

Gemeente Heiloo

Exploitatieplan Zuiderloo 2023, 1e herziening (definitief)

maandag 26 februari 2024



Colofon

Status	: Exploitatieplan Zuiderloo 2023, 1e herziening (definitief)
Datum	: maandag 26 februari 2024
IMRO-idn	: NL.IMRO.0399.bpZuiderloo-EX09
Aantal pagina's	: 28 (exclusief bijlagen)
Aantal bijlagen	: 10
Opgesteld door	: Anouk Hodemaekers en Maurits Materman
Website	: www.overmorgen.nl

Inhoudsopgave

A. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN ZUIDERLOO	4
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Structurele herziening	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Algemene toelichting	7
2.1 Bestemmingsplan Zuiderloo	7
2.2 Doel en functie van het exploitatieplan	7
2.3 Begrenzing van het exploitatieplangebied	8
2.4 Rechtsgevolgen exploitatieplan	8
2.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	9
3. Toelichting op de (verplichte) kaarten	10
4. Toelichting op de regels	11
4.1 Algemeen en begrippen	11
4.2 Fasering	11
4.3 Omschrijving werken en werkzaamheden	11
4.4 Eisen aan werken en werkzaamheden	11
4.5 Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden	12
4.6 Verordening doelgroepen woningbouw	13
4.7 Verbods- en ontheffingsbepalingen	13
B. DE REGELS	14
C. DE EXPLOITATIEOPZET EN EXPLOITATIEBIJDRAGE	20
5. Toelichting exploitatieopzet en exploitatiebijdrage	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Parameters	21
5.3 Ruimtegebruik	21
5.4 Programma	22
5.5 Gebiedseigen kosten	22
5.6 Opbrengsten	25
5.7 Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	26
5.8 Omslagmethode	27
5.9 Exploitatiebijdrage	28
D. BIJLAGEN	29

A. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN ZUIDERLOO

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heiloo is al langere tijd bezig met de ontwikkeling van de locatie Zuiderloo. Om het kostenverhaal te verzekeren en eisen te stellen aan de ontwikkeling van het gebied is een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan Zuiderloo is onlosmakelijk verbonden met het bestemmingsplan voor Zuiderloo. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 550 woningen en worden de voorwaarden hiervoor vastgelegd. Daarnaast vormt het bestemmingsplan de grondslag onder de voorwaarden en berekeningen van het exploitatieplan. Het exploitatieplan Zuiderloo is op 5 februari 2018 vastgesteld door de raad en op 23 maart 2020 onherroepelijk geworden.

1.2 Structurele herziening

Conform artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan worden herzien. De raad van de gemeente Heiloo heeft op 1 februari 2021 het Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) vastgesteld. Deze eerste herziening van het exploitatieplan Zuiderloo omvatte zowel niet-structurele als structurele onderdelen. Bij een herziening op structurele onderdelen is artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing. Hierdoor kan tegen het besluit direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het besluit van de raad is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep ingesteld door een eigenaar van gronden in Zuiderloo. Het beroep richtte zich op het taxatierapport en de inbrengwaarde van gronden. Uitspraak van de Afdeling is ontvangen op 22 maart 2023. De Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard en daarmee het bestreden besluit vernietigd.

(<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@136239/202101861-1-r1/#highlight=zuiderloo>).

Met het voorliggende exploitatieplan wordt een nieuwe eerste herziening aan de raad voorgelegd. Ook dit exploitatieplan omvat zowel structurele – als niet structurele onderdelen, waardoor artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing is en tegen het besluit op vaststelling van het exploitatieplan in beroep kan worden gegaan door belanghebbenden. Vooral de taxatie van de inbrengwaarde en de grondopbrengsten achten wij een structureel onderdeel van deze herziening, gezien de marktontwikkelingen tussen 1-1-2017 en 1-7-2023.

Deze eerste herziening heeft samenvattend betrekking op de volgende punten:

1. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van de kosten met in achtname van de aangegeven methoden van indexering;
2. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
3. Een actualisatie van de raming van de plankosten gebruik makend van het rekenmodel dat hoort bij de Regeling plankosten exploitatieplan 2017, versie april 2023;
4. De inbrengwaarde taxeren op prijspeil 1-7-2023;
5. De grondopbrengsten taxeren op prijspeil 1-7-2023;
6. De doelgroepenverordening van toepassing verklaren.

1.3 Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit de delen A, B, C en D. Deel A is een toelichtend deel. De delen B tot en met D zijn juridisch bindende delen:

- Deel A betreft de toelichting op het exploitatieplan Zuiderloo. De toelichting is als volgt opgebouwd:
 - Hoofdstuk 2 betreft de algemene toelichting. De algemene toelichting (paragraaf 2.3 - 2.7) gaat achtereenvolgens in op de volgende onderdelen: koppeling met het ruimtelijk besluit, doel en functie van het exploitatieplan, begrenzing van het exploitatieplan, procedure en rechtsgevolgen alsmede de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
 - In hoofdstuk 3 worden de kaarten behorend bij dit exploitatieplan toegelicht;
 - In hoofdstuk 4 worden de regels van dit exploitatieplan toegelicht. De exploitatieopzet wordt in deel A niet nader toegelicht, maar wordt waar nodig in de exploitatieopzet (deel C) zelf nader verklaard. Waar nodig wordt in de toelichting verwezen naar de kaarten en overige regelingen of tabellen die bijlagen vormen van het exploitatieplan en in onderdeel D zijn opgenomen;
- Deel B betreft de eisen en de regels van het exploitatieplan. De regels zijn juridisch bindend op grond van artikel 6.13 lid 2 sub b en sub c Wro;
- Deel C bevat de exploitatieopzet. De exploitatieopzet is (ook) juridisch bindend op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c Wro. De berekening van de exploitatiebijdragen is juridisch bindend in het kader van de verlening van omgevingsvergunningen voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.17 Wro. Aan die vergunning wordt een betalingsvoorschrift verbonden waarvan het te betalen bedrag gebaseerd is op de exploitatieopzet;
- In Deel D, tot slot, zijn de bijlagen opgenomen. De bijlagen waarnaar in de delen B en C wordt verwezen zijn juridisch bindende delen.

2. Algemene toelichting

2.1 Bestemmingsplan Zuiderloo

Ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten in verband met de realisatie van het bestemmingsplan is onderhavig exploitatieplan opgesteld. Om de realisatie van het bestemmingsplan mogelijk te maken zijn diverse werken en werkzaamheden nodig binnen het exploitatieplangebied zoals bouwrijp maken, aanpassing en aanleg van wegen, riolen, voet- en fietspaden, en water- en groenvoorzieningen en (ondergrondse) infrastructuur.

2.2 Doel en functie van het exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld:

1. Indien het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaar van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden;
2. Indien er geen locatie-eisen nodig zijn of - indien ze wel nodig zijn - op andere wijze is verzekerd dat de eisen worden nageleefd.

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaart(en) en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van bouwplannen te verhalen op eigenaren van de in het exploitatieplangebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van een omgevingsvergunning, dan wel door ontvangst van een bijdrage op basis van een gesloten anterieure overeenkomst of eventueel nog te sluiten posterieure overeenkomst. De exploitatieopzet beschrijft welke kosten en opbrengsten er in het plan zijn en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de eigenaren die een mogelijkheid hebben tot het realiseren van een bouwplan.

De regels over fasering en de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut hebben tot doel het grondgebruik te sturen. Voor een deel van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de faseringsregels. Voor een ander deel van de regels geldt dat ze ook los van een aanvraag voor omgevingsvergunning werking hebben. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving.

Voor de regels zoals opgenomen in deel B van dit exploitatieplan geldt bovendien dat overtreding ervan een economisch delict is en daarmee strafbaar is.

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt, zoals is uitgewerkt in deel C van dit exploitatieplan. Om tot de realisatie van bebouwing en van de voorzieningen van openbaar nut te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatieplangebied indien zij de bebouwing en de openbare voorzieningen zelf realiseren. Onder voorzieningen van openbaar nut worden in dit verband met name infrastructurale voorzieningen als wegen, riolen, voet- en fietspaden, en water- en groenvoorzieningen verstaan.

Indien en voor zover eigenaren zelf een (of meerdere) bouwplan(nen) gaan realiseren dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro);
2. Een fasering vast te leggen. Deze wordt opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro) zodat wordt gewaarborgd dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen. In paragraaf 3.2 van de toelichting op de regels wordt de fasering nader toegelicht;
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro).

2.3 Begrenzing van het exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Daarnaast omvat het exploitatieplangebied het gedeelte waarbinnen de werken en werkzaamheden plaatsvinden van de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van de nutsvoorzieningen. Het exploitatieplangebied volgt niet de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatieplangebied (zie bijlage 1 in onderdeel D). De begrenzing is bepaald aan de hand van de criteria zoals die volgen uit de Wro. Het exploitatieplangebied mag niet groter zijn dan het bestemmingsplangebied en alleen die gronden zijn betrokken in het exploitatieplangebied waarop nieuwe bouwplannen zijn voorzien dan wel openbare voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan. Bestaande te handhaven bebouwing wordt aldus in beginsel niet opgenomen in dit exploitatieplan. Tot slot mogen ook onbenutte bouwtitels (indien reeds op basis van het oude bestemmingsplan een bouwvergunning/ omgevingsvergunning verkregen kon worden) voor bestemmingen die niet wijzigen, niet opgenomen worden in het exploitatieplan. Dit komt door een latere toevoeging aan artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro.

De gronden die binnen het exploitatieplangebied zijn opgenomen kennen onderling een zodanige ruimtelijke en functionele samenhang dat sprake is van één exploitatiegebied. Het gaat om het uitgeefbare gebied voor het realiseren van 477 woningen in combinatie met de daaraan gerelateerde aan te leggen straten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en verdere openbare ruimte.

2.4 Rechtsgevolgen exploitatieplan

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden in het exploitatieplangebied die bouwplannen kunnen gaan realiseren.

Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning van het bouwplan. De gemeente moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het exploitatieplan of de krachtens dit plan gestelde eisen, weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is (artikel 6.17 lid 1 Wro). Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit werkt anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (artikel 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. De eigenaar draagt dan mee in de kosten op basis van privaatrechtelijke afspraken. De grondslag voor het verschuldigd worden en het moment van betalen etc. is dan in de overeenkomst afgesproken.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 2.10 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

2.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan tenminste één keer per jaar te herzien. In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat deze (eerste) herziening, een herziening betreft op zowel structurele – als niet structurele onderdelen. Hierdoor is artikel 6.14 Wro en daarmee ook afdeling 3:4 Awb van toepassing.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt en een definitieve afrekening heeft plaatsgevonden op basis van een posterieure overeenkomst (POK). Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten en andere bijlagen, bijvoorbeeld omdat ze zijn geactualiseerd.

Aan het einde van de exploitatie vindt er een eindafrekening plaats met die initiatiefnemers waar nog niet definitief mee is afgerekend op basis van een gesloten posterieure overeenkomst (POK). Het einde van de exploitatie betekent dat alle werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan zijn uitgevoerd. Binnen drie maanden na dat moment stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een opnieuw berekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

3. Toelichting op de (verplichte) kaarten

De volgende kaarten maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Een kaart waarop de gebiedsafbakening is aangegeven (kaart exploitatieplangebied, deel D, bijlage 1). Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De motivering voor deze afbakening is gegeven in paragraaf 2.4. Deze kaart is juridisch bindend.
2. Een kaart met eigendommen binnen het exploitatieplangebied Zuiderloo onderverdeeld naar gemeente en private grondeigenaren (kaart met eigendommen, deel D, bijlage 2).
3. Een kaart waarop de kadastrale percelen zijn weergegeven die vanaf 1-7-2023 nog ontwikkeld kunnen worden op basis van de uit te werken bestemming. Tevens zijn de percelen aangegeven waarvoor de nadere uitwerking is gepleegd en een omgevingsvergunning verleend, maar de eindafrekening van de exploitatiebijdrage met de grondeigenaren op basis een gesloten posterieure overeenkomst nog moet plaatsvinden aan de hand van deze herziening van het exploitatieplan (kaart nog uit te werken percelen en gerealiseerde percelen, deel D, bijlage 3).

4. Toelichting op de regels

4.1 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied Zuiderloo is een project dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatieplangebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De duur, de hoeveelheid werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een aantal regels met betrekking tot de realisatie van het plangebied. De regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De wettelijke basis voor het opnemen van regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Dit hoofdstuk 4 bevat de toelichting op de regels. De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in deel B van dit exploitatieplan. Als onderdeel van de regels is een begrippenlijst opgenomen van de meest voorkomende begrippen in dit exploitatieplan.

4.2 Fasering

Voor de realisatie van Zuiderloo geldt de koppeling dat op de gronden van een grondeigenaar eerst de voorzieningen van openbaar nut (wegen, riolen, voet- en fietspaden, en water- en groenvoorzieningen) aangelegd moeten worden of dat de grondeigenaar over de aanleg bindende afspraken met de gemeente heeft gemaakt in een anterieure of posterieure overeenkomst, voordat de omgevingsvergunning voor de opstalrealisatie op die grond kan worden verleend en de opstalrealisatie mag plaats vinden. De voorzieningen van openbaar nut moeten aangelegd worden conform de eisen van de in dit exploitatieplan genoemde documenten (kwaliteitshandboek en IPOR). De voorzieningen van openbaar nut inclusief ondergrond kunnen aan de gemeente in eigendom en beheer worden overgedragen mits hierover de grondeigenaar met de gemeente een overeenkomst sluit, na afloop van de in het bestek beschreven onderhoudstermijn van de betreffende voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 2 van dit exploitatieplan stelt deze fasering bindend vast (zie deel B van dit exploitatieplan).

4.3 Omschrijving werken en werkzaamheden

Artikel 3 van dit exploitatieplan bevat de omschrijving van de werken en werkzaamheden.

4.4 Eisen aan werken en werkzaamheden

Artikel 4 van dit exploitatieplan bevat de regels met betrekking tot de werken en werkzaamheden. Het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte moeten plaatsvinden conform het IPOR (Inrichtingsplan Openbare Ruimte d.d. 21 maart 2013, vastgesteld door het college op 3 juni 2013) en het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo van december 2012, gewijzigd 27 februari 2013 inclusief Addendum Stedenbouwkundig plan d.d. 28 mei 2013 en vastgesteld door het college op 3 juni 2013.

Tevens geldt voor de uitvoering van werkzaamheden dat de bestaande waterlopen en bomen gelegen binnen de bestemming "Groen" gehandhaafd moeten blijven.

Van artikel 4 kan worden afgeweken in het geval de gemeente heeft besloten de kwaliteitsvoorschriften openbare ruimte te actualiseren.

De afwijkingsbepaling is zo geformuleerd dat het initiatief bij de zelfrealiserende grondeigenaar ligt. Die moet aangeven aan de gemeente dat hij toepassing wil geven aan de geactualiseerde kwaliteitsvoorschriften. Indien niet via deze wijze toepassing wordt gegeven aan de geactualiseerde kwaliteitsvoorschriften openbare ruimte zal de gemeente dit exploitatieplan herzien.

4.5 Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

Artikel 5 bevat de regels omtrent de eisen aan uitvoering van werken en werkzaamheden. Hieronder volgt de toelichting op die regels.

4.5.1 Goedkeuring bestekken en tekeningen

Het is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering van werken en werkzaamheden overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt. Tevens wil de gemeente zoveel mogelijk voorkomen dat bij uitvoering handhavend opgetreden moet worden. Om dit te bereiken moeten de voorlopige ontwerp inrichtingsplannen, de definitieve inrichtingsplannen, bestekken en tekeningen en de voor het werk benodigde onderzoeken, onderbouwingen en berekeningen voor de zelf te realiseren voorzieningen van openbaar nut ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd.

4.5.2 Aanbesteding

Op grond van Europees recht en in lijn daarmee op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet 2012, het Aanbestedingsbesluit, het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016). Ingevolge artikel 6.2.9 Bro zijn deze regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente aanvullend haar eigen gemeentelijk aanbestedings-beleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving. Voor zover het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten niet van toepassing is, is het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing. Op dit moment is geldend Inkoop- en aanbestedingsbeleid Werkorganisatie BUCH, zoals in werking getreden op 16-2-2023. In artikel 5.2 zijn de aanbestedingsregels opgenomen.

4.5.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Bij de aanleg van voorzieningen van openbaar nut worden tussentijdse – en eindinspecties uitgevoerd. Hiermee worden de voorzieningen bedoeld zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro.

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijk eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst door de inspecteurs van de gemeente worden geïnspecteerd. Daartoe zal de zelfrealiserende grondeigenaar voor afronding van over te dragen openbare ruimte of openbare nutsvoorzieningen alle revisiegegevens, ‘as built’ tekeningen, bonnen en certificaten

worden overdragen aan de gemeente. Daarna zullen de inspecteurs hun eindinspectie kunnen houden.

In artikel 5.3 is aangegeven dat de inspecteurs te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied. Hun inspecterende bevoegdheid heeft echter ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte en tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer.

4.5.4 Vrijkomende grond

De binnen het exploitatieplangebied af te graven grond die bij het verrichten van de werken en werkzaamheden vrijkomt wordt zoveel als mogelijk gebruikt voor het ophogen van gronden in het exploitatieplangebied. Het belang hiervan is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en aan te voeren gronden. In artikel 5.4 staan een aantal regels hierover opgenomen.

4.6 Verordening doelgroepen woningbouw

Sinds 7 mei 2020 is de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020 van kracht. Deze verordening is van toepassing op het onderhavige exploitatieplan. Het doel van de verordening is woningen in de sociale huur en middendure huur ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen en blijven gedurende een bepaalde periode. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden, zijn in de verordening de bepalingen opgenomen over de doelgroepen, huurgrenzen en instandhoudingstermijnen van deze woningbouwtypologieën.

4.7 Verbods- en ontheffingsbepalingen

Overtreding van de regels in deel B kunnen een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten zijn en is daarmee een strafbaar feit.

Voorts is het zo dat het college van burgemeester en wethouders af kunnen wijken van een aantal regels. Dat kan alleen als het tot niet-structurele wijzigingen van dit exploitatieplan leidt. Artikel 6.15 lid 3 sub d Wro gaat er namelijk van uit dat voor structurele wijzigingen de figuur van de herziening van een exploitatieplan bedoeld is. Voor het nemen van besluiten tot zulke herzieningen is de gemeenteraad bevoegd. Tevens is dan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

In artikel 7 zijn de regels terzake bovenstaande elementen opgenomen.

B. DE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het Bestemmingsplan Zuiderloo zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Bestekken en tekeningen: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot 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 inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst conform het bepaalde in artikel 5.1.

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan Zuiderloo 2015.

Bouwkavels: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn. Het betreffen de gronden die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven met de bestemming Woongebied of Woongebied, Uit te werken.

Bouwplan: Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bouwrijp maken: De werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3.1.

Voor zover betrekking hebbend op de voorzieningen van openbaar nut: de werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 in de fase van het bouwrijp maken.

Exploitatieplangebied: Het gebied waarbinnen bouwplannen worden gerealiseerd in de vorm van woningen, inclusief de daarbij behorende openbare ruimte, zoals weergegeven op de Kaart exploitatieplangebied.

Exploitatieopzet: De exploitatieopzet als bedoeld in deel C van dit exploitatieplan.

Exploitatiebijdrage: De door een grondeigenaar via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Netto contante waarde: De huidige waarde op prijspeil 01-07-2023 van toekomstige kasstromen, rekening houdende met rente en indexatie.

Startwaarde: de nominale waarde op prijspeil 01-07-2023.

Voorzieningen van openbaar nut: De binnen het exploitatieplangebied aan te leggen voorzieningen zoals nader benoemd in de artikelen 3.2 en 3.3.

Werk: Een constructie voor zover onderdeel uitmakend van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied of de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 2 Fasering

De opstalrealisatie van een bouwplan op het perceel van een grondeigenaar met te realiseren bouwplannen zal niet eerder starten dan nadat de grondeigenaar zich jegens de gemeente heeft verplicht om de op zijn perceel beoogde (en bestemde) voorzieningen van openbaar nut aan te leggen conform het bepaalde in artikel 3.

Ingevolge dit artikel is het verboden om, zolang de voorzieningen van openbaar nut niet zijn aangelegd op het perceel van de grondeigenaar die een bouwplan wil realiseren een omgevingsvergunning voor woningbouw te verlenen, tenzij met de grondeigenaar een overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over (onder meer) de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente of door de grondeigenaar.

Artikel 3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken

De bouwkavels dienen bouwrijp te worden gemaakt. Onder bouwrijp maken worden begrepen werkzaamheden die noodzakelijk zijn om bebouwing op de bouwkavels mogelijk te maken:

- Sloop- en opruimingswerkzaamheden;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het verrichten van grondwatersaneringen – steeds conform de daartoe genomen besluiten van het bevoegde gezag;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Het treffen van infiltrerende voorzieningen, zoals het graven van greppels;
- Het opschonen en dempen van watergangen;
- Het uitvoeren van grondwerken (waaronder begrepen het zo nodig ophogen (van delen) van het exploitatieplangebied en het voorbelasten ervan;
- Het uitvoeren van geluidwerende voorzieningen;
- Het leggen van bruggen, duikers en drainage, de aanleg van kabels, buizen, leidingen en rioleringen met bijbehorende voorzieningen;
- De aanleg van (openbare) bouwwegen.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatieplangebied dienen nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, te worden aangelegd of aangepast. Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas (indien de gemeente kiest voor een alternatief komt deze te vervallen), water, elektra,

telefoon, centraal antennesysteem, data (glasvezel) inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten;

- Aanbrengen van openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

Artikel 3.3 Inrichting openbare ruimte

In het kader van de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied, worden in hoofdzaak de volgende voorzieningen gerealiseerd:

- De aanleg van definitieve verhardingen (zoals openbare wegen, parkeergelegenheden, paden, pleinen, trottoirs en aansluitingen daarop);
- Het al dan niet door middel van beschoeiingen, etc. afwerken van de aangelegde waterpartijen;
- De aanleg van openbare groenvoorzieningen, speelplaatsen, afvalinzamelingspunten of voorzieningen;
- Het plaatsen van openbare verlichting, straatmeubilair en brandkranen, het verzorgen van straatnaamgeving, het plaatsen van verkeersborden en bewegwijzering en het anderszins afwerken van de openbare ruimte met alle daarbij behorende werken en werkzaamheden, waaronder de aansluiting van op bestaande bovengrondse en ondergrondse infrastructuur.

Artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Eisen

De werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3 dienen te worden aangelegd casu quo ingericht in overeenstemming met de eisen zoals verwoord in:

- Het bestemmingsplan Zuiderloo (inclusief bijlagen);
- De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
- Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte woningbouwlocaties gemeente Heiloo 2019, d.d. 23 april 2019;
- Herziene versie – Waterstructuurplan Zuiderloo te Heiloo d.d. 29 augustus 2016.

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3 geldt dat de bestaande greppels/waterlopen en (historische) houtwallen gehandhaafd moeten blijven indien deze 'Groen' bestemd zijn.

Artikel 4.2 Afwijking

Van artikel 4 lid 1 kan worden afgeweken in het geval de gemeente heeft besloten om eisen zoals bedoeld in artikel 4 lid 1, te actualiseren. Een verzoek tot afwijking zal worden gehonoreerd onder de voorwaarde dat de verzoeker conform de geactualiseerde eisen zal handelen.

Artikel 5 Regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 5.1 Goedkeuring bestekken, tekeningen, onderzoeken en berekeningen

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, voordat de bestekken en tekeningen en de voor het werk benodigde onderzoeken, onderbouwingen en berekeningen ter goedkeuring voor de onder artikel 3.2 genoemde voorzieningen of werkzaamheden zijn voorgelegd aan en zijn goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders;
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring. Indien geen goedkeuring wordt verkregen dienen nieuwe bestekken en tekeningen te worden gemaakt dat wel voldoet. De gemeente zal goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Het college van burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met vier weken verdagen;
3. De bestekken en tekeningen worden getoetst aan:
 - Het bestemmingsplan Zuiderloo;
 - Het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo van december 2012, gewijzigd 27 februari 2013 inclusief Addendum Stedenbouwkundig plan d.d. 28 mei 2013 en vastgesteld door het college op 3 juni 2013;
 - Het beeldregieplan Zuiderloo d.d. 22 maart 2013 en vastgesteld d.d. 3 juni 2013;
 - De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
 - Het IPOR (Inrichtingsplan Openbare Ruimte, d.d. 21 maart 2013 en vastgesteld d.d. 3 juni 2013);
 - Het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte woningbouwlocaties gemeente Heiloo 2019, d.d. 23 april 2019;
 - Herziene versie – Waterstructuurplan Zuiderloo te Heiloo d.d. 29 augustus 2016. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met de bestekken en tekeningen en onderzoeken, onderbouwingen en berekeningen.

Artikel 5.2 Aanbesteding

Er zal een aanbesteding plaats moeten vinden voor die werken en werkzaamheden die volgens de (Europese) aanbestedingsregels moeten worden aanbesteed. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, is derhalve de Aanbestedingswet, het Aanbestedingsbesluit, het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) en eventuele latere wijzigingen hierop van toepassing. Voor zover de Aanbestedingswet 2012, het Aanbestedingsbesluit en het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016) niet van toepassing zijn, is het dan geldende aanbestedingsbeleid van de gemeente van toepassing (thans is geldend Inkoop- en aanbestedingsbeleid Werkorganisatie BUCH in werking getreden op 16-2-2023), tenzij het college van burgemeester en wethouders hiervan gemotiveerd afwijkt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van vorengenoemd beleidsstuk.

Artikel 5.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de naleving van de regels van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats. In het bijzonder met het oog op de overdracht van de (ondergrond voor) voorzieningen van openbaar nut in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats, een en ander zoals is vastgelegd in het Kwaliteitshandboek.
2. Inspecteurs van en namens de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied inclusief de uitgeefbare gronden.

Artikel 5.4 Regels voor vrijkomende grond

Werken en werkzaamheden met betrekking tot af te graven en af te voeren gronden binnen het exploitatieplangebied worden uitgevoerd door zoveel als mogelijk de af te graven en af te voeren gronden in te zetten voor het voorbelasten en ophogen van gronden in het exploitatieplangebied.

Artikel 6 Verordening doelgroepen woningbouw

1. Bij de uitvoering van dit exploitatieplan is de Verordening doelgroepen woningbouw Heiloo 2020 van kracht, zoals deze is in werking is getreden op 7 mei 2020. De verordening beschrijft de doelgroepen, huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen.

Artikel 7 Verbods- en ontheffingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels van dit exploitatieplan. Overtreding van de regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en is daarmee een strafbaar feit;
2. Het college van burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de regels van dit exploitatieplan. Dat kan alleen als het tot niet-structurele wijzigingen van dit exploitatieplan leidt.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Overtredingen van het bepaalde in deel B en de daarbij behorende bijlagen van dit exploitatieplan betreffen een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en zijn daarmee een strafbaar feit;
2. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels 1^e herziening Exploitatieplan Zuiderloo'.

C. DE EXPLOITATIEOPZET EN EXPLOITATIEBIJDRAGE

5. Toelichting exploitatieopzet en exploitatiebijdrage

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet beschreven. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In deze exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt vervolgens tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in de netto contante waarde per 01-07-2023. Ten slotte wordt aangegeven hoe de kosten kunnen worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. Aangezien er op dit moment nog geen uitwerking van het stedenbouwkundig plan is voor de verschillende nader uit te werken percelen, is de exploitatieopzet bepaald aan de hand van een normatieve uitwerking van het ruimtegebruik en het programma. Op grond van artikel 6.13 vierde lid Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant is in het exploitatieplangebied.

5.2 Parameters

Aangezien de exploitatieopzet rekening houdt met fasering van kosten en opbrengsten zijn ook rente- en inflatie invloeden toegepast. De volgende financiële parameters zijn gehanteerd:

- Prijspeildatum van de exploitatieopzet is 1 juli 2023;
- Looptijd van de exploitatieopzet: in beginsel tot 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan;
- Verwachte einddatum van de exploitatieopzet 31 december 2026;
- Een rekenrente van 2,20%. Dit is het rentepercentage dat de gemeente als interne rekenrente hanteert. De discontovoet is 2% conform de regels van het BBV;
- Uitgavenindexatie opgesplitst in drie indexstijgingen:
 - Saneren en grondwerken, bouw- en woonrijp maken 5% in 2023 en 2024, gevolgd door 3% voor de resterende looptijd van het exploitatieplan tot en met 2026;
 - Plankosten 4,5% in 2023, aansluitend 3% in 2024 en 2% voor de overige jaren;
 - Overige kosten 2% gedurende gehele looptijd.
- Inkomstenindexatie van 0% in 2023, gevolgd door 1% in 2024 en 2% gedurende de rest van de looptijd;
- Resultaten worden gepresenteerd op Netto Contante Waarde per 1 juli 2023;
- Alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van markt- en prijsontwikkelingen bepaald of gehanteerde parameters nog marktconform zijn.

5.3 Ruimtegebruik

Het totale exploitatieplangebied is 23,7 ha. Tabel 1 toont het gehanteerde ruimtegebruik. Het toekomstig ruimtegebruik van de bestemming Woongebied - uit te werken (WGU) is normatief bepaald.

Tabel 1: Ruimtegebruik exploitatieplangebied Zuiderloo

Ruimtegebruik	Bestemd	Normatief	Totaal	%
Wijkweg/hoofdinfrastructuur	20.909		20.909	9%
Uitgeefbaar		120.815	120.815	51%
Verharding		47.474	47.474	20%
Groen/Water	2.412	45.759	48.171	20%
Totaal	23.321	214.048	237.369	100%

5.4 Programma

Het bestemmingsplan Zuiderloo bevat een programma van 550 woningen. Hiervan zijn reeds 73 woningen gerealiseerd voorafgaand aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo in 2017. Deze woningen maken dan ook geen onderdeel uit van het exploitatieplan Zuiderloo. Het exploitatieplan Zuiderloo omvat hiermee een programma van 477 te realiseren woningen. Hiervan zijn op 1 juli 2023 reeds 394 woningen gerealiseerd. In totaal dienen nog 83 woningen gerealiseerd te worden.

De differentiatie van het woningbouwprogramma in het exploitatieplan is overeenkomstig de uitgangspunten zoals in de toelichting van het bestemmingsplan Zuiderloo is opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan Zuiderloo is met een ontwikkelaar, in het kader van de samenwerkingsovereenkomst die met deze partij is gesloten, een woningbouwcategorysering afgesproken van categorie 1 & 2 - 30%; categorie 3 - 40% en categorie 4 - 30%. Dit is expliciet besloten door de raad op 2 juli 2012. Voor de resterende initiatieven is het uitgangspunt om conform de huidige woonvisie te ontwikkelen met het streven naar een invulling van categorie 1 & 2 - 40%; categorie 3 - 30% en categorie 4 - 30%. Met de reeds gerealiseerde woningen en contractueel vastgelegde woningaantallen leidt dit tot het volgende woningbouwprogramma in het exploitatieplan:

Tabel 2: Differentiatie programma bestemmingsplan Zuiderloo t.b.v. afspraken en woonvisie

Programma	Gerealiseerd tot 1-7-2023	Nog te realiseren	Totaal	Aandeel
Cat.1	71	0	71	12,9%
Cat.2	94	33	127	23,1%
Cat.3	154	30	184	33,5%
Cat.4	148	20	168	30,5%
Zuiderloo BP	467	83	550	100,0%

5.5 Gebiedseigen kosten

Onderstaand overzicht bevat per kostenpost het totaal van de nominale kosten dat is opgenomen in de exploitatieopzet. De artikelen 6.2.3. tot en met 6.2.5. van het Bro dienen als basis voor de opgestelde kostensoortenlijst. Voor alle kosten geldt dat het 100% gebiedseigen kosten zijn. Hiermee zijn deze kosten voor 100% toe te rekenen aan het exploitatieplan Zuiderloo. In dit hoofdstuk worden deze kostenposten beknopt toegelicht en onderbouwd. De kostenposten waarvoor geen boekwaarde of raming is opgenomen zullen niet verder worden behandeld in deze toelichting.

Tabel 3: Overzicht gerealiseerde kosten en nog te realiseren kosten per 1-7-2023

INVESTERINGEN		Totaal	Gerealiseerd	Prognose
INBRENGWAARDE				
6.2.3.a-b	Inbrengwaarde grond & opstal per perceel	18.795.561	18.795.561	-
6.2.3.c-d	Inbrengwaarde sloop grond & opstal per perceel	166.364	130.095	36.269
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET				
6.2.4.n	Boekwaarde rente	723.389	723.389	-
6.2.4.a	Onderzoeken	1.328.518	1.108.870	219.648
6.2.4.b	Saneren & grondwerken	2.100.863	1.573.694	527.168
6.2.4.c(1)	Voorzieningen bouwrijp	3.352.324	2.651.729	700.595
6.2.4.c(2)	Voorzieningen woonrijp	6.508.991	4.359.709	2.149.282
6.2.4.g-j	Plankosten (POK & VTU)	4.331.040	4.331.040	-
6.2.4.k	Tijdelijk beheer	145.515	125.515	20.000
6.2.4.l	Planschade	37.081	37.081	-
6.2.4.m	Niet compensabele BTW	-	-	-
6.2.4.d-f	Overige maatregelen	51.598	51.598	-
6.2.11.i	Bijdrage bovenwijks	2.157.823	1.752.978	404.845
nvt 1	Overige kosten administratief	-	-	-
nvt 2	Overige kosten planinhoudelijk	-	-	-
Totaal		39.699.067	35.641.260	4.057.807

5.5.1. Inbrengwaarde van de gronden en sloopkosten

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gestoeld op taxatie van een extern bureau. In artikel 6.13.5 van de Wro wordt geschreven hoe de inbrengwaarde van de gronden dienen te worden bepaald. Tiede Randstedelijk Rentmeester en Taxateur heeft de taxatie voor de nog te realiseren gronden uitgevoerd en aangeleverd (september 2023). Dit rapport is als bijlage 4 opgenomen in dit exploitatieplan. Gronden die zijn ontwikkeld hebben een boekwaarde en zijn niet opnieuw getaxeerd. De inbrengwaarde per grondeigenaar uit het vorige exploitatieplan is opgenomen als boekwaarde.

De totale inbrengwaarde is getaxeerd op € 18,80 mln.

Voor te slopen bebouwing is ca. € 0,17 mln. opgenomen in de raming, waarvan reeds € 0,13 mln. is gerealiseerd. De nog te verwachten sloopwerkzaamheden zijn geraamd en opgenomen in eerdergenoemde taxatie van Tiede Randstedelijk Rentmeester en Taxateur (september 2023) voor een bedrag van ca. € 0,04 mln.

5.5.2. Onderzoek

Deze kostenpost bevat budget voor onderzoeken naar bodemgesteldheid, archeologie en akoestiek. Voor het betreffende plan is in totaal ca. € 1,33 mln. opgenomen voor dergelijke onderzoeken. Op dit moment is reeds ca. € 1,11 mln. besteed aan onderzoeken. Verwacht wordt nog ca. € 0,22 mln. te besteden aan dergelijke onderzoeken.

De raming voor onderzoeken uit het onherroepelijke exploitatieplan gelden als uitgangspunt voor de nog te verwachte kosten voor onderzoeken. Deze raming ging uit van gemiddelde prijs van € 3,85 per m² plangebied. Dit bedrag is geïndexeerd met een percentage van 2% per jaar, zoals opgenomen in het onherroepelijke exploitatieplan. Hiermee bedraagt de gemiddelde prijs per m² plangebied € 4,38 (prijspeil 1-7-2023). Gelet op het nog te realiseren plangebied (50.161 m²)

bedraagt de raming voor nog te uitvoeren onderzoeken ca. € 0,22 mln. De raming is opgenomen in bijlage 5.

5.5.3 Bodemsanering en grondwerken

Deze kostenpost bevat ramingen voor saneringen en grondwerken, zoals egaliseren, ophogen of afgraven. Op basis van bedragen uit eerdere onderzoeken is nog een bedrag van ca. € 0,53 mln. geraamd voor nog te uitvoeren grondwerken en saneringen.

Het bedrag van ca. € 0,53 mln. is gebaseerd op de raming uit het onherroepelijke exploitatieplan en is bij deze herziening jaarlijks geïndexeerd met 2%. De gemiddelde prijs per m² plangebied voor het saneren en grondwerk bedroeg in 2017 ca. € 9,24. Na indexering met 2% bedraagt de gemiddelde prijs € 10,51 per m² plangebied per 1-7-2023. Gelet op het nog te realiseren plangebied (50.161 m²) bedragen de totale kosten voor nog te realiseren grondwerken ca. € 0,53 mln. Een groot deel is al gerealiseerd en is verwerkt in de boekwaarde (ca. € 1,57 mln.). De totale kosten voor sanering en grondwerken komt daarmee uit op ca. € 2,10 mln.

De opbouw van de kosten voor bodemsanering en grondwerken is in bijlage 6 nader toegelicht. Wanneer blijkt dat saneringen en grondwerken lager of hoger uitvallen zal dit bij de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden meegenomen.

5.5.4. Aanleg voorzieningen

Deze kostenpost bevat ramingen voor het bouw- en woonrijp maken van de te ontwikkelen gebieden, de aanleg en inrichting van nieuwe openbare ruimte en de herinrichting van de bestaande openbare ruimte. Voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied Zuiderloo is in totaal al ca. € 7,01 mln. gerealiseerd. De totale raming van de nog te voeren werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken per 1-7-2023 is begroot op ca. € 2,85 mln.

Voor de resterende werkzaamheden van het bouw- en woonrijp in de openbare ruimte per 1-7-2023 zijn nieuwe ramingen opgesteld. Dit betreffen afrondende werkzaamheden voor de gemeente ten behoeve van de aanleg van nieuwe openbare ruimte en herinrichting van de bestaande openbare ruimte (zie bijlage 7a met overzichtskaart van de werkzaamheden). Deze werkzaamheden zijn in bijlage 7b geraamd op ca. € 1,19 mln.

De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken van gronden die nog een nader uit te werken bestemming hebben zijn geraamd op ca. € 1,66 mln. De ramingen voor deze werkzaamheden zijn geïndexeerd met 2% per jaar (zie bijlage 7c).

5.5.5. Plankosten

De plankosten bestaan uit kosten van voorbereiding en toezicht op uitvoering (VTU) van voorzieningen en werken, kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen, kosten voor het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities etc. en overige kosten van het, of in opdracht van het gemeentelijk apparaat.

De raming voor de plankosten is bepaald met behulp van de Plankostenscan (versie april 2023) en bedraagt ca. € 4,33 mln. Deze Plankostenscan is opgesteld conform de vastgestelde ministeriële regeling. De Plankostenscan is in bijlage 8 opgenomen.

5.5.6. Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer geldt dat ca. € 0,13 mln. aan kosten is gemaakt. Een bedrag van € 20.000,- is nog opgenomen als raming voor het tijdelijk beheren van openbare ruimte (wegen en groen) van gronden voor de overdracht aan de gemeente (Beheer Openbare Ruimte).

5.5.7. Planschade

In het verleden is er ca. € 37.000,- aan planschade uitgekeerd en dit is verwerkt in de boekwaarde. Gelet op vaststelling huidige bestemmingsplan en niet gehonoreerde planschadeverzoeken in de afgelopen jaren is besloten om geen raming voor planschade meer te begroten. De totale kosten voor planschade komt daarmee uit op € 37.000,-.

5.5.8. Rentelasten

In totaal is aan historische rentelasten ca. € 0,7 mln. opgenomen.

5.5.9. Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen

Voor een exploitatieplangebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die niet binnen het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen zowel voorzieningen zijn die gedeeltelijk of geheel aan het betreffende exploitatieplangebied worden toegerekend. De voorzieningen die (gedeeltelijk) zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied Zuiderloo volgen uit de (door raad van Heiloo op 7 oktober 2019 vastgestelde) Nota Kostenverhaal. In het verleden zijn al diverse bijdragen betaald en zijn verwerkt in de boekwaarde. Dit betreft een bedrag van ca. € 1,75 mln. De resterende bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen is begroot op ca. € 0,40 mln. Dit is gebaseerd op het vastgestelde Nota Kostenverhaal en nog te realiseren woonprogramma. In totaal bedraagt het aan het exploitatieplangebied toerekenbare deel van de bovenwijkse voorzieningen nominaal ca. € 2,15 mln.

5.6 Opbrengsten

In het exploitatieplan Zuiderloo is alleen sprake van uitgifte gronden. De totale grondopbrengsten bedragen ca. € 43,7 mln. Een groot deel bestaat uit de boekwaarde van gronden die al zijn gerealiseerd. De boekwaarde bedraagt ca. € 32,4 mln. op basis van de gerealiseerde woningen.

5.6.1. Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied

De geraamde opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe kavels. Deze opbrengsten zijn getaxeerd door Tiede Randstedelijke Rentmeester en Taxateur (september 2023) met behulp van de residuele waardemethode voor de verschillende gehanteerde categorieën van woningbouw. De taxatie is opgenomen in bijlage 9.

Onderstaande tabel bevat de gehanteerde nominale opbrengsten voor de nog te realiseren woningcategorieën op basis van de taxatie. In totaal wordt nog een te realiseren opbrengst verwacht voor de verschillende grondeigenaren van € 11,33 mln.

Tabel 4: verwachte grondopbrengsten voor de resterende 83 woningen per 1-7-2023

Samenvatting programma									
categorie	segment	type	gem. kavel	bvo	gbo	€ grond	€ grond/m2	aantallen	opbrengst
1&2 <281.000von	sociale huur	App. sociaal	75			€ 16.500	€ 220	0	€ 0
	sociale huur	Rijwoning sociaal	90			€ 22.500	€ 250	0	€ 0
	sociale koop	Rijwoning Koop	130	100	75	€ 65.274	€ 502	33	€ 2.154.042
3 <388.000 von	midden	Koop app.	-	80	62	€ 84.474		0	€ 0
	midden	Rijw. Middenh.	195	110	83	€ 43.785	€ 225	0	€ 0
	midden	Rijw. Groot	195	140	105	€ 110.055	€ 564	10	€ 1.100.550
	midden	Hoekw. Groot	210	150	113	€ 105.425	€ 502	10	€ 1.054.250
	midden	2^1 kap klein	180	135	97	€ 85.586	€ 475	10	€ 855.860
4 >388.000von	duur	2^1 kap midden	250	160	115	€ 144.561	€ 578	2	€ 289.123
	duur	2^1 kap groot	325	180	130	€ 191.041	€ 588	2	€ 382.081
	duur	Vrijst. Klein	250	100	60	€ 183.968	€ 736	2	€ 367.936
	duur	Vrijst. Midden	375	190	143	€ 326.163	€ 870	4	€ 1.304.654
	duur	Vrijst. Groot	500	230	173	€ 382.635	€ 765	10	€ 3.826.350
	duur	Kavel 750	750			€ 454.545	€ 606	0	€ 0
	duur	Kavel 1000	1.000			€ 516.529	€ 517	0	€ 0
	duur	Kavel 1250	1.250			€ 545.455	€ 436	0	€ 0
	duur	Kavel 1500	1.500			€ 578.512	€ 386	0	€ 0
TOTALEN			M2 UITGEEFBAAR					83	11.334.846

Indien een initiatiefplan wordt ingediend met bouw kavels die dermate afwijken van de norm kavels, heeft de gemeente de mogelijkheid om voor het bepalen van de grondprijzen een (residuele) berekening van het programma te maken op basis van de ingetekende bouw kavels en maatwerk te leveren.

5.7 Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

Voor het vaststellen van de maximaal te verhalen kosten geldt dat deze worden begrensd door het niveau van de toerekenbare opbrengsten als gevolg van de zogenoemde macroaftopping. Wanneer toerekenbare kosten lager zijn dan toerekenbare opbrengsten worden de toerekenbare kosten verhaald. Op het moment dat dit niet het geval is kunnen slechts de kosten worden verhaald tot het niveau van de toerekenbare opbrengsten als gevolg van gronduitgifte. Voor onderstaande tabel geldt dat de kosten en opbrengsten worden gepresenteerd op zowel nominale waarde als netto contante waarde (NCW) per 1-7-2023. Het kasstroomoverzicht van het exploitatieplan is opgenomen in bijlage 10.

Tabel 5: Berekening maximaal verhaalbare kosten

MACRO AFTOPPING		
Verhaalbare kosten minus bijdragen		Contante waarde per 01-07-2023
Totaal inbrengwaarden	€	19.091.950
Totaal andere kosten in verband met exploitatie	€	20.998.929
<u>Bruto te verhalen kosten</u>	€	40.090.879
Bijdragen en subsidies	€	-
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	€	14.436
<u>Netto te verhalen kosten</u>	€	40.076.443
Kosten versus opbrengsten		
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€	44.115.602
Netto te verhalen kosten	€	40.076.443
Maximaal te verhalen kosten	€	40.076.443

Voor Zuiderloo geldt dat de maximaal te verhalen kosten gelijk zijn aan het totaal van de geraamde kosten. Dit is in totaal ca. € 40,08 mln. op NCW per 1-7-2023.

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente heeft de gemeente koopovereenkomsten gesloten met de marktpartijen BPD (Bouwfonds Property Development) en Timpaan. De gemeente heeft de gronden reeds uitgegeven aan deze marktpartijen en met de uitgifte tegen marktconforme grondprijzen heeft verrekening plaatsgevonden van de historische - en de nog te maken kosten. De gemeente voert voor deze gronden een grondexploitatie.

5.8 Omslagmethode

Om de exploitatiebijdragen te bepalen worden de kosten omgeslagen over het programma. Aangezien het een globaal bestemmingsplan met uit te werken gebieden betreft is de programmaverdeling nog onduidelijk. Om die reden is gekozen voor een normatief programma op basis van referentiewoningen binnen de categorieën, met een residuele berekening van de grondwaarde.

Het normatieve programma dient vervolgens te worden omgezet in gewogen eenheden. Dit gebeurt conform de in de wet voorgeschreven methode op basis van de grondprijzen. De grondprijs per categorie is gebaseerd op de residuele berekening, zoals opgesteld door Tiede Boer Randstedelijke Rentmeester en Taxateur (zie bijlage 9).

Voor het toekennen van het gewicht per woningcategorie is de gemiddelde grondwaarde (residueel bepaald) van een 2[^]1 kapwoning midden (categorie 4) als referentie genomen en verkrijgt een gewicht van "1,0". Grondprijzen van de overige categorieën zijn hiertegen afgezet en resulteert in het gewicht per woningbouwcategorie, zoals weergegeven in de laatste kolom van tabel 6.

Tabel 6: Berekening gewogen eenheden exploitatiegebied Zuiderloo.

Samenvatting programma					
categorie	segment	type	€ grond	aantallen	GwE
1&2 <281.000von	sociale huur	App. sociaal	€ 16.500	0	0,11
	sociale huur	Rijwoning sociaal	€ 22.500	0	0,16
	sociale koop	Rijwoning Koop	€ 65.274	127	0,45
3 <388.000 von	midden	Koop app.	€ 84.474	0	0,58
	midden	Rijw. Middenh.	€ 43.785	12	0,30
	midden	Rijw. Groot	€ 110.055	74	0,76
	midden	Hoekw. Groot	€ 105.425	88	0,73
	midden	2 [^] 1 kap klein	€ 85.586	10	0,59
4 >388.000 von	duur	2 [^] 1 kap midden	€ 144.561	8	1,00
	duur	2 [^] 1 kap groot	€ 191.041	58	1,32
	duur	Vrijst. Klein	€ 183.968	2	1,27
	duur	Vrijst. Midden	€ 326.163	4	2,26
	duur	Vrijst. Groot	€ 382.635	76	2,65
	duur	Kavel 750	€ 454.545	6	3,14
	duur	Kavel 1000	€ 516.529	6	3,57
	duur	Kavel 1250	€ 545.455	6	3,77
	duur	Kavel 1500	€ 578.512		4,00
TOTALEN				477	547,74

5.9 Exploitatiebijdrage

Aangezien het exploitatieplan Zuiderloo een plan met een globaal karakter betreft wordt de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid berekend. Wanneer een exploitant een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen indient, zal de totale exploitatiebijdrage van deze exploitant worden berekend. Deze is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op de betreffende gronden. De rente als bedoeld in artikel 6.20 Wro bedraagt 2,20%. De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 73.168 op netto contante waarde per 1-7-2023.

Onderstaande tabel geeft weer hoe bovenstaand bedrag tot stand is gekomen.

Tabel 7 Berekening exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid

Exploitatiebijdrage		NCW per 1-7-2023
Maximaal te verhalen kosten	€	40.076.443
Aantal gewogen eenheden		547,74
Kosten per gewogen eenheid	€	73.168

Bovenstaand bedrag wordt per gewogen basiseenheid bij de afgifte van de omgevingsvergunning in rekening gebracht. De inbrengwaarde van de gronden en kosten die in de exploitatieopzet zijn meegenomen maar door de aanvrager van de vergunning zelf zijn gemaakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Tevens worden gronden ten behoeve van de openbare ruimte door de gemeente overgenomen tegen de getaxeerde inbrengwaarde. Wanneer de netto exploitatiebijdrage negatief wordt, betekent dit dat de initiatiefnemer geen bijdrage is verschuldigd.

D. BIJLAGEN

1. Kaart exploitatieplangebied Zuiderloo met begrenzing
2. Kaart met eigendommen binnen het exploitatieplangebied Zuiderloo
3. Kaart nog te realiseren en gerealiseerde kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied Zuiderloo
4. Taxatie inbrengwaarde Zuiderloo te Heiloo (incl. sloopkosten), Tiede Randstedelijk Rentemeester en Taxateur (september 2023)
5. Nadere onderbouwing onderzoekskosten (archeologie en bodem)
6. Nadere onderbouwing grondwerken en saneren
7. Nadere onderbouwing aanleg voorzieningen bouw- en woonrijp maken
 - a. Overzichtskaart met resterende werkzaamheden voor de gemeente voor de aanleg van toekomstig openbaar gebied en herinrichting van het bestaande openbare gebied;
 - b. Raming van de nog te verrichten werkzaamheden door gemeente in het bestaande en toekomstige openbaar gebied per 1-7-2023;
 - c. Raming aanleg voorzieningen bouw- en woonrijp maken voor de resterende percelen met een nog uit te werken bestemming wonen per 1-7-2023.
8. Samenvatting Plankostenscan (versie april 2023) voor exploitatiegebied Zuiderloo per 1-7-2023
9. Taxatie residuele grondwaarde Zuiderloo te Heiloo, Tiede Randstedelijk Rentemeester en Taxateur (september 2023)
10. Kasstroomoverzicht exploitatieplan Zuiderloo