

Exploitatieplan Obdam - Polderweijde
Herziening



BügelHajema
Plek voor ideeën

Exploitatieplan Obdam - Polderweijde

Herziening

Inhoud

Toelichting

Regels

Kaart 1: Kaart van het exploitatiegebied

Kaart 2: Kaart eigendomssituatie en
grondverwerving

Kaart 3: Grondgebruikskaat

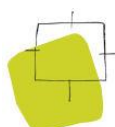
Kaart 4: Woningbouwcategorieën

Taxatierapport

Programma van Eisen

11 juli 2016

Projectnummer 800.34.00.05.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Koggenland, bron: Topografische Dienst

Toelichting en opzet

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Wettelijke basis exploitatieplan	9
1.3	Doel en noodzaak exploitatieplan	11
1.4	Procesgang	12
1.5	Leeswijzer	13
2	Exploitatieplan	15
2.1	Begrenzing exploitatieplan	15
2.2	Grondeigenaren en kostenverhaal	15
2.3	Actualisatie en eindafrekening	16
3	Regels en kaarten	19
3.1	Toelichting op de regels	19
3.2	Toelichting op de kaarten	21
4	Omschrijving werken en werkzaamheden	23
5	Financieel	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Ruimtegebruik	28
5.3	Eigendomssituatie	29
5.4	Programma	30
5.5	Grondgebruiksanalyse	31
5.6	Bepaling opbrengstpotentie per eigenaar	32
5.7	Kosten	33
5.7.1	Algemeen	33
5.7.2	Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikelen 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)	34
5.7.3	Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	35
5.7.4	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)	35
5.7.5	Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)	35
5.7.6	Bouw- en gebruiksrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	36
5.7.7	Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	36
5.7.8	Plankosten (artikelen 6.2.4.f tot en met 6.2.4.j Bro)	36
5.7.9	Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	37
5.7.10	Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	37
5.7.11	Onvoorzien	37
5.8	Parameters	37
5.9	Planning	38
5.10	Resultaten	38
5.11	Maximaal te verhalen kosten	39

Inleiding



1.1

Aanleiding

In juni 2013 ging het Bouwbedrijf Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. failliet. Het bouwbedrijf was één van de ontwikkelende partijen van de woonuitbreiding Polderweijde. De gemeente had met (de voorgangers van) Bouwbedrijf Mulder Obdam Ontwikkeling B.V. en Vos' Obdam B.V. afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte en de te realiseren woningbouwcategorieën.

Met het faillissement stond de status van deze afspraken ter discussie voor eventuele rechtsopvolgers. Daarbij zijn inmiddels de marktomstandigheden veranderd, waardoor de uitgangspunten ten aanzien van de woningbouwcategorieën geëvalueerd moeten worden. De gemeente Koggenland heeft daarom op 6 mei 2013 een voorbereidingsbesluit genomen. Verder is inmiddels bekend dat Vos' Obdam de grondpositie van Mulder Obdam heeft overgenomen. Met deze partij is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De gemeente wil de nieuwe situatie vastleggen door middel van een nieuw bestemmingsplan en een exploitatieplan.

Een exploitatieplan was eerder nog niet vastgesteld omdat de wet destijds die mogelijkheid niet bood. Door middel van het exploitatieplan en het bestemmingsplan kunnen op een publiekrechtelijke wijze de uitgangspunten voor het woongebied worden vastgelegd. Het exploitatieplan is niet van toepassing voor Vos' Obdam gezien het feit dat met deze partij een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, welke in hiërarchie het exploitatieplan overstijgt, maar wel in voorkomend geval voor nieuwe eigena(a)r(en) van het te ontwikkelen plangebied geldt.

1.2

Wettelijke basis exploitatieplan

Hoofdstuk 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat over grondexploitatie. Dit hoofdstuk van de Wro bevat de artikelen 6.12 tot en met 6.25 en geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van alle exploitatieplannen in Nederland.

Artikel 6.12 Wro verplicht overheden om kostenverhaal te overwegen en indien er één of meerdere exploitatieplannen wordt of worden vastgesteld deze gelijktijdig met de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken. Wat een bouwplan is, staat omschreven in het Besluit ruim-

telijke ordening (artikel 6.2.1 Bro). Het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning of een ander hoofdgebouw is een bouwplan. In het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' is woningbouw opgenomen. Een exploitatieplan moet daarom bij het vaststellen van dit bestemmingsplan worden overwogen.

Ook als het noodzakelijk wordt gevonden om eisen met betrekking tot fasering (of een tijdvak) of nadere eisen met betrekking tot de uitvoering en inrichting van het plangebied te stellen, kan de overheid een exploitatieplan vaststellen gelijktijdig met het bestemmingsplan.

Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, dan wel op grond van enkele andere redenen genoemd in 6.2.1a Bro. Van anderszins verzekerd, is sprake als voor de vaststelling van het bestemmingsplan een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten met alle grondeigenaren over de financiële bijdragen.

Een dergelijke overeenkomst is (voor alle gronden) afgesloten, met de eigenaar van de gronden waarop zich de aangewezen bouwplannen bevinden. Deze eigenaar Vos' Obdam BV is voornemens het gehele exploitatiegebied te ontwikkelen en tevens de realisatie van het openbaar gebied af te ronden. Formeel gezien is het daarmee niet nodig een exploitatieplan op te stellen. De gemeente heeft echter toch besloten tot het opstellen van onderhavig exploitatieplan aangezien de gesloten exploitatieovereenkomst niet vrij overdraagbaar is. Met dit exploitatieplan is daarom ook het kostenverhaal gedekt wanneer (een deel) van het exploitatiegebied om wat voor een reden dan ook van eigenaar wisselt.

Dit exploitatieplan is hiermee niet van toepassing voor Vos' Obdam BV maar wel voor eventuele toekomstige eigenaren binnen het plangebied.

Artikel 6.13 Wro geeft regels met betrekking tot de inhoud van een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten, evenals een omschrijving van werken en werkzaamheden en een exploitatieopzet.

Naast vorengenoemde verplichte onderdelen kan een exploitatieplan ook andere onderdelen bevatten. Om daadwerkelijk tot het gewenste eindbeeld te komen, kan het, zoals hiervoor is aangegeven, noodzakelijk zijn om extra regels te stellen. Deze mogen betrekking hebben op:

- het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte: de uitvoering van deze werken en werkzaamheden waarbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht en dergelijke;
- de fasering van de uitvoering en/of het koppelen van de uitvoering aan bepaalde andere werkzaamheden;

- de uitvoerbaarheid in de zin dat het exploitatieplan ook regels kan bevatten over de woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particuliere opdrachtgeverschap (vrije kavelbouw). Een exploitatieplan mag de woningbouwcategorieën echter alleen regelen als in de bijbehorende planologische maatregel (het bestemmingsplan) een percentage gerelateerd aan het plangebied is opgenomen.

Het laatste punt is in dit plan niet aan de orde.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van het bestemmingsplan (of de planologische maatregel die het exploitatieplan volgt). In het kader van de procedure worden alle eigenaren geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. De beroepsprocedure tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen beroep instellen indien zij ook een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp-exploitatieplan gedurende de tijd dat dit ter inzage ligt. Indien na de ter inzagelegging bij de vaststelling wijzigingen worden aangebracht in het exploitatieplan, kunnen belanghebbenden daar ook beroep tegen instellen.

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. In de eerste plaats heeft het exploitatieplan tot gevolg dat er bij de bouwvergunning een exploitatiebijdrage wordt gevraagd aan bouwers, tenzij op het moment van de indiening van de bouwaanvraag is gebleken dat er reeds op andere wijze kostenverhaal heeft plaatsgevonden, dan wel dat dit is verzekerd. Ten tweede bepaalt artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als deze niet in strijd is met een exploitatieplan. Artikel 2.12, lid 1, sub b van de Wabo biedt impliciet de mogelijkheid om met afwijkingsregels af te wijken van het exploitatieplan.

Daarnaast geldt er een zogenaamde aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningen zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, om (onder meer) te voorkomen dat de gemeente met financiële tegenvallers wordt geconfronteerd (artikel 3.5 Wabo). Deze aanhoudingsplicht kan overigens (zonder voorbereidingsprocedure), onder nader in de Wabo opgenomen voorwaarden, door het college van burgemeester en wethouders worden doorbroken.

1.3

Doel en noodzaak exploitatieplan

De gronden waarop de nieuwbouwwontwikkelingen in het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' nog moeten plaatsvinden, zijn niet in handen van de gemeente Koggenland. Aangezien er, hoewel met de huidige eigenaar

een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, niet uitgesloten kan worden dat (een deel) van het exploitatiegebied van eigenaar wisselt is het vanuit dat oogpunt noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan Obdam - Polderweijde Herziening dient 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 bouwvergunningen, dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in overeenkomsten welke worden gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan;
2. vast te leggen welke overige regels en verboden van toepassing zijn bij de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte én regels voor de uitvoering in acht worden genomen.

1.4

Procesgang

Dit exploitatieplan is vanwege gewijzigde marktomstandigheden en wetgeving pas na een groot deel van de ontwikkeling van de wijk Polderweijde opgesteld en ook diverse keren in de conceptfase aangepast. Uiteindelijk is een eerste ontwerp van het exploitatieplan op 11 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn drie zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan ingediend.

- De curator van het voormalige Mulder Obdam had een zienswijze ingediend. Nu de gronden door de curator zijn overgedragen, is deze geen belanghebbende meer.
- Door Vos Obdam b.v. is de ingediende zienswijze na overleg ingetrokken.
- De heer Zijp heeft een zienswijze ingediend die vooral is toegespitst op de inrichting van de openbare ruimte in relatie tot regenval. De toekomstige inrichting van de openbare ruimte wordt vastgelegd door een combinatie van twee documenten die een bijlage zijn in het exploitatieplan. De eerste is 'kaart 3 - Grondgebruikkaart', de tweede het 'Programma van eisen inrichting openbare ruimte Polderweijde'. Uit de grondgebruikkaart blijkt dat een groot deel van het plangebied als 'Groen' en 'Water' is aangemerkt. Door middel van het inrichtingsplan wordt voorzien in een goede civieltechnische afwerking.

Het exploitatieplan is daarna door omstandigheden niet vastgesteld. Uiteindelijk is besloten het plan opnieuw ter inzage te leggen in het voorjaar van 2016.

1.5

Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit verschillende onderdelen. Net als een bestemmingsplan kent dit plan een toelichting en regels met bijbehorende kaarten. De kaarten hebben in veel gevallen net als de verbeelding (plankaart) van een bestemmingsplan een juridische betekenis, dan wel een toelichtende functie.

In de toelichting komen de volgende punten aan de orde:

- algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit, doel en functie van het exploitatieplan, begrenzing van het exploitatieplan, grondeigenaren en te verwerven gronden en de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
- een toelichting op de regels;
- een toelichting op de kaarten;
- een beschrijving van werken en werkzaamheden;
- het financieel kader.

Daarna volgen de regels en de hierbij behorende kaarten en bijlagen.

Exploitatieplan



2.1

Begrenzing exploitatieplan

Het voorliggende exploitatieplan omvat bijna het hele gebied van het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening'. De begrenzing is aangegeven op kaart 1, waarop ook de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan Obdam - Polderweijde Herziening' is opgenomen.

Het gebied van een exploitatieplan is nooit groter dan dat van het onderliggend bestemmingsplan (of inpassingsplan), maar kan wel kleiner zijn. Ook kunnen er binnen een bestemmingsplan meerdere exploitatieplannen voorkomen. In dit geval is er sprake van een enkel exploitatieplan waarvan de begrenzing kleiner is dan de begrenzing van het bestemmingsplan aangezien delen van het plangebied reeds zijn gerealiseerd. Een deel van de gronden waarbinnen uitvoering van de werken en werkzaamheden plaatsvinden, is buiten de begrenzing van het exploitatieplan en bijbehorend bestemmingsplan gelegen. De meeste van deze gronden zijn gelegen binnen het inpassingsplan Westfriyaweg waarvan de begrenzing niet kan worden aangepast. Het exploitatiegebied dat is opgenomen in een exploitatieplan kan kleiner zijn dan het gebied waar de werken en werkzaamheden plaatsvinden, maar dit betekent niet dat het kostenverhaal daarom ook uitsluitend betrekking heeft op kosten die worden gemaakt in het plangebied zelf. Er is in dit geval sprake van bovenplanse kosten.

Zoals hiervoor reeds is vermeld, bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bevat alle kosten die noodzakelijkerwijs worden gemaakt om de locatie op een goede wijze tot ontwikkeling te laten komen. In dit exploitatieplan zijn in beperkte mate bovenplanse kosten¹ opgenomen. Dit betreft een schelpenpad inclusief scheidingsloot en een verbreding van een watergang.

2.2

Grondeigenaren en kostenverhaal

Op dit exploitatieplan is de volgende uitgangssituatie van toepassing:
Het plangebied is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van andere eigenaren. Dit is weergegeven op kaart 2. Het betreft een mo-

¹ Kosten die buiten het plangebied worden gemaakt ten behoeve van dit exploitatieplan en niet zouden zijn gemaakt als het plangebied niet was ontwikkeld.

mentopname van januari 2016. Daarnaast zijn er buiten de exploitatiegrens een aantal te verwerven percelen gelegen waar ook werkzaamheden moeten worden verricht.

In 2004 is er een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de eigenaren, ontwikkelaars en de gemeente over de ontwikkeling en uitvoering van het hele plangebied Polderweijde. De uitvoering is tot enige jaren terug goed verlopen. Voor de resterende uitvoering (huidige plangebied) is de complicatie ontstaan dat een van de eigenaren/ontwikkelaars failliet is gegaan.

Met de nieuwe eigenaar (eigenaar A) binnen het plangebied is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Deze staat in hiërarchie boven dit exploitatieplan waarmee dit exploitatieplan voor deze eigenaar niet van toepassing is, maar wel voor eventuele nieuwe eigenaren van de desbetreffende percelen.

2.3

Actualisatie en eindafrekening

Anders dan bij de wettelijke herzieningstermijn van tien jaar voor het bestemmingsplan, verplicht de Wro de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien.

De termijn vangt aan op de dag van inwerkingtreding van het exploitatieplan of indien een beroep is ingesteld op de dag dat de beslissing over het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Als er sprake is van een structurele herziening dan is de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij niet-structurele wijzigingen, is de uniforme voorbereidingsprocedure niet van toepassing, er bestaat geen beroepsmogelijkheid en de procedure eindigt met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan. Dit is het geval indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methode van indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
- d. andere niet-structurele onderdelen.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige bouwvergunning is verstrekt, tenzij hierover in een exploitatieovereenkomst andere afspraken zijn gemaakt.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen welke zijn voorzien in het exploitatieplan, stelt het college van burgemeester en

wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20, lid 1 Wro).

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Regels en kaarten

3

3.1

Toelichting op de regels

De regels van het exploitatieplan worden in het navolgende artikelsgewijs toegelicht. Gezien de relatief beperkte complexiteit van het plan zijn de regels beperkt gebleven.

In de regels is een verbodsstelsel opgenomen dat betrekking heeft op de uitvoering van werkzaamheden. De uitvoering mag niet worden gestart voordat aan bepaalde criteria is voldaan.

Daarnaast zijn de regels met name van belang voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo zal de bouwaanvraag voor een bouwplan (zoals verwoord in artikel 6.2.1 Bro) namelijk dienen te worden getoetst aan het exploitatieplan. Indien niet wordt voldaan aan de regels, wordt geen bouwvergunning afgegeven of kan de bouw worden stilgelegd (als deze reeds is verleend).

Naast deze regels kent dit exploitatieplan uiteraard ook andere handhavingsmiddelen doordat de feitelijke uitvoering wordt getoetst aan de in het programma van eisen gestelde kwaliteitscriteria. Wanneer niet wordt voldaan aan alle eisen, zal in het kader van de exploitatieopzet verrekening kunnen plaatsvinden of geen (dan wel een lagere) vergoeding worden gegeven voor het uitvoeren van openbare werken. Indien overeenkomsten zijn opgesteld, zal in dat kader uiteraard ook een boeteclausule kunnen worden opgenomen.

Bepaalde handelingen in strijd met het exploitatieplan kunnen strafbaar worden gesteld. Dat is in dit exploitatieplan ook gebeurd.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de relevante begrippen omschreven.

Voor de hele Polderweijde is reeds in 2004 een beeldkwaliteitsplan opgesteld en zijn er kwaliteitseisen geformuleerd voor de werken en werkzaamheden. Deze zijn verwoord in een programma van eisen (PvE). In de definitie van programma van eisen zijn deze documenten benoemd. De onderdelen van het programma van eisen zijn opgenomen in de bijlagen bij dit plan. In de volgende artikelen wordt hiernaar verwezen. Daarmee worden de bijlagen als kwaliteitseisen voor dit exploitatieplan vastgelegd.

Koppeling (artikel 2)

In beginsel kan op deze locatie worden gestart met bouwen, nadat het bestemmingsplan en dit exploitatieplan van kracht zijn geworden. In de regels zijn koppelingsregels opgenomen met betrekking tot een (spoedige) aanleg van wegen en groen en met betrekking tot een overeenstemming omtrent de invulling van een woningbouwcategorie tussen eventuele verschillende eigenaren van gronden gelegen binnen een op kaart 4 aangegeven woningbouwcategorie. Dit is thans niet van toepassing, maar het valt niet uit te sluiten dat dit bij een wisseling van eigendom in de toekomst het geval kan zijn.

Eisen voor de werken en werkzaamheden (artikel 3)

Dit artikel bevat kwalitatieve eisen voor een deel van de in hoofdstuk 4 omschreven werken en werkzaamheden. Hierbij wordt voor het bouwrijp maken van de gronden, de inrichting van de openbare ruimte en het aanleggen van nutsvoorzieningen verwezen naar het programma van eisen, dat als bijlage is opgenomen bij het onderhavige exploitatieplan en dat is gedefinieerd in de regels bij dit plan. Deze uitwerking bevat tevens de ontwerp- en materiaaleisen ten behoeve van de werkzaamheden, zoals die zijn benoemd in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 4)

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden en de processen die hiertoe dienen te worden gevolgd. De regeling kent een verbodsstelsel op uitvoering voordat alle bestekken zijn goedgekeurd.

Daarnaast bevat dit artikel de Europese aanbestedingsregels die voor overheden gelden en die ook van toepassing zijn op werken die in het kader van dit plan worden uitgevoerd.

Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering en overdracht. Hierin staat omschreven op welke wijze de gemeente zeker wil stellen dat de kwaliteit van het uitgevoerde werk voldoet aan de eisen zoals omschreven in het programma van eisen. Voordat dit is aangetoond, zullen de desbetreffende gronden door de gemeente niet worden geaccepteerd voor overdracht en zal geen afrekening plaatsvinden ten aanzien van gemaakte kosten.

Algemene ontheffingsregels (artikel 5)

Het plan kent een aantal algemene ontheffingsregels. De criteria spreken hierin voor zich.

Verbodsbepaling (artikel 6)

Artikel 6 bevat een algemene verbodsbepaling. Het betreft een verbod om te handelen in strijd met de in artikelen 2, 3 en 4 opgenomen regels met betrekking tot het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Slotbepaling (artikel 7)

Dit artikel beschrijft de naam waaronder de regels worden aangehaald.

3.2

Toelichting op de kaarten

In hoofdstuk 2 is reeds verwezen naar de kaarten voor de begrenzing van het exploitatiegebied en de eigendomssituatie. De functie van alle kaarten wordt in het navolgende toegelicht.

Kaart 1. Kaart van het exploitatiegebied

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatieplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' aan. De betekenis is met name dat binnen deze begrenzing bouwplannen moeten worden getoetst aan dit plan en kostenverhaal plaatsvindt op basis van dit exploitatieplan.

Op de kaart is tevens de begrenzing van het bestemmingsplan opgenomen voor een totaaloverzicht van het te ontwikkelen gebied en te handhaven gebieden.

Kaart 2. Kaart eigendomssituatie en grondverwerving

Deze kaart geeft de eigendomssituatie weer zoals die was op het moment dat dit plan is opgesteld (1 januari 2016).

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelindeling van de gronden in het exploitatiegebied. De kaart heeft in dit opzicht slechts een informatieve functie.

Kaart 3. Grondgebruikskaart

Deze kaart geeft het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de diverse uitgeefbare delen en het openbaar gebied.

Deze kaart is een visualisering van de aannames in de exploitatieopzet (hoofdstuk 5).

Kaart 4. Woningbouwcategorieën

Deze kaart geeft de verschillende woningbouwcategorieën aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen vijf categorieën grondgebonden woningen. Dit wordt verder in hoofdstuk 5 behandeld.

Omschrijving werken en werkzaamheden

Omschrijving bouwrijp maken

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

1. opruimwerkzaamheden;
2. grondwerkzaamheden;
3. rioleringswerkzaamheden;
4. verhardingswerkzaamheden;
5. aanleg van beschoeiingen.

Omschrijving nutsvoorzieningen

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

1. werkzaamheden aan bestaande kabels en leidingen;
2. het leggen van nieuwe kabels en leidingen;
3. het plaatsen van objecten, zoals verdeelstations et cetera.

Omschrijving inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

1. grondwerkzaamheden;
2. verhardingswerkzaamheden;
3. aanbrengen openbare verlichting;
4. aanbrengen openbaar groen;
5. aanbrengen straatmeubilair en bebording;
6. aanbrengen van een brug ten behoeve van wandelaars en fietsers.

Actuele stand van zaken

Binnen het exploitatiegebied zijn al een aantal werken en werkzaamheden uitgevoerd, waarvan de kosten niet worden verhaald binnen dit exploitatieplan. Dit betreffen de volgende straten:

Rijweg Laan van Meerweijde:

Al gereed:

- Hoofdriool
- Wegconstructie met uitzondering van de bovenste laag asfalt

Nog uit te voeren:

- Plateau kruispunt Laan van Meerweijde - Tulpenburgh - Poelenburgh
- Toplaag asfalt rijweg Laan van Meerweijde
- Kantopsluiting langs rijweg

Rijweg Tulpenburgh

Al gereed:

- Hoofdriool
- Wegconstructie in de vorm van een bouwstraat

Nog uit te voeren:

- Definitief bestraten rijbaan
- Kantopsluiting langs rijbaan
- Op hoogte brengen van putrand met deksels en kolken.

Middengebied

In het middengebied moet het water worden verbreed en de tijdelijke dam met duiker moet worden verwijderd. Het terrein moet nog bouwrijp worden gemaakt.

Braakliggend terrein

Het braakliggend terrein langs de Tulpenburgh en Laan van Meerweijde moet nog bouwrijp worden gemaakt. Twee dammen in het water tussen het braakliggend terrein en de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat moeten worden verwijderd.

Kosten buiten de exploitatiegrens

Buiten de exploitatiegrens worden werken en werkzaamheden uitgevoerd die behoren bij het stedenbouwkundig plan van de wijk Polderweijde. Dit betreft het verbreden van de watergang en de aanleg van een schelpenpad inclusief scheidingsloot.

Verbreden watergang

Bij de ontwikkeling van Polderweijde neemt het verhard oppervlak toe. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft hierdoor een eis gesteld dat het bestaand wateroppervlak moet worden uitgebreid. Een groot deel van dit wateroppervlak is al gerealiseerd. Een deel van het wateroppervlak dat nog moet worden aangelegd, is gesitueerd op particuliere grond. Deze grond moet worden verworven voordat het volledige wateroppervlak kan worden gecreëerd.

Aanleg Schelpenpad inclusief scheidingssloot

In het stedenbouwkundig plan is een schelpenpad opgenomen dat rond de ontwikkeling Polderweijde is gesitueerd. Een deel van het schelpenpad is al aangelegd. Het resterende deel van het schelpenpad moet nog worden uitgevoerd. Voor de aanleg van het schelpenpad moet ook nog grond worden verworven van een particuliere grondeigenaar. Tussen het agrarisch perceel en het schelpenpad moet een scheidingssloot worden aangelegd met een waterbreedte van 3,5 m.

Vorengenoemde werken en werkzaamheden zijn nader beschreven in het programma van eisen dat is opgenomen als bijlage bij dit exploitatieplan.

Het programma van eisen geeft de eisen waaraan moet worden voldaan bij bouwrijp maken van het gebied en het inrichten van het openbaar gebied, zoals infrastructuur (boven- en ondergronds), groen en water.

Dit programma van eisen dient in acht te worden genomen bij de uitvoering en eventuele aanbesteding van werken. Door of namens het college van burgemeester en wethouders wordt via de regels van dit plan (artikelen 2, 3 en 4) aan het programma van eisen getoetst.

Financieel 5

5.1

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de financiële component van dit exploitatieplan behandeld. Een van de doelen van dit exploitatieplan is het leggen van de noodzakelijke publiekrechtelijke basis voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunningen, dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in overeenkomsten welke worden gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

Het kostenverhaal geschiedt op basis van aan de gemeente te betalen exploitatiebijdragen wanneer grondeigenaren het overeenkomstige deel van het in het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' en dit exploitatieplan beschreven bouwprogramma realiseren op hun grondgebied. De raming van de door de gemeente te maken en reeds gemaakte kosten is opgenomen in de exploitatieopzet die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- a. een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- b. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- c. een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- d. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- e. zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen.
- f. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Vorengenoemde punten d en e zijn tevens nader uitgewerkt in artikel 2 van de regels behorende bij dit exploitatieplan.

Op basis van het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' zijn de opbrengsten voor het exploitatiegebied bepaald. Per eigenaar binnen het exploitatiegebied is vervolgens de hoogte van de opbrengstpotentie van het grondeigendom bepaald. Conform artikel 6.18 van de Wro geschiedt dit op basis van gewogen eenheden, die bij wijziging van de invulling van het gebied na verrekening mogelijk maken. Per eigenaar wordt op basis van de gewogen eenheden het aandeel binnen de totale opbrengstpotentie van het plan bepaald. Op basis van deze verhouding wordt het aandeel van de te verhalen kosten per eigenaar berekend. Hierbij geldt dat de gemeente niet meer kosten kan verhalen dan dat er opbrengsten worden gegenereerd (macro-aftopping).

De rekenkundige fictie hierbij is dat de gemeente zelf het gehele gebied ontwikkelt als ware zij de enige grondeigenaar.

In de berekening wordt met niet afgeronde getallen gewerkt. Hierdoor kan het zijn dat bij narekening van de in de tabellen weergegeven bedragen kleine afwijkingen lijken te ontstaan. Dit is dus geen fout in de berekening maar het gevolg van het rekenen met niet afgeronde getallen, waarbij de getallen achter de komma niet of niet volledig worden afgebeeld in verband met de leesbaarheid van dit stuk. Uitzondering hierop is de berekening van de inbrengwaarde waarbij de oppervlakken op één vierkante meter zijn afgerond en de prijzen per vierkante meter op één eurocent zijn afgerond.

In tabel 5.1 staan de algemene plangegevens weergegeven.

Tabel 5.1 Inventarisatie algemene gegevens

Omschrijving	Gegevens
Naam bestemmingsplan:	Bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening'
Naam exploitatieplan:	Exploitatieplan Obdam Polderweijde Polderweijde
Datum berekening:	23 maart 2016
Auteurs:	mr. A.J. Meeuwissen - BügelHajema Adviseurs ing. R. Anedda - Estheticon
Gemeente:	Koggenland
Complexnaam:	Polderweijde
Complexonderdeel:	Noord-West deel en centraal gelegen appartementen
Projectnaam:	Polderweijde
Projectnummer:	800.34.00.05.00
Projectleider:	Dhr. M. Neefjes
Bestandsnaam van de berekening:	Ontwerp EP Polderweijde_concept_2.0
Kaart van het exploitatiegebied:	Kaart 1
Kaart eigendomssituatie en grondverwerving:	Kaart 2
Grondgebruikskaart	Kaart 3
Categorieën grondopbrengsten	Kaart 4
Status:	Concept

5.2

Ruimtegebruik

Het bestemmingsplangebied van 'Obdam - Polderweijde Herziening' is circa 4,86 ha groot. De gerealiseerde en te handhaven elementen vertegenwoordigen gezamenlijk een oppervlak van circa 1,33 ha. Het exploitatiegebied is hiermee circa 3,52 ha groot. De exacte exploitatiegrens staat weergegeven op kaart 1 van dit exploitatieplan.

Momenteel is het openbaar gebied binnen de exploitatiegrens grotendeels in gebruik conform de toekomstige bestemming. Het uitgeefbaar gebied is braakliggend terrein dat nu niet in gebruik is. Er zijn geen opstallen binnen het exploitatiegebied aanwezig. In het kader van het bestemmingsplan 'Obdam -

Polderweijde Herziening' zal het gebied worden ontwikkeld als woongebied. Hiertoe zullen maximaal 44 woningen worden gerealiseerd binnen diverse marktsegmenten. Het woongebied wordt ingevuld met (waarschijnlijk projectmatig ontwikkelde) grondgebonden woningen.

Het bestemmingsplan, opgesteld overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp, vormt de publiekrechtelijke basis voor de te realiseren ontwikkelingen en de ruimtelijke en programmatische basis voor dit exploitatieplan.

In tabel 5.2 is het globale toekomstige ruimtegebruik binnen het plangebied weergegeven.

Tabel 5.2 Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlak (ha)	Perc.	Toelichting
Bestemmingsplangebied	4,86 ha		Bestemmingsplangebied
Te behouden elementen	1,33 ha		Gerealiseerde delen
Exploitatiegebied	3,52 ha	100,00%	Exploitatiegebied
Grondgebonden woningen A	0,20 ha	5,63%	Uitgeefbaar
Grondgebonden woningen B	0,20 ha	5,62%	Uitgeefbaar
Grondgebonden woningen C	0,51 ha	14,45%	Uitgeefbaar
Grondgebonden woningen D	0,37 ha	10,63%	Uitgeefbaar
Grondgebonden woningen E	0,31 ha	8,80%	Uitgeefbaar
Parkeren, ontsluiting, water, groen	1,93 ha	54,87%	Openbaar gebied

5.3

Eigendomssituatie

Buiten de gemeente Koggenland hebben nog twee andere eigenaren een grondpositie binnen het plan Polderweijde. Op de kaart eigendomssituatie en grondverwerving, opgenomen als kaart 2 bij dit exploitatieplan, staan de diverse eigendommen aangegeven. In de legenda hebben de diverse eigenaren allemaal een codering (A tot en met C) toegewezen gekregen die correspondeert met de eigendommen op de kaart. In alle tabellen in dit hoofdstuk die betrekking hebben op de diverse grondeigenaren is de overeenkomstige codering opgenomen. De gemeente is hierin vertegenwoordigd met de code 'C'. In tabel 5.3 is per eigenaar de eigendomssituatie weergegeven. Voor verdere informatie omtrent de eigendomssituatie wordt verwezen naar het taxatierapport dat als bijlage is opgenomen bij dit exploitatieplan.

De eigendomssituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen naarmate de tijd vordert nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk zijn dan ook de exploitatiebijdragen per opbrengstcategorie, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de bouwvergunning betaalt. Dit

is afhankelijk van het aantal gewogen basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden).

Gezien het feit dat met eigenaar A een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten is dit exploitatieplan niet voor deze eigenaar van toepassing, maar wel voor eventuele toekomstige eigenaren.

Tabel 5.3 Eigendomssituatie

Eigenaar	Totaal opp. (m ²)	Totaal percentage
Eigenaar A	33.087	93,90%
Eigenaar B	1.850	5,25%
Eigenaar C	301	0,85%
	35.238	100,00%

De gemeente is niet voornemens alle eigendommen binnen de exploitatiegrens te verwerven. Uitgangspunt voor dit exploitatieplan is zelfrealisatie van de in het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen. Voor die delen waarop het openbaar gebied wordt gerealiseerd, zullen deze wel in eigendom van de gemeente moeten komen.

Ook zijn er buiten de exploitatiegrens een aantal eigendommen die de gemeente wenst te verwerven. Het gaat hierbij om een aantal percelen waarop een schelpenpad inclusief scheidingssloot wordt gerealiseerd en waarbinnen de watergangen dienen te worden verbreed. De kosten voor deze grondverwerving en de kosten voor realisatie zijn opgenomen binnen de exploitatieopzet behorend bij dit exploitatieplan. Hierbij zijn de verhaalbare kosten op basis van proportionaliteit aan dit plangebied toegerekend. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 1.6.1.

5.4

P r o g r a m m a

In het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' wordt aangegeven welke gronden binnen het plangebied op welke wijze worden bestemd en welke woningaantallen binnen welk gebied worden toegestaan.

Op de Grondgebruikskaart, opgenomen als kaart 3 bij dit exploitatieplan, staan de diverse uitgeefbare gebieden weergegeven. Het bestemmingsplan geeft per gebied weer hoeveel woningen hier mogen worden gerealiseerd.

De opbrengsten voor het gebied zijn bepaald op basis van de mogelijkheden in het bestemmingplan en de verdere uitwerking binnen dit exploitatieplan. Hierbij is de zogenaamde residuele methode gehanteerd. In tabel 5.4 is een

overzicht van het geprognosticeerde bouwprogramma en de bijbehorende grondopbrengsten weergegeven. De gehanteerde categorieën corresponderen met kaart 4 ‘woningbouwcategorieën’.

Tabel 5.4: Programma, prijspeil 1 januari 2016

Categorie	Omschrijving	Aantal éenheden	Grond- opbrengst prijspeil 1-1-2016	Per categorie prijspeil 1-1-2016
Categorie 1	Grondgebonden woningen A	1.985 m ²	€ 267,93	€ 531.841
Categorie 2	Grondgebonden woningen B	1.981 m ²	€ 183,13	€ 362.781
Categorie 3	Grondgebonden woningen C	5.092 m ²	€ 183,93	€ 936.572
Categorie 4	Grondgebonden woningen D	3.745 m ²	€ 174,58	€ 653.802
Categorie 5	Grondgebonden woningen E	3.101 m ²	€ 210,06	€ 651.396
Totaal				€ 3.136.391

Wanneer sprake is van een gedeeld perceel worden de eenheden tussen de diverse eigenaren verdeeld naar rato van oppervlak van het uitgeefbare deel van het grondeigendom. Het is hierbij niet van belang waar het bouwvlak is gelegen. In geval van een gedeeld perceel moet vooraf aantoonbaar overeenstemming zijn tussen de diverse grondeigenaren. Dit is thans niet van toepassing, maar het valt niet uit te sluiten dat dit bij een wisseling van eigendom in de toekomst het geval kan zijn. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt tussen de verschillende grondeigenaren, kan de gemeente besluiten de gronden te onteigenen.

Voor de categorieën 1 t/m 5 geldt dat de eenheid een vierkante meter uitgeefbaar gebied is. Er wordt hier bij geen onderscheid gemaakt tussen die delen waarop een bouwvlak is gelegen en die delen waarop geen bouwvlak is gelegen. Bij het indienen van een bouwvergunning wordt per vierkante meter uitgeefbaar gebied afgerekend. In geval van een gedeeld perceel moet vooraf aantoonbaar overeenstemming zijn tussen de diverse grondeigenaren. Dit is thans niet van toepassing, maar het valt niet uit te sluiten dat dit bij een wisseling van eigendom in de toekomst het geval kan zijn. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt tussen de verschillende grondeigenaren, kan de gemeente besluiten de gronden te onteigenen.

5.5

Grondgebruiksanalyse

Voor het bepalen van de exploitatiebijdragen is het van belang inzicht te verkrijgen in het door middel van het bestemmingsplan ‘Obdam - Polderweijde Herziening’ voorgeschreven grondgebruik per eigenaar. In tabel 5.5 is per eigenaar de oppervlakteverdeling aangegeven, onderscheid makend in gronden bedoeld voor woningbouw (uitgeefbaar gebied), verharding, groen en water (openbaar gebied). Evenals de eigendomssituatie betreft dit een momentop-

name. Wanneer gedurende het project de eigendomssituaties wijzigen, heeft dit uiteraard gevolgen voor de grondgebruiksanalyse.

Tabel 5.5 Grondgebruiksanalyse

Naam	Eigenaar	Uitgeefbaar gebied woningbouw	Openbaar gebied			Totaal
		Cat. 1 t/m 5	Wegen	Water	Groen	Totaal
		opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)
A. de Vulder (Vos Obdam B.V.)	Eigenaar A	15.904	3.511	0	13.672	33.087
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Eigenaar B	0	0	1.850	0	1.850
Gemeente Koggenland	Eigenaar C	0	0	0	301	301
Totaal		15.904	3.511	1.850	13.973	35.238

5.6

Bepaling opbrengstpotentie per eigenaar

Artikel 6.18 Wro schrijft voor dat de te verhalen kosten per eigenaar naar verhouding van de opbrengstpotentie van de grond in de toekomstige situatie zal geschieden op basis van gewogen eenheden. Dit maakt het mogelijk bij wijzigende eigendomsverhoudingen en verschuivingen in het bouwprogramma op een transparante en vastgestelde wijze de exploitatiebijdragen te herberekenen.

In paragraaf 5.4 is de grondopbrengst per eenheid getaxeerd voor iedere opbrengstcategorie. Vervolgens is op basis van de grondgebruiksanalyse en de Grondgebruikskaart, opgenomen als kaart 3 bij dit exploitatieplan, het programma per eigenaar bepaald. Dit programma is vervolgens in de tijd gezet, aansluitend bij de gewenste planning van de gemeente. In tabel 5.6 is het programma per eigenaar weergegeven.

Tabel 5.6 Programma per eigenaar

Omschrijving	Aantal	2016	2017	2018	2019
Eigenaar A					
categorie 1: grondgebonden woningen A	1.985 m ²			100%	
categorie 2: grondgebonden woningen B	1.981 m ²			100%	
categorie 3: grondgebonden woningen C	5.092 m ²		50%	50%	
categorie 4: grondgebonden woningen D	3.745 m ²		100%		
categorie 5: grondgebonden woningen E	3.101 m ²		100%		

Op basis van de getaxeerde opbrengsten per categorie, de planning van het programma per eigenaar en de parameters voor rente en inflatie, zoals weergegeven in paragraaf 5.8, is per eigenaar de netto contante waarde van de opbrengstpotentie per 1 januari 2016 bepaald. De verhouding in opbrengstpotentie tussen de diverse eigenaren bepaalt tevens de verhouding tussen de

kosten die door de gemeente moeten worden verhaald per eigenaar in het geval van zelfrealisatie.

In tabel 5.7 zijn de resultaten van deze berekening weergegeven.

Tabel 5.7 Opbrengstpotentie per eigenaar

Eigenaar	Opbrengstpotentie netto contante waarde per 1-1-2016	% opbrengstpotentie netto contante waarde per 1-1-2016
Eigenaar A	€ 3.048.287,41	100,0%
Eigenaar B	€ 0,00	0,0%
Eigenaar C	€ 0,00	0,0%
Totaal	€ 3.048.287,41	100,0%

In deze tabel is per eigenaar het aandeel van de totale opbrengstpotentie weergegeven als een percentage op vier decimalen nauwkeurig. Voor de berekening van de exploitatiebijdragen zal worden gerekend met de onafgeronde percentages.

Bij de eigenaren bij wie zelfrealisatie niet mogelijk wordt geacht of waarbij geen wens tot zelfrealisatie bestaat, wordt ten aanzien van het openbaar gebied een minnelijke grondverwerving nagestreefd. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, kan de gemeente tot het vaststellen van een onteigeningsbesluit overgaan.

Ten aanzien van gedeelde percelen (meer dan één grondeigenaar) geldt dat de percelen als één geheel dienen te worden ontwikkeld. Er kan dus pas worden ontwikkeld wanneer een overeenkomst is gesloten tussen de diverse grondeigenaren of de gronden door één partij zijn verworven. Dit is thans niet van toepassing, maar het valt niet uit te sluiten dat dit bij een wisseling van eigendom in de toekomst het geval kan zijn.

Indien realisatie van het in dit exploitatieplan opgenomen programma niet tijdig plaatsvindt, kan de gemeente haar publiekrechtelijk instrumentarium inzetten en overgaan tot onteigening.

5.7

Kosten

5.7.1

Algemeen

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

Voor het bepalen van de (mate) van verhaalbaarheid van de door de gemeente te maken en gemaakte kosten dienen deze kosten te worden getoetst aan drie criteria, te weten: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Voor alle in deze paragraaf benoemde kosten welke binnen de exploitatiegrens zijn gelegen, kan generiek worden gesteld dat deze uitsluitend worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' (proportionaliteit). Zonder deze kosten zou de ontwikkeling Polderweijde niet mogelijk zijn, waarmee het nut voor het project kan worden vastgesteld (profijt). Tevens zou geen van deze kosten zijn gemaakt als de ontwikkeling Polderweijde niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid).

Hiermee wordt vastgesteld dat deze kosten volledig verhaalbaar zijn.

Voor alle in deze paragraaf benoemde kosten welke buiten de exploitatiegrens zijn gelegen, kan generiek worden gesteld dat deze tevens worden gemaakt voor de rest van de wijk Polderweijde. Daarom wordt slechts een deel van deze kosten als verhaalbaar aangemerkt. In het gerealiseerde deel van de wijk Polderweijde zijn 274 woningen gebouwd. Op basis van het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' kunnen 44 woningen worden gebouwd. In totaal zijn dit dus 318 woningen. Het deel van de kosten buiten de exploitatiegrens dat wordt toegerekend aan dit exploitatieplan, wordt daarmee $44/318 = 13,84\%$ (proportionaliteit). Voor de andere twee criteria geldt hetzelfde als bij de kosten binnen de exploitatiegrens.

Tenzij anders aangegeven zijn de genoemde kosten op prijspeil 1 januari 2016 en exclusief BTW.

5.7.2

Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikelen 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk taxateur. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Voor gronden welke zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening, wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde).

In dit exploitatieplan is het uitgangspunt dat de gronden niet verworven en dus ook niet worden onteigend. Voor het gehele gebied is gerekend met een residueel bepaalde complexwaarde. Hierbij is de maximale waarde van de grond bepaald waarbij de grondexploitatie nog juist sluitend is. Deze waarde wordt

gezien als de maximale waarde die een redelijk handelend koper voor de grond over zou hebben. De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt circa 1,06 miljoen euro. In tabel 5.8 is de inbrengwaarde per eigenaar weergegeven. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage bij dit exploitatieplan.

Tabel 5.8 Inbrengwaarden

Eigenaar	Totaal opp. (m ²)	Complex-prijs grond	Inbreng-waarde grond	Inbreng-waarde opstallen	Bijkomende schaden	Sloop-kosten	Inbrengwaarde totaal
Eigenaar A	33.087	€ 30,04	€ 993.933,48				€ 993.933,48
Eigenaar B	1.850	€ 30,04	€ 55.574,00				€ 55.574,00
Eigenaar C	301	€ 30,04	€ 9.042,04				€ 9.042,04
	35.238	€ 30,04	€ 1.058.549,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.058.549,52

5.7.3

Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Binnen de exploitatiegrens zijn geen opstallen aanwezig. Met sloopkosten is daarom geen rekening gehouden.

5.7.4

Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren aan het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. Bij de voorbereiding en realisatie van het oude bestemmingsplan Polderweijde zijn tal van onderzoeken uitgevoerd. Deze gerealiseerde kosten worden binnen dit exploitatieplan niet verhaalbaar gesteld. Wel dient er ten behoeve van het deel waarvoor de herziening en dit exploitatieplan geldt een nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd en kosten ten behoeve van archeologische werkzaamheden te worden gemaakt. Deze onderzoekskosten zijn geraamd op € 20.000,--.

5.7.5

Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Binnen het exploitatiegebied wordt geen bodemsanering verwacht. Met kosten ten behoeve van bodemsanering is daarom geen rekening gehouden.

5.7.6

Bouw- en gebruiksrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken zijn geraamd op circa € 899.400,--. Dit is onderverdeeld in een bedrag van circa € 264.000,-- voor het bouwrijp maken, circa € 477.000,-- voor het woonrijp maken, € 78.000,-- voor de openbare verlichting en € 81.000,-- voor de openbare groenvoorzieningen. In hoofdstuk 4 en het programma van eisen zijn de uitgangspunten voor deze raming beschreven. De onvoorziene posten zijn afzonderlijk opgenomen onder paragraaf 5.7.11.

5.7.7

Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Voor dit plan gaat het hierbij om de aanleg van een schelpenpad inclusief scheidingssloot en de verbreding van een watergang op aangeven van het waterschap. De geraamde kosten voor de verwerving van de benodigde gronden buiten de exploitatiegrens zijn geraamd op € 82.500,--. De geraamde kosten voor de realisatie bedragen circa € 44.800,--. Zoals in paragraaf 5.6.1 vermeld, wordt slechts 13,84% toegerekend aan dit exploitatieplan. Dit komt neer op een bedrag van circa € 17.600,-- voor verwerving en realisatie gezamenlijk.

5.7.8

Plankosten (artikelen 6.2.4.f tot en met 6.2.4.j Bro)

Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten, voorbereiding en toezicht op de uitvoering en tijdelijk beheer. Hierbij kan de gemeente desgewenst haar taken uitbesteden aan derden.

Bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is aangegeven dat via een Algemene Maatregel van Bestuur de plankosten worden gemaximaliseerd. Tot op heden is deze maatregel echter nog niet geëffectueerd. Onderdeel van de maatregel zou een rekenmodel zijn waarbij op transparante wijze de plankosten worden geraamd. Dit conceptmodel, genaamd 'de plankostenscan' wordt doorgaans door de gemeente Koggenland gebruikt om plankosten te ramen.

Voor dit exploitatieplan zijn een aantal kostensoorten uit de plankostenscan niet van toepassing, daarom zijn deze niet meegenomen in de berekening.

De totale plankosten zijn geraamd op circa € 1.074.000,--.

5.7.9

Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

De gemeente heeft ten aanzien van dit onderdeel geen kosten geraamd.

5.7.10

Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

Het bestemmingsplan 'Obdam - Polderweijde Herziening' is, zoals de naam al weergeeft, een herziening van het vigerende bestemmingsplan. Binnen dit vigerende bestemmingsplan was reeds woningbouw mogelijk. De herziening levert volgens de gemeente voor de belendende bebouwing geen ongunstigere planologische situatie op dan bij het vigerend plan. Daarom is met planschade geen rekening gehouden.

5.7.11

Onvoorzien

Een gebiedsontwikkeling is een complex proces. Er zijn tal van externe factoren van invloed op de resultaten van het project. Om deze onzekerheden af te dekken, is een post opgenomen in de exploitatieberekening ten aanzien van onvoorziene kosten ter hoogte van 5% over de nog niet gerealiseerde investeringen. Deze post onvoorzien bedraagt circa € 100.600,--.

Naarmate het project vordert, zullen in de jaarlijkse actualisatie van dit exploitatieplan, net als bij alle andere posten, de geraamde bedragen worden vervangen door de daadwerkelijke kosten. Hierbij zullen eventuele onvoorziene kosten worden geboekt op de desbetreffende post en de ramingen worden geactualiseerd. De post 'onvoorzien' zal geleidelijk aan afnemen naarmate de risico's van het project afnemen.

5.8

Parameters

In tabel 5.9 staan de parameters weergegeven waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.

Tabel 5.9 Rekentechnische uitgangspunten (parameters)

Omschrijving	Gegevens
Prijspeildatum:	1 januari 2016
Rentevoet per jaar positieve saldi:	2,50%
Rentevoet per jaar negatieve saldi:	2,50%
Kostenstijging per jaar:	1,00%
Opbrengstenstijging per jaar:	1,00%
Onvoorzien als percentage van de nog te maken kosten excl. rente:	5,00%
Fasering jaarlijks:	1 juli
Berekening contante waarde:	o.b.v. rentevoet
Fiscaal:	alle bedragen zijn excl. btw

5.9

Planning

Na de vaststelling en het onherroepelijk worden van dit exploitatieplan en het bestemmingsplan zal worden gestart met de aanbesteding van het bouwrijp maken. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken, zijn gepland in 2016 en 2017. Na het bouwrijp maken van het gebied zal worden gestart met de kavelverkoop. Vanaf 2017 tot en met 2018 zal de woningbouw gefaseerd plaatsvinden. Aansluitend op de woningbouw zal vanaf 2018 gefaseerd woonrijp worden gemaakt.

5.10

Resultaten

Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven kosten, opbrengsten en uitgangspunten is een rekenmodel opgesteld. De kosten en opbrengsten zijn hierbij in de tijd gefaseerd op basis van de in paragraaf 5.6 en paragraaf 5.9 beschreven planning. Door deze fasering wordt het effect van rente en indexering meegenomen in het eindresultaat van het project.

Tabel 5.10 Samenvatting

Onderdeel	Raming prijspeil 1-1-2016	Netto contante waarde 1-1-2016	Raming eindwaarde 31-12-2019	Gereali- seerde kosten 1-1-2016	% Gereali- seerd 1-1-2016
<u>Investeringskosten</u>	-	-	-	-	-
Planontwikkelingskosten	€ 1.093.837,33	€ 1.069.881,84	€ 1.110.439,41	€ 0,00	0,00%
Inbrengwaarden	€ 1.058.549,52	€ 1.058.549,52	€ 1.058.549,52	€ 1.058.549,52	100,00%
Aanlegkosten	€ 899.400,94	€ 791.449,48	€ 836.733,64	€ 0,00	0,00%
Investeringskosten buiten de exploitatiegrens	€ 17.609,19	€ 17.389,89	€ 17.759,26	€ 0,00	0,00%
Planschade	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
Onvoorzien	€ 100.626,40	€ 97.866,50	€ 102.540,57	€ 0,00	0,00%
Financieringskosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 71.366,20	€ 0,00	0,00%
Totale investeringen	€ 3.170.023,38	€ 3.035.137,22	€ 3.197.388,61	€ 1.058.549,52	33,11%
<u>Opbrengsten</u>					
categorie 1: grondgebonden woningen A	€ 531.841,05	€ 512.596,49	€ 545.236,96	€ 0,00	0,00%
categorie 2: grondgebonden woningen B	€ 362.780,53	€ 349.653,39	€ 371.918,18	€ 0,00	0,00%
categorie 3: grondgebonden woningen C	€ 936.571,56	€ 909.384,99	€ 955.408,47	€ 0,00	0,00%
categorie 4: grondgebonden woningen D	€ 653.802,10	€ 639.502,98	€ 663.633,61	€ 0,00	0,00%
categorie 5: grondgebonden woningen E	€ 651.396,06	€ 637.149,56	€ 661.191,39	€ 0,00	0,00%
Totale opbrengsten	€ 3.136.391,30	€ 3.048.287,41	€ 3.197.388,61	€ 0,00	0,00%
Saldo	-€ 33.632,08	€ 13.150,19	€ 0,00	-€ 1.058.549,52	
Contante waarde 1-1-2016	€ 0,00				

Het resultaat van het project is een sluitend saldo van circa € 0,-- op prijspeil 1 januari 2016 (de contante waarde is eveneens € 0,--). In tabel 5.10 is de samenvatting van de exploitatieberekening weergegeven.

Tevens zijn in tabel 5.10 de tot nu toe gerealiseerde kosten weergegeven. Bij de jaarlijkse actualisatie van dit exploitatieplan zullen de gerealiseerde kosten worden bijgewerkt en zo nodig de ramingen voor de resterende kosten worden aangepast. Op de peildatum 1 januari 2016 was nog geen sprake van gerealiseerde kosten, anders dan de inbrengwaarde die per deze peildatum worden geacht te zijn ingebracht.

5.11

Maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd.

Voor het plan 'Obdam - Polderweijde Herziening' zijn geen bijdragen van derden of bijdragen uit andere grondexploitaties. De netto contante opbrengsten bedragen circa € 3,05 mln. en zijn dus hoger dan de netto contante kosten welke circa € 3,04 mln. bedragen. Er is in dit geval dus geen sprake van macro-aftopping. De gemaakte kosten zijn maximaal verhaalbaar.

5.12

Berekening exploitatiebijdragen

De netto contante waarde van de te verhalen kosten is bepaald op € 3.035.137,22. Op basis van de in paragraaf 5.6 bepaalde verdeling in opbrengstpotentie tussen de diverse eigenaren is nu de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar te bepalen. Dit gebeurt door het percentage van de totale opbrengstpotentie per eigenaar te vermenigvuldigen met de netto contante waarde van de te verhalen kosten.

Het betreft hier de voorlopige exploitatiebijdrage op prijspeil 1 januari 2016. Bij een latere betaling dan 1 januari 2016 worden de bedragen aangepast op basis van de in paragraaf 5.8 beschreven rentevoet. Naarmate het project vordert, zullen minimaal jaarlijks dit exploitatieplan en de bepaalde exploitatiebijdragen worden herzien.

Verder is het mogelijk dat bepaalde percelen van eigenaar wisselen of dat de invulling van het gebied wijzigt en hiermee het toe te kennen aantal gewogen

eenheden per eigenaar. Conform de in dit exploitatieplan gehanteerde systematiek kunnen op basis van de diverse woningbouwcategorieën de exploitatiebijdragen worden herberekend. Deze bijdragen zijn hierom niet definitief.

In tabel 5.11 zijn de exploitatiebijdragen per eigenaar weergegeven. Tevens is aangegeven welk deel van de inbrengwaarde (het uitgeefbaar deel) in mindering wordt gebracht op deze bijdrage. Het overig deel van de inbrengwaarde wordt vergoed bij overdracht van het (gerealiseerde) openbaar gebied. Afhankelijk van de gemaakte afspraken kan dit gelijktijdig zijn bij het betalen van de exploitatiebijdrage. Verder worden nog de (redelijkerwijs) gemaakte kosten voor zelf gerealiseerde werkzaamheden aan het openbaar gebied vergoed, indien is gehandeld conform artikelen 3 en 4.

Indien de betaling van een exploitatiebijdrage niet anderszins is verzekerd, zal het college van burgemeester en wethouders de te betalen exploitatiebijdrage verbinden aan de te verlenen bouwvergunning. Hierbij kunnen zij onder andere voorwaarden stellen aan de betalingstermijn, eventuele intrekking van de vergunning wanneer tijdige betaling uitblijft en een vorm van verzekering van betalingseisen, bijvoorbeeld door het overleggen van een bankgarantie.

Tabel 5.11 Voorlopige exploitatiebijdragen; peildatum 1-1-2016

Code eigenaar	Percentage opbrengst-potentie	Te verhalen kosten NCW 1-1-2016	Bruto exploitatie- bijdrage per eigenaar NCW 1-1-2016	Perc. uitgeefbaar	Uitgeefbaar deel inbrengwaarde	Netto exploitatie- bijdrage per eigenaar NCW 1-1-2016	Niet uitgeefbaar deel inbrengwaarde	Saldo na overdracht openbaar gebied
Eigenaar A	100,00%	€ 3.035.137,22	€ 3.035.137,22	48,07%	€ 477.756,16	€ 2.557.381,06	€ 516.177,32	€ 2.041.203,74
Eigenaar B	0,00%	€ 3.035.137,22	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 55.574,00	-€ 55.574,00
Eigenaar C	0,00%	€ 3.035.137,22	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.042,04	-€ 9.042,04
	100%		€ 3.035.137,22		€ 477.756,16	€ 2.557.381,06	€ 580.793,36	€ 1.976.587,70

In tabel 5.12 is de bruto exploitatiebijdrage per eenheid van de verschillende woningbouwcategorieën weergegeven. Net als bij de bijdragen in tabel 5.11 moet hier nog de inbrengwaarde op worden gecorrigeerd, evenals eventuele (redelijkerwijs) gemaakte kosten voor zelf gerealiseerde werkzaamheden aan het openbaar gebied, indien is gehandeld conform artikelen 3 en 4. De netto exploitatiebijdrage kan in tabel 5.12 niet worden weergegeven, aangezien de correctie van de inbrengwaarde bij vergunningverlening per eigenaar en geval afhankelijk is van de onderverdeling tussen uitgeefbare grond en openbaar gebied.

Over de exploitatiebijdragen is rente verschuldigd vanaf de peildatum van dit exploitatieplan (1-1-2016) tot aan het moment van betaling. Deze rente is gelijk aan de rekenrente zoals vermeld in tabel 5.9 van dit exploitatieplan.

Tabel 5.12 Voorlopige bijdragen per categorie; peildatum 1-1-2016

Categorie	Omschrijving	Aantal éenheden		Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bijdrage per categorie eenheid
Categorie 1	Grondgebonden woningen A	1.985	m ²	€ 257,12	€ 510.385,17
Categorie 2	Grondgebonden woningen B	1.981	m ²	€ 175,74	€ 348.145,00
Categorie 3	Grondgebonden woningen C	5.092	m ²	€ 177,82	€ 905.461,94
Categorie 4	Grondgebonden woningen D	3.745	m ²	€ 170,03	€ 636.744,19
Categorie 5	Grondgebonden woningen E	3.101	m ²	€ 204,58	€ 634.400,93
Totaal					€ 3.035.137,22