

Exploitatieplan
‘Rotonde Rijksweg - Visweg’, Limmen’

Behorende bij het bestemmingsplan
‘Rotonde Rijksweg – Visweg, Limmen’

Gemeente Castricum

1 november 2022

Projectnummer R. 152410-871-A

NL.IMRO.0383. BpRotondeRijksweg-VE00

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	24 mei 2022
Vaststelling	22 december 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Situering plangebied.....	4
1.2	Voorziene ontwikkeling plangebied	4
1.3	Doel van het exploitatieplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling	7
2.1	Relatie planologische maatregel.....	7
2.2	Relatie omliggende ontwikkelingen	7
2.3	Exploitatieplangrens	7
2.4	Eigendomssituatie	8
3	Omschrijving werken en werkzaamheden.....	9
3.1	Bouwrijp maken van het gebied.....	9
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen	9
3.3	Woonrijp maken	9
3.4	Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen	10
4	De exploitatieopzet.....	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Parameters.....	12
4.3	Eigendomssituatie	12
4.4	Ruimtegebruik	12
4.5	Programma	14
4.7	Kosten.....	14
4.7.1	Algemeen.....	14
4.7.2	Inbrengwaarden gronden	15
4.7.3	Sloopwerken en saneringen	15
4.7.4	Onderzoekskosten	15
4.7.5	Bouw- en woonrijp maken	16
4.7.6	Plankosten	16
4.7.7	Planstructurele elementen (bovenwijkse voorzieningen).....	16
4.8	Opbrengsten	17
4.9	Exploitatieopzet.....	18
4.9.1	Gewogen basiseenheden.....	18
4.9.2	Exploitatiebijdrage	18
5	Jaarlijkse herziening en eindafrekening.....	20
5.1	Jaarlijkse herziening	20
5.2	Eindafrekening	20
6	De procedure.....	21
6.1	De procedure	21
6.2	Zienswijzen exploitatieplan zevende herziening	21
Deel B –	Regels	22

Bijlage 1	Verbeelding Rotonde Rijksweg – Visweg, Limmen
Bijlage 2	Kaart exploitatieplangrens
Bijlage 3	Overzichtstekening met eigendomssituatie
Bijlage 4	Taxatie inbrengwaarde
Bijlage 5	Resultaten plankostenscan 2021
Bijlage 6	Exploitatieopzet Rotonde Rijksweg - Visweg, Limmen, d.d. 1 november 2022

1 Inleiding

1.1 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen op het kruispunt van de Rijksweg (N203) en Visweg te Limmen. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Limmen en is kadastraal bekend onder de gemeente Limmen, sectie A, perceelnummers: 3758 en 3759 en sectie C, perceelnummers: 1116, 1737, 3720.

Op de navolgende afbeelding staat de globale ligging en begrenzing van het bestemmingsplangebied weergegeven.

Afbeelding 1. Situering bestemmingsplangebied

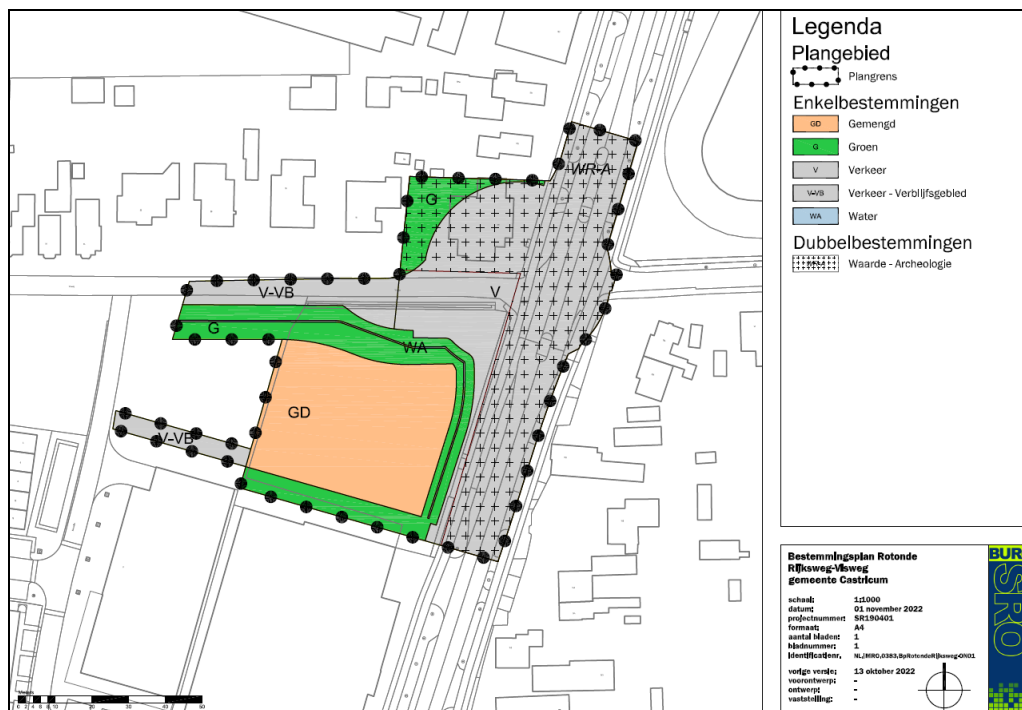


1.2 Voorziene ontwikkeling plangebied

De gemeente Castricum is voornemens om een rotonde mogelijk te maken op het kruispunt van de Rijksweg (N203) en de Visweg te Limmen. Daarnaast wordt met het voorliggende plan ten zuidwesten van de rotonde een gemengde bestemming opgenomen. Hiermee wordt het mogelijk om een restaurant te vestigen in combinatie met woningen zoals deze reeds voorzien waren in het oorspronkelijke ontwikkelingsplan. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Rtonde Rijksweg – Visweg, Limmen is weergegeven op afbeelding 2. Naast de horecagelegenheid is het mogelijk om kleinschalige detailhandel te vestigen en/of een maatschappelijke invulling te realiseren. Het beoogde programma is passend binnen het totaal aantal woningen zoals voorzien in het moederplan Limmen-Zandzoom.

De verbeelding van het bestemmingsplan Rtonde Rijksweg – Visweg, Limmen is opgenomen als bijlage 1.

Afbeelding 2 Verbeelding bestemmingsplan Rotonde Rijksweg – Visweg, Limmen



Het initiatief, bestaande uit de aanleg van de rotonde en de beoogde nieuwe functies, past echter niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Limmen - Zandzoom' (afbeelding 3). De gronden beschikken over de bestemmingen 'Gemengd – Uit te werken 1', 'Horeca', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Een rotonde is niet toegestaan binnen de bestemming 'Horeca' en de bestemming 'horeca is niet toegestaan binnen de uitwerkingsregels 'Gemengd – Uit te werken 1'. Om het beoogde initiatief mogelijk te maken is er een partiële herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Limmen - Zandzoom' opgesteld.

Afbeelding 3 Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Limmen- Zandzoom'



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).

De gronden in het exploitatieplangebied waarop bouwplannen, zoals bepaald in artikel 6.2.1 Bro, zijn voorzien, zijn in eigendom 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.

1.4 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 ontwerpexploitatieplan hoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Ronde Rijksweg - Visweg', Limmen'. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.2 Relatie omliggende ontwikkelingen

De ontwikkeling 'Ronde Rijksweg - Visweg', Limmen' 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 Bovenwijken van de gemeente Castricum:

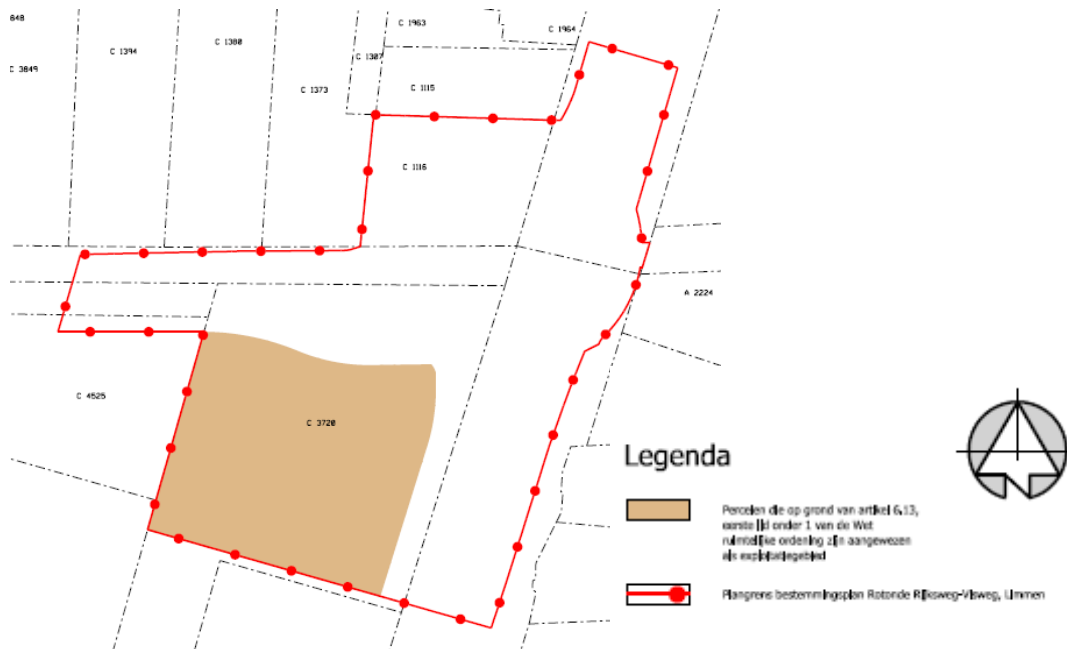
- Voor de aansluiting A9 worden bijdragen geleverd vanuit de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Boekelermeer (Alkmaar en Heiloo) en woningbouw (Castricum en Heiloo).
- Voor de Groenprojecten worden bijdragen geleverd vanuit de woningbouw. De bijdrage voor de gemeente Castricum is € 2.875.000,-.

2.3 Exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied Ronde Rijksweg - Visweg', Limmen' geldt dat het exploitatieplangebied kleiner is dan het bestemmingsplangebied. De exploitatieplangrens is beperkt tot het deel van het perceel sectie C, nummer 3720 waarop een horecagelegenheid met daarboven 4 appartementen zijn voorzien, inclusief de parkeerplaatsen en een houtwal.

Reden voor deze begrenzing is dat het overige deel van het perceel sectie C, nummer 3720 de bestemming openbaar gebied krijgt. Op deze gronden is geen bouwplan voorzien als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de inrichting van deze gronden een samenhang met de te realiseren rotonde op de Rijksweg.

Afbeelding 4 Exploitatieplangrens



De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart in bijlage 2.

2.4 Eigendomssituatie

Het perceel C 3720 in het exploitatiegebied is in eigendom van derden (particulieren). Een overzicht van de grondposities is weergegeven op de kaart 'Grondeigendommen', opgenomen in bijlage 3.

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.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen toegelicht welke werken en werkzaamheden zullen plaatsvinden ten aanzien van het bouwrijp maken van het exploitatieplanplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied.

3.1 Bouwrijp maken van het gebied

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- 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.
- Aanleg van een nutstracé.

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.

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 voetpaden en bijbehorende bermen.
- Aanleg parkeerplaatsen.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen.
- Aanbrengen bebording, bebakening en belijning.

3.4 Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen

3.4.1 Bovenwijkse voorzieningen Limmen-Zandzoom

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.

3.4.2 Ontsluitingsweg exploitatieplangebied

De ontsluiting van het exploitatieplangebied op de openbare weg is weergegeven op afbeelding 5. De kosten van deze ontsluitingsweg zijn geraamd op € 18.900,-.

De ontsluitingsweg is aangemerkt als bovenwijkse voorziening, aangezien deze weg ook de ontsluitingsweg zal worden voor de toekomstige ontwikkeling van het naastgelegen perceel (C 4525).

Afbeelding 5 Ontsluiting exploitatieplangebied



Voor de toerekening van de kosten, tussen beide percelen, is uitgegaan van de oppervlakte uitgeefbaar gebied.

Perceel	Opp. uitgeefbaar (m2)	Aandeel %	Kosten
C4525	790	26	€4.914
C3720	2.225	74	€13.986
Totaal	3.015	100	€18.900

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 2022. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers.

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	:	2,50%;
▪ inflatiecijfer kosten	:	2,25%;
▪ inflatiecijfer opbrengsten	:	1,00%
▪ prijspeildatum	:	1 januari 2022.

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).

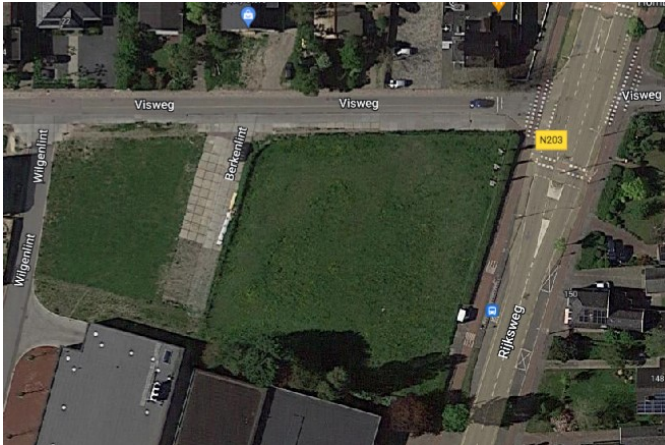
4.3 Eigendomssituatie

De percelen in het exploitatieplangebied zijn in eigendom van een particuliere eigenaar. Op de eigendomskaart, bijlage 2 van dit exploitatieplan, is de grondpositie in beeld gebracht.

4.4 Ruimtegebruik

In de huidige situatie betreft het grondgebruik in het exploitatieplangebied onbebouwde gronden, zoals weergegeven op afbeelding 6.

Afbeelding 6 Huidige ruimtegebruik percelen



In de nieuwe situatie zal het perceel worden omgezet naar woningbouw, bestaande uit een horecagelegenheid met daarboven 4 appartementen. Op afbeelding 7 is dit weergegeven.

Afbeelding 7 Plangebied Rotonde/Rijksweg



Tabel 1 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer van de gronden.

Tabel 1. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	2.225	100%
Openbaar gebied ¹	0	0%
Totaal	4.656	100%

¹ wegen, openbaar groen en water

4.5 Programma

Het binnen het exploitatieplan te realiseren programma is in tabel 2 opgenomen.

Het aandeel sociale woningbouw is conform het beleid van de gemeente 30%. In totaal gaat het om 2 woningen in het sociale segment.

Tabel 2 Programma

Woningtype	Totaal
Categorie 1; sociaal huur / koop	4
Categorie 1; rijwoningen	
Categorie 2; goedkope koop	
Categorie 3; middelduur	
Categorie 4; projectmatig	4
Categorie 4; particulier opdrachtgeverschap	
Categorie 5a; projectmatig	
Categorie 5b; particulier opdrachtgeverschap	
TOTAAL	4
Horeca	180 m2

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 3.

Tabel 3. 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 exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden 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 4. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2022.

Tabel 4. Specificering kosten (in €)

Verwerkingen en schadeloosstellingen	€	170.000
Sloopwerken	€	-
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€	10.000
Bouw- en woonrijpmaken	€	91.125
Plankosten	€	84.782
Planstructurele elementen	€	52.063
Planstructurele elementen - ontsluitingsweg	€	13.986
Bijdragen uit exploitatie	€	-
Rente	€	-
Totaal	€	421.956

4.7.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op 'Taxatierapport inbrengwaarde Percelen grond nabij de Visweg en de Rijksweg te Limmen', d.d. 1 november 2022, opgesteld door het bureau De Lorian Raadgevers o.g. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. De taxatie inbrengwaarde is bijgevoegd in bijlage 4.

De inbrengwaarde voor de binnen het exploitatieplan gelegen gronden is geraamd op € 170.000,-.

4.7.3 Sloopwerken en saneringen

Voor zover nu bekend is geen sprake van bodemsanering. Derhalve zijn hiervoor geen kosten opgenomen. Ook is er geen sprake van sloopkosten.

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 plan is geraamd op circa € 10.000,-.

4.7.5 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Castricum. Voor het kwaliteitsniveau is uitgegaan van de eisen zoals weergegeven in het 'Handboek kwaliteitseisen openbare ruimte gemeente Castricum. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het totale bedrag voor bouw- en woonrijp maken bedraagt circa € 91.125,-.

4.7.6 Plankosten

Bij het toepassen van het exploitatieplan is voor het bepalen van de plankosten een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden. Door aanpassing van de cao voor gemeenteambtenaren gelden nieuwe tarieven voor de plankosten. In de nieuwe versie Plankostenscan 2021 zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1-1-2020 tot 1-1-2021.

De plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 5. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 5.

Tabel 5. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	3.622
Stedenbouw	2.418
Ruimtelijke ordening	5.027
Civiele techniek	51.309
Landmeten / vastgoedinformatie	1.783
Communicatie	--
Management	20.623
Planeconomie	--
Totaal	84.782

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 exploitatieplangebied

Rotonde Rijksweg – Visweg, Limmen. Laatstgenoemde voorzieningen betreffen de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen.

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

- Aansluiting A9 inclusief natuurcompensatie.
- Reconstructie Rijksweg Limmen.

Het bedrag van € 52.063 dat is opgenomen in tabel 5 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.

Voor een nadere onderbouwing van de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen wordt verwezen naar de Nota Bovenwijks 2015-2025, actualisatie 2014 gemeente Castricum, vastgesteld op 21 oktober 2014.

Ontsluitingsweg exploitatieplangebied

Zoals toegelicht in paragraaf 3.4.2 is er voor de ontsluitingsweg een bedrag van € 13.986,- toegerekend aan het exploitatieplangebied.

4.8 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

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

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De grondprijzen voor de horecagelegenheid en de 4 appartementen (categorie 3) zijn getaxeerd door het bureau De Lorijn Raadgevers o.g. Het taxatierapport 'Taxatierapport uitgifteprijs locatie Visweg-Rijksweg, Limmen', d.d. 1 november 2022 is opgenomen in bijlage 4.

Tabel 6 geeft de opbrengsten per woningbouwcategorie weer.

Tabel 6. Geraamde opbrengsten

Woningtype		Grondopbrengst in € 01-01-2022
Categorie 1;	sociaal appartementen (tot € 200.000)	15.000
Categorie 1;	sociaal rijwoningen (tot € 200.000)	20.600
Categorie 2;	goedkope koop (€ 200.000 - € 249.000)	51.462
Categorie 3;	middelduur (€ 249.000 - € 355.000)	115.862
Categorie 4;	projectmatig (vanaf € 355.000)	177.212
Categorie 4;	particulier opdrachtgeverschap	244.553
Categorie 5a;	projectmatig	198.559
Categorie 5b;	particulier opdrachtgeverschap	437.714
Horeca		408.000

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 7 wordt de systematiek weergegeven.

Hierbij is bij het toekennen van het gewicht aansluiting gezocht bij de referentie categorie 3 - middelduur. De categorie horeca is hier tegen afgezet.

Tabel 7. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd
Woningbouw						
Sociale sector Cat 1	-	st	0	15.000	0,00	0,00
Sociale koop Cat 2	-	st	0	-	0,00	0,00
Marktsector						
Categorie 2: goedkope koop	-	st	0	51.462	0,00	0,00
Categorie 3: middelduur	4	st	4	115.862	1,00	4,00
Categorie 4: projectmatig	-	st	0	177.212	0,00	0,00
Categorie 4: particulier opdrachtgeverschap	-	st	0	244.553	0,00	0,00
Categorie 5a: projectmatig	-	st	0	198.559	0,00	0,00
Categorie 5b: particulier opdrachtgeverschap	-	st	0	437.714	0,00	0,00
...	-	st	0	-	0,00	0,00
Niet-woningbouw						
Bedrijven	-	m² bwo	0	-	0,00	0,00
Kantoren	-	m² bwo	0	-	0,00	0,00
Winkels / horeca	180	m² bwo	2	366	0,21	0,37
Voorzieningen	-	m² bwo	0	-	0,00	0,00
Overige bebouwing	-	m² bwo	0	-	0,00	0,00
Totaal		mt	mt	6		4,37

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 bedraagt **€ 101.190,-** op contante waarde 1 januari 2022.

Tabel 8 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 6.

Tabel 8. Bedrag per gewogen basiseenheid

Totaal kosten	€	420.691
Minus bijdrage ...	€	-
Minus bijdrage ...		
Minus bijdrage ...		
Te verhalen kosten	€	420.691
Drempel opbrengsten	€	503.671
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€	420.691
Gewogen basiseenheden		4,16
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€	101.190

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 Ronde Rijksweg – Visweg, Limmen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan hebben deze zomer gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Tegen het ontwerp exploitatieplan zijn geen zienswijzen ingediend. Als gevolg van inspraak tegen het ontwerp bestemmingsplan is het exploitatieplan wel gewijzigd vastgesteld. Deze zienswijze heeft geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en daarmee dient ook het exploitatieplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Het exploitatieplan wordt gewijzigd vastgesteld op de volgende onderdelen:

- Het exploitatiegebied is verkleind tot het uitgeefbaar gebied op perceel C 3720;
- Het programma is beperkt tot 4 bovenwoningen en een horecagelegenheid;
- Alle kosten, opbrengsten en specifiek de inbrengwaardetaxatie zijn hierop aangepast.

Deel B – Regels

Voor het exploitatieplan ‘Ronde Rijksweg – Visweg, Limmen’ zijn GEEN regels opgenomen.