

Ontwerp exploitatieplan Zandzoom 2023

Gemeente Heiloo

17 november 2023 - Public



Contactpersoon

COR FOKKINGA
Financial Consultant

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-
Hertogenbosch
Nederland

Inhoudsopgave

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan	6
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.2.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	7
1.3 Procedure	8
1.4 Leeswijzer	8
2 Toelichting op omschrijving werken en werkzaamheden	10
2.1 Algemeen	10
3 Toelichting op de eisen en regels	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen	11
3.3 Toelichting op artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan	11
3.3.1 Proefverkaveling	11
3.3.2 Verkavelingsplan	11
3.4 Toelichting op artikel 3: fasering en koppelingen	12
3.4.1 Fasering	12
3.4.2 Koppeling	12
3.5 Toelichting op artikel 4: eisen aan werken en werkzaamheden	12
3.6 Toelichting op artikel 5: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	13
3.6.1 Toelichting op artikel 5.1: bestekken	13
3.6.2 Toelichting op artikel 5.2: aanbesteding	13
3.6.3 Toelichting op artikel 5.3: inspecties	14
3.7 Toelichting op artikel 6: verbods- en afwijkingsbepalingen	14
3.8 Toelichting op artikel 7: slotbepaling	14

Deel B: Juridisch bindend deel exploitatieplan	15
4 De exploitatieopzet	16
4.1 Algemeen	16
4.2 De reken technische uitgangspunten	16
4.3 Het ruimtegebruik	17
4.4 Het programma	17
4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden	18
4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)	18
4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	18
4.6 Raming van de andere kosten	18
4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)	18
4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)	19
4.6.3 Kosten aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c Bro)	19
4.6.4 Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro)	20
4.6.5 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)	20
4.6.6 Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)	20
4.6.7 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)	20
4.6.8 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)	21
4.7 Raming van de opbrengsten	21
4.8 Subsidies en bijdragen	21
4.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	22
4.10 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar	22
4.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage	22
4.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar	24
4.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning	24
4.11 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	25
5 Algemene bepalingen van het exploitatieplan	26
5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit	26
5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied	26
5.3 Ruimtegebruik	26
5.4 Programma	26
5.5 Te verwerven gronden	26
5.6 Citeertitel	26
6 Omschrijving werken en werkzaamheden	27

6.1	Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	27
6.2	Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	27
6.3	Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	27
6.3.1	Het bouwrijp maken van de openbare ruimte	27
6.3.2	Het woonrijp maken van de openbare ruimte	27
6.3.3	Het realiseren van overige voorzieningen ten behoeve van het exploitatiegebied	28
7	Eisen en regels werken werkzaamheden	29
7.1	Artikel 1: Begrippen	29
7.2	Artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan	30
7.3	Artikel 3: Fasering en koppeling	31
7.3.1	Artikel 3.1: Fasering en tijdvakken	31
7.3.2	Artikel 3.2: Koppelingen	31
7.4	Artikel 4: Eisen aan werken en werkzaamheden	31
7.5	Artikel 5: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	31
7.5.1	Artikel 5.1: Bestekken	31
7.5.2	Artikel 5.2: Aanbesteding	31
7.5.3	Artikel 5.3: Inspecties	32
7.6	Artikel 6: Verbods- en afwijkingsbepalingen	32
7.6.1	Artikel 6.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan	32
7.6.2	Artikel 6.2: Regels inzake afwijking	32
7.6.3	Artikel 6.3: Strafbaar feit	33
7.7	Artikel 7: Slotbepaling	33
8	Overzicht kaarten en bijlagen	34
8.1	Algemeen	34
8.2	Toelichting kaarten en overige bijlagen	34
	Colofon	36

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heiloo (hierna: Gemeente) is voornemens de locatie “Zandzoom” te ontwikkelen als woningbouwlocatie. De gemeente wil een ontwerp bestemmingsplan in procedure brengen en hiervoor is het noodzakelijk dat het kostenverhaal voor de gemeente is veiliggesteld en het nodig is nadere eisen te stellen.

Aangezien bij het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan het kostenverhaal voor de gemeente nog niet is veiliggesteld dient de gemeente gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan een exploitatieplan in procedure te brengen. Op de kaart “Kostenverhaal anderszins verzekerd”, welke als bijlage 2 is toegevoegd aan het exploitatieplan is aangegeven voor welke gronden het kostenverhaal is veiliggesteld.

Dit ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023” is verbonden met het ontwerp bestemmingsplan “Zandzoom 2023”. Het bestemmingsplangebied is aangegeven op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, die als bijlage 10 (“Kaart bestemmingsplan”) bij dit exploitatieplan is gevoegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met woningen volgens een ruimtelijke opzet.

1.2 Doel en functie van het exploitatieplan

De gemeente moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijkertijd met de vaststelling van een ontwerp bestemmingsplan een ontwerp exploitatieplan vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is.

Het exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied en alle kosten door de gemeente worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan dient er onder meer toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (posterieure overeenkomst).

Daarnaast kan een exploitatieplan ertoe dienen om:

1. Vast te leggen hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen fasering en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
2. Vast te leggen welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Al deze bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat bij de realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ook is het van belang te waarborgen dat de kavels op een zo doelmatig en efficiënt mogelijke manier worden uitgegeven en dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.2.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, wat kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van de exploitatiebijdragen die via de

omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herrekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

1.3 Procedure

Voor het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023” moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) worden doorlopen.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente worden het ontwerp bestemmingsplan en het bijbehorende ontwerp exploitatieplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbende hun zienswijze indienen bij de gemeenteraad betreffende het ontwerp exploitatieplan. Hierna worden het bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Voorafgaande aan de ter inzagelegging dient deze aangekondigd te worden in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (artikel 6.14 lid 1 Wro).

Daarnaast dienen de eigenaren van de percelen en opstallen in het te ontwikkelen gebied, als vermeld in het kadaster, binnen 4 weken nadat het exploitatieplan is vastgesteld schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van het feit dat er een exploitatieplan is vastgesteld (artikel 6.14 lid 2 Wro).

1.4 Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B) met bijlagen, dat juridisch bindend is.

Deel A – de toelichting op het exploitatieplan – is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft informatie over:
 - de aanleiding;
 - het doel en de functie van het exploitatieplan;
 - de te volgen procedure.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de omschrijving van de werken en werkzaamheden.
- Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eisen en regels.

Deel B - het eigenlijke exploitatieplan - heeft een vergelijkbare opzet.

- Hoofdstuk 4 bevat de exploitatieopzet.
- Hoofdstuk 5 bevat de algemene bepalingen.
- Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen.
- Hoofdstuk 7 bevat de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a. Hierin wordt nu de ligging van de interne ontsluitingsweg dwingendrechtelijk vastgelegd.

In het exploitatieplan wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze bijlagen (hoofdstuk 8) maken onderdeel uit van het exploitatieplan (juridisch bindend).

De bijlagen zijn:

- a. Kaart van het exploitatiegebied;
- b. Kaart kostenverhaal “anderszins verzekerd”;
- c. Kaart voorgenomen ruimtegebruik;
- d. Kaart uitgifte en ruimtegebruik per eigenaar;
- e. Kaart voorgenomen fasering
- f. Kaart aanwijzing programma Sociaal
- g. Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan;
- h. Taxatierapport inbrengwaarde;
- i. Risicoanalyse planschade;
- j. Kaart bestemmingsplan;
- k. Advies gronduitgifteprijsen;
- l. Ingevulde plankostenscan;
- m. Onderbouwing andere kosten en opbrengsten grondexploitatie;
- n. Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (RKK Zandzoom)
- o. Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (IPOR Zandzoom)
- p. Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo
- q. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH
- r. Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Heiloo
- s. Kadernota Zandzoom 2017
- t. Kaart Bouwwegen

2 Toelichting op omschrijving werken en werkzaamheden

2.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 3 hoofdgroepen:

- a. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.
- b. Aanleg van nutsvoorzieningen.
- c. Inrichting van de openbare ruimte

De hoofdgroep "Inrichting van de openbare ruimte" is onderverdeeld in:

- 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
- 2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
- 3. Het realiseren van overige voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 6 van het ontwerp exploitatieplan "Zandzoom 2023" is per aangegeven hoofdgroep een beschrijving gegeven van welke werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd.

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het ontwerp exploitatieplan "Zandzoom 2023".

3 Toelichting op de eisen en regels

3.1 Algemeen

De realisatie van het ontwerp exploitatieplangebied "Zandzoom 2023" omvat vele werkzaamheden die verricht moeten worden, waarbij de volgorde van uitvoering verbonden is aan verschillende factoren.

De duur van de integrale ontwikkeling van het plangebied, de fasering en onderlinge afhankelijkheid van de werkzaamheden, de eigendomsverhoudingen en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om in het exploitatieplan eisen en regels op te nemen. De eisen en regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente handhavend kan optreden als in strijd met de eisen en regels wordt gehandeld.

De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan. In dit hoofdstuk is voor eenzelfde paragraaf indeling gekozen als in hoofdstuk 7.

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan "Zandzoom 2023". Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan "Zandzoom 2023".

3.3 Toelichting op artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan

3.3.1 Proefverkaveling

De proefverkaveling geeft indicatief inzicht in het aantal, de categorie van de te realiseren woningen en een indicatieve inrichting op hoofdlijnen. Deze proefverkaveling (in samenhang met de tabel C van bijlage 7) geeft daarmee per grondeigendom inzicht in het aantal en de categorie van de te realiseren woningen en een voorgenomen/indicatieve inrichting (op hoofdlijnen). De proefverkaveling is daarmee de basis voor het kostenverhaal.

De proefverkaveling wordt vervangen bij de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan door het vast te stellen verkavelingsplan per eigendom.

3.3.2 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan is een nadere detaillering van de proefverkaveling. In het verkavelingsplan zijn niet alleen de woningen, maar ook andere onderwerpen vastgelegd zoals:

- De situering en de oppervlakte (m²) van het openbaar gebied en het uitgeefbare gebied (oppervlakte analyse);
- De aansluitingen met de aangrenzende eigendommen;
- Het aantal en de locatie woningen per woningcategorie;
- De bouwvlakken;
- Het aantal woningen per hectare (dichtheid);
- De parkeerbalans;
- Cultuurhistorische houtwallen en /of hagen;
- Inrichting openbare ruimte;
- Groen;
- Water.

Dit verkavelingsplan is de basis voor de omgevingsvergunningen en de feitelijke inrichting van het gebied van de private grondexploitant. Dit betekent dat er een verkavelingsplan dient te zijn dat de procedure (zie hierna) met succes heeft doorlopen en door het college van burgemeester en wethouders is goedgekeurd. Is dat niet het geval dan kan er ook geen omgevingsvergunning voor de bouw van woningen worden verleend en kan er ook niet worden gestart met het bouwrijp maken van het betreffende gebied. Het verkavelingsplan heeft daarmee een bindende status.

Het verkavelingsplan wordt door de betreffende grondexploitant ingediend bij de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de toetsing en uiteindelijk voor de vaststelling.

Eerst als het verkavelingsplan voldoet aan het voorafgaande kunnen vervolgstappen worden gezet zoals het aanvragen voor de omgevingsvergunning en de aanvang van de werkzaamheden van bouw- en woonrijp maken.

In de toetsing door de gemeente is een rol weggelegd voor het 'Kwaliteitsteam'. Dit team draagt met name zorg voor de toetsing van de verkavelingsplannen aan het RKK. Het team heeft een adviserende rol en brengt aan advies uit aan het college van burgemeester en wethouders dat vervolgens zal besluiten over de goedkeuring van het verkavelingsplan. In de regels van dit exploitatieplan is geborgd dat het Kwaliteitsteam een advies dient uit te brengen.

Uit voorgaande tekst blijkt dat het verkavelingsplan een belangrijk document is. Het verkavelingsplan bevat immers zowel ruimtelijke aspecten als onderwerpen die betrekking op de (grond)exploitatie, beiden hangen nadrukkelijk met elkaar samen. Het verkavelingsplan is daarmee niet alleen belangrijk voor de private exploitant zelf, maar ook voor de omgeving. Gelet op de Omgevingswet ligt het voor de hand dat de private exploitanten voorafgaand en gedurende het opstellen van een verkavelingsplan afstemming zoeken en rekening houden met de belangen van andere eigenaren/gebruikers van gronden. Nu Zandzoom wordt ontwikkeld door de markt, ligt de verantwoordelijkheid van participatie van belanghebbenden dan ook bij de private exploitanten. Om hen in dit proces ruimte te bieden om maatwerk te leveren, zijn hierover in de regels geen bepalingen opgenomen. Dit geldt temeer nu het verkavelingsplan als grondslag voor onder andere omgevingsvergunningen en de bijbehorende mogelijkheden van bezwaar en beroep ook onderdeel kan zijn van rechtsbescherming.

De regeling over proefverkaveling en verkavelingsplan is opgenomen in artikel 2.

3.4 Toelichting op artikel 3: fasering en koppelingen

3.4.1 Fasering

Binnen het exploitatiegebied worden in vijf deelgebieden, de zogenaamde Kamers, iets minder dan 1.300 woningen gerealiseerd. Om de woningmarkt niet te overstelpen met een te groot aanbod is ervoor gekozen om met een 'opgelegde' fasering binnen de Kamers te gaan werken. De voorgenomen fasering per kamer is vastgelegd in de kaart van bijlage 5. Deze fasering dient als basis voor de exploitatieopzet. Enkele bouwplannen die voornamelijk aan de linten liggen zijn faseringsvrij.

3.4.2 Koppeling

Naast een voorgeschreven fasering zijn nog een aantal koppelingen nodig om te zorgen dat het gewenste ruimtelijk beeld en woonprogramma gerealiseerd wordt. Het gaat om de volgende koppelingen:

- Voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden moet voor elk eigendom een verkavelingsplan zijn vastgesteld door Burgemeester en wethouders.
- Om het sociaal programma daadwerkelijk te realiseren is er de eis bij het verlenen van de omgevingsvergunning dat voldaan moet worden aan de kaart 'aanwijzing programma sociaal' (bijlage 6).
- Een andere koppeling is de borging om voor elk bouwinitiatief een afdoende ontsluiting te realiseren in de vorm van een bouwweg.
- De laatste koppeling is ten behoeve van een robuust watersysteem. Dit moet gewaarborgd zijn om te kunnen bouwen en tot geen problemen te leiden.

3.5 Toelichting op artikel 4: eisen aan werken en werkzaamheden

De eisen aan werken en werkzaamheden dienen te worden getoetst aan beschikbare documenten. In deze fase van de planontwikkeling is dat het Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (bijlage 14), de Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (bijlage 15) en Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo (bijlage 17).

3.6 Toelichting op artikel 5: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet. Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

3.6.1 Toelichting op artikel 5.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt. Het bestek wordt getoetst aan de documenten in artikel 4.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW standaard 2020. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen is voldaan. In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

3.6.2 Toelichting op artikel 5.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
2. Aanbestedingswet per 1 april 2013.
3. Het beleidskader Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 Gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Werkorganisatie BUCH

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2022 vastgesteld op (exclusief BTW):

- Voor werken: € 5.382.000
- Voor leveringen en diensten: € 215.000

Uit het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht nadere richtlijnen. Hierin zijn onderstaande drempelbedragen opgenomen:

Inkoopprocedure ¹	Werken	Leveringen	Diensten
Enkelvoudig onderhands	Tot € 100.000	Tot € 30.000	Tot € 30.000
Meervoudig onderhands	€ 100.000 – € 1.250.000	€ 30.000 – Europees drempelbedrag	€ 30.000 – Europees drempelbedrag
Nationaal	€ 1.250.000 – Europees drempelbedrag	€ 50.000 – Europees drempelbedrag ²	€ 50.000 – Europees drempelbedrag ²
Europees	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag

¹ Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting

² Overweging om in plaats van een meervoudige onderhandse procedure, nationaal openbaar aan te besteden. Deze overweging vindt altijd plaats op advies van Cluster Inkoop

Indien na vaststelling van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het respectievelijke bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing.

Om te waarborgen dat de aanbestedingen conform deze regels en dit beleid wordt uitgevoerd bevat het exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsprotocol ter beoordeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na instemming met dit protocol door burgemeester en wethouders van de gemeente kan de aanbestedingsprocedure worden gestart. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit voor instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente te worden voorgelegd. De gemeente toetst of de doorlopen procedure zoals die is opgenomen in het verslag voldoet aan het goedgekeurde aanbestedingsprotocol en geeft instemming als de procedure goed is doorlopen.

Een expliciet instemmingsbesluit is ingeval de gemeente zelf de werken uitvoert niet vereist, wel is en blijft vanzelfsprekend de eis, dat voldaan wordt aan de aanbestedingsregels van toepassing.

3.6.3 Toelichting op artikel 5.3: inspecties

Als particuliere eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is (voorafgaande) inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig aan de gemeente gemeld te worden.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak. In artikel 5.3.2 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. De inspecteurs dienen zich wel te voegen in het veiligheidsbeleid dat van toepassing is op de bouwplaats.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt hiervan een verklaring opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijk worden gehandhaafd.

3.7 Toelichting op artikel 6: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbodsbepalingen opgenomen in artikel 6.1.1 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat een overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uitdien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen, zodat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het exploitatieplan (zie artikel 5.2).

3.8 Toelichting op artikel 7: slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 7 kunnen worden aangehaald als “eisen en regels exploitatieplan Zandzoom 2023”.

Deel B: Juridisch bindend deel exploitatieplan

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

De exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente het plan uitvoert en dient als basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Om de exploitatiebijdrage per eigendom/exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

1. De reken technische uitgangspunten.
2. Het ruimtegebruik.
3. Het programma.
4. Raming van de inbrengwaarde van de gronden.
5. Raming van de andere kosten.
6. Raming van de opbrengsten.
7. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
8. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar.
9. Het percentage van al gerealiseerde kosten.

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage 7 van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage 7: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

4.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische uitgangspunten

Startdatum exploitatie	1 januari 2023
Einddatum exploitatie	31 december 2032
Rente per jaar (disconteringsvoet)	2,00%
Kostenstijging in 2023	5,00%
Kostenstijging in 2024	5,00%
Kostenstijging in 2025	3,00%
Kostenstijging vanaf 2026	2,00%
Opbrengstenstijging in 2023	0,00%
Opbrengstenstijging in 2024	1,00%
Opbrengstenstijging in 2025	2,00%
Opbrengstenstijging vanaf 2026	2,00%

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum (1 januari 2023) tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten 'in de tijd weg te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden is al gestart in 2019 en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2032 worden afgerond.

Voor het bepalen van de parameters is gebruik gemaakt van de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2023 Heiloo.

4.3 Het ruimtegebruik

Op de "Kaart voorgenomen ruimtegebruik", opgenomen als bijlage 3, is het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. Dit is de basis voor de grondexploitatie. Het ruimtegebruik op deze kaart is gebaseerd op de proefverkaveling. Bij de jaarlijkse herziening zullen de proefverkavelingen worden vervangen door het college vastgestelde verkavelingsplannen.

In bijlage 7 de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m² uitgeefbare grond en m² openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het indicatieve ruimtegebruik op basis van de proefverkaveling opgenomen. Het betreft hier het ruimtegebruik voor het gehele exploitatiegebied.

Omschrijving	%	m ²
Exploitatiegebied	100,0%	791.380 m²
Wonen	61,0%	482.836 m ²
Cultuur en ontspanning	0,9%	7.354 m ²
Maatschappelijk	0,2%	1.643 m ²
Verharding	15,1%	119.854 m ²
Groen	19,0%	150.201 m ²
Water	3,7%	29.492 m ²

Tabel 2 Ruimtegebruik

4.4 Het programma

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in de Kadernota Zandzoom (bijlage 19). De uitgangspunten zijn vervolgens vertaald in een verkaveling voor de verschillende deelgebieden. Daarnaast is in Kamer Zuid sprake van uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en in de Centrale Kamer West sprake van uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Maatschappelijk'.

Categorie	Aantal	%
Sociale huur: categorie 1/2	114 won	8,9%
Sociale koop: categorie 1/2	134 won	10,5%
Vrije sector: categorie 3 (midden)	249 won	19,5%
Vrije sector: categorie 4 (duur)	531 won	41,5%
Vrije sector: topsegment	250 won	19,6%
Cultuur en ontspanning	7.354 m ²	
Maatschappelijk	1.643 m ²	

Tabel 3 Programma

In bijlage 7 “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar. De verwachting is dat het bestemmingsplan met het bijbehorende exploitatieplan in 2025 onherroepelijk is. Dan wordt gestart met de bouw van fase 1 (in alle kamers). In de exploitatieopzet is aangenomen dat fase 1 in 2025 en 2026 gerealiseerd wordt. De overige fases worden volgens aanname in 1 jaar gerealiseerd. Bij de jaarlijkse herziening zal gekeken worden of de gehanteerde aannames nog kloppen.

4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)

De inbrengwaarden van de gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door “Steenhuijs Grondzaken” als onafhankelijke taxateur. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b tot en met 40f onteigeningswet. De peildatum van de taxaties is 1 november 2023.

Voor alle in te brengen gronden is de waarde bepaald op basis van de huidige gebruikswaarde en de herontwikkelingswaarde. Voor het merendeel van de in te brengen gronden is de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) het hoogst. Op basis van referentie transacties (comparatief) is de ruwe bouwgrondprijs voor het exploitatiegebied bepaald op € 100,00 per m². Het taxatierapport inbrengwaarde plangebied exploitatieplan “Zandzoom 2023” te Heiloo, maakt als bijlage 8 onderdeel uit van het exploitatieplan.

De raming van de inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 7 “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “inbreng grond”. Voor percelen met opstallen waarvoor de gebruikswaarde de hoogste waarde is, is deze waarde ook opgenomen onder “inbreng grond”.

De gemeente is (nog) niet voornemens om zelf gronden aan te kopen en (eventueel) te onteigenen.

4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

De raming van de sloopkosten is opgenomen in bijlage 7 “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “sloop op eigen terrein”. Op een aantal plekken binnen het exploitatiegebied zijn al opstallen gesloopt ten behoeve van de te ontwikkelen woningen. Nog niet alle in te brengen opstallen zijn al gesloopt.

4.6 Raming van de andere kosten

In bijlage 7 “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” zijn in tabel G de andere kosten met betrekking tot de grondexploitatie opgenomen. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de diverse kostensoorten. In bijlage 13 “Onderbouwing andere kosten grondexploitatie” is een nadere onderbouwing van de kosten aangegeven.

4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden en dient nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. De opgenomen kosten maken geen onderdeel uit van de plankosten en worden afzonderlijk verhaald. Er is een onderscheid gemaakt in de (nadere) onderzoekskosten die door de eigenaar zelf gemaakt moeten worden in het kader van het Kwaliteitshandboek (Bijlage 16). Bijvoorbeeld (nader) archeologisch onderzoek, flora en fauna-onderzoek, bodemonderzoek etc.

Daarnaast moet de gemeente nog aanvullende onderzoeken doen op het gebied van bijvoorbeeld verkeer en stikstof.

De onderzoeken zijn geraamd op basis van een kengetal per ha, danwel een stelpost op basis van inschattingen, offertes etc.

In onderstaande tabel is een overzicht van de gemaakte kosten onderzoeken en de raming van de nog te maken kosten voor onderzoeken:

Omschrijving	Subtotaal	Totaal
Gemaakte onderzoekskosten		€ 281.444
Diverse onderzoeken (gemeente)	€ 281.444	
Nog te maken onderzoekskosten		€ 3.159.968
(Nader) archeologisch onderzoek (eigenaar) ³	€ 2.374.140	
Divers (nader) onderzoek conform Kwaliteitshandboek (eigenaar) ³	€ 474.828	
Diverse onderzoeken (gemeente)	€ 310.000	
Totale onderzoekskosten		€ 3.440.412

Tabel 4 Specificatie onderzoekskosten per 1 januari 2023

4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)

In kader van de bodemkwaliteit is de kans aanwezig dat binnen het plangebied een bodemsanering moet plaatsvinden. De kosten moeten nader worden onderbouwd op basis van aanvullende onderzoeken. Op basis van kengetallen is in dit stadium een bedrag voor uiteindelijke bodemsanering opgenomen per ha exploitatiegebied.

4.6.3 Kosten aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c Bro)

Binnen het exploitatiegebied worden ten behoeve van de toekomstige woningen allemaal verharding, groen en water aangelegd. De kosten zijn geraamd toegerekend aan een drietal hoofdgroepen, namelijk het bouwrijp maken, het woonrijp maken en de overige voorzieningen.

Onder het bouwrijp maken vallen de volgende kostenposten:

- Opruimen en egaliseren
- Ophogen van uitgeefbare kavels en (mogelijk delen van) het openbaar groen
- Aanleggen van waterhuishouding
- Realiseren bouwwegen
- Realiseren van tijdelijke ontsluitingswegen
- Aanleggen rioolstelsel met huisaansluitingen

Onder het woonrijp maken vallen de volgende kostenposten:

- Aanleggen en inrichten van de definitieve wegen, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen
- Aanleggen van al het openbaar groen, waaronder aanleggen van nieuwe houtwallen en opwaarderen bestaande houtwallen
- Realiseren van bruggetjes
- Realiseren van openbare verlichting
- Realiseren van een geluidsscherm ter afscheiding met een bedrijf
- Realiseren van straatmeubilair en speelplaatsen

Een korte samenvatting van de raming van de kosten ten behoeve van bovenstaande werkzaamheden is opgenomen in bijlage 13 "Onderbouwing kosten en opbrengsten".

³ Betreft een schatting per ha van de (aanvullende) kosten van onderzoeken die de grondeigenaar moet uitvoeren in kader van Kwaliteitshandboek openbare ruimte woningbouwlocaties Heiloo (bijlage 16)

4.6.4 Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro)

Ook de kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied mogen in de exploitatieopzet worden meegenomen.

Voor alle kosten, dus ook voor deze kosten, gelden bij de toerekening aan het exploitatiegebied de volgende criteria (artikel 6.13 lid 6 Wro):

1. **Profijt:** de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en/of voorzieningen.
2. **Toerekenbaarheid:** er dient een causaal verband te bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten. De kosten zouden dus niet aan de orde zijn zonder de ontwikkeling of worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Indien kosten deels uit andere bron worden betaald zijn zij (voor dat deel) niet toerekenbaar.
3. **Proportionaliteit:** indien meerdere gebieden profijt hebben van het werk of de voorziening waarvoor de kosten worden gemaakt moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld naar de gebieden die profijt hebben.

De gemeente Heiloo heeft de Nota Bovenwijkse Voorzieningen en deze maakt als bijlage 18 onderdeel uit van het exploitatieplan. In deze nota onderbouwt de gemeente welke bovenwijkse voorzieningen op basis van de 3 criteria worden toegerekend aan het exploitatiegebied. De onderbouwing van de berekening van de bijdrage is ook opgenomen in bijlage 18.

Naast de bovenwijkse voorzieningen zijn er ook nog bovenplanse voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen, maar voor de volle 100% toerekenbaar zijn aan het plangebied. Deze kosten zijn opgenomen onder de post 'overige maatregelen'. Hieronder vallen de volgende kostenposten:

- Aanpassing en aansluiting op bestaande riool infrastructuur
- Aanpassing bestaande wegen, zoals Lijnbaan, Westerweg (deels), Kapellaan, Oosterzijweg en Nieuwelaan (deels)
- Aanpassen van het kruispunt Ypensteinerlaan-Oosterzijweg
- Realiseren van verkeersdrempels in Ypensteinerlaan ter hoogte van ontsluiting nieuwe ontwikkelingen
- Plaatsen van een drietal nieuwe alsmede het opknappen van een bestaand rioolgemaal
- Plaatsen van een geluidsscherm ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg naar de A9
- Plaatsen van een geluidsscherm nabij een bedrijf
- Plaatsen van een geluidsscherm langs het spoor

Voor het onderdeel 'Aanpassing en aansluiting op bestaande riool infrastructuur' zijn al kosten gemaakt tot peildatum. De werkelijke kosten zijn opgenomen en in mindering gebracht op de geraamde kosten.

Een korte samenvatting van de raming van de kosten ten behoeve van bovenstaande werkzaamheden is opgenomen in bijlage 13 "Onderbouwing kosten en opbrengsten".

4.6.5 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)

Er zijn geen kosten voor voorzieningen voorzien waarvan toekomstige ontwikkellocaties mede profiteren.

4.6.6 Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)

Begin 2017 is de ministeriële regeling met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan in werking getreden. Bij het opstellen van het exploitatieplan is de Plankostenscan versie 'april 2023' toegepast.

De berekening is als bijlage 12 "Ingevulde plankostenscan" opgenomen. De berekende kosten zijn de maximale nominale bedragen welke niet in de tijd geïndexeerd worden.

4.6.7 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)

Vanwege de lange looptijd van het project is rekening gehouden met tijdelijk beheer van de openbare gronden tijdens de looptijd van de exploitatie.

De raming van deze kosten is opgenomen in bijlage 13 "Onderbouwing kosten en opbrengsten".

4.6.8 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)

Door middel van een risicoanalyse planschade zijn de mogelijke kosten betreffende planschade in beeld gebracht en opgenomen in de exploitatieopzet. De planschade risicoanalyse met bijbehorende taxaties van de mogelijke schade maakt als bijlage 9 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

De planschade risicoanalyse is van november 2023 en gebaseerd op prijspeil 14 juli 2023.

4.7 Raming van de opbrengsten

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten vanuit woningbouw en voorzieningen. De woningcategorieën zijn verder onderverdeeld in woningtypen. De grondopbrengsten zijn bepaald naar aanleiding van het advies Vrij Op Naam (VON)-prijzen woningbouw welk als bijlage 11 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. De marktanalyse voor deze VON-prijzen is uitgevoerd door Kuyper en Blom makelaars d.d. juli 2023.

De grondprijs is residueel berekend per type woning. Voor overige voorzieningen en sociale woningbouw hanteert de gemeente in haar grondprijsbeleid een vaste uitgifteprijs. Deze prijzen zijn gebaseerd op beleid bij omliggende gemeenten.

In onderstaande tabel zijn de kavel-/grondprijzen (exclusief BTW) per uitgiftecategorie opgenomen. Zie ook bijlage 13 voor nadere uitwerking.

Categorie	Woningtype	Aantal	Grondopbrengst
1/2: Sociale huur	Appartement	76 won	€ 19.000
	Rijwoning	38 won	€ 25.000
1/2: Sociale koop	Appartement	53 won	€ 55.600
	Rijwoning	81 won	€ 56.200
3: Midden	Appartement	30 won	€ 57.000
	Rijwoning	205 won	€ 72.600
	Tweekapper	14 won	€ 69.500
4: Duur	Appartement	41 won	€ 110.500
	Tweekapper	331 won	€ 154.000
	Vrijstaand (kavel < 650 m ²)	159 won	€ 174.200
Top	Vrijstaand (kavel > 650 m ²)	250 won	€ 221.400
Overig	Cultuur en ontspanning	7.354 m ²	€ 170 per m ²
	Maatschappelijk	1.643 m ²	€ 120 per m ²

Tabel 5 Grondopbrengsten

In bijlage 7 de grondexploitatie behorende bij het ontwerp exploitatieplan zijn in tabel E de grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd.

4.8 Subsidies en bijdragen

Voor dit plan zijn geen subsidies en bijdragen verkregen.

4.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage 7 opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Omschrijving	Bedrag in €
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	
Inbrengwaarde inclusief sloopkosten (artikel 6.2.3 Bro)	€ 83.019.015
Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4 Bro)	€ 70.359.274
-/- bijdragen	
-/- subsidies	
Maximaal te verhalen	€ 153.378.290
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€ 162.565.577

Tabel 6 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn hoger dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

4.10 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

4.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgiftebare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden:

- Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1).
- Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2).
- Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3).
- Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4).
- Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgiftecategorieën komen overeen met de in tabel 5 grondopbrengsten opgenomen categorieën.

We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- Appartement – sociale huur
- Rijwoning – sociale huur
- Appartement – sociale koop
- Rijwoning – sociale koop
- Appartement – midden
- Rijwoning – midden
- Tweekapper – midden
- Appartement – duur
- Tweekapper – duur
- Vrijstaand – duur
- Vrijstaand – top
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid wordt de kavel per woning en de vierkante meter overige functies gehanteerd.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. Er is maar één uitgifte categorie dus één gewichtsfactor.

In onderstaande tabel wordt dit weergegeven:

Uitgifte categorie	Basiseenheid	Kavel-/grondprijs	Gewichtsfactor
Appartement – sociale huur	won	€ 19.000,00	1,00
Rijwoning – sociale huur	won	€ 25.000,00	1,32
Appartement – sociale koop	won	€ 55.600,00	2,93
Rijwoning – sociale koop	won	€ 56.200,00	2,96
Appartement – midden	won	€ 57.000,00	3,00
Rijwoning – midden	won	€ 72.600,00	3,82
Tweekapper – midden	won	€ 69.500,00	3,66
Appartement – duur	won	€ 110.500,00	5,82
Tweekapper – duur	won	€ 154.000,00	8,11
Vrijstaand – duur	won	€ 174.200,00	9,17
Vrijstaand – top	won	€ 221.400,00	11,65
Cultuur en ontspanning	m ²	€ 170,00	0,01
Maatschappelijk	m ²	€ 120,00	0,01

Tabel 7 Berekening gewichtsfactoren

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van het aantal woningen danwel de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2023 komt uit op 8.556 eenheden.

In bijlage 7 “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule:

Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde 1 januari 2023) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (netto contante waarde 1 januari 2023).

In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Omschrijving	Aantal/ bedrag
Totaal gewogen eenheden (netto contante waarde per 1 januari 2023)	8.556
Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€ 153.378.290
Verhaalbare kosten per eenheid (netto contante waarde per 1 januari 2023)	€ 17.926,23

Tabel 8 Berekening kostenverhaal per eenheid

4.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Bijlage 4: ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage 7: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt of nog gaat maken. Ter verduidelijking onderstaand fictief voorbeeld.

Perceel eigenaar 1 (vrijstaand - top)	Omgevingsvergunning	Medio 2023
Verhaalbare kosten per gewogen eenheid (A)	€ 17.926,23	
Aantal woningen (B)	1 won	
Gewichtsfactor eenheid (c)	11,65	
Totaal aantal gewogen eenheden	11,65	
Totaal aantal gewogen eenheden NCW 1 januari 2023	11,65	
Bruto exploitatiebijdrage (A X B X C)		€ 208.840,55
Af: inbrengwaarde grond		€ -112.000,00
Te betalen exploitatiebijdrage bij omgevingsvergunning (peildatum 1 januari 2023)		€ 96.840,55
Af: door eigenaar aangelegde voorzieningen (na realisatie en aanleveren facturen) ⁴		€ -26.535,03
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 1 januari 2023)		€ 73.340,55

4.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2023 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente (2,00% / zie hiervoor ook paragraaf 4.2).

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is. Zie hiervoor de kaart "Kostenverhaal anderszins verzekerd" (bijlage 2).

Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning of de eventuele posterieure overeenkomst, bepalen wanneer de (bruto) exploitatiebijdrage moet worden betaald en de eventuele verrekening van door eigenaar aangelegde voorzieningen zal plaatsnemen.

Om in aanmerking te komen voor de eventuele verrekening van door de eigenaar aangelegde voorzieningen, zal de eigenaar achteraf facturen moeten indienen, zodat de gemeente de rechtmatigheid voor terugbetaling kan toetsen.

⁴ Het genoemde bedrag is een indicatie van de door de gemeente geschatte kosten

4.11 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2023 een bedrag ad € 1.934.623,00 van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn in onderstaande tabel als volgt opgebouwd.

Omschrijving	Bedrag
Sloopkosten (6.2.3.c-d)	€ 388.000
Onderzoekskosten (6.2.4.a)	€ 281.444
Overige maatregelen (6.2.4d-f)	€ 156.184
Bovenplanse kosten (6.2.11.i)	€ 1.108.994
Totaal gerealiseerde kosten	€ 1.934.623

Tabel 9 Specificatie gerealiseerde kosten per 1 januari 2023

In totaal is hiermede circa 1,2 % van de kosten al gerealiseerd. De inbrengwaarde van de gronden is een nominaal bedrag en wordt niet gezien als werkelijk gerealiseerde kosten.

Voor het plan zijn wel plankosten gemaakt. Echter de gemeente kan niet de werkelijke plankosten opvoeren, maar alleen een forfaitair bedrag gebaseerd op de ingevulde plankostenscan (zie paragraaf 4.6.6). Dit bedrag wordt ingebracht in de boekwaarde per 1 januari 2023.

5 Algemene bepalingen van het exploitatieplan

5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit ontwerp exploitatieplan behoort bij ontwerp bestemmingsplan “Zandzoom 2023”.

5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Exploitatiegebied’ zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan.

5.3 Ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- “Wonen”
- “Cultuur en ontspanning”
- “Maatschappelijk”
- “Verharding”
- “Groen”
- “Water”

Op de “Kaart voorgenomen ruimtegebruik”, die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan wordt dit weergegeven.

5.4 Programma

In het bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het exploitatiegebied mogelijk gemaakt:

Categorie	Aantal
Sociale huur: categorie 1/2	114 won
Sociale koop: categorie 1/2	134 won
Vrije sector: categorie 3 (midden)	249 won
Vrije sector: categorie 4 (duur)	531 won
Vrije sector: topsegment	250 won
Cultuur en ontspanning	7.354 m ²
Maatschappelijk	1.643 m ²

5.5 Te verwerven gronden

Een groot deel van de gronden is in eigendom van particulieren. Voor een deel van deze gronden is het kostenverhaal niet veiliggesteld (bijlage 2: Kaart kostenverhaal “anderszins verzekerd”).

De gemeente beoogt de overige voor de ontwikkeling benodigde gronden tot ontwikkeling te brengen door het sluiten van posterieure overeenkomsten of te stimuleren om een omgevingsvergunning in te dienen. Het betreft de gronden die op bijlage 2 als “niet anderszins verzekerd” zijn aangeduid. Mochten deze gronden niet tot ontwikkeling komen kan de gemeente in de toekomst nog besluiten om deze gronden aan te kopen en zelf in ontwikkeling te brengen.

5.6 Citeertitel

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als ontwerp exploitatieplan “Zandzoom 2023”.

6 Omschrijving werken en werkzaamheden

6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied voorzien:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het verwijderen van (noodzakelijke) struiken, bomen en boomstronken.
- Het graven of dempen van sloten en watergangen.
- Het eventueel saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Het aanbrengen van de huisaansluiting op de riolering.

6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

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

- Het aanleggen van openbare nutsleidingen, kabels en bijbehorende voorzieningen.

6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van (bouw) wegen van de kavel naar (interne) hoofdweg.
- Het aanbrengen van riolering.
- Het aanleggen van waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen.
- Het uitvoeren van drainage voor zover nodig.
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering.
- Het verwijderen van zich in de bodem bevindende resten, puinverharding, funderingen en andere obstakels, alsmede het kappen van bomen.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het aanleggen van duikers en stuwen
- Het aanleggen van blusvoorzieningen en voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten.
- Het realiseren van tijdelijke maatregelen tijdens de bouwfase.

6.3.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van de definitieve verharding van (interne) hoofdwegen.
- Het aanleggen van (vrij liggende) fietspaden, voetpaden en bijbehorende afwerking van de bermen.
- Het aanleggen van de verdere riolering en/of drainage binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van openbare verlichting.
- Het aanleggen van groenvoorzieningen, zoals gras, hagen en sierplantsoenen.
- Het aanleggen van nieuwe houtwallen en onderhouden bestaande houtwallen.
- Het planten van bomen langs wegen.
- Het plaatsen van voorzieningen over water.
- Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning.
- Het aanbrengen van inrichtingselementen zoals straatmeubilair, afvalbakken, straatnaamborden.
- Het realiseren van speelplaatsen.

6.3.3 Het realiseren van overige voorzieningen ten behoeve van het exploitatiegebied

Ten behoeve van het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Het aanleggen van een geluidscherm ter hoogte van de ontsluitingsweg van de A9
- Het aanleggen van een geluidscherm langs het spoor
- Het aanleggen van een geluidscherm langs een bedrijf
- Het aanpassen van de bestaande rioolinfrastructuur
- Het aanpassen van bestaande wegen (Lijnbaan, Westerweg (deels), Kapellaan, Oosterzijweg en Nieuwelaan (deels))
- Het aanpassen van het kruispunt Ypensteinerlaan-Oosterzijweg
- Het realiseren van verkeersdrempels in Ypensteinerlaan ter hoogte van ontsluiting nieuwe ontwikkelingen
- Het plaatsten van rioolgemaal en bijbehorende infrastructuur.

7 Eisen en regels werken werkzaamheden

7.1 Artikel 1: Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan "Zandzoom 2023". Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan "Zandzoom 2023".

Aanbestedingsprotocol: Een document waarin is opgenomen op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt gegund.

Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.2.

Anterieure overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

Bestek: De omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden conform de RAW standaard 2020.

Bouwrijp maken van het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.1.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen van de gemeente (bijlage 20).

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Heiloo.

Eigenaar: Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom: Een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Exploitatiegebied: Het gebied waar het ontwerp exploitatieplan "Zandzoom 2023" betrekking op heeft en zoals dat is aangeduid op bij dit exploitatieplan behorende Kaart van het Exploitatiegebied (bijlage 1).

Exploitatiegrens: De begrenzing van het exploitatiegebied, één en ander zoals aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1).

Faseringsvrij: De aanvragen van omgevingsvergunning die niet aan de fasering hoeven te voldoen

Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.3.

Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd: De kaart waarop de gronden in eigendom van de gemeente zijn aangegeven en de grond waarvoor middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal is veiliggesteld. De situatie is per januari 2023 (bijlage 2).

Kamer: Een deelgebied binnen het exploitatiegebied dat gezien wordt als een geheel, één en ander zoals aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1)

Kwaliteitsteam: Een door de gemeente Heiloo bindend voorgedragen team van deskundigen op het gebied van stedenbouw, welstand en landschap, welke de stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving en beeldkwaliteit in het bestemmingsplan en exploitatieplan begeleidt.

Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Proefverkaveling: Een kaart (bijlage 4) waarin per eigendom is aangegeven wat het aantal en de te realiseren woningcategorie is.

Verkavelingsplan: het plan waarin voor (een gedeelte van) een eigendom waarin de volgende onderwerpen zijn vastgelegd:

- De situering en de oppervlakte (M²) van het openbaar gebied en het uitgeefbare gebied (oppervlakte analyse);
- De aansluitingen met de aangrenzende eigendommen;
- De locatie en het aantal woningen per woningcategorie;
- De bouwvlakken;
- Het aantal woningen per hectare (dichtheid);
- De parkeerbalans;
- Cultuurhistorische houtwallen en /of hagen;
- Inrichting openbare ruimte;
- Groen,
- Water.

Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

Woningcategorie: De categorie waartoe een woning op basis van de Kadernota Zandzoom en het nog vast te stellen Exploitatieplan hoort, vastgesteld als volgt:

- Sociale huur, prijspeil 1 januari 2019:
 - Categorie 1: tot € 607,46 (1^e aftoppingsgrens Wet op de huurtoeslag)
 - Categorie 2: van 1^e aftoppingsgrens tot € 720,42 (maximale huurprijs Wet op de huurtoeslag)⁵
- Sociale koop, prijspeil 1 januari 2019: categorie 1 en 2 Vrij op naam prijzen tot € 239.000. Zodra de koopprijsgrens van de sociale koopwoningen regionaal wijzigt, werkt dit door in deze prijzen;
- Vrije sector categorie 3 (midden), prijspeil 1 januari 2019: € 239.000 tot € 330.500 (appartement, rijwoning en tweekapper en dergelijke)
- Vrije sector categorie 4 (duur), prijspeil 1 januari 2019: vanaf € 330.500 tot een kaveloppervlakte van 650 m²; (tweekapper, vrijstaande woning en vrije kavel) of appartement
- Vrije sector topsegment: vanaf 650 m² (vrijstaande woning en vrije kavel) of appartement
- De prijzen worden jaarlijks aan het begin van ieder kalenderjaar geïndexeerd op basis van een gemiddelde tussen:
 - Reeks CPI Alle bestedingen, reeks 2015 = 100, jaarindexcijfer van het voorgaande kalenderjaar; én
 - Reeks Inputprijsindex bouwkosten nieuwbouwwoningen 2015 = 100, jaarindexcijfer van het voorgaande kalenderjaar

Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

7.2 Artikel 2: Proefverkaveling en Verkavelingsplan

1. Per eigendom dienen de aantallen in de desbetreffende woningcategorieën te worden gerealiseerd zoals deze in de proefverkaveling in bijlage 4 en tabel C van bijlage 7 zijn opgenomen. Indien de proefverkaveling en de tabel voor wat betreft de woningcategorieën niet overeenstemmen, is bedoelde tabel C doorslaggevend.
2. Voor elk eigendom dan wel een gedeelte daarvan dient een verkavelingsplan te worden opgesteld en vastgesteld door Burgemeester en wethouders
3. Het Kwaliteitsteam brengt aan Burgemeester en wethouders advies uit over een verkavelingsplan.
4. Burgemeester en wethouders toetsen het in lid 2 bedoelde verkavelingsplan aan het bestemmingsplan, aan de proefverkaveling, aan de kwaliteitsomschrijving zowel inhoudelijk als voor de doorlopen procedure en de overige regels.

⁵ De maximale huurprijzen worden jaarlijks op basis van de Wet op de huurtoeslag door de minister bekend gemaakt, welke huurprijzen alsdan gelden voor de Overeenkomst.

7.3 Artikel 3: Fasering en koppeling

7.3.1 Artikel 3.1: Fasering en tijdvakken

5. Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven op de Kaart 'Voorgenomen fasering', zoals opgenomen in bijlage 5, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.
6. Het gestelde in lid 1 is niet van toepassing op de bouwplannen met de arcering 'faseringsvrij' op de Kaart 'Voorgenomen fasering', zoals opgenomen in bijlage 5.

7.3.2 Artikel 3.2: Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een kamer mag niet worden verleend:

1. Indien Burgemeester en wethouders geen verkavelingsplan voor het in artikel 2 lid 2 bedoelde eigendom hebben vastgesteld.
2. Indien niet voldaan wordt aan de kaart 'aanwijzing sociaal programma' van bijlage 6.
3. Indien niet afdoende is vastgesteld dat de te realiseren bebouwing bereikbaar is door een bouwweg die is gelegen binnen het aangeduide tracé, met een bandbreedte van 50 meter aan weersijden, zoals aangeduid op bijlage 20.
4. Indien niet afdoende is vastgesteld dat:
 - a. Het watersysteem is voorzien van bestaande, tijdelijke en toekomstige maatregelen die zodanig zijn dat de ont- en afwatering van reeds bestaande bebouwing wordt geborgd;
 - b. De maatregelen die zijn voorzien in het bedoelde watersysteem zijn uitgevoerd voordat met de uitvoering van een omgevingsvergunning voor bouwen wordt begonnen.

7.4 Artikel 4: Eisen aan werken en werkzaamheden

De in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de eisen opgenomen in:

- a. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom (bijlage 14),
- b. Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte (bijlage 15) en
- c. Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo (bijlage 16)

En overeenkomstig het in artikel 5.1.1 bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

7.5 Artikel 5: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.5.1 Artikel 5.1: Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in artikel 4.
2. Het is verboden te starten met de werken en werkzaamheden voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het in artikel 5.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd.

7.5.2 Artikel 5.2: Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbende op de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende leveringen en diensten, zijn de Europese en nationale regels (Aanbestedingswet) omtrent aanbesteding van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze niet van toepassing zijn is het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing (bijlage 17).
2. Voorafgaande aan de start van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden wordt eenmalig een aanbestedingsprotocol aan het college van burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.

3. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in lid 1.
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen vier weken na ontvangst omtrent de instemming van het in lid 2 bedoelde aanbestedingsprotocol.
5. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaande aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt een 'aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning' ter instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente voorgelegd. In het aanbestedingsverslag wordt in ieder geval vastgelegd op welke wijze de aanbesteding is doorlopen.
6. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het bepaalde in lid 1 en 2.
7. Burgemeester en wethouders van de gemeente verlenen binnen 10 werkdagen na ontvangst van het in lid 5 bedoelde 'aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning' instemming na toetsing aan het aanbestedingsprotocol.
8. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 voordat burgemeester en wethouders van de gemeente hebben ingestemd met het in lid 5 bedoelde 'aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning'.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 8 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het aanbestedingsprotocol en het 'aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning' worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, lid 3 en lid 6 van overeenkomstige toepassing is ingeval de gemeente geldt als opdrachtgever van de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden voor het aanbestedingsprotocol, aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.

7.5.3 Artikel 5.3: Inspecties

1. Om te voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vinden inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken.
2. De inspecteurs van de gemeente hebben in het kader van hun controlerende taak te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied, met dien verstande dat de inspecteurs zich moeten houden aan de voorgeschreven veiligheidsplannen.
3. Direct voorafgaande aan de overdracht in beheer en eigendom van de openbare ruimte aan de gemeente vindt een eindinspectie plaats waarbij getoetst wordt of de voorzieningen van openbaar nut voldoen aan de regels en eisen gesteld in dit exploitatieplan.

7.6 Artikel 6: Verbods- en afwijkingsbepalingen

7.6.1 Artikel 6.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan

Het is verboden de werken en werkzaamheden benoemd in hoofdstuk 6 uit te voeren in strijd met:

- a. De in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsregels.
- b. De in artikel 3 genoemde eisen aan werken en werkzaamheden.
- c. De in artikel 4 genoemde regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden.

7.6.2 Artikel 6.2: Regels inzake afwijking

1. Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd bij de omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het exploitatieplan mits de afwijking past binnen een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van de afdeling 3.4 Awb, ter inzake is gelegd. Vanzelfsprekend dient de afwijking te passen binnen het geldende bestemmingsplan.
2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een verkavelingsplan voor zover het betreft de situering van de woningen, voorzieningen, openbare ruimte, water, groen en/of uitgeefbaar gebied, wanneer uit meting, andere feitelijke oorzaken dan wel een doelmatige invulling van het verkavelingsplan geringe maatverschillen nodig zijn. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter

verschilt van de situering zoals aangegeven op het verkavelingsplan en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.

3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de fasering zoals bedoeld in artikel 2 als voor 70% van de te realiseren woningen binnen een Kamer een koopovereenkomst is getekend volgens het monitoringsoverleg. De te realiseren woningen aangeduid als faseringsvrij tellen hierbij niet mee.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 4 voor tijdelijke werken, werkzaamheden, maatregelen en/of voorzieningen mits:
 - a. De tijdelijkheid voorafgaand aan het uitvoeren van de desbetreffende werken, werkzaamheden, maatregelen en/of voorzieningen is gegarandeerd;
 - b. Deze geen onevenredig afbreuk doen aan de realisatie van de definitieve inrichting van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
5. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het aantal, de situering en de woningcategorie zoals opgenomen op kaart D, mits is aangetoond dat het totaal van het aantal en de categorieën van de woningen zoals voor het betreffende eigendom zijn opgenomen in de verkaveling binnen het desbetreffende eigendom wordt gerealiseerd.
6. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de locatie van sociale huurwoning en sociale koopwoning op bijlage 6 (Kaart aanwijzing programma Sociaal) door deze op een ander locatie / eigendom te realiseren waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - a. De sociale huurwoning en/of sociale koopwoning dienen binnen dezelfde fasering als beschreven in artikel 2 te worden gerealiseerd;
 - b. De bouw van de sociale huurwoning en/of sociale koopwoning dient te zijn geborgd;
 - c. De sociale huurwoning en/of sociale koopwoning dienen op een evenwichtige wijze te worden verspreid binnen de betreffende fasering;
7. Afwijken van de locatie van de aan te leggen bouwwegen zoals aangeduid op bijlage 20 (Bouwwegen) en de voorschriften van artikel 2.2, lid 2 indien de noodzaak daartoe is aangetoond, de (verkeers)veiligheid is geborgd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.3 Artikel 6.3: Strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit.

7.7 Artikel 7: Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald als eisen en regels ontwerp exploitatieplan "Zandzoom 2023".

8 Overzicht kaarten en bijlagen

8.1 Algemeen

In het exploitatieplan wordt regelmatig verwezen naar de bijlagen behorende bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk geven we een korte toelichting op de kaarten en overige bijlagen bij het exploitatieplan. Als bijlage zijn alleen de aangepaste bijlagen opgenomen. Voor de niet aangepaste bijlagen wordt verwezen naar het oorspronkelijke plan.

8.2 Toelichting kaarten en overige bijlagen

Bijlage 1: Kaart van het exploitatiegebied

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

Bijlage 2: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

De kaart is toegevoegd om inzicht te geven voor welke gronden het kostenverhaal reeds is veiliggesteld. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 3: Kaart voorgenomen ruimtegebruik

Deze kaart geeft het voorgenomen ruimtegebruik aan en mede op basis van deze kaart zijn de kosten en opbrengsten voor het exploitatiegebied bepaald. De kaart geeft de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare delen aan. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4: Kaart uitgifte categorieën en ruimtegebruik per eigenaar

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale eigendomssituatie van de gronden in het exploitatiegebied en het voorgenomen ruimtegebruik en woningcategorieën. De kaart heeft een bindende functie voor de te realiseren woningcategorieën per eigenaar.

Bijlage 5: Kaart voorgenomen fasering

Deze kaart geeft de fasering per Kamer aan op basis waarvan de omgevingsvergunningen verleend worden. De kaart heeft daarmee een bindende functie.

Bijlage 6: Kaart aanwijzing programma Sociaal

Deze kaart geeft de locatie aan waar sociale huurwoningen (categorie 1/2) gerealiseerd moeten worden in het exploitatiegebied en is bindend.

Bijlage 7: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de stappen om te komen tot exploitatiebijdrage per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 8: Taxatierapport inbrengwaarde

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarde van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage 9: Planschade risicoanalyse

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van het mogelijk risico op schade als gevolg van de voorgestelde planologische ontwikkeling. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage 10: Kaart bestemmingsplan

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan "Zandzoom 2023". De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks werkende bindende functie.

Bijlage 11: Advies VON-prijzen woningen

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de marktconforme VON-prijzen van de te realiseren woningen en voorzieningen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage 12: Inge vulde plankostenscan

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ontwerp-ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk veelal aangeduid als “plankostenscan”), is toegepast en heeft daarmee een toelichtende functie.

Bijlage 13: Onderbouwing opbrengsten en kosten exploitatieopzet

In deze bijlage wordt een nadere onderbouwing gegeven van de overige kosten van de grondexploitatie. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 14: Ruimtelijk Kwaliteitskader Zandzoom

In dit document zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit voor de beoogde planontwikkeling vastgelegd waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 7 dient te houden. Deze bijlage heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage 15: Inrichtingsprincipes en Profielen Openbare Ruimte

In dit document zijn de procesafspraken en kwaliteitseisen en technische specificaties vastgelegd omtrent de inrichting van de openbare ruimte waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 7 dient te houden. Deze bijlage heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage 16: Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte Woningbouwlocaties Heiloo

In dit document zijn de procesafspraken en kwaliteitseisen en technische specificaties vastgelegd omtrent de inrichting van de openbare ruimte waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 7 dient te houden. Deze bijlage heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage 17: Beleidskader Inkoop & aanbesteding

In dit document wordt beschreven welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. Het betreft de gewijzigde vastgestelde versie van 3 juni 2020. De regels over aanbesteding zijn opgenomen in artikel 4.2 van hoofdstuk 7. Daarmee heeft het document een bindend karakter.

Bijlage 18: Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Heiloo

In dit document wordt een onderbouwing gegeven van welke bovenwijkse voorzieningen aan de exploitatie worden toegerekend op basis van de 3 criteria en wat het toegerekende bedrag is. De bijlage heeft dus een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage 19: Kadernota Zandzoom 2017

In dit document zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling van Zandzoom door de gemeenteraad. De bijlage heeft dus een toelichtende functie bij hoofdstuk 4 de exploitatieopzet.

Bijlage 20: Kaart bouwwegen

Op de kaart zijn voor de Kamers de bouwwegen aangeduid. Binnen de tracés zoals deze zijn aangegeven (Inclusief een bandbreedte van 50 meter aan weerszijden van het tracé) dienen de bouwwegen te worden aangelegd. Deze kaart heeft een bindend karakter.

Colofon

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN ZANDZOOM 2023

KLANT

Gemeente Heiloo

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

30070370

ONZE REFERENTIE

D10049570:69

DATUM

17 november 2023

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Kees Swinkels
Senior Planeconoom

VRIJGEGEVEN DOOR

Kees Swinkels
Senior Planeconoom