelen gewijzigd worden, afhankelijk van onder meer de grondverwerving en eventuele andere belemmeringen.

De gefaseerde uitwerking krijgt in de loop van tijd steeds meer gestalte, met name in de opstelling van uitwerkingsplannen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.7 Kosten

4.7.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Er bestaat onderscheid tussen de verschillende kosten, gezien de criteria 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit'. Kosten dienen, wanneer er

sprake is van profijt en toerekenbaarheid, proportioneel worden toegerekend naar dit exploitatieplan. Er bestaan drie categorieën kosten, zie tabel 7.

Tabel 7. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie- gebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatie- gebied en een of meer exploitatie- gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Hierbij is de fictie aangehouden dat de gemeente de enige exploitant is.

De totale geraamde kosten in verband met de ontwikkeling van het plan per onderdeel zijn opgenomen in tabel 8. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2020.

Tabel 8. Specificering kosten (in €)

	Uit te werken	UP fase 1	UP fase 1C	UP fase 2A	UP fase 2B	UP fase 2C	Up Super- markt	UP fase 3D	UP fase 3B	TOTAAL
Inbrengwaarde gronden	18.998.226	1.733.746	445.543	1.986.528	825.108	299.412	238.450	282.532	614.781	25.424.325
Schadeloos- stellingen	631.494	57.503	65.113	0	35.225	35.225	0	10.000	10.000	844.559
Sloopwerken en saneringen	2.383.031	-	-	0	85.888	0	39.263	--	--	2.508.181
Onderzoeks- kosten	240.449	23.159	9.397	21.321	19.917	7.581	3.913	2.498	5.985	311.852
Bouw- en woonrijpmaken	11.776.644	869.665	272.002	611.520	672.141	319.600	352.011	52.479	417.387	15.343.451
Plankosten	6.839.565	1.240.932	177.276	571.223	1.024.261	984.867	295.460	157.579	571.223	11.862.386
Planstructurele elementen	2.931.420	423.193	52.220	225.971	357.601	302.316	40.632	47.520	233.952	4.614.825
Niet- verrekenbare BTW	0	-	-	0	0	0	0			0
Rentekosten	638.235	-	-	42.549	76.295	73.360	-			830.439
Totaal	44.439.064	4.348.556	1.021.551	3.459.112	3.096.437	2.022.361	969.729	552.608	1.853.328	60.740.018

4.7.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een extern bureau. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

De inbrengwaarde van de gronden die nog verworven dienen te worden is getaxeerd op in totaal € 25.272.741 miljoen per 1 januari 2014. De kosten zijn gebaseerd op een taxatie van de inbrengwaarden door Overwater, "Taxatierapport inbrengwaarde Limmen-Zandzoom, 1^e herziening", d.d. 28 mei 2014, met kenmerk 30348772/T01/rko.

Ten behoeve van deze derde herziening is een marktupdate van de inbrengwaardetaxatie 2014 uitgevoerd ten behoeve van die gronden die nog niet als gerealiseerde kostenpost in het exploitatieplan Limmen Zandzoom 3e herziening worden opgenomen. Bij deze marktupdate is als uitgangspunt aangehouden dat de fysieke aard van de vastgoedobjecten niet is gewijzigd en is beperkt tot onderzoek naar de relevante markt of andere omstandigheden op de peildatum ten opzichte van 2014.

Deze marktupdate is beschreven in het "Addendum Taxatierapport inbrengwaarden van gronden die behoren tot het exploitatieplan Limmen-Zandzoom, behorende bij het gelijknamige bestemmingsplan Limmen-Zandzoom van de gemeente Castricum, ten behoeve van de 3e herziening", kenmerk : 30391372/N01/rko, d.d. 5 januari 2017.

Voor het grondplannummer 17, liggende in Vak 6, (destijds) kadastraal bekend als gemeente Limmen, sectie C, nummer 3790, groot 680 m² is helaas niet rekening gehouden met alle omstandigheden die van invloed konden zijn op de inbrengwaarde. De inbrengwaarde voor dit perceel is in 2014 derhalve niet juist getaxeerd. Deze omissie is hersteld met het addendum: "Addendum Taxatierapport inbrengwaarde" met kenmerk: 30391372/N01/rko, d.d. 20 juli 2017.

De taxatie en de addenda zijn bijgevoegd in bijlage 5.

De inbrengwaarde voor de uitwerkingsplan fase 3B is € 614.781,-.

4.7.3 Sloopwerken en saneringen

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van opstallen in het gebied. Voor zover nu bekend is geen sprake van bodemsanering. Derhalve zijn hiervoor geen kosten opgenomen. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. Voor het genoemde uitwerkingsplan zijn geen sloopkosten opgenomen voor fase 3D.

4.7.4 Onderzoekskosten

Voor voorliggend plan zijn in het kader van het bestemmingsplan diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek en archeologisch onderzoek.

De totale onderzoekskosten voor genoemde uitwerkingsplan is geraamd op circa € 5.985,-.

4.7.5 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Castricum. Deze ramingen zijn gebaseerd op het normatieve ruimtegebruik van het plangebied. Voor het kwaliteitsniveau is uitgegaan van de eisen zoals weergegeven in het 'Handboek kwaliteitseisen openbare ruimte gemeente Castricum. Omdat de besteksvorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. Het totale bedrag voor bouw- en woonrijp maken bedraagt circa € 417.387,-.

4.7.6 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Deze regeling was op het moment van het opstellen onderhavig exploitatieplan (2010) nog niet van kracht. Voor het exploitatieplan is destijds met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. januari 2010).

Inmiddels is per 1 april 2017 een (nieuwe) plankostenscan formeel van kracht. In de regeling is in artikel 11 het volgende opgenomen ten aanzien van exploitatieplannen van voor de inwerkingtreding van de plankostenscan:

Het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling blijft van toepassing ten aanzien van een exploitatieplan waarvan het ontwerp voor dat tijdstip ter inzage is gelegd.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 9. De genoemde bedragen zijn prijspeildatum 1 januari 2017. In bijlage 6 zijn de resultaten van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 9. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	1.461.141
Stedenbouw	396.135
Ruimtelijke ordening	514.186
Civiele techniek	2.955.688
Landmeten / vastgoedinformatie	97.561
Communicatie	153.148
Gronduitgifte	3.250.408
Management	1.777.542
Planeconomie	523.185
Totaal	11.128.995

Voor het uitwerkingsplan 3B is een bedrag geraamd van € 571.223,- aan plankosten.

4.7.7 Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk worden toegerekend aan het exploitatiegebied Limmen-Zandzoom. Laatstgenoemde voorzieningen betreffen de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen.

Voor een onderbouwing van de opgenomen kosten wordt onder andere verwezen naar het verkeersonderzoek van GoudAppel Coffeng welke is bijgevoegd bij het bestemmingsplan en het 'Hydraulische- en milieutechnische berekening riolering Limmen', uitbreidingslocatie Limmen, definitief d.d. 22 november 2010 met kenmerk DZ01-D1, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit exploitatieplan.

Het bedrag van € 4,63 miljoen dat is opgenomen in tabel 8 betreft de kosten voor de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied en voorzieningen buiten het exploitatiegebied die geheel zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied De Zandzoom.

De voorzieningen die geheel zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied De Zandzoom betreffen:

- aanpassingen verkeersstructuur Limmen-Zandzoom;
- afkoppelen rioolstelsel;
- realisatie geluidscherm;
- maatregelen ten behoeve van milieuzonering bedrijvigheid.

Daarnaast is er sprake van voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen waarvan de kosten niet geheel zijn toe te rekenen aan De Zandzoom. Op basis van de toetsingscriteria, profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zullen deze kosten naar rato aan verschillende exploitatiegebieden en / of bestaand gebied worden toegerekend. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- Wonen in het groen.
- Reconstructie Rijksweg.

Voor een nadere onderbouwing van de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen wordt verwezen naar de Nota Bovenwijks gemeente Castricum.

4.8 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- a. Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- b. Bijdragen en subsidies van derden.
- c. Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond en subsidies. De grondprijzen zijn geraamd op basis van

vrij-op-naam-prijzen en grondquotes. De gehanteerde grondprijzen zijn conform het gemeentelijke grondprijsbeleid, welke zijn weergegeven in de Nota Grondprijzen gemeente Castricum. Tabel 10 geeft de opbrengsten weer. Ten opzichte van de grondprijzen in het oorspronkelijke exploitatieplan is in onderstaande tabel met ingang van 1 januari 2015 een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd.

Tabel 10. Geraamde opbrengsten

Woningtype		Grondopbrengst in € 01-01-2020
Categorie 1;	sociaal appartementen (tot € 181.000)	15.000
Categorie 1;	sociaal rijwoningen (tot € 181.000)	20.600
Categorie 2;	goedkope koop (€ 181.000 - € 225.000)	50.448
Categorie 3;	middelduur (€ 225.000 - € 325.000)	104.223
Categorie 4;	projectmatig (vanaf € 325.000)	173.720
Categorie 4;	particulier opdrachtgeverschap	239.734
Categorie 5a;	projectmatig	194.647
Categorie 5b;	particulier opdrachtgeverschap	429.090
Woon-werk units		252.475
Supermarkt		1.530.150

4.9 Exploitatieopzet

4.9.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma nog omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven.

Hierbij is bij het toekennen van het gewicht per categorie woning aansluiting gezocht bij de referentiecategorie uit het oorspronkelijke exploitatieplan, categorie 3 met een gemiddelde grondprijs van € 64.327,=. De verschillende categorieën woningen, inclusief categorie 3, zijn hier tegen afgezet.

Tabel 11. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld (nominaal)	Gewicht	gew. basis ehd	Grond- opbrengst
Sociaal					
Sociale sector Cat 1 appartementen	74	15.000	0,23	17	1.110.000
Sociale sector Cat 1 rijwoningen	19	20.600	0,32	12	803.400
Markt					
Categorie 2; goedkope koop	55	50.448	0,78	27	2.774.666
Categorie 3; middelduur	172	104.233	1,62	271	17.928.054
Categorie 4; projectmatig	89	173.720	2,70	233	15.461.116
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	87	239.734	3,73	315	20.856.888
Categorie 5a; projectmatig	32	194.647	3,03	94	6.228.706
Categorie 5b: part. opdrachtgeverschap	30	429.090	6,67	200	12.872.687
Woon-werk units	8	252.475	3,92	31	2.019.798
Supermarkt	1		1,59	24	1.530.150
Totaal	566			1.262	81.091.862

4.9.2 Exploitatiebijdrage

Aangezien onderhavig exploitatieplan voor het overgrote deel globaal van karakter is, is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, aangezien dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze gronden. De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid, na het verwerken van het uitwerkingsplan fase 3B, bedraagt **€ 51.687,-** op contante waarde 1 januari 2020.

Tabel 12 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de kosten de opbrengsten niet en zijn alle kosten te verhalen. Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 7.

Tabel 12. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde
	01-01-2020 in €
Te verhalen kosten	60.355.417
Minus subsidies en/of bijdragen	912.260
Netto te verhalen kosten	59.443.157
Totale opbrengsten(drempel)	74.892.619
Mogelijke te verhalen kosten	59.443.157
Aantal gewogen basiseenheden	1.150,07
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	51.687

De exploitatiebijdrage is het bedrag dat bij de omgevingsvergunning voor bouwen per gewogen basiseenheid in de bouwaanvraag in rekening wordt gebracht. De inbrengwaarde van de gronden en kosten welke in de exploitatieopzet zijn meegenomen, maar door de vergunningaanvrager zelf zijn gemaakt, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uit komt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Tenslotte kunnen wijzigingen die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, dient op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de GWW totaal (2000=100) van het CBS.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

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

6 De procedure

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient het exploitatieplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan, waarvoor het exploitatieplan is opgesteld, te worden vastgesteld. Bevoegd bestuursorgaan is de raad van de gemeente. Net als de totstandkoming van een bestemmingsplan kent het exploitatieplan een wettelijke procedure.

6.1 De procedure

Op de voorbereiding van een structurele herziening van het exploitatieplan Limmen Zandzoom is ingevolge artikel 6.14 Wro afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp-exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Daarnaast moeten degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied in kennis worden gesteld.

Na de ter inzage ligging dient de gemeenteraad het exploitatieplan binnen twaalf weken vast te stellen. Binnen vier weken na vaststelling van het exploitatieplan dienen de grondeigenaren hiervan in kennis te worden gesteld.

6.2 Zienswijzen exploitatieplan zesde herziening

P.M.

Deel B – Regels

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan “Limmen – Zandzoom”, vervat in de verbeelding en regels.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Gebouw: Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Werk: een constructie, geen gebouw zijnde.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Artikel 2 - Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan “Limmen – Zandzoom”, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2011.

Artikel 3 – Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart ‘Te verwerven gronden’ dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Artikel 4 – Woningbouwcategorieën

1. Binnen het exploitatiegebied dient 30% van het totale programma, exclusief de woningen in het topsegment (categorie 5a, 5b en woon-werk units), te bestaan uit woningen in het sociale segment. Dit betreft in totaal tenminste 148 woningen;
2. Binnen het exploitatiegebied dient ten minste 15% van het totale programma te bestaan uit kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Dit betreft tenminste 85 woningen.

Artikel 5 – Verbod uitvoeren werken en werkzaamheden op gronden met uitwerkingsplicht

Het is verboden om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wet ruimtelijke ordening, in werking is getreden.

Artikel 6 – Fasering werken en werkzaamheden (bouwrijp maken)

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven op de Kaart 'Fasering Limmen Zandzoom', zoals opgenomen in bijlage 3, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 7 - Verbodsbepaling

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde faseringsregels.

Artikel 8 - Ontheffing verbodsbepaling

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5 en artikel 7 van deze regels indien de uitvoering van de werkzaamheden past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing, als bedoeld onder 1, beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen of voorschriften verband moeten houden met de belangen op de bescherming waarvan artikel 5 en 6 ziet;
3. Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

Artikel 9 – Toepasselijkheid van eisen en regels voor aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004;
2. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten);
3. De Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid voor gemeente Castricum 2017 dat als bijlage 9 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Eén en ander met dien verstande dat:

1. indien de onder 2 en 3 genoemde regels afwijken van de onder 1 genoemd regels de onder 1 genoemde regels voorgaan;
2. indien de onder 3 genoemde regels afwijken van de onder 2 genoemde regels de onder 2 genoemde regels voorgaan.

Artikel 10 - Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepaling van artikel 5 en artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 11 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Regels exploitatieplan Limmen – Zandzoom, zesde herziening”.