

Exploitatieplan De Liede

Gemeente Haarlemmermeer

1. Inleiding	3
2. Bestemmingsplangebied en exploitatiegebied	4
3. Eigendomspositie en anterieure overeenkomsten	5
4. Uitgangspunten.....	6
4.1. <i>Rekentechnische uitgangspunten</i>	<i>6</i>
4.2. <i>Inhoudelijke uitgangspunten</i>	<i>6</i>
4.3. <i>Fasering.....</i>	<i>7</i>
5. Kosten.....	8
5.1. <i>Verwerving en Inbrengwaarde.....</i>	<i>8</i>
5.2. <i>Geluidszonering.....</i>	<i>9</i>
5.3. <i>Planschade</i>	<i>9</i>
5.4. <i>Plankosten Bro</i>	<i>9</i>
5.5. <i>Onderzoekskosten</i>	<i>10</i>
5.6. <i>Civiel-technische voorzieningen</i>	<i>10</i>
5.6.1. <i>De deelplan gebonden kosten</i>	<i>10</i>
5.6.2. <i>De algemene voorzieningen</i>	<i>11</i>
5.7. <i>Opbrengsten</i>	<i>13</i>
5.8. <i>Overige Opbrengsten</i>	<i>13</i>
6. Exploitatieopzet	14
6.1. <i>Overal opzet exploitatieplan.....</i>	<i>14</i>
7. Macro aftopping	15
8. Exploitatiebijdrage.....	16
9. Vaststelling en actualisatie.....	17
10. Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden.....	18

Bijlagen:

- nr 1 Bestemmingsplankaart / verbeelding (nog toevoegen)
- nr 2 Kaart met (relevante) eigendomsverhoudingen in het exploitatiegebied
- nr 3 Resultaten Plankostenscan
- nr 4 Taxatiegegevens
- nr 5 Gedetailleerde berekening met NCW resultaat 1/1/2013

1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouwrijp- en woonrijpmaken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan De Liede, waarin de uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan zijn op 14 juni 2011 door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Beide hebben vanaf 2 juli 2011 zes weken ter inzage gelegen. Op het exploitatieplan is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan hebben niet geleid tot een aanpassing van het exploitatieplan. In theorie behoeft het exploitatieplan hierdoor alleen een (autonome) aanpassing als gevolg van de wijziging van het prijspeil. Echter in de periode tussen de ter inzage legging en de nu voorgenomen vaststelling hebben zich een drietal wijzigingen voorgedaan buiten de invloedssfeer van de gemeente die een (gedeeltelijke) herziening van het exploitatieplan noodzakelijk maken. Dit betreffen:

- Het definitief vervallen van de mogelijkheid tot watercompensatie buiten het bedrijventerrein door het intrekken van de rijksgelden in 2010 voor de aanleg van groengebieden. De toelichting en de effecten van dit besluit zijn verwoord in de Nota van B&W Heroverweging Haarlemmermeér Groen d.d. 13 april 2011. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanleg van de watercompensatie buiten het bedrijfsterrein in eerste opzet gehandhaafd. Bij de nadere uitwerking bleek het niet mogelijk dit te realiseren in het bestaande agrarische gebied.
- Het vaststellen van het rijksinpassingsplan voor de aanleg van het 380 kV trafo station in de Liede waarmee dit gebied voor het bestemmingsplan moet worden gezien als bestaande te handhaven gebied.
- De grondruil en de anterieure overeenkomst met TenneT voor het rijksinpassingsplan en de toekomstige uitbreidingslocatie in het exploitatiegebied in de Liede west

Deze wijzigingen brengen een wijziging van het stedenbouwkundige opzet met zich mee. De wijzigingen beperken zich tot de gebieden waar het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst of anderszins is geregeld. De hierboven genoemde wijzigingen zijn in de verschillende anterieure overeenkomsten verwerkt. Het kostenverhaal van deze wijziging van het is daarmee verzekerd. Op de overige gebieden hebben deze wijzigingen geen invloed. De watercompensatie was ook in de vorige uitgangspunten al verwerkt in de Liede Zuid. De wijzigingen daar hebben alleen een niet-structureel karakter en betreffen uitsluitend een nadere detaillering en prijspeilaanpassingen van de exploitatie opzet.

De wijzigingen hebben daarmee geen invloed op de procedure voor het vaststellen van het exploitatieplan welke gestart is met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan op 14 juni 2011.

Na vaststelling is dit exploitatieplan leidend bij het maken van afspraken over het kostenverhaal. Het sluiten van een overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatie bijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) te betalen.

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting het plan minimaal een keer per jaar te actualiseren. De actualisering zal steeds plaats hebben met als peildatum 1 januari van het betreffende jaar en gelijklopen met de gemeentelijke Meerjaren Perspectief Grondzaken - cyclus. In deze jaarlijkse cyclus worden alle gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd.

De herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst voor is afgesloten.

2. Bestemmingsplangebied en exploitatiegebied

In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het bestemmingsplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft. Deze verbeelding komt overeen met de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan De Liede met als toevoeging dat de deelgebieden de Liede Zuid, Noord en West en het Inpassingsplan van het Rijk voor het Trafo station apart staan aangegeven. Op deze kaart is zijn eveneens de gebieden met een anterieure overeenkomst aangeduid.

Het bestemmingsplangebied ligt ten noordwesten van Schiphol ter hoogte van het knooppunt van de N205 met de A9 en is circa 240 hectare groot. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringvaart voor zover gelegen binnen de gemeentegrenzen (de buitenste oever van de Ringvaart is de gemeentegrens), aan de zuidzijde door de N205, aan de westzijde door de bestaande bebouwing van het recreatiepark De Groene Liede en aan de oostzijde door de Kromme Spieringweg en in het verlengde daarvan de bebouwing van Zwanenburg (zie de verbeelding in de bijlage). Het plangebied is te verdelen in de in de navolgende deelgebieden De Liede Zuid, West en Noord.

- Deelgebied Zuid bevindt zich in het zuidoostelijke deel van het plangebied, en wordt begrensd door de Rijksweg A9, de provinciale weg N205 en het bestaande bedrijventerrein De Liede. Het terrein is bruto 7,1 hectare groot.
- Deelgebied Noord bevindt zich in het noordoosten van het plangebied en wordt begrensd door de Zwanenburgerdijk, de Rijksweg A9 en het bestaande bedrijventerrein. Het terrein is bruto 15,5 hectare groot.
- Deelgebied West bevindt zich in het zuidelijke deel van het plangebied en wordt begrensd door het bestaande bedrijventerrein De Liede, de provinciale weg N205 en het aanliggende landelijk gebied. Het terrein is bruto 17,2 hectare groot.
In deelgebied West bevindt zich ook de kavel voor een 380 kV transformatorstation, te bouwen in opdracht van TenneT TSO, de landelijk beheerder van het elektriciteits hoogspanningsnetwerk. (Hierna te noemen TenneT) Het Rijk heeft voor deze kavel op 10 augustus 2012 een rijksinpassingsplan vastgesteld.

Niet in het exploitatiegebied opgenomen zijn het bestaande bedrijventerrein De Liede en de woningen die zich in het gebied bevinden. Het bestaande bedrijventerrein en de woningen zijn conserverend bestemd en waarmee er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Betoogd kan worden dat de bestaande bedrijven en bewoners profijt hebben van de nieuwe infrastructuur. De bestaande elementen zijn conserverend en voldoen deze niet aan de profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid criteria waarmee de kosten van de (nieuwe) infra structuur niet verhaalbaar zijn.

3. Eigendomspositie en anterieure overeenkomsten

Op het moment van vaststelling van dit plan in de Gemeenteraad is met twee grondeigenaren anterieure overeenkomst gesloten. Een deel van de grond in eigendom van de gemeente en is de twee overige grondeigenaren is er geen anterieure overeenkomst gesloten.

De grondposities van de eigenaren waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten betreffen

- De kadastrale nummers sectie HLM 03 AA 00041, AA 00042 en AA 00043. De percelen zijn gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied (zie volgend hoofdstuk en bijlage 1) en omvatten 3 agrarische kavels en een woning. Voor de leesbaarheid wordt dit gebied hierna 'De Liede Zuid' genoemd.
- Delen van de kadastrale percelen AB HLM 03 00405 en AB 881, de eigenaar hiervan is TenneT. Met TenneT is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij echter deze delen / kavels buiten de overeenkomst zijn gehouden en zijn opgenomen in het exploitatieplan. De gronden worden hierna 'De Liede West TenneT' genoemd.

De eigenaren waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten betreffen:

- De firma Dura-Vermeer Vastgoed, zij hebben de kavels HLM 03 AA 00006 en AA 00021 in vol eigendom en zijn gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied. Dit gebied is uitgewerkt onder de projectnaam 'De Liede Noord'
- De andere eigenaar met wie een anterieure overeenkomst is gesloten is TenneT. Deze heeft de gronden sectie HLM 03 AB 00405, 00881 en 00882 verworven ten behoeve van de realisatie van een 380 kV transformatorstation. Met TenneT is ten behoeve van de realisatie van het trafo station een grondruilovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten incl de aankoop van een deel van het toekomstige openbare terrein. De overeenkomst heeft betrekking op de gronden van het rijksinpassingsplan en de reservering van het trafostation buiten het rijksinpassingplan.

De overige gronden in dit deelgebied zijn in eigendom van de gemeente Haarlemmermeer: Deze gronden worden hierna 'De Liede West HMM' genoemd.

Op de onderstaande kaart is de grondpositie van de verschillende eigenaren binnen het deelgebied De Liede-West na de grondruil in beeld gebracht. Hierin is de grondpositie van de gemeente H'meer geel gekleurd, de positie van TenneT roze, waarbij het gearceerde deel buiten de gesloten anterieure overeenkomst valt, en binnen het exploitatieplan.



In tabel 2 op bladzijde 7 is het totale oppervlakte en het ruimtegebruik van de verschillende percelen/eigenaren in beeld gebracht.

4. Uitgangspunten

4.1. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten:

Prijspeildatum	01-01-2013
Rentevoet per jaar	5%
Kostenstijging per jaar in %	2%
Opbrengstenstijging per jaar in %	0% in 2013 en 2014 en vanaf 2015 2%

Tabel 1: rekentechnische uitgangspunten

4.2. Inhoudelijke uitgangspunten

De te verhalen kosten in het exploitatiegebied bestaan uit de inbrengwaarde van de gronden, het bouwrijp maken, incl de watercompensatie, het woonrijp maken, de algemene voorzieningen en de plankosten. Zie hoofdstuk 5 voor een uitgebreide toelichting en onderbouwing van deze kostensoorten. De volgende punten zijn als algemene voorzieningen gekenschetst :

- de hoofdinfrastructuur (de Ringweg) die ook als de ontsluitingsweg voor de deelgebieden functioneert, hieronder valt eveneens de aanleg van een duiker/brug tussen de deelgebieden Noord en Zuid. De T-kruising nabij het viaduct van de snelweg en de Ecoweg als verbinding tussen de deelgebieden Noord en West.
- de daarmee samenhangende afwaardering van de bestaande Spaarnwouderweg,
- de aanleg van het centrale (hoofd)rioolgemaal met de daarbij behorende persleiding
- de ontsluiting van het gebied met een aardgasleiding en een gasregelstation.
- De sanering van drie woningen aan de Zwanenburgerdijk in verband met de geluidszonering van het bestemmingsplan De Liede

De hoofdinfrastructuur kent een dubbele functie, deze dient zowel als ringweg als kavelontsluitingsweg. Deze primaire ontsluiting van de gebieden is in tegenstelling tot de secundaire nevenliggende interne ontsluiting van de bedrijfsgebieden ook specifiek opgenomen in het bestemmingsplan met de functie verkeer in de deelgebieden Zuid en West. In het deelgebied Noord is de ringweg niet specifiek bestemd. De verplichting tot aanleg is wel opgenomen in de anterieure overeenkomst. De primaire ontsluiting heeft een breedte van in totaal 15,00 meter bestaande uit 7 m rijweg en aan weerszijden van de weg bermen van respectievelijk 3,50 meter en 4,50 meter.

De functie van de ringweg is voor de verschillende deelgebieden tweeledig. Hij dient zowel als ontsluitingsweg voor de daaraan liggende kavels en als ringweg. De functie ontsluitingsweg is in dit plan als ondergeschikt beschouwd aan de ringweg functie en niet betrokken in de toerekening van de kosten.

De algemene kosten worden proportioneel toegerekend aan de deelgebieden De Liede Zuid, De Liede Noord en De Liede West volgens de verhoudingen in uitgeefbaar terrein.

Het uitgeefbare terrein zegt iets over het gebruik en de financiële draagkracht van een deelproject. Het percentage uitgeefbaar terrein van De Liede Zuid ten opzichte van het geheel (inclusief Noord en West) is 14,9%. Derhalve wordt 14,9% van de algemene kosten voor de op De Liede Zuid verhaald. Het kostenverhaal in deelgebied De Liede Noord (39,3%) is verzekerd in een anterieure overeenkomst. De gemeente Haarlemmermeer en TenneT zijn de eigenaren van deelgebied West en dragen gezamenlijk deze kosten (45,8%). Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst met TenneT.

overzicht ruimtegebruik	Tot. oppvl	uitgeefb	verhard.	groen	water	Uitgeefb.
De Liede Zuid (expl.plan)	70.840	43.070	6.650	12.780	8.340	14,9%
De Liede Noord	155.070	113.630	9.700	13.240	18.500	39,3%
De Liede West totaal	171.670	132.640	7.000	15.370	16.660	45,8%
TenneT trafo inpassingsplan	45.950	36.170	1.750	3.000	4.030	12,4%
TenneT trafo ant overeenkomst	16.040	12.040	0	2.000	2.000	4,4%
De Liede West (HMM) gemeente	92.910	69.400	5.250	9.130	9.130	24,0%
De Liede West Tennet (expl.plan)	17.770	14.770	-	1.500	1.500	5,0%
Totalen	397.580	289.090	23.560	41.450	43.500	100%
Procentueel	100,0%	72,7 %	5,9%	10,4%	11,0%	

Tabel 2 ruimtegebruik

4.3. Fasering

In de bij dit plan behorende regels is uitsluitend de fasering van de algemene voorzieningen opgenomen. Dit omdat deze bepalend zijn voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan in zijn algemeenheid. Zonder deze voorzieningen zijn de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden niet of slechts ten dele mogelijk. De fasering hiervan is dus leidend. Het is niet toegestaan hiervan zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders af te wijken.

Voor de ontwikkeling van het exploitatieplan is rekening gehouden met de onderstaande fasering/uitgifte van de verschillende terreinen.

Het trafostation in het inpassingsplan start in de eerste helft van 2013, dit kan praktisch gezien los van het bestemmingsplan. De Liede Noord start in principe direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, welke verwacht wordt eind 2013. De verkoop/uitgifte van de overige gebieden in West starten ca 3 jaar later dan Noord. Rekentechnisch is voor het exploitatieplan rekening gehouden met een start van het deelgebied Zuid in de jaren 2016 met het bouwrijp maken, incl de algemene voorzieningen op dit deelgebied. De verkoop/uitgifte kan dan starten in 2018. In de praktijk zou de eigenaar direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen starten. In de regels zijn hiërover geen specifieke bepalingen voor opgenomen.

De proceskosten zijn gelijkmatig verdeeld over de planperiode, de bijdrage/afdracht aan de algemene voorzieningen is gerelateerd aan de grondverkoop (verlenen omgevingsvergunning).

Dit leidt tot de volgende fasering

Bestemmingsplan onherroepelijk	+1 jr	+ 2 jr	+ 3 jr	+ 4 jr	+ 5 jr	+6 Jr	+ 7 jr	+8 Jr	+ 9 jr
Algemene voorzieningen		20%	50%	10%		20%			
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Nrd	20%	25%	15%	15%	10%	10%	5%		
Uitgifte terreinen de Liede Noord		25%	25%	25%	25%				
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Wst	5%	25%	20%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
Uitgifte terreinen de Liede West			10%	20%	20%	20%	15%	10%	5%
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Zd			20%	25%	15%	15%	15%	10%	
Uitgifte terreinen de Liede Zuid					33%	34%	33%		

5. Kosten

In de Bro hoofdstuk 6 zijn de bepalingen opgenomen waaraan de financiële aspecten van een exploitatieplan moeten voldoen. In dit hoofdstuk is een korte beschrijving gemaakt van de verschillende kostensoorten en hun financiële gevolgen. Alle genoemde kosten hebben het prijspeil 1 jan 2013.

In de onderstaande opzet zal eerst een toelichting gegeven worden op de verschillende kostensoorten in het plannen. In hoofdstuk 6 zullen de uiteindelijke effecten voor de exploitatieplan in beeld worden gebracht.

5.1. Verwerving en Inbrengwaarde

De taxatie voor het exploitatieplan is uitgevoerd in 2011. Deze taxatie is de huidige basis voor de inbrengwaarde van de verschillende gronden. De taxatie is uitgevoerd door de firma Kendes Rentmeesters en Adviseurs BV. Vanwege de ontwikkelingen op de onroerend goed markt en het tijdsverloop sinds de bestaande taxatie is ervoor gekozen de taxatie niet automatisch te herzien op basis van een CPB cijfer. Aan de taxateur van het rapport uit juni 2011 is gevraagd te beoordelen of de taxatie een prijspeil aanpassing behoeft of in zijn geheel herzien moest worden. Hij heeft de taxatie op basis van de huidige uitgangspunten herzien. De taxatie is in april 2013 afgerond. Deze cijfers zijn verwerkt in het exploitatieplan

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede Zuid vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AB 41 en 42, 2.775 m2 met opstallen</i>	<i>€ 881.675,-</i>
<i>het perceel Haarlemmermeer AB 43 onbebouwd 68.070 m2 à € 26,54</i>	<i>€ 1.806.575,-</i>
<i>totale inbrengwaarde De Liede Zuid</i>	<i>€ 2.688.250,-</i>
Afgerond	€ 2.690.000,-

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede West vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AB 405, 881 en 882:</i>	
<i>Met een totale onbebouwd oppervlakte van 33.000 m2 à € 75,</i>	<i>€ 2.475.000,-</i>
<i>de percelen Haarlemmermeer AB 1228, 1229, 1230 en 1231</i>	
<i>met een totale oppervlakte van 79.950 m2 à € 26,54=</i>	<i>€ 2.121.873,-</i>
<i>totale inbrengwaarde De Liede Zuid</i>	<i>€ 4.688.250,-</i>
Afgerond	€ 4.690.000,-

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede Noord vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AA 00006 ,00021</i>	
<i>met een oppervlakte van 155.069 m2 à € 45,60</i>	<i>€ 6.762.582,-</i>
Afgerond	€ 6.762.000,-

De volledige taxatierapporten van de taxateur zijn als bijlage 4 bij dit exploitatieplan gevoegd.

5.2. Geluidszonering

Op basis van artikel 6.2.4 f. van de Bro worden ook de kosten opgenomen van de sanering van een drietal woningen aan de Zwanenburgerdijk nr 79, 80 en 81. welke als gevolg van de geluidszonering in het bestemmingsplan niet langer als woning geschikt zijn. De kosten van de verwerving en sloop worden ingeschat op € 1.400.000,-. In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn door de gemeente Haarlemmermeer de woningen aan de Zwanenburgerdijk 79 en 80 reeds aangekocht. De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen (op basis van 252.910 m2 uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 5,54 /m²)

5.3. Planschade

In de exploitatie zijn geen planschadevergoedingen opgenomen omdat deze op basis van de huidige inzichten niet verwacht worden. Indien er toch planschadevergoedingen betaald moeten worden, zullen deze bij de jaarlijkse actualisatie worden verrekend/opgenomen in de exploitatieplan. De planschade als gevolg van het trafo-station in het inpassingplan valt hierbuiten. Deze wordt rechtstreeks met het rijk verrekend.

5.4. Plankosten Bro

Naast de fysieke kosten zijn er ook plankosten conform de Bro. De plankosten zijn geraamd aan de hand van plankostenscan. De plankostenscan is formeel nooit vastgesteld maar wordt zowel door het NEPROM als het VNG gebruikt om de plankosten van het plan vast te stellen. De plankostenscan gaat over het alle exploitatie gebieden en wordt daarmee gezien als bovenwijkse kosten. In de plan kostenscan zijn niet de engineeringkosten opgenomen van de civiel technische werken. De engineeringkosten zijn al opgenomen in de algemene kosten (zie paragraaf 5.6) en worden in de verschillende deexploitaties afgeleid uit de raming van de civiel technische kosten. Het gebruikte rekenpercentage hiervoor is 16%. Dit is het standaardpercentage in de plankostenscan voor de engineeringkosten.

	Product	Raming
1	Verwerving	€ 99.600
2	Stedenbouw	€ 316.116
3	Ruimtelijke ordening	€ 47.175
4	Civiele en cultuurtechniek	€ 154.985
5	Landmeten / vastgoedinformatie	€ -,-
6	Communicatie	€ -,-
7	Gronduitgifte	€ 488.000
8	Management	€ 1.150.948
9	Planeconomie	€ 338.759
	Totaal	€ 2.595.583

Om deze reden zijn uitsluitend de "gezamenlijke kosten" in de plankostenscan in beeld gebracht als de te verdelen kosten. De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen. (op basis van 252.920 m2 uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 10,26 /m²)

5.5. Onderzoekskosten

Ten behoeve van het project en het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoekskosten maken geen deel uit van plankostenscan. Deze is alleen gericht op de proceskosten en (interne) begeleidingskosten. De externe onderzoekskosten zijn, meer dan de plankosten, niet onafhankelijk van de locatie maar juist locatie specifiek. In het centrum van Amsterdam zullen deze kosten anders uitvallen dan in de gemeente Haarlemmermeer. In dit exploitatieplan zijn de volgende specifieke onderzoekskosten opgenomen

Leverancier	Onderzoek	Kosten
DHV	Akoestisch onderzoek	€ 36.368
DHV	Toetsing Luchtkwaliteit	€ 5.975
ECO Logisch	Inventarisatie weidevogels en broedvogels	€ 2.340
Royal Haskoning	Aanvullend akoestisch onderzoek	€ 8.860
Royal Haskoning	Actualisering luchtkwaliteit	€ 3.845
Totaal		€ 57.388

De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgifbare terreinen (op basis van 252.910 m² uitgifbaar terrein bedraagt dit € 0,23 /m²)

5.6. Civiel-technische voorzieningen

Dit betreft de voorzieningen als bedoeld in art Bro 6.2.5. Het kostenniveau van de kosten is door de gemeente Haarlemmermeer bepaald op basis van van eerdere ramingen (uit augustus 2006), van het ingenieursbureau Grontmij Nederland bv welke zijn geactualiseerd in juli 2008 en december 2009 horende bij het toen vastgestelde masterplan. Dit masterplan is het uitgangspunt geweest van het nu voorliggende bestemmingsplan. De ramingen zijn door de gemeente Haarlemmermeer opnieuw geactualiseerd en verhoogd met maximaal de CPI index.(de inflatie). Voor het rioalgemaal en de daarbij behorende persleiding en de duikerconstructie bij het afvoerkanaal van afvalzorg is een nieuwe raming gemaakt door het ingenieursbureau de Haan. Voor de gasleiding en het gasverdeelstation is door de netbeheerder Alliander een bedrag afgegeven.

Rekentechnisch is er een verschil gemaakt tussen de algemene kosten die niet specifiek aan een deelplan zijn toe te rekenen (zie ook hoofdstuk 4) en de deelplan gebonden civiele voorzieningen (het bouw- en woonrijp maken, incl de watercompensatie)

5.6.1. De deelplan gebonden kosten

De onderstaande tekst geeft de algemene uitgangspunten weer voor de verschillende deelplan gebonden voorzieningen. Deze algemene uitgangspunten vloeien voort uit het in 2009 vastgestelde stedenbouwkundig plan en de daaraan gekoppelde uitgangspunten. In het hoofdstuk exploitatiekosten zijn per deelgebied de specifieke aspecten zichtbaar gemaakt. Dit doet het beste recht aan de toch iets verschillende uitgangspunten van de deelgebieden. Voor alle deelgebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- De watercompensatie wordt in elk deelgebied afzonderlijk geregeld en opgelost. De hoeveelheid te realiseren waterberging is door het hoogheemraadschap Rijnland bepaald op 15% van het verharde oppervlak. In de raming is er van uitgegaan dat het gehele uitgifbare terrein

verhard is. Het talud in de openbare ruimte moet voldoen aan de eisen in de LIOR en is er gekozen voor een natuurvriendelijke oever. Daar waar het uitgeefbare terrein direct grenst aan het water zal de oeverlijn gevormd worden door een beschoeiing. Voor de aanleg hiervan wordt een gemiddelde prijs aangehouden van € 25,-/m²

- De riolering wordt in een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd waarbij waar mogelijk de "schone" oppervlakten worden afgekoppeld. De aard van de te vestigen bedrijven en hun omvang kan er voor zorgen dat de nu gekozen methodiek in technische zin moet worden bijgesteld waarbij de uitgangspunten ongewijzigd blijven. Deze systematiek wordt bij het trafostation al toegepast. De raming gaat uit de maximale variant bestaande uit een verbeterd gescheiden stelsel met voor elk deelgebied een pompput en een persleiding naar het centrale rioolgemaal uit de bovenwijkse kosten. Dit geeft omgerekend per m¹ € 446,- excl btw en VTA.
- Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het duurzaam bouwrijp, zoals dit is omschreven in waterstructuurplan van de Liede d.d 16/11/2006 van de Grontmij. Op basis hiervan is er voor gekozen voor een ophoging van ca. één meter van de verschillende deelgebieden. De mate van ophoging kan voor de verschillende deelgebieden verschillen. Dit is sterk afhankelijk van het gekozen drainagesysteem. Vooralsnog is er net als bij de riolering uitgegaan van de het optimale scenario met de ophoging van één meter (deels in grond en deels in zand) en een daarbij passend drainagesysteem. De kosten hiervan worden ingeschat op ca € 12,- per m
- De rijwegen in de verschillende deelplannen kennen 2 profielen overeenkomstig het masterplan

Het profiel 1: De primaire ontsluiting krijgt een breedte van 7,00 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting. In de bermen zullen inritconstructies de toegang tot het uitgeefbare terrein ontsluiten. Hierbij wordt uitgegaan van inritten van 8 meter breed en bochtstralen van 3,0 meter zodat haaks op het uit te geven terrein wordt aangesloten. Uitgaande van gemiddelde kavelbreedtes zal dit uiteindelijk circa een inrit per 40 meter weglengte aan weerszijden van de wegen opleveren. De prijs per vierkante meter verharding bedraagt € 140,- per m² verharding inclusief openbare verlichting. De afwerking samenhangend met het uitgeefbare terrein wordt ingeschat op € 45,- ten baten van de regenwaterkolken, het micromilieu en de benodigde inritten

Het profiel 2: De secundaire ontsluiting krijgt een breedte van 6,50 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting en inritten een en ander vergelijkbaar met profiel 1.

De prijs per vierkante meter verharding bedraagt € 155,- per m² verharding en is inclusief openbare verlichting, regenwaterkolken, micromilieu en de benodigde inritten.

- Het groen wordt kent een invulling van gras en bomen en een inrichtingsprijs van € 11,- m²

5.6.2. De algemene voorzieningen

In dit exploitatie plan zijn de volgende algemene voorzieningen benoemd:

1. Dit betreft de primaire ontsluiting ofwel de ringweg. De ringweg is een onderdeel van de algemene voorzieningen. Dit komt omdat de lengte in een deelplan niet noodzakelijk overeenkomt met de nut en noodzaak voor dat specifieke deelplan.
2. De verbindende infrastructuur tussen de deelgebieden in de ringweg:
 - a) De aanleg van de "Eco"weg op hert terrein van afvalzorg als verbinding tussen de deelgebieden Noord en Zuid.

- b) De T-kruising welke de verbinding vormt tussen de deelgebieden Zuid en West en de ringweg aansluit op de Spaarnwouderweg onder de N205 door naar de Schipholweg.
- c) De koppeling van de ringweg tussen de deelgebieden Noord en Zuid middels een duikerbrug over het afvoerkanaal van afvalzorg op het bestaande terrein de Liede
- 3. De afwaardering van de Spaarnwouderweg tussen de T-kruising en de Zwanenburgerdijk.
- 4. Het hoofdrioolgemaal en de daarbij behorende persleiding
- 5. Het aanleggen van een hogedrukgasleiding en het plaatsen van een gasdrukregelstation.

De toerekening per deelgebied is gebaseerd op de vierkante meters uitgeefbaar terrein. Deze verdeling doet recht aan het verwachte gebruik van de algemene voorzieningen en de draagkracht van het deelplan.

nr	Algemene voorzieningen	geraamd bedrag	
1	Ringweg	€	2.784.000
2a	Ecoweg op terrein Afvalzorg	€	897.000
2b	T- kruising inclusief verwerving	€	1.030.000
2c	kosten brug bij afvalzorg	€	351.000
3	afwaarderen Spaarnwouderweg	€	684.000
4	aanleg persleiding en gemaal	€	696.000
5	aanleg gasleiding	€	177.000
totaal kosten algemene voorzieningen		€	6.948.000

De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen. (op basis van 252.910 m² uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 27,56 /m²). Dit is exclusief de verwervingskosten voor de ringweg.

- Ad 1 De ringweg heeft een totale lengte van 2150 m¹ (ofwel 15.050 m²), waarvan 1000 m¹ in deelgebied West, 665 m¹ in deelgebied Noord en 485 m¹ in deelgebied Zuid. Voor de ringweg wordt het profiel 1 gehanteerd zoals dat omschreven is in 5.6.1 de deelplan gebonden kosten, en heeft een breedte van 7,00 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting. De kosten voor de ringweg zijn opgebouwd uit de kosten voor het bouwrijp maken, de verharding zelf (gebaseerd op het profiel 1) en de groen aanleg. Dit is exclusief de verwervingskosten voor de ringweg. Deze zijn reeds opgenomen onder post 5.1
- Ad 2a De aanleg van alternatieve Ecoweg is door de Gemeente Haarlemmermeer opgenomen in de anterieure overeenkomst met DURA Vermeer. DURA Vermeer verkrijgt van een deel van het Terrein van Afvalzorg het recht van opstal en de legt de weg aan conform profiel 1 (7 m¹ rijweg, 4,5 m¹ kabelstrook en 3,5 m¹ groenstrook met bomen). De weg wordt met het recht van opstal na oplevering overgedragen aan de gemeente.
- Ad 2b Voor deze aansluiting is het perceel Spaarnwouderweg 1121 in 2010 aangekocht en wordt Spaarnwouderweg middels een T aansluiting.
- Ad 3c Tussen de Liede West en Zuid ligt de peilvijver en de bijbehorende civieltechnische constructies van Afvalzorg. De Ringweg kruist deze waterpartij middels een duikerbrug constructie.
- Ad 4 Door de aanleg van de ringweg wordt de Spaarnwouderweg afgewaardeerd. De geraamde kosten gaan uit van de maximale variant. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een PvE worden opgesteld. Dit kan bij een nadere uitwerking in de toekomst leiden tot lagere raming

- Ad 4 In de deelgebieden wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Vanuit de deelgebieden wordt het rioolwater verzameld bij een hoofdrioleringsgemaal. Vanuit dit gemaal wordt het rioolwater afgevoerd naar het gemaal bij Boesingeliede. De bovenplanse kosten omvatten de aanleg van het hoofdrioleringsgemaal en de daaraan gekoppelde persleiding naar Boesingeliede.
- Ad 5 Voor de aansluiting op het gasnet dient in het gebied ontsloten te worden met een hogedruk gasleiding en een gasdrukregelstation. De kosten hiervan zijn door de gasnetbeheerder Alliander opgegeven. Het "lage" druknet in de exploitatiegebieden is voor rekening van de netbeheerders en de ontwikkelaars.

Naast de hierboven genoemde algemene kosten zijn er ook specifiek locatie gebonden kosten. Onder deze kosten worden bijvoorbeeld de sloop en opschoningskosten verstaan, deze kosten zijn per deelgebied verschillend. Deze kosten worden zichtbaar gemaakt in hoofdstuk 6, exploitatieopzet.

5.7. Opbrengsten

Om de rentabiliteit van de verschillende plannen te kunnen beoordelen is het noodzakelijk ook de verwachten opbrengsten te ramen. De opbrengsten van de verschillende deelgebieden van de Liede zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de Gemeente Haarlemmermeer voor 2013.

Op basis van het gestelde in het bestemmingsplan is hier sprake van een laagwaardig bedrijfsterrein. Ook legt het bestemmingsplan regels op voor het bebouwingspercentage en het in de bebouwing opgenomen oppervlakte kantoorvloer. Op basis van het bovenstaande is er een gemiddelde verkoopprijs verwachting van € 145,- per m² per 1/1/2013 uitgeefbaar terrein.

5.8. Overige Opbrengsten

In de anterieure overeenkomst welke afgesloten is met Tennet over het inpassingsplan heeft tennet een bijdrage toegezegd in de algemene kosten. Deze bijdrage is € 1.200.000,-. Het inpassingsplan voor het trafostation valt buiten het exploitatie plan, De bijdrage dient daarom conform de Bro te worden gezien als een externe bijdrage en als zodanig te worden opgenomen in de dekking van de kosten. De verdeling van deze opbrengst zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen (op basis van 252.910 m² uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 4,74 /m²)

6. Exploitatieopzet

Het plan kent een drietal deelplannen, de Liede Noord, de Liede Zuid en de Liede West. In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage bepaald voor de zelfrelisatoren, ofwel de grondeigenaren die zelf ontwikkelen. De hoogte van deze bijdrage is beperkt tot de werkelijk gemaakte kosten (investeringen) in een deelgebied omgeslagen per m² uitgeefbaar terrein. De maximaal in rekening te brengen kosten staan omschreven in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om de kosten te bepalen wordt per deelgebied een afgeleide exploitatieopzet gemaakt. Deze is gebaseerd op de in hoofdstuk 5 omschreven kostensoorten en opbrengsten.

6.1. Overal opzet exploitatieplan

exploitatieopzet de liede totaal				28-5-2013
Omschrijving	aantal	prijs/eenheid	totaal	toelichting
inbrengwaarde de Liede Zuid	74.840		€ 2.670.000	Paragraaf 5.1
inbrengwaarde de Liede West	126.720		€ 4.690.000	Paragraaf 5.1
inbrengwaarde de Liede Noord	155.070		€ 4.135.000	Paragraaf 5.1
opschonen terrein de Liede Zuid	70.840	€ 2	€ 141.680	Paragraaf 5.6
opschonen terrein de Liede West	126.720	€ 1	€ 126.720	Paragraaf 5.6
opschonen terrein de Liede noord	155.070	€ 1	€ 155.070	Paragraaf 5.6
bouwrijp maken/ophogen	313.160	€ 12	€ 3.757.920	Paragraaf 5.6
aanleg water	39.470	€ 25	€ 986.750	Paragraaf 5.6
verharding interne ontsluiting	8.510	€ 155	€ 1.319.050	Paragraaf 5.6
verharding afwerken ringweg	15.050	€ 45	€ 677.250	Paragraaf 5.6
groen	38.450	€ 11	€ 422.950	Paragraaf 5.6
riolering	3.395	€ 446	€ 1.514.170	Paragraaf 5.6
VTA binnenplans	€ 9.101.560	16%	€ 1.456.250	Paragraaf 5.6
algemene kosten	252.910	€ 27,56	€ 6.948.000	Paragraaf 5.6
geluidszonering	pm	€ 1.400.000	€ 1.400.000	Paragraaf 5.2
plankosten	252.910	€ 10,26	€ 2.595.583	Paragraaf 5.4
onderzoekskosten	252.910	€ 0,23	€ 57.388	Paragraaf 5.5
planschade		p.m	p.m.	Paragraaf 5.3
totale kosten			€33.053.781	
verwachte opbrengsten	252.910	€ 145	€ 36.671.950	Paragraaf 5.7
bijdrage tennet uit inpassingsplan			€ 1.200.000	Paragraaf 5.8
resultaat			€ 4.818.169	positief

Alle genoemde bedragen zijn nominaal, prijspeil 01-01-2013. In grondexploitaties is het gebruikelijk het financieel resultaat weer te geven in Netto Contante Waarde (NCW). Hierin worden de kosten en opbrengsten gecorrigeerd voor het rente-effect. Het resultaat NCW bedraagt € 0.2 mln en is voor de Liede is per 1 jan 2013 positief,.

Deze berekening geldt voor het gehele plan. Met de eigenaar van de Liede Noord en de eigenaar van een deel van de Liede west zijn er anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee wordt een deel van

de bovenstaande kosten gedekt. De eigenaren hebben de kosten als de opbrengsten van het gebied overgenomen en voeren deze voor eigen rekening en risico uit.

De overige kosten worden voor de Liede West gedekt uit de grondopbrengsten van de gemeentelijke grondexploitatie en de exploitatiebijdrage van het niet in de anterieure overeenkomst opgenomen gronden van Tennet in de Liede West.

Het deelgebied de liede Zuid is volledig particulier bezit de kosten hiervan worden gedekt uit de exploitatiebijdrage.

In bijlage 5 is een uitgebreidere berekening opgenomen.

7. Macro aftopping

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd. Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie), hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit het exploitatie plan. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Voor het totale plan de liede geeft de toets op de macroaftopping aan dat het totaal aan kosten lager is dan de geraamde opbrengsten. De totale kosten kunnen dus verhaald worden

8. Exploitatiebijdrage

Dit exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente Haarlemmermeer de ontwikkeling van de deelgebieden De Liede Zuid en De Liede West TenneT realiseert. Als deze ontwikkeling door een zelfrealisator wordt verricht mag de Gemeente Haarlemmermeer de exploitatiebijdrage bij het verlenen van de omgevingsvergunning(en) in rekening brengen.

Deze exploitatiebijdrage zou dan voor Zuid € 66,89 / m² uitgeefbaar terrein bedragen, prijspeil 1/1/2013, waarbij de ondergrond van de openbare ruimte om niet wordt overgedragen.

Deze exploitatiebijdrage zou dan voor West TenneT € 61,27 m² bedragen, prijspeil 1/1/2013, waarbij de ondergrond van de openbare ruimte om niet wordt overgedragen.

In de praktijk wordt verwacht dat beide eigenaren (een deel van) de ontwikkeling zelf zullen realiseren. De kosten die zij daarvoor maken worden verrekend in de exploitatiebijdrage.

9. Vaststelling en actualisatie

Het exploitatieplan moet gelijktijdig worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan waarop het betrekking heeft.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van het bestemmingsplan. Afwijkend is dat alle eigenaren geïnformeerd worden over het ontwerp exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. De behandeling van het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan de behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan.

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting het plan jaarlijks te actualiseren (ingaaude uiterlijk 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit):

- Als er sprake is van structurele wijzigingen zoals bijvoorbeeld wijziging van het exploitatiegebied of wijziging van het programma, dan staat de mogelijkheid open daartegen in beroep te gaan;
- Bij niet-structurele wijzigingen, zoals bijvoorbeeld het uitwerken en detailleren van de ramingen van kosten en opbrengsten of het vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten, dan bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt of alsnog een posterieure overeenkomst is gesloten.

10. Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden

(artikel 6.12 lid 2 sub c van de Wro)

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan: het bestemmingsplan De Liede van de gemeente Haarlemmermeer, vervat in de verbeelding en de regels.

Verbeelding: (zie ook bijlage 1) tekeningnummer NL.IMRO.0394.BPGvyfdeliede00000-C01 d.d. 04 juni 2013 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

Bestek: de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijver en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging is gebaseerd op de systematiek van de RAW;

Bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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 van een standplaats;

Bouwgrens: de grens van een bouwvlak;

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van één bedrijf;

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouw kavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouw kavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: het geschikt maken van de openbare ruimte, overeenkomstig het LIOR, door de aanleg van bouwwegen, ontsluitingen, wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, bermen, inclusief herstel van wegen, vuilwaterriolering en infiltratieriolering, bovengrondse hemelwaterafvoer, planten, bomen en struiken langs wegen en de aanleg van plantsoenen en park(en), aanbrengen van straatmeubilair, aanleg bluswatervoorzieningen, bebording, bebakening, belijning, aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten, et cetera ;

Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven;

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 bevindt in of op de grond;

BVO c.q. bruto vloeroppervlak:

de som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behorende;

Eigenaar: De rechthebbende van de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak;

Exploitatiegrens: de afbakening van het gebied binnen de plangrens, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen;

Functie: doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

LIOR: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gemeente Haarlemmermeer, zoals laatstelijk vastgesteld op 17 december 2009;

Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

Wet ruimtelijke ordening: wet van 20-10-2006 Stb.2006-566 laatstelijk gewijzigd op 28-03-2013 Stb 2013-144, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;

Woonrijp maken: het naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Artikel 2. Verbodsbepaling

1. Het is verboden de werken en werkzaamheden waarop onderstaande eisen betrekking hebben uit te voeren in strijd met die eisen.
2. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning op verzoek in te stemmen met een afwijking op het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 6, mits dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Geen afwijking is op mogelijk inzake artikel 4 (aanbesteding).

Artikel 3. Goedkeuring ontwerp en bestek

1. Het bestek en ontwerp voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
2. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de zes weken als bedoeld in de eerste zin.
3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.
4. Het niet voldoen aan de LIOR van de aangevraagde goedkeuring ontwerp en bestek is grond voor het onthouden van de goedkeuring.

Artikel 4 Aanbesteding werken en werkzaamheden.

1. De aanbesteding van de in dit exploitatieplan in artikel 4 bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebben op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten is Europese en nationale wetgeving van toepassing (onder meer het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten en de Aanbestedingswet).
2. Voorafgaand aan de uitvoering van dit in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.

3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming ermee. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
4. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag als bedoeld in lid 4. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
6. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voor burgemeester en wethouders met het in lid 4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.

Artikel 5. Toezicht op de uitvoering

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
2. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder ten allen tijde toegang tot het bouwterrein.
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

Artikel 6. Fasering en Koppelingen

1. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en koppelingen in het exploitatieplan.
2. De fasering is bestemd voor de vastlegging van het uitvoeren van de algemene voorzieningen zoals omschreven in paragraaf 5.6.2 welke op enig moment gereed dienen te zijn ten einde de ontwikkeling van de in de bestemmingsplan staande gronden mogelijk te maken. De uiterste start van deze werkzaamheden is aangegeven in de onderstaande tabel.
3. De start van de fasering is geteld in jaren na de verlening van de eerste omgevingsvergunning in een van de drie omschreven deelgebieden in het exploitatieplan en de oplevering van dit bouwwerk.

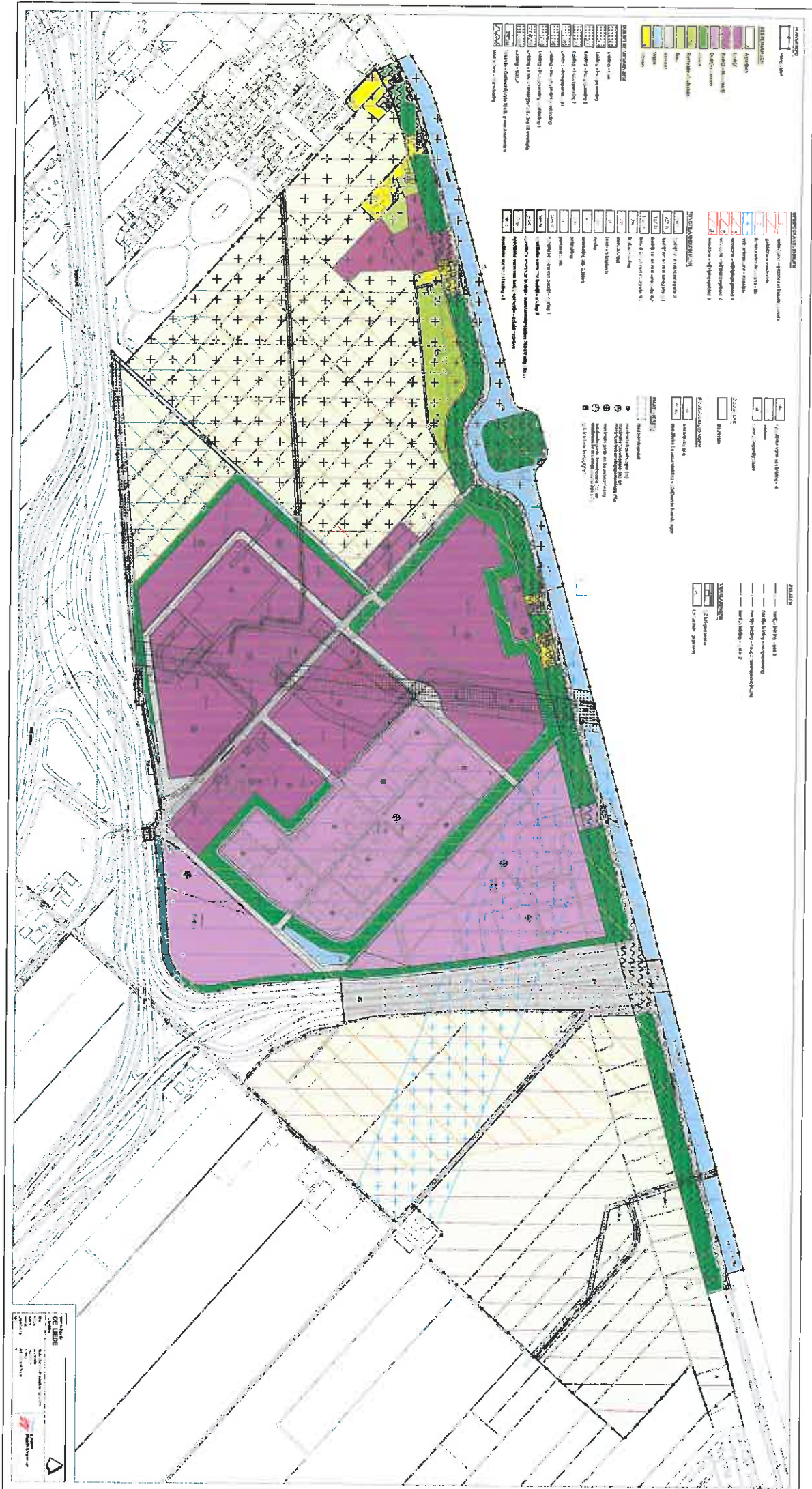
Verlening omgevingsvergunning	+1 jr	+ 2 jr	+ 3 jr	+ 4 jr	+ 5 jr	+6 Jr	+ 7 jr
Ringweg Noord incl bijbeh. werken				60%		40%	
Ringweg West incl bijbeh. Werken		100%					
Ringweg Zuid incl bijbeh. Werken en de brug afvalzorg						100%	
T splitsing en Ecoweg		60%		40%			
Rioolgemaal en persleiding			100%				

Artikel 7 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: "Regels Exploitatieplan De Liede"

Bijlage nr 1 Bestemmingsplankaart / verbeelding

B & W 3 juni 2013



Bijlage nr 2 Kaart met (relevante) eigendomsverhoudingen in
het exploitatiegebied

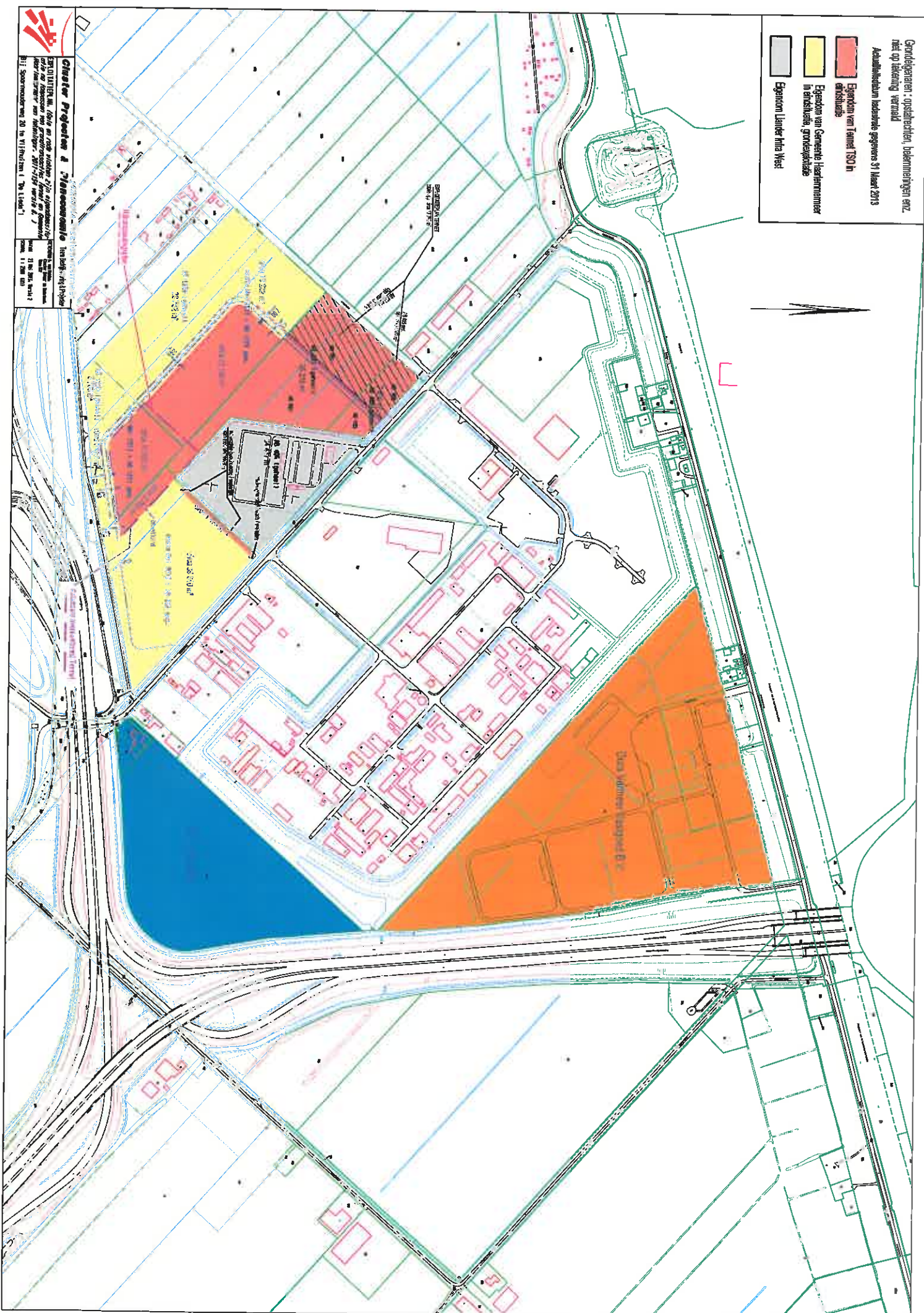
B & W 3 juni 2013

Actualitätsstudium Industrielle gegenüber 31. März 2013

எனது

im einstufigen, grandexponentiellen

Eigendom Lander kitta Was:



Bijlage nr 3 Resultaten Plankostenscan

B & W 3 juni 2013

B & W 3 juni 2013

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-5-2013	Complexiteit	122%
Gemeente	Haarlemmermeer		
Projectnaam	de Liede totaal		
Projectnummer	130-xx		
Datum prijspeil	1-1-2010	print	
Looptijd project in jaren	10		

Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	530	€ 99.600	4%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	420	€ 50.400	2%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	2%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	2.634	€ 316.116	12%
2.1 Programma van Eisen	88	€ 10.560	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	907	€ 108.876	4%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.639	€ 196.680	8%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	393	€ 47.175	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	393	€ 47.175	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
Civiele en cultuur techniek	1.535	€ 154.985	6%
4.1 Planontwikkeling	1.535	€ 154.985	6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
Landmeten/vastgoed informatie	-	€ -	0%
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	4.000	€ 488.000	19%
7.1 Gronduitgiftecontracten	4.000	€ 488.000	19%
Management	9.719	€ 1.150.948	44%
8.1 Projectmanagement	5.553	€ 771.927	30%
8.2 Projectmanagementassistentie	4.165	€ 379.022	15%
Planeconomie	2.777	€ 338.759	13%
9.1 Planeconomie	2.777	€ 338.759	13%
totaal	21.587	€ 2.595.583	100%

Producten/activiteitenlijst **ontwerp regeling plankosten exploitatieplan**

print

Datum 29-5-2013
 Gemeente Haarlemmermeer
 Projectnaam de Liede totaal
 Projectnummer 130-xx
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 10

invullen!

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek

☒ ja ☐ nee

4.1 Planontwikkeling uur per week

☒ ja ☐ nee

4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering
 % over sloopkosten
 uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
 % over bouw en woonrijpmaken

Landmeten/vastgoed informatie

☐ ja ☒ nee

5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie

☐ ja ☒ nee

6.1 Omgevingsmanagement
 Uur per week
 kosten gemid per jaar woningbouw
 kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel

Gronduitgifte

☒ ja ☐ nee

7.1 Gronduitgiftecontracten
 uur per contract vrije kavel
 uur per contract overige woningbouw
 uur per contract bedrijvigheid
 uur per contract commercieel vastgoed
 uur per contract maatschappelijke voorzieningen
 uur per contract gemengde uitgaven

Management

☒ ja ☐ nee

8.1 Projectmanagement uur per week

☒ ja ☐ nee

8.2 Projectmanagementassistentie uur per week

Planeconomie

☒ ja ☐ nee

9.1 Planeconomie uur per week

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!
↓

Datum 29-5-2013
Gemeente Haarlemmermeer
Projectnaam de Liede totaal
Projectnummer 130-xx
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 10

Produkt/activiteit

Verwerving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering

☒ ja ☐ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☐ ja ☒ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☒ ja ☐ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma

☐ ja ☒ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☒ ja ☐ nee

2.3 Masterplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☐ ja ☒ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma

☐ ja ☒ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening

☒ ja ☐ nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit

uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan

☐ ja ☒ nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

☐ ja ☒ nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

uur per plan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 29-5-2013
 Gemeente Haarlemmermeer
 Projectnaam de Liede totaal
 Projectnummer 130-xx
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 10
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
 historisch gebied ☐ ja ☒ nee
 binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee
 inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee
 uitleglocatie ☐ ja ☒ nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
 a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
 woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeroepen
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee
 Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied ?
 Slecht ☐ ja ☒ nee
 Normaal ☐ ja ☒ nee
 Goed ☐ ja ☒ nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten ?
- 16 Is sprake van ophoging dan wel voorbelasting ? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd ?
 integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☐ ja ☒ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast ? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zeitungstijd ? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting ? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonruimte maken ?

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ? stuks

Bijlage nr 4 Taxatiegegevens (in concept)

B & W 3 juni 2013

Gemeente Haarlemmermeer			
B0	VG		
Datum: 11 MEI 2013			
Briefnr.: 2013/23355			
Afschrift aan:			Afgedaan (getreft)



TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde
bestemmingsplan bedrijventerrein "De Liede"
gemeente Haarlemmermeer

Veenendaal, mei 2013

KENDES RENTMEESTERS & ADVISEURS BV - WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - F 0318 582151 - E INFO@KENDES.NL - I WWW.KENDES.NL
HANDELSREGISTER UTRECHT 09129920

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VAN RENTMEESTERS 2010
VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.

Inhoud

1.	Opdracht.....	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur	3
1.3	Object.....	3
1.4	Belang.....	3
1.5	Taxatiebasis.....	3
1.6	Taxatiemethode	3
1.7	Doel van de taxatie.....	4
1.8	Opname.....	4
1.9	Taxatiedatum	4
1.10	Aansprakelijkheid	4
1.11	Publicatie.....	4
1.12	Algemene voorwaarden.....	4
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	5
2.1	Algemene uitgangspunten.....	5
3.	Beschrijving	6
3.1	Kadastrale aanduiding	6
3.2	Eigendom en zakelijke rechten	7
3.3	Bestemming	7
3.4	Ligging en gebruik	9
3.5	Gebruik.....	9
3.6	Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater.....	9
4.	Waardering.....	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Waarderingsmethode.....	10
5.	Inbrengwaarde.....	12
5.1	Resumé.....	12

Bijlagen

- Kadastrale uittreksels
- Kaart ontwerpbestemmingsplan
- kaart ontwerp exploitatieplan

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 12 april 2013 is door de heren E. Blijleven met later aanvullingen van de heer R. van Beek namens de gemeente Haarlemmermeer, kantoorhoudende te Hoofddorp, Raadhuisplein 1, postaders: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer J.C.M. van de Leemkolk, als rentmeester NVR en registertaxateur (LV02.111.0976 en BV02.111.2354) verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat meerdere percelen gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan "De Liede" van de gemeente Haarlemmermeer.

1.4 Belang

Inzicht verschaffen in de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening

1.5 Taxatiebasis

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

1.6 Taxatiemethode

De taxatie is verricht op basis van de residuele methode.

1.7 Doel van de taxatie

Vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Deze inbrengwaarde is noodzakelijk ten behoeve van enige planonderdelen. Het bestemmingsplan kent gedeelten met een consoliderende bestemming en gedeelten waar een anterieure overeenkomst met de eigenaar is of wordt gesloten (De Liede Noord/De Liede West).

1.8 Opname

De percelen zijn op 16 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg aanschouwd.

1.9 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil ultimo april 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.10 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.11 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

1.12 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2010.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van de kadastrale uittreksels gedateerd 23 april 2013 (toestandsdatum 22 april 2013). Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden, enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen.

2.1.3 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de percelen zijn gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de bij de gemeente opgevraagde bestemmingsplaninformatie actueel en volledig is.

2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3. Beschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan "bedrijventerrein De Liede" kent een aantal gedeelten met een consoliderende bestemming. Voor het gedeelte De Liede Noord, dat mede onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan is met een eigenaar een anterieure overeenkomst is gesloten en valt daardoor derhalve buiten het exploitatieplan. Voor het gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan De Liede West is men voornemens is een anterieure overeenkomst te sluiten (TenneT).

Het exploitatieplan heeft derhalve betrekking op de gedeelten De Liede Zuid en De Liede West(ged.).

3.1 Kadastrale aanduiding

Het getaxeerde bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

De Liede Zuid

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	41	00.13.00 ha	00.13.00 ha
Haarlemmermeer	AA	42	00.14.75 ha	00.14.75 ha
Haarlemmermeer	AA	43	06.80.70 ha	06.80.70 ha
Totaal			07.08.45 ha	07.08.45 ha

De Liede West

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AB	405	00.74.30 ha	00.74.30 ha
Haarlemmermeer	AB	881	03.53.10 ha	03.53.10 ha
Haarlemmermeer	AB	882	04.38.40 ha	04.38.40 ha
Haarlemmermeer	AB	1228	02.37.52 ha	02.37.52 ha
Haarlemmermeer	AB	1229	04.03.98 ha	04.03.98 ha
Haarlemmermeer	AB	1230	00.37.68 ha	00.37.68 ha
Haarlemmermeer	AB	1231	01.71.72 ha	01.71.72 ha
Totaal			17.16.70 ha	17.16.70 ha

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Van de getaxeerde percelen wordt in volgorde van oplopend perceelnummer de eigendomssituatie weergegeven. Daarbij wordt vermeld welke zakelijke rechten op het perceel rusten.

De Liede Zuid

3.2.1 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 41, 42 en 43.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij de heer Mark Chinweike Ekeagwu, wonende Alexandria Va 22304, 5405 Duke Street 05-T2, Verenigde Staten van Amerika. Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

De Liede West

3.2.2 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 405, 881 en 882.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij Tennet TSO b.v., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, postadres: Postbus 718, 6800 Arnhem. Op deze percelen zijn diverse zakelijke rechten ingeschreven en wel: zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van de Gemeente Haarlem, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer en opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander Infra West N.V.. De percelen AB 881 en 882 zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van de gemeente Haarlem. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

3.2.3 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 1228, 1229, 1230 en 1231.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij Gemeente Haarlemmermeer, Raadhuisplein 1te 2132 TZ Hoofddorp, postadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

De percelen zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van NUON Infra West. De percelen AB nummers 1228 en 1229 zijn tevens belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van de Gemeente Haarlem. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

3.3 Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Haarlemmermeer, vallen de kadastrale objecten onder de vigour van het bestemmingsplan "De Liede", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 2 oktober 1975 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 december 1976.

Voor het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt teruggevallen op het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 (3^e wijziging)", vastgesteld door de gemeente"raad van Haarlemmermeer op 3 oktober 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 7 september 1965.

Te onderscheiden bestemmingen:

Voor het gedeelte De Liede Zuid: "Agrarische doeleinden I", "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden".

Voor het gedeelte De Liede West: "Agrarische doeleinden II".

Op 7 september 2012 is het inpassingsplan "Transformatorstation Vijfhuizen vastgesteld en inmiddels van kracht. Daarin zijn opgenomen de bestemmingen "(nuts)bedrijven" en "Verkeer".

Thans is het ontwerp bestemmingsplan "Vijfhuizen - De Liede:" in procedure, waarin de togedachte bestemmingen "Bedrijven tot en met categorie 4.2" en "Verkeer" zijn opgenomen.

3.4 Ligging en gebruik

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "De Liede" wordt globaal begrensd door:

- In het noorden de Ringvaart;
- In het oosten agrarisch land;
- In het westen de kern Nieuwebrug;
- In het zuiden de Schipholweg (N 232) en de op- en afritten van de N 205 naar de A9.



De ligging is indicatief weergegeven op bovenstaande topografische kaart.

3.5 Gebruik

De in deze taxatie betrokken percelen zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de bodem en het grondwater. Uitgangspunt voor de waardering is dat van verontreiniging van bodem en/of het grondwater geen sprake is. Door ondergetekende is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en verwerking van asbest dan wel asbesthoudende materialen en andere milieubelastende bestanddelen in de opstallen en de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks.

4. Waardering

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet".

Uit de tekst van genoemd artikel en de daarmee samenhangende wetsgeschiedenis valt af te leiden dat de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t/m 40f Ontheigeningswet, tevens het waardebegrip als bedoeld in artikel 16, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeente (hierna aangeduid als 'de verkeerswaarde'), uitgangspunt is voor het bepalen van de inbrengwaarde, tenzij er sprake is van gronden welke zijn onteigend, ter onteigening zijn aangewezen of op onteigeningsbasis zijn verworven. In het laatste geval gevallen is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 Ontheigeningswet (hierna aangeduid als 'de onteigeningswaarde').

Voor wat betreft de in deze waardering betrokken onroerende zaken geldt dat het thans niet aannemelijk is dat de gemeente de gronden via een gerechtelijke onteigeningsprocedure, dan wel minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling ter voorkoming daarvan, zal verwerven. Aan het bepalen van de onteigeningswaarde komt ondergetekende derhalve niet toe.

4.2 Waarderingsmethode

Artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende bepalingen uit de Ontheigeningswet doen geen uitspraak over de te hanteren methode van waarden. Ondergetekende meent de verkeerswaarde van deze gronden vast te kunnen stellen op basis van de residuele waarderingsmethode.

- De residuele benadering kenmerkt zich door de berekenen welk bedrag er voor de grond resteert wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de eventuele risico's. Bij een negatieve planexploitatie wordt de minimumwaarde gelijk gesteld met de huidige gebruikswaarde.

Bij het bepalen van het prijspeil van gronden heeft ondergetekende geen rekening gehouden met referentietransacties, dat de transactie van Tennet TSO b.v. in 2008 niet representatief wordt geacht en verdere transactie ontbreken.

Uit de jurisprudentie van voor de nieuwe Wro volgt, dat aan stroken met een gunstiger ligging ten opzichte van de overige tot het complex behorende gronden een hogere waarde kan worden toegekend. Hierbij kan worden gedacht aan gronden, die grenzen aan bestaande te handhaven wegen. Bij een zeer gunstige ligging van de voorstrook wordt deze onttrokken aan de kosten en batenomslag, die artikel 40d van de onteigeningswet voorschrijft.

De opbrengsten en kosten zijn opgegeven door de gemeente Haarlemmermeer.

De Liede Zuid, oppervlakte 70.845 m², waarvan erf met bebouwing 2.775 m². Resteert 68.070 m²
 De Liede West, oppervlakte 171.670 m². Hiervan is een gedeelte ter grootte van ± 5.87.20 hectare opgenomen in het inpassingsplan. Het restant ter grootte van ± 11.29.50 hectare is te onderscheiden in 9.51.80 hectare gemeenteterrein en 1.77.70 hectare exploitatiegebied van derden. De voorstrook, voor zover niet begrepen in de anterieure overeenkomst heeft een lengte van ± 90 m (perceel AB 405) + ± 240 m (perceel AB 882) = ± 330 m gelegen in het exploitatiegebied langs de bestaande Spaarnwouderweg. De diepte van de voorstrook bij de bestemming "bedrijf" wordt door ondergetekende op 100 meter gesteld, zodat de oppervlakte van de voorstrook ± 33.000 m² bedraagt. De plangrond exclusief voorstrook bedraagt dan 112.950 m² -/ 33.000 m² = 79.950 m²

Totaal opbrengsten:

De Liede Zuid	€ 6.517.750,-	
De Liede West	€ 12.267.000,-	
bovenplanse bijdrage anterieure overeenkomst	€ 1.400.000,-	
		€ 20.184.750,-

Totaal kosten:

De Liede Zuid	€ 3.291.940,-	
De Liede West	€ 7.563.759,-	
rentekosten 4 jaar 4%	€ 1.843.933,-	
		€ 12.699.642,-

Blijft

		€ 7.485.108,-
Af: waarde opstallen met 2.775 m ² grond	€ 881.675,-	
Af: waarde voorstrook 33.000 m ² m ² à € 75,-/m ²	€ 2.475.000,-	
Af: risico-opslag	€ 200.000,-	
		€ 3.556.675,-
		€ 3.928.433,-

De gemiddelde prijs per m² exclusief grond met bebouwing en voorstrook bedraagt derhalve
 € 3.928.433,- : (68.070 + 79.950 =) 148.020 m² is € 26,54/m²

5. Inbrengwaarde

5.1 Resumé

Voor de binnen het exploitatieplan gelegen percelen is de inbrengwaarde als volgt bepaald:

De Liede Zuid, percelen Haarlemmermeer AB 41, 42 en 43:

AB 41 en 42, 2.775 m ² met opstallen	€ 881.675,-	
AB 43, 68.070 m ² à € 26,54/m ²	<u>€ 1.806.575,-</u>	
Totale inbrengwaarde De Liede Zuid	€ 2.688.250,-	
afgerond		€ 2.670.000,-

De Liede West, percelen Haarlemmermeer AB 405, 881 en 882 (allen ged) alsmede de percelen Haarlemmermeer AB 1228, 1229, 1230 en 1231

Voorstrook, oppervlakte ± 33.000 m ² à € 75,- =	€ 2.475.000,-	
Overige oppervlakte van 148.000 m ² à € 26,54 =	<u>€ 3.928.450,-</u>	2.121.870
Totale inbrengwaarde De Liede West	€ 6.403.450,-	
afgerond	4.688.250	€ 6.400.000,-
		5.690.000

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, mei 2013.

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV



J.C.M. van de Leemkolk

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde
Bestemmingsplan bedrijventerrein "De Liede-Noord"
Gemeente Haarlemmermeer

Veenendaal, mei 2013

Inhoud

1.	Opdracht.....	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Object.....	3
1.4	Belang.....	3
1.5	Taxatiebasis.....	3
1.6	Taxatiemethode.....	3
1.7	Doel van de taxatie.....	4
1.8	Opname.....	4
1.9	Taxatiedatum.....	4
1.10	Aansprakelijkheid.....	4
1.11	Publicatie.....	4
1.12	Algemene voorwaarden.....	4
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	5
2.1	Algemene uitgangspunten.....	5
3.	Beschrijving.....	6
3.1	Kadastrale aanduiding.....	6
3.2	Eigendom en zakelijke rechten.....	7
3.3	Bestemming.....	8
3.4	Ligging en gebruik.....	8
3.5	Gebruik.....	9
3.6	Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater.....	9
4.	Waardering.....	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Waarderingsmethode.....	10
5.	Inbrengwaarde.....	12
5.1	Resumé.....	12

Bijlagen

- Kadastrale uittreksels
- Kaart ontwerpbestemmingsplan
- Kaart ontwerp exploitatieplan

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 22 mei 2013 is door de heren E. Blijleven met later aanvullingen van de heer R. van Beek namens de gemeente Haarlemmermeer, kantoorhoudende te Hoofddorp, Raadhuisplein 1, postaders: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer J.C.M. van de Leemkolk, als rentmeester NVR en registertaxateur (LV02.111.0976 en BV02.111.2354) verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat meerdere percelen gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan "De Liede-Noord" van de gemeente Haarlemmermeer.

1.4 Belang

Opdrachtgever inzicht verschaffen in de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

1.5 Taxatiebasis

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

1.6 Taxatiemethode

De taxatie is verricht op basis van de residuele methode.

1.7 Doel van de taxatie

Vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Deze inbrengwaarde is noodzakelijk ten behoeve van enige planonderdelen. Het bestemmingsplan kent gedeelten met een consoliderende bestemming en gedeelten waar een anterieure overeenkomst met de eigenaar is of wordt gesloten. Voor het gedeelte "De Liede-Noord" is verzocht de inbrengwaarde te taxeren.

1.8 Opname

De percelen zijn op 16 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg aanschouwd.

1.9 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil ultimo mei 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.10 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.11 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

1.12 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2010.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van de kadastrale uittreksels gedateerd 27 mei 2013 (toestandsdatum 24 mei 2013). Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden, enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen.

2.1.3 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de percelen zijn gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de bij de gemeente opgevraagde bestemmingsplaninformatie actueel en volledig is.

2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3. Beschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan "bedrijventerrein De Liede" kent een aantal gedeelten met een consoliderende bestemming. Voor het gedeelte "De Liede-Noord", dat mede onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan is verzocht ten behoeve van het exploitatieplan de inbrengwaarde te taxeren.

Het exploitatieplan heeft derhalve betrekking op het gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan "De Liede-Noord".

3.1 Kadastrale aanduiding

Het getaxeerde bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

De Liede

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	6	2.10.20 ha	2.10.20 ha
Haarlemmermeer	AA	21	13.40.49 ha	13.40.49 ha
Totaal			15.50.69 ha	15.50.69 ha

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	5	0.86.20 ha	0.86.20 ha
Haarlemmermeer	AA	7	0.01.60 ha	0.01.60 ha
Haarlemmermeer	AA	8	0.11.35 ha	0.11.35 ha
Haarlemmermeer	AA	9	0.26.40 ha	0.26.40 ha
Haarlemmermeer	AA	10	0.03.15 ha	0.03.15 ha
Haarlemmermeer	AA	11	0.07.15 ha	0.07.15 ha
Haarlemmermeer	AA	12	0.13.95 ha	0.13.95 ha
Totaal			1.49.80 ha	1.49.80 ha

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Van de getaxeerde percelen wordt in volgorde van oplopend perceelnummer de eigendomssituatie weergegeven. Daarbij wordt vermeld welke zakelijke rechten op het perceel rusten.

3.2.1 Percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 6 en 21.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de **eigendom** van deze percelen bij **Dura Vermeer Vastgoed b.v.**, gevestigd te Hoofddorp, postadres: Overgoo 6 2266 JZ Leidschendam. Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

3.2.2 Perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 5.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de **eigendom** van dit perceel bij **Hoogheemraadschap van Rijnland**, gevestigd te Leiden, Archimedesweg 1, postadres: Postbus 156 2300 AD Leiden.
Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

3.2.3 Percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 7, 8, 9, 10, 11 en 12.

Eigendom belast met het recht van opstal **Hoogheemraadschap van Rijnland**, gevestigd te Leiden, Archimedesweg 1, postadres: Postbus 156 2300 AD Leiden.

Het recht van opstal van de percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 7, 8, 9 en 10 berust bij **Dura Vermeer Vastgoed b.v.**, gevestigd te Hoofddorp, postadres: Overgoo 6 2266 JZ Leidschendam.

Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

Het recht van opstal van het perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 11 berust voor: 1/2 bij **de heer Hendrik Carel van Riemsdijk**, Zwanenburgerdijk 81 te 2141 BM Vijfhuizen en voor 1/2 bij **mevrouw Daniëlle Rolande Pin**, Zeilmakerstraat 38 te 1013 DJ Amsterdam.
Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

Het recht van opstal van het perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 12 berust bij de **gemeente Haarlemmermeer**, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp, postadres: Postbus 250 2130 AG Hoofddorp.

Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

3.3 Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Haarlemmermeer, vallen de kadastrale objecten onder de vigeur van het bestemmingsplan "De Liede", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 2 oktober 1975 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 december 1976.

Voor het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt teruggevallen op het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 (3^e wijziging)", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 3 oktober 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 7 september 1965.

Te onderscheiden bestemmingen:

"Agrarische doeleinden I", "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden"

Thans is het ontwerp bestemmingsplan "Vijfhuizen - De Liede" in procedure, waarin de toegedachte bestemmingen "Bedrijven tot en met categorie 4.2", "Groen" en "Verkeer" zijn opgenomen.

Een kopie van de plankaart is bij dit rapport gevoegd.

3.4 Ligging en gebruik

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "De Liede" wordt globaal begrensd door:

- In het noorden de Ringvaart/Zwanenburgerdijk;
- In het oosten Rijksweg A9, waarachter agrarisch land;
- In het westen het bestaande bedrijventerrein;
- In het zuiden de Schipholweg (N 232) en de op- en afritten van de N 205 naar de A9.



De ligging is indicatief weergegeven op bovenstaande topografische kaart.

3.5 Gebruik

De in deze taxatie betrokken percelen zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de bodem en het grondwater. Uitgangspunt voor de waardering is dat van verontreiniging van bodem en/of het grondwater geen sprake is. Door ondergetekende is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en verwerking van asbest dan wel asbesthoudende materialen en andere milieubelastende bestanddelen in de opstallen en de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks.

4. Waardering

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet".

Uit de tekst van genoemd artikel en de daarmee samenhangende wetsgeschiedenis valt af te leiden dat de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t/m 40f Ontheigeningswet, tevens het waardebegrip als bedoeld in artikel 16, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeente (hierna aangeduid als 'de verkeerswaarde'), uitgangspunt is voor het bepalen van de inbrengwaarde, tenzij er sprake is van gronden welke zijn onteigend, ter onteigening zijn aangewezen of op onteigeningsbasis zijn verworven. In het laatste geval is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 Ontheigeningswet (hierna aangeduid als 'de onteigeningswaarde').

Voor wat betreft de in deze waardering betrokken onroerende zaken geldt dat het thans aannemelijk is dat de gemeente de gronden via een gerechtelijke onteigeningsprocedure, dan wel minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling ter voorkoming daarvan, zal verwerven. Het betreft de woningen Zwanenburgerdijk 89, 90 en 91.

4.2 Waarderingsmethode

Artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende bepalingen uit de Ontheigeningswet doen geen uitspraak over de te hanteren methode van waarderen.

Ondergetekende meent de verkeerswaarde van deze gronden vast te kunnen stellen op basis van de residuele waarderingsmethode.

- De residuele benadering kenmerkt zich door te berekenen welk bedrag er voor de grond resteert wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de eventuele risico's. Bij een negatieve planexploitatie wordt de minimumwaarde gelijk gesteld met de huidige gebruikswaarde.

Bij het bepalen van het prijspeil van gronden heeft ondergetekende geen rekening gehouden met referentietransacties, dat de transactie van Tennet TSO b.v. in 2008 niet representatief wordt geacht en verdere transactie ontbreken.

Uit de jurisprudentie van voor de nieuwe Wro volgt, dat aan stroken met een gunstiger ligging ten opzichte van de overige tot het complex behorende gronden een hogere waarde kan worden toegekend. Hierbij kan worden gedacht aan gronden, die grenzen aan bestaande te handhaven wegen. Bij een zeer gunstige ligging van de voorstrook wordt deze onttrokken aan de kosten en batenomslag, die artikel 40d van de onteigeningswet voorschrijft.

De opbrengsten en kosten zijn opgegeven door de gemeente Haarlemmermeer.

De Liede-Noord, oppervlakte totaal 17.00.49 ha, waarvan erf met bebouwing (3 woningen) met een oppervlakte van tezamen 0.21.10 ha. Resteert derhalve 16.79.39 ha.

Totaal opbrengsten:

De Liede	€ 16.476.350,-
----------	----------------

Totaal kosten:

Bouwrijpmaken/ophogen	€ 1.793.910,-	
Aanleg water, verhardingen riolering en groen,		
Plan- en onderzoekskosten	€ 6.428.533,-	
Rentekosten bouwrijpmaken 6 jaar en overige kosten 5 jaar 4%	€ 1.869.023,-	
		€ 10.091.466,-

Blijft

		€ 6.384.884,-
Af: waarde opstallen met 2.110 m ² grond	€ 1.400.000,-	
Af: risico-opslag, voorziening planschade	€ 250.000,-	
		€ 1.650.000,-
		€ 4.734.884,-

De gemiddelde prijs per m² exclusief grond met bebouwing en voorstrook bedraagt derhalve voor 16.79.39 ha € 4.744.884,- is € 28,19 /m².

5. Inbrengwaarde

5.1 Resumé

Voor de binnen het exploitatieplan gelegen percelen is de inbrengwaarde als volgt bepaald:

Inbrengwaarde gronden	
2.110 m ² met bebouwing	€ 1.400.000,-
167.939 m ² à € 28,19	<u>€ 4.734.884,-</u>
Tezamen	€ 6.134.,884,-
Afgerond	€ 6.135.000,-

(zegge: zes miljoen één honderd vijf en dertig duizend euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, mei 2013.
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

J.C.M. van de Leemkolk

Bijlage nr 5 gedetailleerde berekening met NCW
resultaat 1/1/2013

B & W 3 juni 2013

De Liede totaal

Algemene projectgegevens

Projectnaam	De Liede totaal
Opsteller	Richard van Beek
Versie	1.0
Status	Concept
Datum	29-05-2013

Parameters

Startjaar/prijspeiljaar	2013
Eindjaar	2022
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%
	in 2013 en 2014
	2,0% vanaf 2015
Rente	5,0%
Discontovoet	5,0%

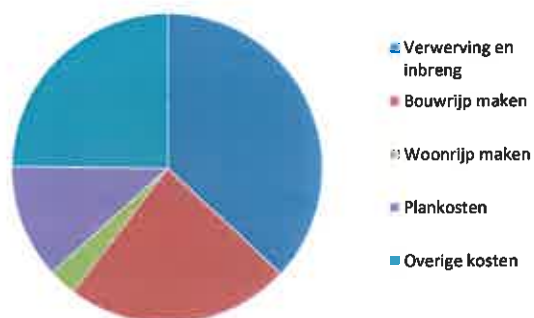
Ruimtegebruik

Onderdelen	Oppervlakte (m²)	Oppervlakte (%)
Uitgeefbaar	132.640	77%
Openbaar	39.050	23%
Verharding	7.000	4%
Groen	15.390	9%
Water	16.660	10%
Totaal	171.690	100%

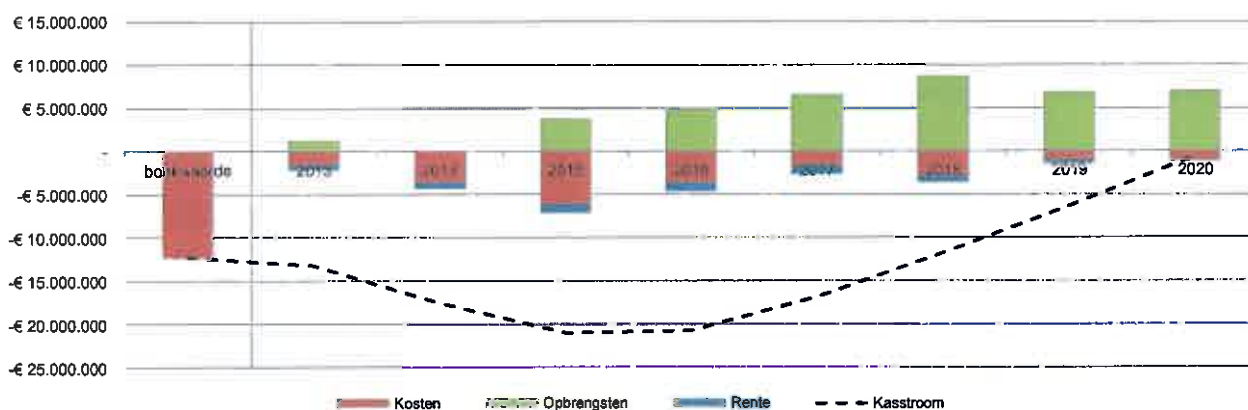
Resultaten

Kosten	(prijspeil)	(netto contant)	(eindwaarde)
Verwerving en Inbreng	€ 11.495.000	€ 11.495.000	18.724.144
Bouwrijp maken	€ 8.001.360	€ 7.268.085	11.838.944
Woonrijp maken	€ 1.100.200	€ 910.758	1.483.529
Plankosten	€ 4.109.221	€ 3.726.744	6.070.473
Overige kosten	€ 8.348.000	€ 7.716.251	12.568.959
Totaal kosten	€ 33.053.781	€ 31.116.837	50.686.049
Opbrengsten			
Gronduitgifte	€ 36.671.950	€ 30.176.035	49.153.581
Overige opbrengsten	€ 1.200.000	€ 1.171.080	1.907.566
Totaal opbrengsten	€ 37.871.950	€ 31.347.115	51.061.147
Resultaat	€ 4.818.169	€ 230.278	375.098

Kostenverdeling (netto contant)



Kasstroom



Toelichting

Opbrengsten deelgebieden de Liede zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de gemeente Haarlemmermeer 2013

Kosten

Verwerving en Inbreng						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Verwerving percelen de Liede Zuid	70.840	m²	€ 37,69	€ 2.670.000	€ 2.670.000	
Verwerving percelen de Liede West	126.720	m²	€ 37,01	€ 4.690.000	€ 4.690.000	
Verwerving percelen de Liede Noord	155.070	m²	€ 26,67	€ 4.135.000	€ 4.135.000	
Totaal Verwerving en Inbreng				€ 11.495.000	€ 11.495.000	-

Bouwrijp maken						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede Zuid	€ 70.840	m²	€ 2	€ 141.680		€ 141.680
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede West	126.720	m²	€ 1	€ 126.720		€ 126.720
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede Noord	155.070	m²	€ 1	€ 155.070		€ 155.070
Bouwrijp maken/ophogen	313.160	m²	€ 12	€ 3.757.920		€ 3.757.920
Aanleg water	39.470	m²	€ 25	€ 986.750		€ 986.750
Verharding	8.510	m²	€ 155	€ 1.319.050		€ 1.319.050
Riolering	3.395	m	€ 446	€ 1.514.170		€ 1.514.170
Totaal Bouwrijp maken				€ 8.001.360	-	€ 8.001.360

Woonrijp maken						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
verharding afwerken ringweg	15.050	m²	€ 45	€ 677.250		€ 677.250
Groen	38.450	m²	€ 11	€ 422.950		€ 422.950
Totaal Woonrijp maken				€ 1.100.200	-	€ 1.100.200

Plankosten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
VTA binnenplans	9.101.560	percentage	16%	€ 1.456.250		€ 1.456.250
Plankosten	2.595.583	stelpost	100%	€ 2.595.583		€ 2.595.583
Onderzoekskosten	57.388	stelpost	100%	€ 57.388		€ 57.388
Totaal Plankosten				€ 4.109.221	-	€ 4.109.221

Overige kosten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
algemene voorzieningen	€ 6.948.000	stelpost	100%	€ 6.948.000		€ 6.948.000
geluidszonering	1.400.000	stelpost	100%	€ 1.400.000	€ 800.000	€ 600.000
Planschade		stelpost	100%			
Totaal Overige kosten				€ 8.348.000	€ 800.000	€ 7.548.000

Opbrengsten

Gronduitgifte						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Uitgifte uitgeefbaar terrein	252.910	m²	€ 145	€ 36.671.950		€ 36.671.950
Totaal Gronduitgifte				€ 36.671.950	-	€ 36.671.950

Overige opbrengsten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Bijdrage TenneT trafo terrein en inpassingsplan	1.200.000	stelpost	100%	€ 1.200.000		€ 1.200.000
Totaal Overige opbrengsten				€ 1.200.000	-	€ 1.200.000

Kasstroom

	totaal	boekwaarde	raming
Begin saldo			
Kosten	€ 33.053.781	€ 12.295.000	€ 20.758.781
Opbrengsten	€ 37.871.950	-	€ 37.871.950
Rente			
Eind saldo	€ 4.818.169	-€ 12.295.000	€ 17.113.169

Fasering raming											
controle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
-	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fasering raming											
controle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
100,0%				100,0%							-
100,0%	-	100,0%									-
100,0%		100,0%									-
100,0%	-	45,0%	40,0%	15,0%							-
100,0%	-		45,0%	40,0%	15,0%						-
100,0%	-		15,0%	20,0%	25,0%	20,0%	10,0%	10,0%			-
100,0%	-			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%			-
Fasering raming											
controle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
100,0%	-	-			15,0%	30,0%	15,0%	20,0%	15,0%	5,0%	
100,0%	-	-			15,0%	30,0%	15,0%	20,0%	15,0%	5,0%	
Fasering raming											
controle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
100,0%	10,0%	20,0%	15,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
100,0%	25,0%	20,0%	15,0%	10,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
100,0%	100,0%										-
Fasering raming											
controle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
100,0%	5,0%	10,0%	45,0%	15,0%	5,0%	20,0%			-	-	-
100,0%	55,0%			45,0%					-	-	-
-									-	-	-
index	-	-	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Fasering raming											
controle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
100,0%				13,0%	17,0%	22,0%	17,0%	17,0%	4,0%	-	-
Fasering raming											
controle	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	

