



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)
Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland
Identificatiecode:	NL.IMRO.1621.BP0102EP02-VAST
Status:	Vastgesteld (versie 1.0)
Auteurs:	
Datum:	20 april 2023
Kenmerk:	RT01.v1.0 20230420-2095



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan en aanleiding herziening van het exploitatieplan	4
1.3. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	8
1.4. Het exploitatieplangebied	12
1.5. Eigendomssituatie	14
1.6. Doel en functie van het exploitatieplan	15
1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening	17
2. TOELICHTING OP DE PLANONTWIKKELING EN DE BIJLAGEN	19
2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van de woonlocatie Meerpolder	19
2.2. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	20
3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	25
3.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	25
3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	26
3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte	26
3.4. Omschrijving uitgevoerde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied	28
4. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	30
4.1. Inleiding en begrippen	30
4.2. Toelichting bij artikel 2 Koppelingen	32
4.3. Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik	33
4.4. Toelichting bij artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte	33
4.5. Toelichting bij artikel 5 Bestekken	35
4.6. Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding	35
4.7. Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tusseninspecties	36
4.8. Toelichting bij artikel 8 Regels met betrekking tot de uitwerking van de in het gekoppelde planologische besluit opgenomen regels over de uitvoerbaarheid	37
4.9. Toelichting bij artikel 9 Verbodsbepaling	38
4.10. Toelichting bij artikel 10 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels	38
4.11. Toelichting op artikel 11 Slotbepalingen	38
5. DE EXPLOITATIEOPZET	39
5.1. Inleiding	39
5.2. Doorwerking bestemmingsplan naar (exploitatieopzet van) het exploitatieplan	39
5.3. Stand van zaken van de grondexploitatie	41
5.4. Rekentechnische uitgangspunten	42
5.5. Ruimtegebruik en eigendomssituatie	43
5.6. Programma	45
5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	46
5.8. Opbrengsten	52
5.9. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	55
5.10. Exploitatiebijdrage per eigendom	55
5.11. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	57
5.12. Wijze van kostenverhaal	59
6. REGELS	60
7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	66
8. BIJLAGEN	67



RAPPORT

Datum: 20 april 2023

Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)

Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx



1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Voor u ligt het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening'.

Het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is de 2^e herziening van het in 2013 oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012', en heeft betrekking op de woonlocatie Meerpolder.

Het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 0, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde: de wettelijke plicht van vaststelling van het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan en de aanleiding van de (achterliggende) herzieningen van het exploitatieplan, de relatie met de planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, (de begrenzing van) het exploitatieplangebied, de eigendomssituatie en het doel en de functie van het exploitatieplan. Voorts is een toelichting opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2, toelichting op de planontwikkeling en de bijlagen.
- Hoofdstuk 3, omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 4, toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 5, de exploitatieopzet. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort de exploitatieopzet. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 6, regels. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7, grondverwerving en eigendommen. In dit hoofdstuk wordt het gevoerde en nog te voeren verwervingsbeleid toegelicht.
- Hoofdstuk 8, bijlagen bij het exploitatieplan. Tot het exploitatieplan behoren 28 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 3, 5 en 6. De overige hoofdstukken hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen (hoofdstuk 8) is in paragraaf 2.2 aangegeven.

1.2. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan en aanleiding herziening van het exploitatieplan

1.2.1. Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan 'Meerpolder 2012'

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om regels te stellen over zogenoemde 'locatie-eisen'. Tot de onderwerpen van de locatie-eisen gelden onder meer ruimtegebruik, eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.



RAPPORT

Datum: 20 april 2023

Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)

Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan leidt tot uitzondering, indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd en
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' op 31 januari 2013 is het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan waren, ondanks het door de gemeente op dat moment gevoerde verwervingsbeleid, niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden waarop aangewezen bouwplannen konden worden ontwikkeld, overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het genoemde exploitatieplan vast te stellen.

Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan had betrekking op een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'.

1.2.2. Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening'

Op 28 september 2017 is het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad.

De aanleiding voor de 1^e herziening van het exploitatieplan was meerledig te noemen:

- a. De omvang van het exploitatieplangebied is verkleind. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was een zeer groot gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen. In laatstgenoemd bestemmingsplan was deels voorzien in een conserverende bestemmingsregeling (ten opzichte van het voordien geldende bestemmingsplan 'Meerpolder' (vastgesteld bij besluit van 22 februari 2001). Daarnaast voorzag het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' in een uit te werken woonbestemming voor een aantal deellocaties. Bij de herziening van het exploitatieplan is het exploitatieplangebied verkleind naar de deellocaties, waar ingevolge het bestemmingsplan sprake is van een uit te werken woonbestemming.
- b. Aanpassing van de in het exploitatieplan opgenomen regels. De regels zijn daarbij geactualiseerd naar de op dat moment bestaande noodzaak.
- c. De exploitatieopzet van het exploitatieplan is geactualiseerd als gevolg van de ontwikkeling van de kosten en van de marktomstandigheden. Daarbij is de peildatum voor de exploitatieopzet geactualiseerd van 1 januari 2012 (oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan) naar 1 januari 2016,

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een herziening van structurele onderdelen. Het oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan is daarbij integraal herzien.

Daarbij zijn alle hoofdstukken herschreven respectievelijk herschikt naar een voor het bevoegd gezag en de gebruiker leesbaar geheel. Ook voor het geheel van bijlagen geldt dat dit (al dan niet aangepast) hernieuwd is opgenomen.

1.2.3. Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening'

Voor u ligt de 2^e herziening van het exploitatieplan Meerpolder 2012.

Ook het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Meerpolder 2012 kan worden getypeerd als een herziening van structurele onderdelen. Het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' wordt daarbij integraal herzien.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

- a. Het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'.
Het exploitatieplangebied bestaat uit 9 deelgebieden, zoals aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 4 van het exploitatieplan). Voor elk van deze deelgebieden geldt dat daarvoor in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' de



bestemming "Wonen-uit te werken" was opgenomen. Met de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' vindt uitwerking plaats van de in het bestemmingsplan opgenomen globale bestemmingsregeling voor deelgebied 1b. Met toepassing van artikel 6.13 lid 3 Wro kent het exploitatieplan 'Meerpolder, 1^e herziening' voor dit deelgebied een globale inhoud. De vaststelling van het uitwerkingsplan heeft tot gevolg dat het exploitatieplan dient te worden herzien. Deze aanpassing ziet onder meer op de kaarten (zoals de ruimtegebruikskaart) van het exploitatieplan, op de exploitatieopzet en op de regels (onder meer toevoeging van regels voor ruimtegebruik en aanpassing van de eisen en uitvoeringsregels inzake bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte).

b. Verkleining van het exploitatieplangebied.

De verkleining van het exploitatieplangebied ziet op de volgende onderdelen:

1. Inpassing bestaande te handhaven woning Markermeerstraat 10, Berkel en Rodenrijs

Onderdeel van het onder a. genoemde uitwerkingsplan is dat de bestaande woning, plaatselijk bekend Markermeerstraat 10, Berkel en Rodenrijs, als bestaand te handhaven wordt ingepast. Dit betreft een reeds ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' bestaande woning, welke was opgenomen onder de bestemming "Wonen-uit te werken 1". Een en ander maakt dat voor deze locatie geen sprake meer is van gronden waarop een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, is voorzien. Nu er geen sprake is van aangewezen bouwplanmogelijkheden, is dit perceelsgedeelte niet langer in het exploitatieplangebied opgenomen.

2. Vervallen van de deellocatie WU-6.

In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was de deellocatie "Wonen-uit te werken 6" zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen. Als gevolg van beroep is het bestemmingsplan ten aanzien van laatstgenoemde bestemming vernietigd. Door de gemeenteraad is vervolgens bij besluit van 27 november 2014 voor deze deellocatie het bestemmingsplan 'Meerpolder-Berkelse Wal' vastgesteld. Bij het besluit tot vaststelling van genoemd bestemmingsplan is tevens besloten om voor deze deellocatie geen exploitatieplan vast te stellen. Een en ander maakt dat deze deellocatie ten onrechte is gehandhaafd in het exploitatieplan 'Meerpolder, 1^e herziening'. Om die reden is deze deellocatie niet langer in het exploitatieplangebied opgenomen.



RAPPORT

Datum: 20 april 2023

Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)

Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx

- c. Actualisatie van aan het exploitatieplan gekoppelde planologische besluiten.
Deze actualisatie betreft 2 onderdelen.

1. Gekoppelde planologische besluiten, vastgesteld na 28 september 2017.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' (zie sub a) is er sprake van twee deelgebieden waarvoor nog een uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld. Dit zijn deelgebied 1b en 3b (zie bijlage 4, kaart deelgebieden).

Sinds de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1e herziening' op 28 september 2017 en voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan 'Meerpolder, 2e herziening' zijn de volgende planologische besluiten voor (delen van) deelgebieden van het exploitatieplangebied vastgesteld:

Nr	Deelgebied	Naam planologisch besluit	Datum vaststelling
1	1a	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Noordeindseweg tussen 11 en 15'	14 november 2017
2	2 (deels)	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Vlinderhof'	25 juni 2018
3	5	Uitwerkingsplan "Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg"	30 oktober 2018
4	6	Uitwerkings- en wijzigingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29'	1 december 2020
5	7 (deels)	Uitwerkings- en wijzigingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29'	1 december 2020

De visualisatie van de bovenstaande uitwerkings- en wijzigingsplannen in relatie tot de deelgebieden binnen het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart gekoppelde planologische besluiten (bijlage 2 van het exploitatieplan).

Als gevolg van de in de tabel genoemde vastgestelde planologische besluiten en de stand van zaken van de realisatie van de grondexploitatie is het exploitatieplan herzien. Deze aanpassing ziet onder meer op de kaarten (zoals de ruimtegebruikskaart) en op de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

2. Gekoppelde planologische besluiten, vastgesteld na vaststelling bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' tot 28 september 2017.

In de periode na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' tot aan de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1e herziening' zijn voor diverse (delen van) deelgebieden in het exploitatieplangebied planologische besluiten vastgesteld. Het overzicht is in onderstaande tabel opgenomen.

Nr	Deelgebied	Naam planologisch besluit	Datum vaststelling
1	2 (deels)	Uitwerkingsplan 'Brug nabij project 74'	13 mei 2014
2	3a (deels)	Uitwerkingsplan 'NogMeerPolder' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')	15 juli 2014
3	3a (deels)	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2e fase'	8 maart 2016
4	3a (deels)	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, 4C (Cradle to Cradle, Comfort en Co-design)'	24 november 2015
5	4	Uitwerkingsplan 'Eilanden van Berkel' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')	17 september 2013
6	7(deels)	Uitwerkingsplan 'Stadswoningen' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')	3 september 2013

De visualisatie van de bovenstaande uitwerkings- en wijzigingsplannen in relatie tot de deelgebieden binnen het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart gekoppelde planologische besluiten (bijlage 2 van het exploitatieplan).

Als gevolg van de in de tabel genoemde vastgestelde planologische besluiten en de stand van zaken van de realisatie van de grondexploitatie is het exploitatieplan herzien. Deze aanpassing ziet onder meer op de kaarten (zoals de ruimtegebruikskaart) en op de exploitatieopzet van het exploitatieplan.



- d. De regels van het exploitatieplan zijn aangepast aan de stand van zaken van de ontwikkeling. Toegevoegd zijn regels over ruimtegebruik en over koppelingen tussen de uitvoering van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. De regels over de eisen die gesteld worden aan het bouwrijp maken van het uitteefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken zijn, voor wat betreft deelgebied 1b, aangevuld met deelgebiedspecifieke eisen. Hieruit volgt de noodzaak tot het opnemen van regels over ruimtegebruik en over koppelingen tussen de uitvoering van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Voorts is voorzien in regels die betrekking hebben op aanbesteding van werken, leveringen en diensten alsmede op het houden van inspecties ten aanzien van uitgevoerde werken. Voor deelgebied 1b geldt voorts dat in het uitwerkingsplan is voorzien in regels ten aanzien van de realisatie van de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en bereikbare woningen. Bij bereikbare woningen gaat het om zowel sociale koopwoningen als om geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Deze regels in het uitwerkingsplan noodzaken tot nadere uitwerking in het exploitatieplan.
- In het kader van de gewenste flexibiliteit is voorzien in regels waarbij via een omgevingsvergunning en binnen de gestelde kaders van regels kan worden afgeweken.
- e. In het besluit tot 1e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 januari 2016. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2022. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarnaast is de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2022. Voorts is rekening gehouden met de actualisatie van de overige kosten van de grondexploitatie. Ten aanzien van de plankosten is de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling plankosten uit 2010 gehandhaafd, dit gezien het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze op 1 april 2017 in werking is getreden. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften respectievelijk gerealiseerd kostenverhaal en is voor de raming van de gronduitgifteopbrengsten gebruik gemaakt van een prijsadvies, opgesteld door een onafhankelijk deskundige.
- f. De hiervoor omschreven wijzigingen hebben tot gevolg dat de toelichting op het exploitatieplan is aangepast.

Het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied zoals dat is opgenomen in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' dit met inachtneming van het gestelde onder b.

Waar hierna wordt gesproken van 'exploitatieplan', wordt bedoeld het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening', tenzij anders is aangegeven.

1.3. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

1.3.1. Bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'

Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' was verbonden aan het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'.

Met het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is uitvoering gegeven aan de uitvoering van de in de per 1 juli 2008 in werking getreden Wro opgenomen verplichting, inhoudende dat een bestemmingsplan eens per tien jaar dient te worden herzien. Voorafgaand aan laatstgenoemd bestemmingsplan gold het bestemmingsplan 'Meerpolder', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2001. De aan de Wro verbonden overgangsregeling maakte dat het bestemmingsplan 'Meerpolder' voor 1 juli 2013 diende te worden herzien.

Het bestemmingsplan 'Meerpolder' voorzag in de planologische regeling voor de VINEX-woningbouwtaakstelling voor het gebied Meerpolder. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is sprake van een in uitvoering zijnde gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan 'Meerpolder' bevatte voor een groot gedeelte van het plangebied een globale uit te werken bestemming. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' zijn voor een groot gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder' dan inmiddels uitwerkingsplannen vastgesteld. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is voorzien in een bestemmingsregeling waarbij de op dat moment bestaande (planologische) situatie voor de reeds uitgewerkte plandelen werd vastgelegd.



Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' was er voorts sprake van een achttal deellootaties, waarvoor op dat moment nog geen uitwerkingsplan was vastgesteld. Binnen die uit te werken bestemmingsregeling was er sprake van de mogelijkheid tot realisatie van onder meer 409 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Deze acht deellootaties, aangeduid met de bestemmingen "Wonen-uit te werken 1" (WU-1) tot en met "Wonen- uit te werken 8" (WU-8), zijn hieronder weergegeven.



Ook de deellootatie "Wonen-uit te werken 6" behoorde aanvankelijk tot de deellootaties waar de bestemming nog diende te worden uitgewerkt. Als gevolg van beroep is het bestemmingsplan ten aanzien van laatstgenoemde bestemming vernietigd. Door de gemeenteraad is vervolgens bij besluit van 27 november 2014 voor deze deellootatie het bestemmingsplan 'Meerpolder-Berkelse Wal' vastgesteld. Bij het besluit tot vaststelling van genoemd bestemmingsplan is tevens besloten om voor deze deellootatie geen exploitatieplan vast te stellen. Een en ander maakt dat deze deellootatie niet langer in het werkingsgebied van het exploitatieplan is opgenomen.

1.3.2. De vastgestelde uitwerkingsplannen vanaf 2013 tot en met 2020

Na de vaststelling van het bestemmingsplan in januari 2013 heeft planologische besluitvorming plaatsgevonden, gekoppeld aan de fasegewijze ontwikkeling van de verschillende deelgebieden, dit in de vorm van de vaststelling van uitwerkingsplannen. Hiervan kan het volgende chronologische overzicht, onderscheiden naar de indeling van de deelgebieden, worden verstrekt:

Nr	Deelgebied	Bestemming op grond van bestemmingsplan	Naam planologisch besluit	Datum vaststelling
1.	7(deels)	Wonen-uit te werken 8	Uitwerkingsplan 'Stadswoningen' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')	3 september 2013
2.	4	Wonen-uit te werken 4	Uitwerkingsplan 'Eilanden van Berkel' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')	17 september 2013
3	2 (deels)	Wonen-uit te werken 2	Uitwerkingsplan 'Brug nabij project 74'	13 mei 2014
4	3a (deels)	Wonen-uit te werken 3	Uitwerkingsplan 'NogMeerPolder' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')	15 juli 2014
5.	3a (deels)	Wonen-uit te werken 3	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, 4C (Cradle to Cradle, Comfort en Co-design)'	24 november 2015



6	3a (deels)	Wonen-uit te werken 3	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2 ^e fase'	8 maart 2016
7	1a	Wonen-uit te werken 1	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Noordeindseweg tussen 11 en 15'	14 november 2017
8	2 (deels)	Wonen-uit te werken 2	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Vlinderhof'	25 juni 2018
9	5	Wonen-uit te werken 5	Uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg'	30 oktober 2018
10	6	Wonen-uit te werken 7	Uitwerkings- en wijzigingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29'	1 december 2020
11	7 (deels)	Wonen-uit te werken 8	Uitwerkings- en wijzigingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29'	1 december 2020

1.3.3. Het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'

Anno 2022 is voorzien in de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat', welk uitwerkingsplan betrekking heeft op deelgebied 1b.



1.3.4. De aan het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' gekoppelde planologische besluiten

Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' was gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan was voorzien in acht deellocaties met een uit te werken woonbestemming. In artikel 6.13 lid 3 Wro is bepaald dat voor de gronden met een uit te werken bestemming, een exploitatieplan een globale inhoud kan hebben.

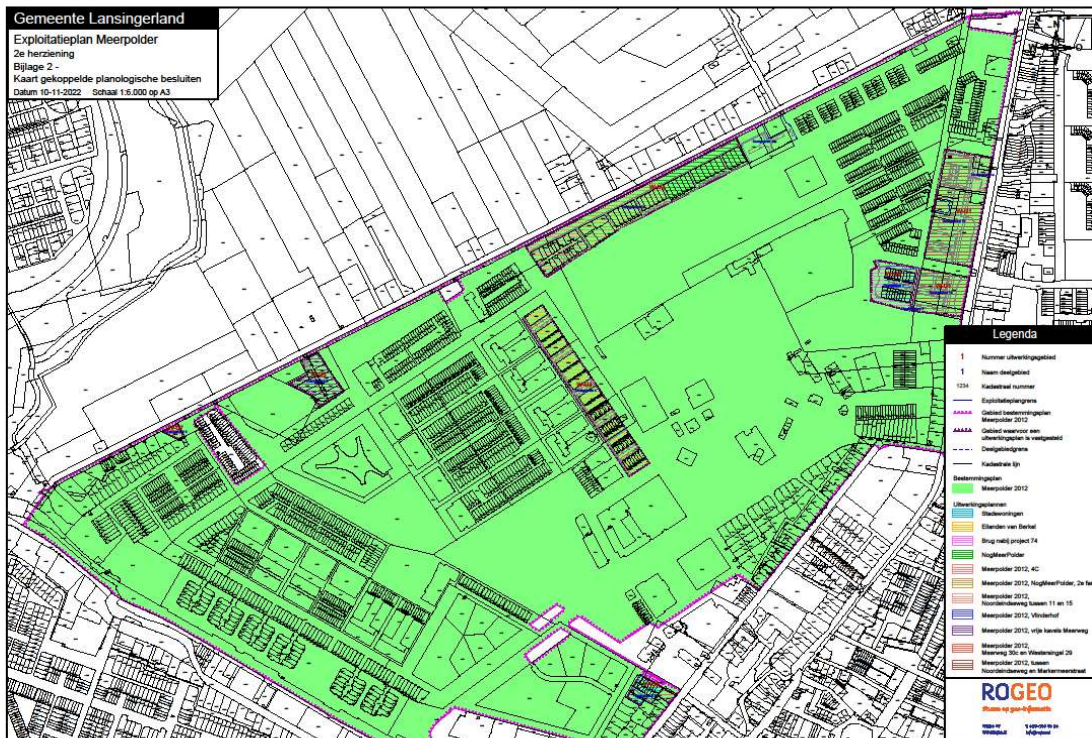
In artikel 6.15 lid 2 Wro is voorzien in herziening van een exploitatieplan bij de vaststelling van een uitwerkingsplan. Onderdeel van die herziening is dat in dat geval de globale inhoud van onder meer de exploitatieopzet en/of van regels plaats maakt voor nadere detaillering.

Met de (voorgenomen) vaststelling van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' is de situatie ontstaan dat uitwerkingsplannen zijn vastgesteld voor de deellocaties met de bestemmingen "Wonen-uit te werken 1" tot en met "Wonen- uit te werken 5", "Wonen-uit te werken 7" en "Wonen-uit te werken-8", met uitzondering van deelgebied 3b. Voor dat deelgebied is sprake van de bestemming 'Wonen-uit te werken 3".

Het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is, gezien het vorenstaande gekoppeld aan de volgende planologische besluiten:

- a. het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012';
- b. het uitwerkingsplan 'Stadswoningen' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012);
- c. het uitwerkingsplan 'Eilanden van Berkel' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012');
- d. het uitwerkingsplan 'Brug nabij project 74' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012');
- e. het uitwerkingsplan 'NogMeerPolder' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012');
- f. het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, 4C' (Cradle-to-cradle, Comfort en Co-design);
- g. het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2^e fase';
- h. het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Noordeindseweg tussen 11 en 15';
- i. het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Vlinderhof';
- j. het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg';
- k. het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29';
- l. het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'.

In de kaart op de volgende pagina is de relatie tussen de begrenzing van het exploitatieplangebied en de genoemde planologische besluiten weergegeven. Deze kaart is tevens opgenomen als bijlage 2 bij het exploitatieplan.



De ontwikkeling van de woonlocatie Meerpolder is in 2013 ingezet op basis van één ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsontwikkeling en grondexploitatie, vastgelegd in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012'. Deze ruimtelijke en functionele samenhang van het exploitatieplangebied Meerpolder is, als gevolg van de vaststelling van de onder b tot en met k genoemde uitwerkingsplannen, ongewijzigd gehandhaafd. Met de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' blijft deze ruimtelijke en functionele samenhang (opnieuw) ongewijzigd gehandhaafd.

Waar hierna in het exploitatieplan wordt gesproken van 'gecoppeld planologisch besluit', wordt het samenstel van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' en de onder b tot en met l genoemde uitwerkingsplannen bedoeld.

1.4. Het exploitatieplangebied

In bijlage 1 (Kaart exploitatieplangebied) is de begrenzing van het exploitatieplangebied weergegeven. In bijlage 2 (kaart gekoppelde planologische besluiten) is de indeling opgenomen van het aan het exploitatieplan verbonden bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' tezamen met de elf vastgestelde uitwerkingsplannen (zie paragraaf 0) . Op de Kaart enkelbestemmingen gekoppelde planologische besluiten (bijlage 3 van het exploitatieplan) is vervolgens een afdruck opgenomen van de bestemmingen, zoals die voor het exploitatieplangebied voortvloeien uit het geheel van de gekoppelde planologische besluiten. De grens van het exploitatieplangebied is eveneens aangegeven op bijlage 2 en bijlage 3.



Bij de oorspronkelijke vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' in 2013 werd voor de begrenzing van het exploitatieplangebied de grens van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' aangehouden, dit met twee uitzonderingen:

- De locatie van het sportpark. Dit sportpark heeft een functie voor de gehele gemeente en is om die reden aangemerkt als een apart (exploitatie)gebied, wat door de gemeente is ontwikkeld.
- De locatie waar de woningen en zorgvoorzieningen ten zuiden van de Oudelandsebaan zijn gelegen. Deze locatie is eveneens aangemerkt als een apart (exploitatiegebied) dat door de gemeente is ontwikkeld.

Bij de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' is de omvang van het exploitatieplangebied verkleind. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was een zeer groot gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen. In laatstgenoemd bestemmingsplan was deels voorzien in een conserverende bestemmingsregeling (ten opzichte van het voordien geldende bestemmingsplan 'Meerpolder' (vastgesteld bij besluit van 22 februari 2001)). Daarnaast voorzag het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' in een uit te werken woonbestemming voor een aantal deellocaties. Bij de 1^e herziening van het exploitatieplan is het exploitatieplangebied verkleind naar de deellocaties, waar ingevolge het bestemmingsplan sprake is van een uit te werken woonbestemming.

In het kader van de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is het exploitatieplangebied opnieuw verkleind. Dit op grond van de volgende redenen:

1. Inpassing bestaande te handhaven woning Markermeerstraat 10, Berkel en Rodenrijs
Gelijktijdig met de herziening van het exploitatieplan is voorzien in de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op deelgebied 1b van het exploitatieplangebied (zie bijlage 4 Kaart deelgebieden). Onderdeel van het genoemde uitwerkingsplan is dat de bestaande woning, plaatselijk bekend als Markermeerstraat 10, Berkel en Rodenrijs, als bestaand te handhaven wordt ingepast. Dit betreft een reeds ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' bestaande woning, welke was opgenomen onder de bestemming "Wonen-uit te werken 1". Een en ander maakt dat, met de vaststelling van genoemd uitwerkingsplan, ten aanzien van de inpassing van deze bestaande woning geen sprake meer is van gronden waarop een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, is voorzien. Nu er geen sprake is van aangewezen bouwplanmogelijkheden, is dit perceelsgedeelte niet langer in het exploitatieplangebied opgenomen.
2. Vervallen van de deellocatie WU-6.
In het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' was de deellocatie "Wonen-uit te werken 6" zoals opgenomen in het aanvankelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen. Als gevolg van beroep is het bestemmingsplan ten aanzien van laatstgenoemde bestemming, met maximaal 120 woningen, vernietigd. Door de gemeenteraad is vervolgens bij besluit van 27 november 2014 voor deze deellocatie het bestemmingsplan 'Meerpolder-Berkelse Wal' vastgesteld. Bij het besluit tot vaststelling van genoemd bestemmingsplan is tevens besloten om voor deze deellocatie geen exploitatieplan vast te stellen. Een en ander maakt dat deze deellocatie ten onrechte is gehandhaafd in het exploitatieplan 'Meerpolder, 1^e herziening'. Om die reden is deze deellocatie nu niet meer in het exploitatieplangebied opgenomen.

Het plangebied van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' bestaat uit negen deelgebieden, zoals aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 4). De in uitvoering zijnde ontwikkeling van het in het exploitatieplan begrepen gedeelte van de woonlocatie Meerpolder is ingezet op basis van één ruimtelijke en functioneel samenhangende gebiedsontwikkeling en grondexploitatie, vastgelegd in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening'. Deze ruimtelijke en functionele samenhang van het exploitatieplangebied blijft, als gevolg van de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat', dit met inachtneming van hetgeen hiervoor onder punt 1 en 2 is opgemerkt, ongewijzigd.

Het plangebied van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' kent, op basis van digitale inmeting, een oppervlakte van circa 10,7.ha. verdeeld als volgt:

- 5,1 ha voor vanaf 2012 gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied;
- 5,6 ha voor vanaf 2012 gerealiseerde/aangepaste c.q. nog te ontwikkelen openbare ruimte.

Voor deelgebied 3b geldt dat, ingevolge het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012', daar de bestemming Wonen-uit te werken 3 geldt. Voor dat deelgebied is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan geen uitwerkingsplan vastgesteld. Het exploitatieplan kent voor deelgebied 3b, dit gezien artikel 6.13 lid 3 Wro, een globaal karakter. In de hierboven vermelde verdeling tussen uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is voor deelgebied 3b uitgegaan van een



normatieve en indicatieve indeling, uitgaande van de visualisatie op de ruimtegebruikskaat (bijlage 7 van het exploitatieplan).

1.5. Eigendomssituatie

Op grond van artikel 6.12 Wro gold, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012', de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat op een aantal percelen/gronden bouwplannen waren aangewezen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, en het kostenverhaal voor alle gronden waarop deze bouwplanmogelijkheden waren voorzien, op dat moment niet anderszins (via een anterieure overeenkomst dan wel via gemeentelijke verwerving) was verzekerd. Voorts bestond er ten tijde van de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan de noodzaak regels over locatie-eisen te stellen, waardoor eveneens de plicht ontstond een exploitatieplan vast te stellen.

Er is anno 2022 sprake van een in uitvoering zijnde gebiedsontwikkeling.

Als bijlage 5 bij dit exploitatieplan is de eigendommenkaart opgenomen, waarop is aangegeven welke gronden eigendom zijn van de gemeente en welke gronden eigendom zijn van derden. Hierbij is uitgegaan van de eigendomssituatie op 1 juli 2022.

Artikel 6.12 Wro verplicht gemeenten kostenverhaal te plegen ten aanzien van de gronden in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen zijn gepland. Hieronder valt op grond van artikel 6.2.1 Bro onder andere de mogelijkheid van de bouw van woningen.

Door de gemeente is voorafgaand aan en sinds de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' in 2013 een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatieplangebied verworven.

De verhaalbare kosten van de grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte dan wel, als er sprake is van zelfrealisatie van gronden van derden, door exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren.

In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal, verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente voorafgaand aan vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan 'Meerpolder 2012' een overeenkomst over grondexploitatie, de zogenoemde anterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit met de gemeente na vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan 'Meerpolder 2012' een overeenkomst over grondexploitatie, ofwel de zogenoemde posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en is, op grond van *een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning* voor de activiteit bouwen, ingevolge het exploitatieplan een exploitatiebijdrage verschuldigd.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' is ten aanzien van de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsgebied, sprake van de volgende situatie:

Deelgebied	Kostenverhaal op basis van:	Stand van zaken toepassing kostenverhaal:
1a	Particuliere grondexploitatie	Anterieure overeenkomst gesloten
1b	Gedeelte: particuliere grondexploitatie Gedeelte: gemeentelijke grondexploitatie	Posterieure overeenkomst gesloten Gronduitgifte heeft plaatsgevonden/is voorzien
2	Gemeentelijke grondexploitatie	Gronduitgifte heeft plaatsgevonden
3a	Gemeentelijke grondexploitatie	Gronduitgifte heeft plaatsgevonden
3b	Particuliere exploitatie	Kostenverhaal heeft nog niet plaatsgevonden
4	Gemeentelijke grondexploitatie	Gronduitgifte heeft plaatsgevonden
5	Gedeelte: particuliere grondexploitatie Gedeelte: gemeentelijke grondexploitatie	Posterieure overeenkomst gesloten Gronduitgifte heeft plaatsgevonden
6	Particuliere grondexploitatie	Anterieure overeenkomst gesloten
7	Particuliere grondexploitatie	Anterieure overeenkomst gesloten



Uit het overzicht volgt dat voor het overgrote deel van de deelgebieden het verhaal van kosten van de grondexploitatie heeft plaatsgevonden via gemeentelijke gronduitgifte.

Voor deelgebied 1b geldt dat deze ontwikkeling plaatsvindt in het kader van het gelijktijdig in procedure gebrachte uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor gronden binnen het exploitatieplangebied dient te voldoen aan onder meer de regels van het exploitatieplan. In geval van een posterieure overeenkomst zal in de overeenkomst uitvoering worden gegeven aan de in het exploitatieplan opgenomen locatie-eisen en de te betalen exploitatiebijdrage. Ingeval geen overeenkomst wordt gesloten, dient een particuliere eigenaar bij de realisatie rekening te houden met de inhoudelijke locatie-eisen die zijn opgenomen in het exploitatieplan, en met een financieel voorschrift als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarin de verplichting tot betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden geweigerd indien er sprake is van strijd met het exploitatieplan.

Na vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is genoemd exploitatieplan leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage te betalen op grond van een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De gebruikelijke legesheffing blijft onverminderd van kracht. Een belanghebbende kan echter niet voor dubbel kostenverhaal komen te staan. Voor onderdelen die zowel in het kostenverhaal van het exploitatieplan zitten als in de leges, volgt uit de legesverordening dat de legesregeling voor dat onderdeel terugtreedt.

Per 1 juli 2022 is sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij deels sprake is van gemeentelijke grondexploitatie en deels sprake is van particuliere grondexploitatie.

Uit het bovenstaande overzicht volgt dat de gebiedsontwikkeling van deelgebied 1b en 3b ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' nog dient aan te vangen. Voor de overige deelgebieden geldt dat de gebiedsontwikkeling daar inmiddels is voltooid danwel in uitvoering is.

Voor deelgebied 1b geldt dat sprake is van deels een gemeentelijke grondexploitatie en deels een particuliere grondexploitatie. Voor deelgebied 3b geldt dat de gronden in handen zijn van derden. De gemeente staat voor deelgebied 3b een faciliterende grondpolitiek voor. Het verwervingsbeleid in relatie tot het exploitatieplangebied is nader omschreven in hoofdstuk 7 van het exploitatieplan.

1.6. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbaar gebied waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, te komen, zijn binnen het exploitatieplangebied werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 lid onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.
Het uitgeefbaar gebied kent in hoofdzaak de bestemming Wonen en Wonen-uit te werken. Een beperkt gedeelte van het uitgeefbaar ligt binnen de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied, Tuin, Verkeer en Water. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 3.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.
De ontsluitingsstructuur (waaronder de woonstraten en waar van toepassing de deelontsluitingen) binnen de deelgebieden van het exploitatieplangebied is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 7 van het exploitatieplan). Voorts is binnen de openbare ruimte binnen de deelgebieden voorzien in de aanleg van openbaar groen, water, bergingswatergang, parkeren, fietspaden en voetpaden.
De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in de volgende groepen van werken en werkzaamheden:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.



De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 van het exploitatieplan.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de functies uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaat, zoals deze als bijlage 7 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden die voor een belangrijk deel kunnen worden gezien als voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (als bedoeld in artikel 6.2.4 onder c Bro), worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van aanleg van voorzieningen, inclusief de daartoe behorende inbrengwaarden van gronden, buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van locaties, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan een prijsvraag (artikel 6.2.4 sub i Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 onder k Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zullen, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

De gemeente Lansingerland heeft in het verleden verschillende eigendommen verworven in het te ontwikkelen gebied. De op 1 juli 2022 door of namens de gemeente verworven gronden, zijn aangegeven op de als bijlage 6 bij dit exploitatieplan behorende Kaart eigendom en kostenverhaal. Op deze kaart is ook aangegeven welke van de eerder door de gemeente verworven gronden inmiddels zijn uitgegeven als bouwperceel aan derden. Op deze bijlage is voorts zichtbaar gemaakt welke gronden in het gebied op genoemde datum in eigendom zijn van derden. In hoofdstuk 7 van het exploitatieplan wordt ingegaan op het door de gemeente gevoerde verwervingsbeleid.

Het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Lansingerland toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.



Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent, dat indien een anterieure overeenkomst (dat wil zeggen voorafgaand aan de vaststelling van het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan) of een posterieure overeenkomst (dat wil zeggen na het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van marktconforme gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Lansingerland, geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'. Het gaat hierbij om regels:

- a. over koppelingen tussen de aanleg van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- b. over het ruimtegebruik;
- c. over eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (bestekken, aanbesteding, inspecties);
- e. over de uitwerking van de in het gekoppeld planologisch besluit opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (woningbouwcategorieën sociale huur- en bereikbare woningen);
- f. waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als het een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen betreft, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen betreft het een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle via een financieel voorschrift verbonden exploitatiebijdragen aan een omgevingsvergunning voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.



RAPPORT

Datum: 20 april 2023

Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)

Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx



2. TOELICHTING OP DE PLANONTWIKKELING EN DE BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van de woonlocatie Meerpolder

In eerste instantie vormde het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001 de planologische grondslag voor de ontwikkeling van de VINEX-woonlocatie Meerpolder. Dit bestemmingsplan bevatte voor een groot gedeelte een globale bestemmingsregeling met uit te werken bestemmingen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 ontstond voor de gemeente de plicht eens per tien jaar een bestemmingsplan te herzien.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is voor een groot gedeelte waarvoor aanvankelijk deze globale uit te werken bestemmingen waren opgenomen, sprake van vastgestelde uitwerkingsplannen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is er nog sprake van acht deellocaties met een uit te werken bestemming Wonen (aangeduid als WU-1 tot en met WU-8).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' ontstond de plicht dat gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan diende te worden vastgesteld. De uitvoering van deze wettelijke plicht heeft plaatsgevonden met de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012'. Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan had betrekking op een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'.

Op 28 september 2017 is het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is de omvang van het exploitatieplangebied verkleind. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was een zeer groot gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen. In laatstgenoemd bestemmingsplan was deels voorzien in een conserverende bestemmingsregeling (ten opzichte van het voordien geldende bestemmingsplan 'Meerpolder' (vastgesteld bij besluit van 22 februari 2001). Daarnaast voorzag het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' in een uit te werken woonbestemming voor een aantal deellocaties. Bij de herziening van het exploitatieplan is het exploitatieplangebied verkleind naar de deellocaties WU-1 tot en met WU-8, waar ingevolge het bestemmingsplan op dat moment nog sprake is van een uit te werken woonbestemming.

In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was tevens de deellocatie "Wonen-uit te werken 6" zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen. Als gevolg van beroep is het bestemmingsplan ten aanzien van laatstgenoemde bestemming vernietigd. Door de gemeenteraad is vervolgens bij besluit van 27 november 2014 voor deze deellocatie het bestemmingsplan 'Meerpolder-Berkelse Wal' vastgesteld. Bij het besluit tot vaststelling van genoemd bestemmingsplan is tevens besloten om voor deze deellocatie geen exploitatieplan vast te stellen. Een en ander maakt dat deze deellocatie ten onrechte is gehandhaafd in het exploitatieplan 'Meerpolder, 1^e herziening'. Om die reden is, met de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening', deze deellocatie niet langer in het exploitatieplangebied opgenomen.

De ruimtegebruikskaart, die als bijlage 7 bij het exploitatieplan is opgenomen, bevat ter uitwerking van de gekoppelde planologische besluiten, de bindende regeling voor het exploitatieplangebied naar de indeling van de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Voor de hoofdfunctie uitgeefbaar gebied is vervolgens sprake van een bindende indeling naar de functies uitgeefbaar-bouwpercelen en uitgeefbaar-verharding/groen. Voor de hoofdfunctie openbare ruimte is vervolgens sprake van een bindende indeling naar de functies woonstraat, groen, water, bergingswatergang, parkeren, fietspad en voetpad.

Voor deelgebied 3b geldt dat het exploitatieplan een globaal karakter heeft, dit gezien de voor dit deelgebied in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen bestemming Wonen-uit te werken 3. Voor dit deelgebied is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan nog geen uitwerkingsplan vastgesteld. Ingevolge artikel 6.13 lid 3 Wro kan een exploitatieplan voor een gebied met een uit te werken bestemming een globaal karakter hebben.

De gekoppelde planologische besluiten voorzien, voor zover het betreft het gebied waarop het exploitatieplan betrekking heeft, in circa 5,1 ha oppervlakte uitgeefbaar gebied. Het resterende gedeelte van het exploitatieplangebied wordt ingericht als openbare ruimte, met inachtneming van de op de ruimtegebruikskaart onderscheiden functies. Het exploitatieplan kent een oppervlakte van in totaal circa 10,7 ha.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' :

- a. is de gebiedsontwikkeling in de deelgebieden 1a, 2, 3a en 4 tot en met 7 (nagenoeg geheel) gerealiseerd;



- b. is de start voorzien van de gebiedsontwikkeling in deelgebied 1b. Dit op basis van het gelijktijdig met het exploitatieplan in procedure gebrachte uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat';
- c. dient de realisatie van de gebiedsontwikkeling in deelgebied 3b nog plaats te vinden, dit op basis van een nog op te stellen en in procedure te brengen uitwerkingsplan.

De eigendomssituatie per 1 juli 2022 in het exploitatieplangebied kan als volgt worden omschreven:

Nr.	Eigendommen van:	Nog te ontwikkelen plandelen	Reeds gerealiseerde plandelen
1.	Gemeente Lansingerland	0,8 ha	3,1 ha
2.	Particuliere eigendommen	2,8 ha	
3.	Particuliere eigendommen als gevolg van uitgifte gemeente		3,4 ha
4.	Particuliere eigendommen waarbij toepassing van kostenverhaal heeft plaatsgevonden		0,5 ha
	Totaal:	3,6 ha	7,1 ha

De looptijd van de gebiedsontwikkeling bedraagt naar verwachting veertien jaar, uitgaande van de start van de grondexploitatie op 1 januari 2012. Op de kaart fasering gronduitgifte is de verwachting van de verdere fasering van de uitgifte van gronden aangegeven (zie bijlage 8 van het exploitatieplan).

2.2. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat 28 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan.

Louter omwille van de leesbaarheid is in de koptekst van een bij het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' vastgestelde bijlage de aanduiding '2e herziening' opgenomen. Voor de formele benaming van een bijlage geldt dat deze plaatsvindt zonder de toevoeging van de aanduiding '2e herziening'. Ingeval in het exploitatieplan naar een bijlage wordt verwezen of een bijlage wordt aangehaald, geschiedt dit derhalve zonder de toevoeging '2e herziening'.

Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van de bijlagen toegelicht.

bijlage 1 Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 2 Kaart gekoppelde planologische besluiten

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012', waar van toepassing in samenhang met een voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende uitwerkingsplan. In totaal is sprake van elf locaties waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld. Op deze kaart is de begrenzing van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' en de elf verschillende uitwerkingsplannen aangegeven. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeeldingen van het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen hebben, als onderdeel van de betreffende bestemmingsplannen, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

bijlage 3 Kaart enkelbestemmingen gekoppelde planologische besluiten

Deze kaart bevat de analoge versie van de enkelbestemmingen van de verbeelding van de binnen het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Meerpolder 2012', in samenhang met de verbeeldingen van de voor de verschillende deelgebieden vastgestelde uitwerkingsplannen. Daarin is, ten behoeve van de leesbaarheid, de aanduiding van de bestemming 'Wonen-uit te werken (WU-3)' voor deelgebied 3b in een afwijkende kleur weergegeven. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeeldingen van het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen hebben, als onderdeel van de betreffende bestemmingsplannen, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

bijlage 4 Kaart deelgebieden

Deze kaart heeft een bindend karakter. Op deze kaart is de indeling van het exploitatieplangebied naar negen deelgebieden weergegeven. Voor een nadere toelichting op de indeling naar de deelgebieden wordt verwezen naar paragraaf 1.2. De indeling naar de deelgebieden heeft een functie in de toepassing van de regels van het exploitatieplan.



Voorts heeft de kaart deelgebieden een toelichtende functie bij de onderbouwing van de raming van de kosten en opbrengsten binnen het exploitatieplangebied, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

bijlage 5 Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 juli 2022 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 6 Kaart eigendom en kostenverhaal

Op deze kaart is weergegeven de stand van zaken van de toepassing van het kostenverhaal c.q. het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal naar de peildatum 1 juli 2022. Onderscheid wordt gemaakt naar eigendommen van de gemeente bestemd voor uitgifte, eigendommen derden (door gemeente verkochte bouwpercelen), eigendommen derden (anterieure of posterieure overeenkomsten) en eigendommen derden (waar nog geen kostenverhaal is geëffectueerd). De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 7 Ruimtegebruikskaart

Deze kaart heeft een bindende functie.

Op deze kaart is voor de deelgebieden de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is in de deelgebieden de indeling weergegeven naar de functies groen, water, bergingswatergang, woonstraat, parkeren, fietspad en voetpad. Wat betreft het uitgeefbaar gebied in de deelgebieden is binnen het uitgeefbaar gebied de indeling weergegeven naar de functies uitgeefbaar-bouwpercelen en uitgeefbaar-verharding/groen.

bijlage 8 Kaart fasering gronduitgifte

Deze kaart heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waar het gaat om de voor de deelgebieden gehanteerde fasering voor de (fictieve) uitgifte van bouwpercelen. Voor de inmiddels gerealiseerde deelgebieden is op de kaart aangegeven het jaar van gerealiseerde uitgifte c.q. verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor het in uitvoering zijnde deelgebied 1b is op de kaart het jaartal van de na de peildatum van 1 juli 2022 te verwachten gronduitgifte c.q. verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen weergegeven. Voor het nog te realiseren deelgebied 3b is inzicht gegeven in de geraamde uitgiftefasering.

bijlage 9 Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende uitgiftecategorieën. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs en -categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. Voor de op de peildatum van 1 juli 2022 gerealiseerde deelgebieden zijn op de kaart de uitgiftecategorieën afgestemd op de gerealiseerde (fictieve) gronduitgifte. Voor de op de peildatum nog te realiseren (fictieve) gronduitgifte is inzicht gegeven in de ramingen van de uitgifteprijscategorieën.

De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de marktconforme (fictieve) uitgifteopbrengst van vervaardigde en te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 10 Kaart buitenplanse voorzieningen

In de exploitatieopzet zijn de verhaalbare kosten opgenomen van de aanleg van buiten het exploitatieplangebied gelegen voorzieningen. Dit betreft een aandeel in de kosten van de voorzieningen betreffende hoofdwegenstructuur en hoofdstructuur groen/water, zoals die in het kader van de ontwikkeling van de woonlocatie Meerpolder is/wordt gerealiseerd. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 11 Kaart bestaande situatie

Deze kaart (i.c. een luchtfoto) is toegevoegd om inzicht te bieden in de situatie van de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling bij de start van de procedure van de 2^e herziening van het exploitatieplan. De luchtfoto geeft de situatie weer in het voorjaar van 2022. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 12 Kaart aangewezen woningbouwcategorieën

Op deze kaart is de situering van de in deelgebied 1b van het exploitatieplangebied te realiseren woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en bereikbare woningen vastgelegd. De vaststelling van deze situering heeft een functie in relatie tot



de toepassing van de regels in het exploitatieplan over de uitwerking van de in het gekoppeld planologisch besluit opgenomen regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen. Deze kaart heeft een bindende werking.

bijlage 13 Verwervingskaart

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de (delen van) eigendommen van derden, die de gemeente voornemens is te verwerven. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 14 Kwaliteitsomschrijving

In de regels van het exploitatieplan is vastgelegd dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de (kwaliteits)eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. In relatie tot de toepassing van de regels heeft de kwaliteitsomschrijving een bindende werking.

Daarnaast heeft de kwaliteitsomschrijving een toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

bijlage 15 Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b

De in bijlage 14 opgenomen kwaliteitsomschrijving bevat de algemene (kwaliteits)eisen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Daarnaast is er voor de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden in deelgebied 1b sprake van aanvullende (kwaliteits)eisen welke zijn vastgelegd in de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b. Voor deze toepassing heeft de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b een bindende werking.

Daarnaast heeft de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b een toelichtende werking voor de onderbouwingen van de ramingen van de kosten van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 1b, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

bijlage 16 Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Lansingerland

Deze bijlage bestaat uit het document, getiteld het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2019', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 november 2019. De hoofdstukken 1, 3 (met uitzondering van paragraaf 3.4 tot en met 3.6) en paragraaf 5.6 hebben een bindend karakter. De overige hoofdstukken en paragrafen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019 hebben een toelichtend karakter.

De hoofdstukken en paragrafen van het besluit 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2019' met een bindend karakter maken deel uit van het in de regels van het exploitatieplan genoemde aanbestedingskader.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook paragraaf 4.6 van het exploitatieplan deel uitmaakt van het in de regels omschreven aanbestedingskader.

De inhoud van paragraaf 4.6 heeft, gelet op artikel 6 van de regels van het exploitatieplan, daardoor eveneens een bindend karakter.

bijlage 17 Taxatierapport inbrengwaarden

Opgenomen is het Deskundigenadvies inbrengwaarde Exploitatieplan Meerpolder 2^e herziening d.d. 8 december 2022 opgesteld door Gloudemans te 's-Hertogenbosch. Dit taxatierapport heeft een toelichtende functie voor de onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden van de gronden.

bijlage 18 Plankostenscan

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plan- en apparaatskosten, als onderdeel van de totaal te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ontwerp-ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van VROM is gepubliceerd in 2010. Van de ontwerpregeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie onderdelen zijn opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 19 Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:



- 19.1. detailuitwerking raming kosten exploitatieplan;
- 19.2. raming sloop- en saneringskosten deelgebieden 1b en 3b;
- 19.3. civieltechnische raming deelgebieden 1b en 3b;
- 19.4. toelichting toerekening kosten buitenplanse voorzieningen.

In deze bijlagen zijn voor de verschillende aangegeven onderdelen nadere toelichtingen en onderbouwingen opgenomen voor de in de exploitatieopzet opgenomen (ramingen van) kosten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 20 Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengsten uit (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 21 Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet

In deze bijlage is een overzicht in jaren van gerealiseerde en geraamde kosten en opbrengsten van de grondexploitatie opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 22 Macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenoemde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 23 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totaal te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 24 Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. In deze bijlage is het aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 25 Grondprijsbeleid

Deze bijlage bevat de uitkomsten van een uitgevoerde analyse naar de marktconforme uitgifteprijsen voor de per 1 juli 2022 nog uit te geven bouwpercelen, onderscheiden naar uitgiftecategorieën.

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 25.1 kaderbrief grondprijzen 2022 gemeente Lansingerland;
- 25.2 waardebeoordeling uitgifteprijsen Meerpolder (deelgebied 1b en 3b), Stec-groep.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie als onderbouwing van de ramingen van de opbrengsten van de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

bijlage 26 Uitgangspunten parameters gemeente Lansingerland

In deze bijlage is het gemeentelijke beleid voor de te hanteren parameters voor grondexploitaties 2022 beschreven. De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten (parameters) zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.



bijlage 27 Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie eigendommenkaart, bijlage 5). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik, afgeleid van de ruimtegebruikkaart (bijlage 7), zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft, gezien de status van de ruimtegebruikkaart, een bindend karakter.

bijlage 28 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.



3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Een exploitatieplan dient, gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, een omschrijving van de werken en werkzaamheden te bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

De hierna opgenomen omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 3.1 tot en met 3.3 betreft het gehele exploitatieplangebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij is uitgegaan van de bestemmingsregeling zoals opgenomen in de gekoppelde planologische besluiten, en verder uitgewerkt in de ruimtegebruikskaart (bijlage 7 van het exploitatieplan). Een nadere kwalitatieve duiding is opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving (bijlage 14 van het exploitatieplan) en de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b (bijlage 15 van het exploitatieplan).

In paragraaf 3.4 wordt daarnaast ingegaan op uitgevoerde/nog uit te voeren werken en werkzaamheden betreffende voorzieningen die gelegen zijn c.q. worden aangelegd buiten het exploitatieplangebied.

Het exploitatieplangebied kent negen deelgebieden, die zijn aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 4 van het exploitatieplan). De omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 3.1 tot en met 3.3 heeft betrekking op het geheel van de genoemde deelgebieden.

De indeling tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied in de deelgebieden is aangegeven op de ruimtegebruikskaart. Daarbij geldt voor deelgebied 3b dat deze indeling een globaal en normatief karakter heeft, aangezien binnen dit deelgebied sprake is van een nog uit te werken woonbestemming.

Voor alle deelgebieden geldt voorts dat daarbinnen sprake kan zijn van werken en werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nutsvoorzieningen.

Wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied respectievelijk openbare ruimte, zoals aangeduid in de ruimtegebruikskaart) wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'. Zo vormt de aanleg van bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. woonrijp maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

3.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het betreft hier de uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied (lees: de bouwpercelen alsmede uitgeefbare verharding/groen). Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.



In het exploitatieplangebied zijn in elk geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied voorzien:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbaar gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbaar gebied;
- het ontgraven, ophogen, voorbelasten en egaliseren van het terrein in het uitgeefbaar gebied; het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbaar gebied;
- het uitvoeren van bodemsanering;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen.

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden wordt verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

Deze aanleg kan plaatsvinden in gronden die deel uitmaken van de openbare ruimte en in uitgeefbaar gebied.

Wat betreft de aanleg van gasleidingen met inbegrip van bijbehorende werken geldt dat sinds 1 juli 2018 voor woonwijken is voorzien in wijziging van wet- en regelgeving die ziet op gasloos bouwen.

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit twee groepen werken en werkzaamheden:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikkaart en kan worden onderverdeeld naar werken/werkzaamheden voor de aan te leggen/aangelegde woonstraten, groen, water, bergingswatergang, parkeervoorzieningen, fietspaden en voetpaden.

3.3.1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied.



Onder de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het ontgraven, ophogen, voorbelasten en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte; het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- het aanbrengen van openbare vuilwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken;
- het aanbrengen van openbare hemelwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken naar bergingswatergangen;
- de aanleg van openbare bergingswatergangen en waterpartijen;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- de aanleg van woonstraten geschikt voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer. De woonstraten zijn op de ruimtegebruikskaart als zodanig aangeduid;
- ten aanzien van deelgebied 1b, de aanleg van de deelontsluitingen. De deelontsluitingen zijn als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart;
- de aanleg van civieltechnische kunstwerken, zoals bruggen, fietstunnels;
- de aanleg van verkeersregelinstallaties;
- het uitvoeren van bodemsanering in de openbare ruimte;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen in de openbare ruimte.

Als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte' wordt het begrip '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel*' onderscheiden. De openbare ruimte voor de nog te ontwikkelen deelgebieden kan in delen bouwrijp worden gemaakt. Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in het eerst aan snee zijnde deelgebied 1b is het niet per se nodig dat de openbare ruimte van het deelgebied waarin het bouwperceel is gelegen, in zijn geheel bouwrijp is gemaakt. Wel is vereist dat, voor het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, de openbare ruimte *ten behoeve van dat bouwperceel* bouwrijp is gemaakt. Daaronder wordt verstaan het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

1. de aanleg van een woonstraat als bouwweg van het bouwperceel, eventueel via al aangelegde woonstraten (als (bouw)weg), naar een deelontsluiting, en;
2. de aanleg van de deelontsluiting, waarop de 1 bedoelde woonstra(a)t(en) (als bouwweg) wordt/worden aangesloten, en;
3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden genoemd onder 1 en 2, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering, en;
4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden genoemd onder 1 en 2, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar een bergingswatergang in het exploitatieplangebied.

Ten aanzien van onderdeel 2 geldt dat de deelontsluitingen voor deelgebied 1b aangegeven zijn op de ruimtegebruikskaart. Deelgebied 1b kan worden ingedeeld naar drie deellocaties, met elk een eigen deelontsluiting. Ten aanzien van onderdeel 4 geldt dat de situering van de bergingswatergang is vastgelegd op de ruimtegebruikskaart.

Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter met de toekomstige functie van woonstraat die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving (bijlage 14 van het exploitatieplan) en/of de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b (bijlage 15 van het exploitatieplan).

3.3.2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben eveneens betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied.



Onder de werkzaamheden voor het woonrijp maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- de definitieve aanleg van de woonstraten en deelontsluitingen, met inbegrip van de daarbij behorende rotondes, kruisingen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het in definitieve vorm aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van openbare verlichting;
- het aanbrengen van definitieve inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen;
- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaaronderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen en belijning;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

3.4. Omschrijving uitgevoerde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied

De in paragraaf 3.1 tot en met 3.3 opgenomen omschrijvingen betreffen reeds uitgevoerde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied.

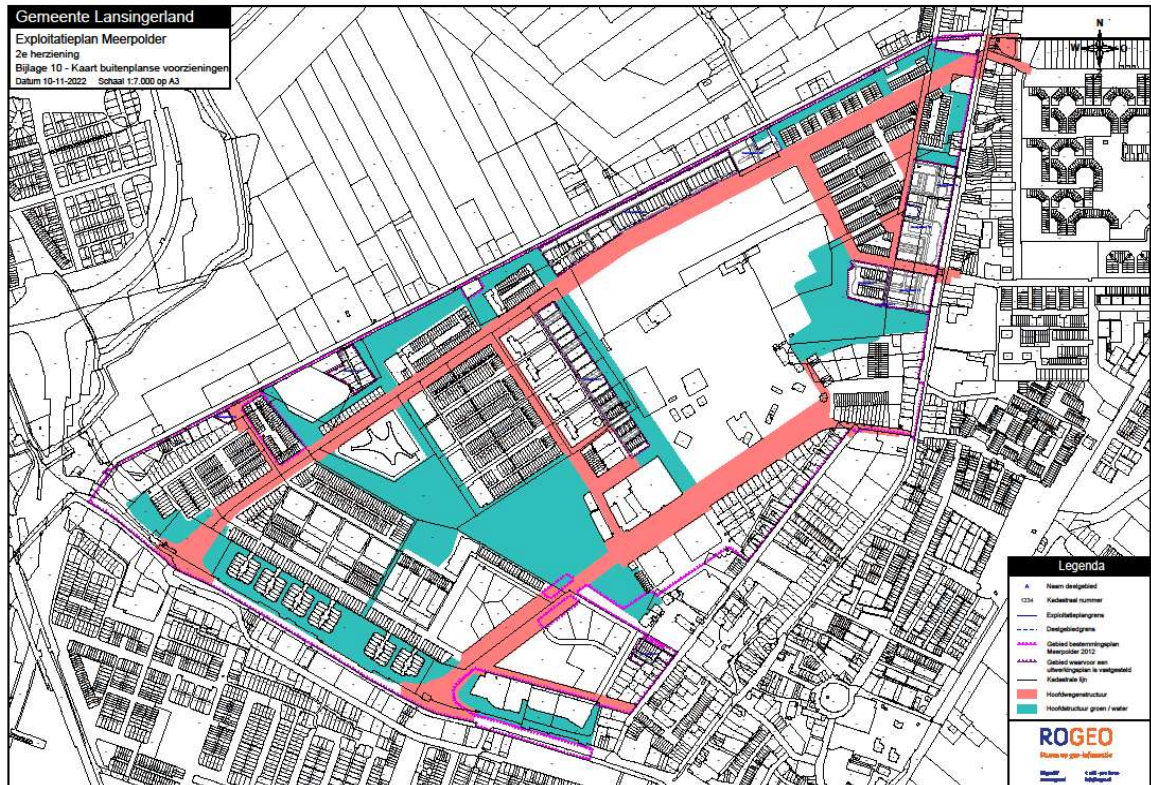
Het exploitatieplangebied heeft betrekking op een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'. Genoemd bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de in uitvoering zijnde realisatie van de VINEX-woonlocatie Meerpolder met een omvang van circa 3.085 woningen, 2.771m² oppervlakte commerciële/niet-commerciële voorzieningen, 1.330.m² bedrijfsfuncties en een sportpark. In eerste instantie vormde het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001 de planologische grondslag voor de ontwikkeling van de VINEX-woonlocatie Meerpolder. Dit bestemmingsplan bevatte voor een groot gedeelte een globale bestemmingsregeling met uit te werken bestemmingen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 ontstond voor de gemeente de plicht eens per tien jaar een bestemmingsplan te herzien.

Ten behoeve van de woonlocatie Meerpolder is voorzien in de realisatie van een hoofdwegenstructuur, welke bestaat uit de Oudelandselaan, Oostmeerlaan, Klapwijkse Zoom, Markermeerstraat, Naardermeerstraat, Rivierenstraat en Briellestraat. Daarnaast is in het kader van de realisatie van de woonlocatie Meerpolder voorzien in een hoofdstructuur groen/water.

De tot de hoofdwegenstructuur respectievelijk de hoofdstructuur groen/water behorende werken en werkzaamheden liggen alle buiten het exploitatieplangebied en binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'.



In onderstaand kaartbeeld is de ligging van de hoofdwegenstructuur en de hoofdstructuur groen/water zichtbaar gemaakt. Deze kaart is tevens als bijlage 10 bij het exploitatieplan opgenomen.



De aanleg van deze hoofdwegenstructuur is gestart in 2000 en ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan vrijwel volledig voltooid. Voor de aanleg van de hoofdstructuur groen/water dat deze op dat moment nagenoeg is voltooid.



4. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

4.1. Inleiding en begrippen

4.1.1. Inleiding

De realisatie van het gedeelte van de woonlocatie Meerpolder dat is gelegen binnen het exploitatieplangebied omvat naar de huidige inzichten circa 246 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' en het daaraan gekoppelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 31 januari 2013.

Het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' vormt de planologische grondslag voor de ontwikkeling van de VINEX-woonlocatie Meerpolder, met een omvang van circa 3.085 woningen en ruimte voor commerciële/niet-commerciële voorzieningen, bedrijfsfuncties, een sportpark dit alles met bijbehorende openbare ruimte. In eerste instantie vormde het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001 de planologische grondslag voor de ontwikkeling van de VINEX-woonlocatie Meerpolder. Dit bestemmingsplan bevatte voor een groot gedeelte een globale bestemmingsregeling met uit te werken bestemmingen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 ontstond voor de gemeente de plicht eens per tien jaar een bestemmingsplan te herzien.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' was reeds een substantieel deel van de woonlocatie ontwikkeld. Laatstgenoemd bestemmingsplan kende verder 8 deellocaties, waarvoor sprake was/is van een uit te werken woonbestemming.

De realisatie van het gedeelte van de woonlocatie Meerpolder binnen het exploitatieplangebied wordt gekenmerkt door een meerjarige uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

In paragraaf 1.2.1 van het exploitatieplan is toegelicht dat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' een wettelijke plicht was om gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen. Uit artikel 6.12 lid 2 Wro volgt dat gelijktijdig met een bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen, een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet anderszins is verzekerd;
- b. er een noodzaak is tot het stellen van regels over een tijdvak of fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen daartussen;
- c. er een noodzaak is tot het stellen van eisen voor en regels over de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. er een noodzaak is tot het uitwerken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (aangewezen woningbouwcategorieën).

De situaties onder a, c en d deden zich voor ten tijde van de vaststelling van genoemd bestemmingsplan.

De situatie onder a ziet op de kostenverhaalsfunctie van het exploitatieplan. De situaties onder b tot en met d zien op de functie van het exploitatieplan voor het stellen van regels over onderwerpen die behoren tot de zogenoemde 'locatie-eisen'. In het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' waren eisen en regels, zoals bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro, opgenomen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. eisen voor de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
2. regels over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (aangewezen woningbouwcategorieën);
3. verbodsbepalingen;
4. regels waarbij via omgevingsvergunning kon worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

Het exploitatieplangebied is onderverdeeld naar negen deelgebieden. Voor elk van deze deelgebieden geldt dat in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' daarvoor een uit te werken woonbestemming is opgenomen. In de periode september 2013 tot en met december 2020 is voor zeven van deze deelgebieden een uitwerkingsplan vastgesteld. In totaal zijn tien uitwerkingsplannen vastgesteld in deze periode. Een overzicht van de volgtijdelijke besluitvorming van deze uitwerkingsplannen is opgenomen in paragraaf 1.2.3 van het exploitatieplan.



Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is voor deelgebied 1b voorzien in de tervisielegging van het ontwerp-uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'.

De realisatie van de deelgebieden 1a, 2, 3a en 4 tot en met 7, ter grootte van circa 172 woningen met bijbehorende openbare ruimte, heeft voor het overgrote deel plaatsgevonden in de periode 2013 t/m 2021. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan "Meerpolder 2012, 2^e herziening" dient de realisatie van de deelgebieden 1b en 3b plaats te vinden.

Op 28 september 2017 is door de gemeenteraad van Lansingerland het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' vastgesteld. Er is op dat moment sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij voor de deelgebieden 2 (deels), 3a (deels), 4 en 7 (deels) de globale inhoud van het 'Exploitatieplan Meerpolder 2012' is omgezet naar een gedetailleerdere uitwerking. Voorts heeft een algehele actualisatie van de exploitatieopzet en van de regels van het exploitatieplan plaatsgevonden. Onderdeel van die 1^e herziening is dat daardoor ook de kaarten en de toelichting zijn aangepast.

Bij de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' was er aanleiding de bestaande regels in het exploitatieplan te herzien. In genoemd exploitatieplan zijn regels en eisen opgenomen over de volgende onderwerpen:

- a. eisen voor de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- b. regels over de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- c. verbodsbepalingen;
- d. regels waarbij via een omgevingsvergunning kon worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

Anno 2022, is er voorzien in de vaststelling van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening'. De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is toegelicht in paragraaf 1.2.3 van het exploitatieplan.

Er is sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij voor deelgebied 1b de globale inhoud van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' is omgezet naar een gedetailleerdere uitwerking. Voorts heeft een algehele actualisatie van de exploitatieopzet en van de regels van het exploitatieplan plaatsgevonden.

De aanpassing van de regels in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' ziet onder meer op de volgende onderdelen:

1. inpassing van het gelijktijdig met de herziening van het exploitatieplan in procedure te brengen uitwerkingsplan Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' in de regels van het exploitatieplan;
2. toevoeging van een regeling waarbij een koppeling worden aangebracht tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte met de verlening van omgevingsvergunningen in deelgebied 1b;
3. toevoeging van een regeling waarbij de start van de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 3b afhankelijk wordt gesteld van de vaststelling en inwerkingtreding van een uitwerkingsplan.
4. aanpassing van de ruimtegebruiksregeling in relatie tot de detaillering van de bestemmingsregeling in deelgebied 1b en naar de actuele situatie in de reeds gerealiseerde deelgebieden;
5. aanpassing van de kwaliteitsomschrijving (onder meer toevoeging eisen werken en werkzaamheden voor ontwikkeling deelgebied fase 1b);
6. aanpassing en toevoeging van de regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (aanpassing regels goedkeuring bestekken, regels ten aanzien aanbesteding inzake de inrichting van de openbare ruimte en regels ten aanzien van inspecties).
7. Toevoeging van de regels over de uitwerking van de in het gekoppelde planologische besluit voor deelgebied 1b opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (sociale huurwoningen en bereikbare woningen).

Onderdeel van die 2^e herziening is dat daardoor ook de kaarten en de toelichting zijn aangepast.



De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 4 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen in dit hoofdstuk verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 4.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder tot en met paragraaf 4.11 (toelichting bij artikel 11)).

4.1.2. Toelichting bij artikel 1 Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het samenstel van de gekoppelde planologische besluiten zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

Voor het begrip 'gekoppeld planologische besluit' wordt verwezen naar het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Meerpolder 2012', in samenhang met het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende:

1. uitwerkingsplan 'Stadswoningen' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012');
2. uitwerkingsplan 'Eilanden van Berkel' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012');
3. uitwerkingsplan 'Brug nabij project 74';
4. uitwerkingsplan 'NogMeerPolder' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012');
5. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, 4C' (Cradle-to-cradle, Comfort en Co-design);
6. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2e fase';
7. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Noordeindseweg tussen 11 en 15';
8. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Vlinderhof';
9. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg';
10. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29';
11. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'.

In lid 2 zijn daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen, die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status.

4.2. Toelichting bij artikel 2 Koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen, en de realisatie van bouwplannen. In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over verschillende koppelingen.

Voor deelgebied 1b kent het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' een directe bouwtitel. Het is van belang nadere regels te stellen over de volgorde van de activiteiten voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte van dit deelgebied en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen dat betreffende deelgebied. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 2.1. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel is vereist dat *het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel* waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft (als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat elk bouwperceel in dit deelgebied direct bij de start van de bebouwing is voorzien van:

- a. een adequate ontsluiting in de vorm van een woonstraat als bouwweg naar de eveneens aan te leggen deelontsluiting op de bestaande wegenstructuur buiten het exploitatieplangebied, en;
- b. een aansluitmogelijkheid vanuit het bouwperceel op de alsdan aangelegde openbare vuilwater- respectievelijk hemelwaterriolering.

Voor deelgebied 1b geldt dat dit kan worden onderverdeeld in drie deellocaties, waarbij elke deellocatie beschikt over een deelontsluiting naar de bestaande wegenstructuur buiten het exploitatieplangebied. Voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op een bouwperceel in een deellocatie is in relatie tot onderdeel a voldaan aan de eis van de koppelingsregeling indien vanuit het bouwperceel sprake is van een aangelegde woonstraat als bouwweg (al dan niet via eerder aangelegde woonstraten (als bouwweg) naar de deelontsluiting die behoort bij de betreffende deellocatie binnen dit deelgebied.

In artikel 2.2. is een koppelingsregeling opgenomen, welke betrekking heeft op het nog te ontwikkelen deelgebied 3b. Voor de gronden in dit deelgebied geldt dat ze deel uitmaken van de in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen bestemming Wonen-uit te werken 3. In de



koppelingsregeling is vastgelegd dat met de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte niet mag worden gestart dan nadat het uitwerkingsplan voor de betreffende gronden is vastgesteld en in werking is getreden.

4.3. Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Op basis van de in het gekoppelde planologische besluit opgenomen bestemmingsregeling is het van belang het onderscheid aan te geven tussen het uitgeefbaar gebied enerzijds en de openbare ruimte anderzijds. De ruimtegebruikskaart is als bijlage 7 bij het exploitatieplan opgenomen.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen' dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar-bouwpercelen' aangeduide gronden. De als 'uitgeefbaar-bouwpercelen' aangeduide gronden maken deel uit van het in de ruimtegebruikskaart aangeduide 'uitgeefbaar gebied'. Voorkomen moet worden dat de oprichting van deze gebouwen plaatsvindt op gronden bestemd om te worden ingericht als openbare ruimte respectievelijk op de gronden die bedoeld zijn voor de aanleg van uitgeefbare verharding en uitgeefbaar groen. Een uitzondering geldt voor gebouwen voor functies die tot de openbare ruimte behoren en gebouwen voor nutsvoorzieningen.

In artikel 3.2 is vastgelegd dat de gronden die op de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als 'uitgeefbaar-verharding/groen' zijn aangewezen voor de aanleg van tot het uitgeefbaar gebied behorende wegen, achterpaden, parkeerplaatsen en bijbehorende groenvoorzieningen. Voor bepaalde gedeelten van deelgebieden is erin voorzien dat de daarbinnen aan te leggen wegen, zij- en achterpaden, parkeerplaatsen en groen in particulier eigendom zijn gekomen van eigenaren van aangrenzende bouwpercelen. De aanleg van deze uitgeefbare verharding en groen omvat tevens de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen. Zoals aangegeven in paragraaf 3.2, kan de aanleg van nutsvoorzieningen plaatsvinden in gronden die onderdeel zijn van zowel openbare ruimte als uitgeefbaar gebied.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies: groen, water, bergingswatergang, woonstraat, parkeren, fietspad en voetpad. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 3.3). De aanleg van de in de vorige volzin bedoelde functies c.q. de oprichting van gebouwen ten behoeve van die functies. Ook omvat het de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen. Zoals aangegeven in paragraaf 3.2, kan de aanleg van nutsvoorzieningen plaatsvinden in gronden die onderdeel zijn van zowel openbare ruimte als uitgeefbaar gebied.

4.4. Toelichting bij artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden. In artikel 4 van de regels is vastgelegd dat voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied voldaan dient te worden aan (onder meer) de eisen als opgenomen in de als bijlage 14 bij dit exploitatieplan opgenomen Kwaliteitsomschrijving. Deze kwaliteitsomschrijving bestaat uit de Leidraad Duurzame inrichting openbare ruimte (Dior), zoals deze is vastgesteld door het college van BenW bij besluit van 23 april 2019.

Voor deelgebied 1b is er sprake van aanvullende (kwaliteits)eisen voor het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze zijn vastgelegd in de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b, welke als bijlage 15 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 5 vastgelegd dat voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte bestek dienen te worden opgemaakt, die de instemming behoeven van burgemeester en wethouders. In het bestek vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving en, voor zover het betreft deelgebied 1b, de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b.



RAPPORT

Datum: 20 april 2023

Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)

Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx



4.5. Toelichting bij artikel 5 Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 5 tot en met 7 zijn deze uitvoeringsregels, wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt naar de onderdelen:

- bestekken (artikel 5)
- aanbesteding (artikel 6)
- inspecties (artikel 7)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte in een deelgebied steeds een bestek wordt opgesteld, dat dient te voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving (bijlage 14 van het exploitatieplan) en, indien de werken betrekking hebben op deelgebied 1b, de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b (bijlage 15 van het exploitatieplan). Een bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de Kwaliteitsomschrijving en, indien van toepassing, de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b (artikel 5.1 en 5.2). In artikel 1 (Begrippen) is omschreven aan welke inhoudelijke eisen een bestek dient te voldoen.

Voor het schaalniveau van een bestek geldt als basisregel dat het bestek tenminste de omvang dient te hebben van een deelgebied. Daarbij is bepaald dat het bestek betrekking kan hebben op de werken en werkzaamheden in een gedeelte van een deelgebied, mits een doelmatige uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken is geborgd (artikel 5.1).

Voorzien is in een beslistermijn voor burgemeester en wethouders van acht weken, welke termijn eenmaal met acht weken kan worden verlengd (artikel 5.3).

In dit kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat het betreffende bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 5.4).

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een bestek wordt opgemaakt dat voldoet aan de Kwaliteitsomschrijving en, indien van toepassing, de Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b en dat wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van het schaalniveau van het bestek. Zie artikel 5.5.

4.6. Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn primair de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden, is het aanbestedingskader van toepassing. Het aanbestedingskader geldt als het door de gemeente Weert vastgestelde normenkader, bestaande uit:

- a. Het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2019', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 januari 2017, en zoals dat als bijlage 16 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Hoofdstuk 1 (Definities), Hoofdstuk 3 (Juridische uitgangspunten), met uitzondering van paragraaf 3.4 tot en met 3.6) en paragraaf 5.6 (Bepalen van de inkoopprocedure) van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2019'



hebben daarbij een bindend karakter. De overige hoofdstukken en paragrafen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019 hebben een toelichtend karakter.

- b. De onderhavige paragraaf 4.6 van de toelichting van dit exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf 5.6 van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2019, wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), situatie per 1 juli 2022:

Aanbestedingsprocedure	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	€ 0,- < € 150.000,-	€ 0,- < € 50.000,-
Meervoudig onderhandse procedure	€ 150.000,- < € 1.500.000,-	€ 50.000,- ≤ EU-drempel leveringen/ diensten
Nationaal	€ 1.500.000,- ≤ EU-drempel werken	n.v.t.
Europees	> EU-drempel werken	> EU-drempel leveringen/diensten

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in de tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden). De EU-drempelwaarden worden tweejaarlijks vastgesteld.

Het aanbestedingskader zoals omschreven in artikel 1.2 van de regels van het exploitatieplan wordt gevormd door de hiervoor onder a aangehaalde hoofdstukken en paragrafen van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2019' tezamen met de inhoud van de onderhavige paragraaf 4.6 van het exploitatieplan.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/ werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten en/of het aanbestedingskader (artikel 6.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 6.4). De instemming wordt geweigerd, indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 6.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin: de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit, in de zin van de in het exploitatieplan bedoelde regels, van burgemeester en wethouders vereist over een aanbestedingsprotocol, een aanbestedingsverslag of voorgenomen besluit tot gunning (artikel 6.6).

4.7. Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tusseninspecties

In het geval particuliere exploitanten uitteefbaar terrein bouwrijp maken zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze moeten voldoen aan de eisen die daaraan in dit exploitatieplan zijn gesteld. Ditzelfde geldt als op gronden van particuliere eigenaren nutsvoorzieningen worden aangelegd.

Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van deze werken en werkzaamheden voor deze voorzieningen. Ditzelfde geldt voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitteefbaar gebied en de aanleg van nutsvoorzieningen.



Het belang voor het stellen van regels over inspecties is temeer aanwezig, indien het gaat om ondergrondse werken/ werkzaamheden. Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

Voor het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 7.3).

4.8. Toelichting bij artikel 8 Regels met betrekking tot de uitwerking van de in het gekoppelde planologische besluit opgenomen regels over de uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1 lid 1 Wro kan een bestemmingsplan regels bevatten over de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, welke regels ook betrekking kunnen hebben op aangewezen woningbouwcategorieën. Uit artikel 3.1.2 Bro volgt dat het bij deze regels gaat om de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, woningen onder particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De definities van deze vier genoemde woningbouwcategorieën zijn vastgelegd in artikel 1.1.1 lid 1 Bro.

De toepassing van artikel 8 van de regels van het exploitatieplan is beperkt tot deelgebied 1b. In het voor dit deelgebied vast te stellen uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' zijn regels opgenomen voor de woningbouwcategorieën:

- sociale huurwoningen;
- bereikbare woningen;

Ingevolge artikel 2 van de regels van genoemd uitwerkingsplan wordt verstaan onder:

- Sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens van artikel 13, lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.
- Bereikbare woning: woning, die gerealiseerd wordt conform de meest recente voorwaarden van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG), waarbij de daadwerkelijke som van de koop aanneemovereenkomst, inclusief meerwerk, onder de NHG-grens blijft. Dit betreft een verkoopwaarde (prijspeil 1 januari 2022) van onder € 355.000, of € 376.300 wanneer er wordt voldaan aan de energiebesparende maatregelen zoals benoemd in de NHG voorwaarden. Dan wel een huurprijs van ten hoogste € 1.027 per maand (prijspeil 1 januari 2022) gedurende minimaal vijftien jaar, jaarlijks te indexeren conform CPI index alle huishoudens.

De definitie van sociale huurwoning in het uitwerkingsplan sluit aan bij de definitie die voor "sociale huurwoning" is opgenomen in artikel 1.1.1. lid 1 sub d Bro. De omschrijving 'bereikbare woning' ziet op de samenvoeging van de in artikel 1.1.1. lid 1 sub e respectievelijk j Bro opgenomen definities van de woningbouwcategorieën 'sociale koopwoning' en 'geliberaliseerde woning voor middenhuur'.

Daarbij wordt opgemerkt dat in artikel 1.1.1. lid 1 sub e Bro voor de categorie sociale koopwoning een maximum vrij-op-naamprijs van € 200.000,- wordt gehanteerd. Echter, ingevolge artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geldt voor de gemeente Lansingerland als maximum de kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (zie artikel 7ad lid 3 at Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

In artikel 8.1 van de regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' is bepaald dat minimaal 25 sociale huurwoningen zijn voorzien in een daartoe aangewezen aanduiding 'specifieke vorm van wonen-sociale huurwoningen'. In artikel 8.2 van de regels van genoemd uitwerkingsplan is bepaald dat minimaal 8 bereikbare woningen dienen te worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bereikbare woningen'.

Ingevolge artikel 6.2.10 onder a Bro is de regeling voor de genoemde woningcategorieën zoals deze is opgenomen in het genoemde uitwerkingsplan uitgewerkt in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening'. Op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 12 van het exploitatieplan) is de situering van de bouwpercelen voor de genoemde woningcategorieën voor deelgebied 1b aangegeven. De kaart aangewezen woningbouwcategorieën heeft een bindende werking.



In artikel 8.1 sub a van de regels van het exploitatieplan is bepaald dat de op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën aangewezen 'gronden sociale huurwoningen' zijn aangewezen voor uitsluitend de bouw van c.q. het gebruik als 25 sociale huurwoningen. In artikel 8.1 sub b van de regels van het exploitatieplan is bepaald dat de op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën aangewezen gronden binnen de 'zone bereikbare woningen' zijn aangewezen voor tenminste de bouw van en het gebruik als acht bereikbare woningen.

4.9. Toelichting bij artikel 9 Verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

4.10. Toelichting bij artikel 10 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo. Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 10.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot vijftien meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van voorzieningen, van de openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen, water, bergingswatergang, woonstraat, parkeren, fietspad en voetpad) en van uitgeefbaar gebied (en de daarbinnen onderscheiden functies uitgeefbaar-bouwpercelen en uitgeefbaar-verharding/groen) mogelijk te maken en mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' en de regels van het gekoppelde planologische besluit (artikel 10.2).

4.11. Toelichting op artikel 11 Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.



5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de geactualiseerde exploitatieopzet opgenomen en wordt deze toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen respectievelijk posterieure overeenkomsten in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of een posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet uitgewerkt en toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- doorwerking bestemmingsplan naar (exploitatieopzet van) het exploitatieplan (paragraaf 5.2);
- stand van zaken van de grondexploitatie (paragraaf 5.3);
- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.4);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.5);
- het programma (paragraaf 5.6);
- de kosten (paragraaf 5.7);
- de opbrengsten (paragraaf 5.8);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.9);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.10);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.11);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.12).

5.2. Doorwerking gekoppelde planologische besluiten naar exploitatieopzet van het exploitatieplan

Het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' vormt de planologische grondslag voor de ontwikkeling van de VINEX-woonlocatie Meerpolder, met een omvang van circa 3.085 woningen en ruimte voor commerciële/niet-commerciële voorzieningen, bedrijfsfuncties en een sportpark dit alles met bijbehorende openbare ruimte. In eerste instantie vormde het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001 de planologische grondslag voor de ontwikkeling van de VINEX-woonlocatie Meerpolder. Dit bestemmingsplan bevatte voor een groot gedeelte een globale bestemmingsregeling met uit te werken bestemmingen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 ontstond voor de gemeente de plicht eens per tien jaar een bestemmingsplan te herzien

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is voor een groot gedeelte, waarvoor aanvankelijk deze globale uit te werken bestemmingen waren opgenomen, sprake van vastgestelde uitwerkingsplannen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is er nog sprake van acht deellocaties met een uit te werken bestemming Wonen (aangeduid als WU-1 tot en met WU-8). Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' is het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' vastgesteld.

Sinds de vaststelling van bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' tot aan vaststelling van de exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1e herziening, zijn voor diverse (delen van) deelgebieden uitwerkingsplannen vastgesteld. Dit geldt tevens voor de periode vanaf de vaststelling van de 1e herziening tot aan de tervisielegging van het ontwerp-uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat'.



Paragraaf 1.2.3 geeft een overzicht van de chronologische besluitvorming in zowel het planologische spoor als het daaraan verbonden spoor van de vaststelling en herziening van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012'. Uit dat overzicht volgt dat aan de 1^e en 2^e herziening van het exploitatieplan een aanpassing van het gekoppelde planologische besluit ten grondslag heeft gelegen c.q. ligt. Daarnaast is bij elke exploitatieplanherziening de daarin opgenomen exploitatieopzet geactualiseerd op basis van de op dat moment ontstane stand van zaken in de grondexploitatie en de geactualiseerde beleidsinzichten.

Er is sprake van een belangrijke doorwerking vanuit de regelingen in de gekoppelde planologische besluiten naar de exploitatieopzet van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' op onder meer de volgende onderdelen:

- *De in het gekoppelde planologische besluit opgenomen regeling voor aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en bereikbare woningen.*
Sinds 1 juli 2008 bestaat de mogelijkheid om in het bestemmingsplan regels op te nemen over de aangewezen woningbouwcategorieën. In het gekoppelde ontwerp-uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' is een regeling opgenomen voor aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en bereikbare woningen. De regeling heeft verdere doorwerking naar de regels (zie hoofdstuk 6) en exploitatieopzet van exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening'
- *De in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen bestemming 'Wonen - Uit te werken'*
Ingevolge artikel 6.13 lid 3 Wro kan een exploitatieplan, voor gronden waar sprake is van een uit te werken bestemming en/of waar geen omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend als gevolg van een bindende faseringsregeling, een globale inhoud hebben. Reden is dat zolang geen omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verstrekt, er ruimte is om in de exploitatieopzet van het exploitatieplan te volstaan met een globale inhoud. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro treedt een uitwerkingsplan waarvoor in het exploitatieplan is uitgegaan van een dergelijke globale inhoud, niet eerder in werking dan nadat gelijktijdig het exploitatieplan is herzien en bekendgemaakt.
In het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' was voorzien in een uit te werken woonbestemming van acht deellooties (aangeduid als WU-1 tot en met WU-8). Dit maakte dat in het gekoppelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' de exploitatieopzet voor de genoemde deelgebieden een globale inhoud kende. De exploitatieopzet was daarbij opgezet vanuit normatieve kaders.
Bij de vaststelling van exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' was voor (delen van) deelgebieden 2, 3, 4 en 7 voorzien in de vaststelling van een uitwerkingsplan. In de exploitatieopzet van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' zijn de voor deze deelgebieden aanvankelijk opgenomen ramingen met een globaal karakter omgezet naar een meer gedetailleerde raming.
Bij de vaststelling van exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is voor (delen van) deelgebieden 1a, 2, 5, 6 en 7 voorzien in de vaststelling van een uitwerkingsplan. In de exploitatieopzet van het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' zijn de voor deze deelgebieden aanvankelijk opgenomen ramingen met een globaal karakter omgezet naar een meer gedetailleerde raming.

Met het gelijktijdig met het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' in procedure te brengen uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' dient de exploitatieopzet van het exploitatieplan voor deelgebied 1b te worden herzien. Daarbij worden de aanvankelijk opgenomen globale ramingen omgezet naar een meer gedetailleerde uitwerking. Uit laatstgenoemd uitwerkingsplan volgt daarbij voorts dat de bestaande woning aan de Markermeerstraat 10 te Berkel en Rodenrijs wordt ingepast. Een en ander heeft tot gevolg dat het exploitatieplangebied hierdoor dient te worden verkleind.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' geldt dat voor deelgebied 3b nog sprake is van een uit te werken woonbestemming. In de exploitatieopzet van het exploitatieplan is het globale karakter van de voor deelgebied 3b geactualiseerd gehandhaafd.

- *De aanvankelijk in het exploitatieplan opgenomen deellootie met de bestemming Wonen uit te werken 6.*
In het vastgestelde bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' was voorzien in een deellootie met de bestemming 'Wonen-uit te werken '6'. Deze deellootie maakte aanvankelijk ook deel uit van het exploitatieplangebied. In de procedure van beroep is de bestemmingsregeling voor deze deellootie vernietigd. Door de gemeenteraad is vervolgens bij besluit van 27 november 2014 voor deze deellootie het bestemmingsplan 'Meerpolder-Berkelse Wal' vastgesteld, waarbij tevens is besloten voor dat plangebied geen exploitatieplan vast te stellen. Een en ander maakt dat deze deellootie niet langer deel dient uit te maken van het exploitatieplangebied. In het



exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' is deze deellocatie dan ook uit het exploitatieplangebied verwijderd.

Een en ander leidt ertoe dat met het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' de exploitatieopzet dient te worden herzien.

5.3. Stand van zaken van de grondexploitatie

Zoals aangegeven is er sprake van een lopende in uitvoering zijnde grondexploitatie. Hieronder is een beknopt overzicht opgenomen van relevante wijzigingen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan, zoals die achtereenvolgens zijn doorgevoerd bij de 1^e herziening en worden doorgevoerd bij de 2^e herziening van het exploitatieplan.

De exploitatieopzet als opgenomen in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening' is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet die is opgenomen in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012'. De wijzigingen zien op onder meer:

- Actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2012 naar 1 januari 2016.
- Actualisatie van de rente- en disconteringsvoet van 4,5% per jaar (2012) naar 3,5% per jaar (2013 t/m 2015) en 2,15 % vanaf 1 januari 2016.
- Verwerking van de gevolgen van de verkleining van het exploitatieplangebied. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was een zeer groot gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen. Bij de herziening van het exploitatieplan is het exploitatieplangebied verkleind naar de deellocaties, waar ingevolge het bestemmingsplan sprake is van een uit te werken woonbestemming (zie de toelichting in paragraaf 1.2.2).
- Verlenging van de looptijd van de grondexploitatie van het exploitatieplan met twee jaar als gevolg van bijgestelde verwachtingen omtrent de gronduitgifte. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was uitgegaan van een looptijd van zeven jaar (tot ultimo 2018). De verwachte einddatum van de looptijd van de grondexploitatie is in de exploitatieopzet behorende bij de 1e herziening aangepast naar 31 december 2021.
- Bijstelling van het verwachte tempo van jaarlijkse gronduitgifte. De aanpassingen onder vorig punt hebben tot gevolg dat het tempo van jaarlijkse uitgifte afneemt.
- Bijstelling van de gronduitgifteprijs op basis van de actuele marktwaarde.
- Verdere actualisatie van de exploitatieopzet op basis van actuele inzichten.

De thans voorliggende exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was opgenomen. Deze wijzigingen zien op onder meer:

- Actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2016 naar 1 juli 2022.
- Actualisatie van de eigendomssituatie van 1 januari 2016 naar 1 juli 2022.
- Actualisatie van de rente- en discontovoet vanaf 1 januari 2019 als gevolg van het door de raad op 18 juli 2019 vastgestelde rente- en discontobeleid voor exploitatieplannen.
- Hertaxatie van de inbrengwaarden van gronden in het exploitatieplangebied naar de situatie op 1 juli 2022.
- Verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' voor deelgebied 1b.
- Verwerking van de gevolgen van de vaststelling van de gekoppelde planologische besluiten na 28 september 2017).
- Actualisatie van de kostenraming van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Aanpassing van het exploitatieplangebied en wijziging van het ruimtegebruik.
- Aanpassing van het aantal woningen, de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijsen.
- Aanpassing van de looptijd van de grondexploitatie. De looptijd wordt verlengd naar 31 december 2025.
- Verdere actualisatie van de exploitatieopzet op basis van actuele inzichten.

RAPPORT



Datum: 20 april 2023
Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)
Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx

Per 1 juli 2022 kan de stand van zaken van de ontwikkeling van de grondexploitatie Meerpolder, onderscheiden naar gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw en gezien naar aantallen woningen en omvang uitgeefbaar gebied, als volgt op hoofdlijnen worden beschreven.

Gerealiseerd woningbouw												
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-I	Totaal gerealiseerd per 1-7-2022
Vrijstaand, vrije sector kavels	2	2	-	-	-	5	-	-	5	4	-	18
Vrijstaand - vrije sector koop	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
Tweekappers - vrije sector koop	-	-	-	16	12	-	8	-	-	-	-	36
Rijwoningen - vrije sector koop	12	32	-	-	-	-	23	-	-	-	-	67
Rijwoningen - bereikbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoningen - sociale huur	-	-	48	-	-	-	-	-	-	-	-	48
Totaal aantal woningen	14	34	48	16	12	5	34	-	5	4	-	172
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied	4.174	4.678	5.512	5.335	3.766	2.928	8.017	-	2.863	2.182	-	39.455

Nog te realiseren woningbouw						
	2022-I	2023	2024	2025	2026	Totaal te realiseren per 1-7-2022
Vrijstaand, vrije sector kavels	-	-	-	-	-	-
Vrijstaand - vrije sector koop	-	1	-	6	-	7
Tweekappers - vrije sector koop	-	4	-	-	-	4
Rijwoningen - vrije sector koop	-	29	-	-	-	29
Rijwoningen - bereikbare koop	-	8	-	-	-	8
Rijwoningen - sociale huur	-	25	-	-	-	25
Totaal aantal woningen	-	67	-	6	-	73
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied	-	9.029	-	2.700	-	11.729

5.4. Rekentechnische uitgangspunten

In de geactualiseerde exploitatieopzet van Meerpolder worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 juli 2022
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2012
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2025
rente (debet)	1,70%
rente (credit)	1,70%
rente disconteringsvoet	1,70%
kostenstijging 2022-II (samengesteld)	2,00%
kostenstijging 2023 - 2024	3,00%
kostenstijging vanaf 2025	2,00%
opbrengstenstijging 2022-II (samengesteld)	2,00%
opbrengstenstijging 2023 - 2024	3,00%
opbrengstenstijging vanaf 2025	2,00%
faserings in jaar:	1 juli
faserings tweede helft 2022:	1 oktober

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 juli 2022.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2012.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2025.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt veertien jaar.



- De rentevoet vanaf 1 juli 2022 is gesteld op 1,70% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De rente- en disconteringsvoet zoals deze was opgenomen in het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1e herziening', bedroeg 2,15% per jaar. De aanpassing van de rente vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de commissie BBV in juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Een van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Op basis van deze gewijzigde regelgeving per 1 januari 2016 is door de gemeenteraad op 18 juli 2019 beleid vastgesteld voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Ingevolge dit beleid wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 januari 2020 uitgegaan van een rente van 1,70% per jaar.
- De gehanteerde disconteringsvoet is 1,70% en sluit aan bij de gehanteerde rekenvoet.
- De kostenstijging voor jaar 2022 bedraagt 4,0%; 2,0% eerste helft 2022 en 2,0% tweede helft 2022 (samengestelde kostenstijging). Voor jaar 2023 en 2024 bedraagt de kostenstijging 3,0%. Vanaf jaar 2025 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse kostenstijging van 2,0%.
- De opbrengstenstijging voor jaar 2022 bedraagt 4,0%; 2,0% eerste helft 2022 en 2,0% tweede helft 2022 (samengestelde opbrengstenstijging). Van jaar 2023 en 2024 bedraagt de opbrengstenstijging 3,0%. Vanaf jaar 2025 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging van 2,0%.
- Voor de gerealiseerde kosten tot en met 30 juni 2022 is aansluiting gezocht met de gemeentelijke grondexploitatie zoals deze voortvloeit uit de jaarrekening 2021.
- Voor de gerealiseerde opbrengsten uit uitgifte is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke grondexploitatie en gesloten overeenkomsten. Voor de gerealiseerde opbrengsten op basis van gesloten anterieure/posterieure overeenkomsten is aansluiting gezocht bij het grondprijnsbeleid in het jaar van verlening van de omgevingsvergunning.
- Voor de raming van de kosten en opbrengsten vanaf 1 juli 2022 is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke grondexploitatie.
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Kosten en opbrengsten gefaseerd in de tweede helft van jaar 2022 (2022-II), worden gemaakt op 1 oktober van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

5.5. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.5.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 10,7 ha groot. De exploitatieplangrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied (bijlage 1).

In de tabel op de volgende pagina is het gerealiseerde/toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar en openbare ruimte (verharding, groen en water). Daarbij is rekening gehouden met de indeling naar de negen deelgebieden, zoals opgenomen in de kaart deelgebieden (bijlage 4).

De onderverdeling is afgeleid van de ruimtegebruikskaat (bijlage 7) met de volgende toelichting:

Het ruimtegebruik van de deelgebieden 1a, 1b, 2, 3a en 4 t/m 7 is gebaseerd op daadwerkelijke realisatie dan wel op basis van een gedetailleerd (verkavelings)plan. Het (toekomstige) ruimtegebruik van het nog uit te werken gebied, zijnde deelgebied 3b, is indicatief opgenomen op de ruimtegebruikskaat.

Het uitgeefbaar gebied als opgenomen in de tabel op de volgende pagina omvat de volgende onderdelen (zie de indeling zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaat):

- uitgeefbaar - bouwpercelen



- uitgeefbaar – verharding/groen

Het element verharding bestaat uit (zie de indeling zoals opgenomen op de ruimtegebruikskaart):

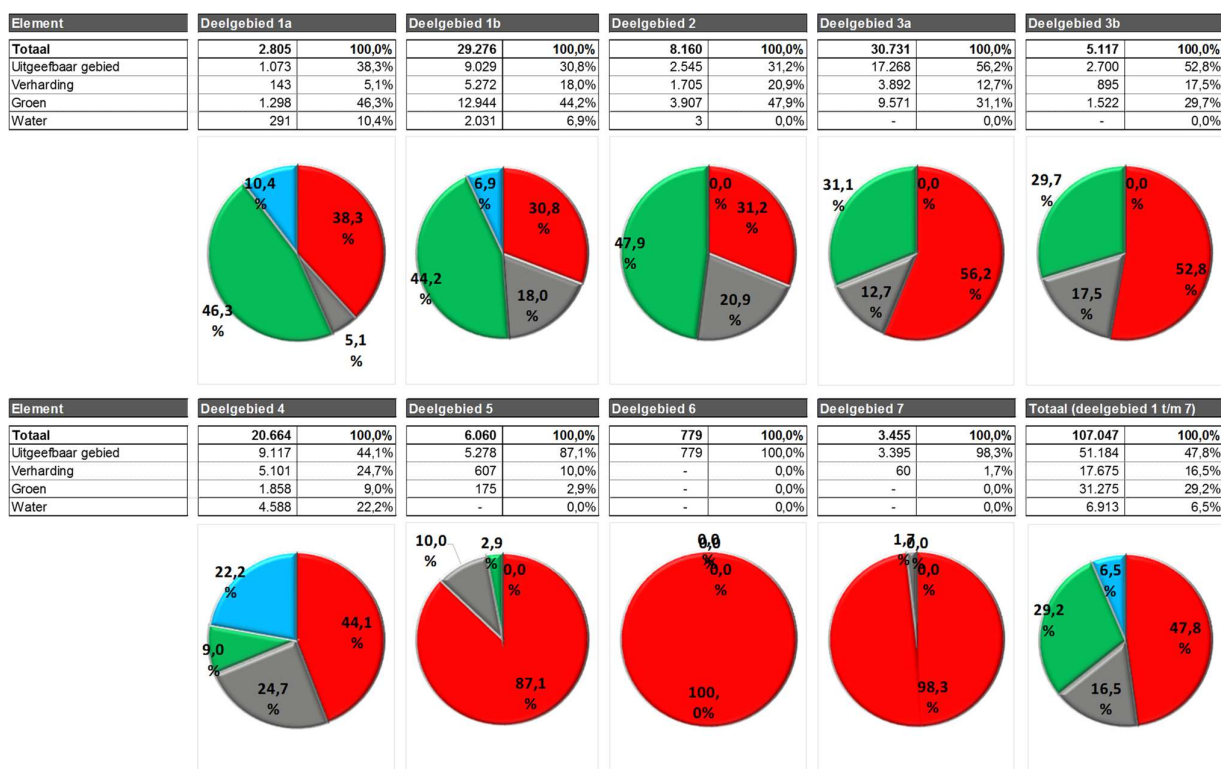
- woonstraat
- parkeren
- fietspad
- voetpad

Het element groen bestaat uit (zie de indeling zoals opgenomen op de ruimtegebruikskaart):

- groen (woongebied)

Het element water bestaat uit (zie de indeling zoals opgenomen op de ruimtegebruikskaart):

- water en bergingswatergang (woongebied)



5.5.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 juli 2022, 156 eigendommen onderscheiden. Op de eigendommenkaart (bijlage 5) is het volledige overzicht van eigendommen zichtbaar gemaakt.

Het grote aantal eigendommen is vooral het gevolg van de stand van zaken van de realisatie van de grondexploitatie. Per 1 juli 2022 zijn in totaal 172 woningen in deelgebied 1a, 3a, 4 t/m 7 gerealiseerd op basis van door de gemeentelijke gronduitgifte van bouwpercelen en gesloten anterieure/posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie. Op de kaart eigendom en kostenverhaal (bijlage 6) is dit inzichtelijk gemaakt.

Indien het geheel van door de gemeente per 1 juli 2022 respectievelijk uitgegeven bouwpercelen dan wel bouwpercelen waarvoor anterieure/posterieure overeenkomsten zijn gesloten, wordt samengevoegd, dan kan daarvan het volgende overzicht worden verstrekt van de eigendommen in het exploitatieplangebied.



Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)					
Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
A. Totaal door gemeente uitgegeven gronden per 1-7-2022	65.707	34.298	11.365	15.453	4.591
B. Totaal door gemeente gesloten anterieure overeenkomsten per 1-7-2022	5.157	5.157	-	-	-
Eigendom 23.1	5.285	2.044	1.407	1.762	72
Eigendom 23.2	5.417	2.332	1.232	1.087	766
Eigendom 44.1	7.041	2.622	1.501	2.627	291
Eigendom 44.2	249	74	30	145	-
Eigendom 44.3	403	66	165	172	-
Eigendom 44.5	484	7	45	432	-
Eigendom 89.1	3.828	369	278	2.920	261
Eigendom 89.2	8.843	1.522	802	5.587	932
Eigendom 161	36	36	-	-	-
Eigendom 163	2.725	1.574	305	846	-
Eigendom 164	1.872	1.083	545	244	-
C. Totaal overig	36.183	11.729	6.310	15.822	2.322
Totalen	107.047	51.184	17.675	31.275	6.913

In bijlage 27 (Overzicht ruimtegebruik per eigendom) is het ruimtegebruik voor alle afzonderlijke eigendommen genummerd en is de digitaal ingemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Daarbij wordt opgemerkt dat, voor wat betreft deelgebied 3a, de indeling van het ruimtegebruik een normatief en globaal karakter kent, nu voor dat deelgebied in het bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming is opgenomen.

De nummering van de eigendommen in de tabel hierboven alsmede in bijlage 27 correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 5. Voor wat betreft de nog te realiseren deelgebieden 1b en 3b zijn de eigendommen, naast de gemeente, in handen van vijf verschillende eigenaren. Onder een eigendom wordt verstaan een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.

De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal en gering dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.6. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 5,2 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- gronden vrijstaande woningen - vrije sector kavels;
- gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop;
- gronden woningen tweekappers - vrije sector koop;
- gronden rijwoningen - vrije sector koop;
- gronden rijwoningen - bereikbare koop;
- gronden rijwoningen - sociale huur;
- uitgeefbaar - verharding/groen.

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 9 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

Voor de gehanteerde uitgiftecategorieën geldt dat deze niet bindend zijn voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de marktconforme (fictieve) opbrengst van gemeentelijke gronduitgifte. Dit moet worden onderscheiden van de vastlegging van regels in een gekoppeld planologisch besluit en in het exploitatieplan, waar het gaat om de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en bereikbare woningen.



In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd vanaf de start van de grondexploitatie. Deze fasering is gekoppeld aan zowel de werkelijke realisatie als de beoogde resterende ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied. De uitgiftefasering is gevisualiseerd op de kaart fasering gronduitgifte, zoals deze als bijlage 8 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Productieprogramma uitgezet in de tijd							(in m ² uitgeefbaar)	
Jaar	Gronden vrijstaande woningen - vrije sector kavels	Gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop	Gronden woningen tweekappers - vrije sector koop	Gronden rijwoningen - bereikbare koop	Gronden rijwoningen - sociale huur	Gronden rijwoningen - vrije sector koop	Uitgeefbaar - verharding/groen	Totaal
2012	1.330	-	-	-	-	2.172	672	4.174
2013	1.069	-	-	-	-	3.605	4	4.678
2014	-	-	-	-	5.512	-	-	5.512
2015	-	-	5.335	-	-	-	-	5.335
2016	-	-	3.766	-	-	-	-	3.766
2017	2.928	-	-	-	-	-	-	2.928
2018	-	1.261	-	-	-	3.466	1.235	5.962
2019	-	-	2.055	-	-	-	-	2.055
2020	2.788	-	-	-	-	-	75	2.863
2021	2.182	-	-	-	-	-	-	2.182
2022-I	-	-	-	-	-	-	-	-
2022-II	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	612	1.310	724	2.451	3.872	60	9.029
2024	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	2.700	-	-	-	-	-	2.700
Totaal	10.297	4.573	12.466	724	7.963	13.115	2.046	51.184

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden vanaf 1 juli 2022 bedraagt naar verwachting 3,5 jaar. Daarbij is voor deelgebied 3b uitgegaan van een normatieve en globale inschatting van de uitgifte in jaar 2025.

5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de verhaalbare kosten ten laste van het exploitatieplangebied. Het gaat deels om gerealiseerde en deels om geraamde kosten. Wat betreft de resterende ontwikkelperiode vanaf 1 juli 2022 geldt dat de kosten van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte zijn afgestemd op het in paragraaf 5.6 beschreven ontwikkelprogramma.

De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten per 1 juli 2022 bepaald.



Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	10.698.500
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verw ijdering en verplaatsing	€	55.498
6.2.3 a) +b)	bijkomende schadeloosstelling	€	-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondw erken	€	254.305
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	6.194.731
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	6.236.858
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitatie	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	989.040
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	148.777
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontw erpcompetities en prijsvragen	€	24.000
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	1.278.838
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanw ege de gemeente verw orven gronden	€	100.181
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	1.770.658
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	27.751.388
	Kostenstijgingen	€	118.710
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	1.627.984
	Totaal verhaalbare kosten op eindw aarde per 31-12-2025	€	29.498.082
Totaal kosten op netto contante waarde per 01-07-2022		€	27.808.044
	-/- kosten voor toekomstige grondexploitatie (6.2.4.f)	€	-
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-07-2022		€	27.808.044

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

5.7.1. Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d Bro)



De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

De inbrengwaarde van de voor de ontwikkeling nodige gronden en opstallen is gebaseerd op een taxatie door:

Ir. F.C.L.G. Schavemakers RT, vastgoedadviseur / taxateur, RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot zakelijk vastgoed). De heer Schavemakers is verbonden aan Gloudemans B.V.

In het kader van de voorbereiding van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is aan de taxateur de vraag voorgelegd of de aanleiding en inhoud van het voorgenomen besluit aanleiding geven tot herwaardering van de getaxeerde waarden per 1 januari 2016. Door de taxateur is geoordeeld dat een hertaxatie nodig is. De inbrengwaarde van de gronden is, in het besluit tot 2^e herziening, gehertaxeerd naar de peildatum 1 juli 2022, vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikel 6.13 lid 5 Wro van de onteigeningswet.

In de hertaxatie zijn de gronden (met opstallen) betrokken, zoals die zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied. Daarnaast is er ook sprake van buiten het exploitatieplangebied gerealiseerde c.q. nog te realiseren voorzieningen, waarvan de kosten gedeeltelijk worden verhaald ten laste van het exploitatieplangebied. De jurisprudentieontwikkeling brengt met zich dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze te verhalen buitenplanse voorzieningen eveneens op basis van taxatie dient te worden geraamd.¹ In het taxatierapport is daarom ook de taxatie van de inbrengwaarde van de ondergrond van deze buitenplanse voorzieningen betrokken.²

De taxatie heeft plaatsgevonden op de grondslag van artikel 6.13 lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro. De gronden en (voorheen aanwezige) opstallen zijn gewaardeerd met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f onteigeningswet.

De totale inbrengwaarde van de gronden met opstallen binnen het exploitatieplangebied bedraagt per 1 juli 2022, na hertaxatie, in totaal € 10.753.998,-, welk bedrag als volgt kan worden gespecificeerd.

Onderdeel	Art. Wro	Taxatiewaarde 1-jul-22
Inbrengwaarden gronden	(6.2.3.a)	€ 10.698.500
Inbrengwaarde opstallen met ondergrond	(6.2.3.b)	€ -
Bijkomende schadeloostelling	(6.2.3.a+b)	€ -
Afkoop zakelijke rechten	(6.2.3.c)	€ -
Sloopkosten	(6.2.3.d)	€ 55.498
Totaal		€ 10.753.998

Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 17 van het exploitatieplan. Een overzicht van de inbrengwaarde per eigendom binnen het exploitatieplangebied is eveneens in bijlage 17 opgenomen.

Onderdeel van de inbrengwaarde vormen de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied. Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal agrarische gebouwen. In het overzicht in bijlage 17 is dit aangeduid in de kolom 'sloopkosten'. Het betreft nog te slopen

¹ Zie onder meer ABRvS 16-3-2018, Barneveld (ECLI:NL:RVS: 2018:903).

² Zie hierna par. 5.7.5 waar nader op deze buitenplanse voorzieningen wordt ingegaan.



RAPPORT

Datum: 20 april 2023

Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)

Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx

opstallen in deelgebied 1b en 3b. Het totaal aan nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 55.498,-. Voor een nadere specificatie van de raming van de sloopkosten worden verwezen naar bijlage 19.2 (raming sloop- en saneringskosten deelgebieden 1b en 3b).

In het taxatietrapport is ook de taxatie opgenomen van de ondergrond van de in het kostenverhaal betrokken buitenplanse voorzieningen, welke bestaan uit een hoofdwegenstructuur en hoofdgroen- en waterstructuur. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.7.5.

5.7.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a Bro)

Er zijn geen onderzoekskosten opgenomen in de exploitatieopzet.

5.7.3. Bodemsanering/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c Bro)

Bodemsanering

In het plan Meerpolder is de afgelopen jaren op diverse locaties de bodem gesaneerd waaronder op locaties gelegen binnen het exploitatieplangebied. Daarnaast dient naar verwachting asbestsanering plaats te vinden voor de te slopen agrarische opstallen in deelgebied 3b. Ter bepaling van kosten voor deze te verwachten asbestsanering is een normatieve raming opgesteld (zie bijlage 19.2).

De gerealiseerde (bodem)saneringskosten bedragen € 143.897 per 1-7-2022. Voor de nog te verrichten saneringen is een raming opgenomen ter hoogte van € 110.408.

In bijlage 19.1 is een nadere toelichting opgenomen van de kosten van (bodem)sanering (gerealiseerd en nog te realiseren).

Aanleg van voorzieningen en kosten voor grondwerken binnen het exploitatieplangebied

De kosten aanleg voorzieningen en grondwerk binnen het exploitatieplangebied zien deels op gerealiseerde kosten en deels op een raming van de nog te maken kosten.

In bijlage 19.1 van het exploitatieplan is een nadere toelichting opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de kosten van bouwrijp- en woonrijp maken, onderscheiden naar de negen deelgebieden.

De civieltechnische werkzaamheden binnen deelgebied 2, 3a, 4, 6 en 7 zijn gerealiseerd. Deelgebied 5 is bouwrijp gemaakt. De werkzaamheden voor de afbouw van de openbare ruimte zijn gestart.

De civieltechnische werkzaamheden voor deelgebied 1a, 1b en 3b dienen nog te worden uitgevoerd.

Ter bepaling van de civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken) zijn voor deelgebied 1b gedetailleerde civieltechnische ramingen opgesteld.

Voor deelgebied 3b geldt dat volstaan is met een globale en normatieve indeling voor het ruimtegebruik en verdeling van het ontwikkelprogramma. Dit gezien de voor dit deelgebied geldende uit te werken woonbestemming. Ter bepaling van de civieltechnische kosten voor deelgebied 3b is een normatieve raming opgesteld. Daarbij zijn de gehanteerde normatieve eenheidsprijzen afgeleid van de opgestelde gedetailleerde ramingen voor deelgebied 1b. De civieltechnische ramingen voor deelgebied 1a, 1b en 3b zijn opgenomen in bijlage 19.3 (Civieltechnische ramingen deelgebieden 1b en 3b).

Onder de aanleg van voorzieningen en grondwerken wordt in ieder geval verstaan:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het ontgraven, ophogen, voorbelasten en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- het aanbrengen van openbare vuilwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken;
- het aanbrengen van openbare hemelwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken naar bergingswatergangen;
- de aanleg van openbare bergingswatergangen en waterpartijen;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;



- de aanleg van woonstraten geschikt voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer. De woonstraten zijn op de ruimtegebruikskaart als zodanig aangeduid;
- ten aanzien van deelgebied 1b, de aanleg van de deelontsluitingen. De deelontsluitingen zijn als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart;
- de aanleg van civieltechnische kunstwerken zoals bruggen, fietstunnels;
- de aanleg van verkeersregelininstallaties;
- het uitvoeren van bodemsanering in de openbare ruimte;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen in de openbare ruimte.
- de definitieve aanleg van de woonstraten en deelontsluitingen, met inbegrip van de daarbij behorende rotondes, kruisingen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het in definitieve vorm aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van openbare verlichting;
- het aanbrengen van definitieve inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen;
- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen en belijning;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

Het totaal van de kostenraming grondwerken en aanleg voorzieningen bedraagt € 6.194.731. Hiervan is per 1 juli 2022 € 3.633.119 gerealiseerd. De restantprognose bedraagt € 2.561.612.

5.7.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d Bro)

Er zijn geen verhaalbare kosten voor maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen.

5.7.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e Bro)

Het exploitatieplangebied heeft betrekking op een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'. Genoemd bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de in uitvoering zijnde realisatie van de VINEX-woonlocatie Meerpolder met een omvang van circa 3.085 woningen, 2.771m² oppervlakte commerciële/niet-commerciële voorzieningen, 1.330.m² bedrijfsfuncties en een sportpark. In eerste instantie vormde het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001 de planologische grondslag voor de ontwikkeling van de VINEX-woonlocatie Meerpolder.

Ten behoeve van de woonlocatie Meerpolder is voorzien in de realisatie van een hoofdwegenstructuur, welke bestaat uit de Oudelandselaan, Oostmeerlaan, Klapwijkse Zoom, Markermeerstraat, Naardermeerstraat, Rivierenstraat en Briellestraat. Daarnaast is in het kader van de realisatie van de woonlocatie Meerpolder voorzien in een hoofdstructuur groen/water.

De tot de hoofdwegenstructuur respectievelijk de hoofdstructuur groen/water behorende werken en werkzaamheden liggen alle buiten het exploitatieplangebied en binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'.

De hoofdwegenstructuur respectievelijk de hoofdstructuur groen/water zijn aangelegd ten behoeve van de gehele ontwikkeling van woonlocatie Meerpolder. Aangezien het exploitatieplangebied deel uitmaakt van de totale ontwikkeling van woonlocatie Meerpolder, zijn de kosten gemoeid met de aanleg van hoofdwegenstructuur respectievelijk hoofdstructuur groen/water gedeeltelijk toe te rekenen aan het exploitatieplangebied Meerpolder. Dit op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. De toerekening van deze kosten is tevens opgenomen in de exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 1^e herziening'.

In onderstaand overzicht zijn de kosten van de voorzieningen buiten het plangebied opgenomen, die op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid deels zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied Meerpolder.



Voorziening	totale kosten	aandeel toerekenbaar	totale toerekenbare kosten
1. hoofdwegenstructuur	€ 45.248.394	4,9%	€ 2.203.733
- Aanlegkosten	€ 19.162.517	4,9%	€ 933.272
- VTU	€ 2.874.378	4,9%	€ 139.991
- Inbrengwaarde	€ 23.211.500	4,9%	€ 1.130.470
2. hoofdgroen-en waterstructuur	€ 40.197.042	9,0%	€ 3.600.491
- Aanlegkosten	€ 9.088.384	9,0%	€ 814.056
- VTU	€ 1.363.258	9,0%	€ 122.108
- Inbrengwaarde	€ 29.745.400	9,0%	€ 2.664.327
Rente aanlegkosten en VTU periode 2000 t/m 2011			€ 432.634
Totaal (nominaal bedrag per 1 juli 2022)			€ 6.236.858

De kosten voor de voorzieningen, als weergegeven in bovenstaande tabel, betreffen de aanlegkosten, VTU, inbrengwaarde van de ondergrond van de voorzieningen en toegerekende rente over de periode 2000 t/m 2011.

Bijlage 19.4 geeft een nadere toelichting op de buitenplanse voorzieningen.

Ten aanzien van de inbrengwaarde wordt verwezen naar het taxatierapport dat is opgenomen als bijlage 17 bij het exploitatieplan.

Voorts wordt verwezen naar het als bijlage 19.1 bij dit exploitatieplan gevoegde kostenoverzicht. Het totaalbedrag van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen buitenplanse voorzieningen bedraagt € 6.236.858 (nominale waarde per 1 juli 2022).

5.7.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f Bro)

Er zijn geen kosten voor toekomstige grondexploitaties.

5.7.7. Plankosten en VTU (6.2.4 g, h en j Bro)

Onder de plankosten en VTU vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en kosten van directievoering, voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

In het eerst vastgestelde exploitatieplan 'Meerpolder 2012' werd voor de bepaling van de verhaalbare plankosten gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Per 1 april 2017 is de Regeling plankosten exploitatieplan in werking getreden. Aangezien het ontwerp van het eerste exploitatieplan voor 1 april 2017 ter inzage is gelegd, valt het exploitatieplan onder het overgangsrecht van artikel 11 van de Regeling plankosten exploitatieplan. In dat geval bestaat niet de verplichting bij een herziening van een zodanig exploitatieplan gebruik te maken van de in 2017 vastgestelde ministeriële regeling.

Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Verwezen wordt naar bijlage 18 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen op basis van de uitkomsten van de plankostenscan € 2.378.509 op prijspeil 2010.

Uit de toelichting op de ontwerp-ministeriële regeling volgt dat de plankosten in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen in het jaar van eerste vaststelling van het exploitatieplan. In 2013 is het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' vastgesteld.

Uit de toelichting op de ontwerp-ministeriële regeling volgt dat onder meer de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht op de uitvoering van werkzaamheden inzake bodemsanering geen deel uitmaken van de forfaitaire toepassing van de plankostenregeling. De kosten van VTU over de werkzaamheden bodemsanering dienen in een exploitatieplan afzonderlijk te worden opgenomen.

Met betrekking tot de kosten van bodemsanering bedragen de gerealiseerde en te ramen kosten van VTU in totaal € 38.146. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het in bijlage 19.1 opgenomen overzicht.

5.7.8. Kosten van het opstellen en begeleiden van ontwerpcompetities en prijsvragen (6.2.4 i Bro)



Voor de raming van de kosten voor het opstellen en begeleiden van ontwerpcompetities en prijsvragen is gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Verwezen wordt naar bijlage 18 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De totale te verhalen kosten voor het opstellen en begeleiden van ontwerpcompetities en prijsvragen bedragen op basis van de uitkomsten van de plankostenscan € 24.000 op prijspeil 2010.

Uit de toelichting op de ontwerp-ministeriële regeling volgt dat de kosten voor het opstellen en begeleiden van ontwerpcompetities en prijsvragen in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen in het jaar van eerste vaststelling van het exploitatieplan. In 2013 is het exploitatieplan 'Meerpolder 2012' vastgesteld.

5.7.9. Tijdelijk beheer (6.2.4 k Bro)

De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens de fase van uitvoering van de ontwikkeling. Dit zijn onder meer kosten van onderhoud van gronden (maaiwerkzaamheden etc.) gedurende de realisatie van het plan. De totale kosten voor tijdelijk beheer bedragen € 100.181. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het in bijlage 19.1 opgenomen overzicht.

5.7.10. Ramingen van planschade (6.2.4 l Bro)

Er zijn geen kosten voor vergoeding van planschade.

5.7.11. Niet-terugvorderbare en/of niet-gecompenseerde compensabele belastingen (6.2.4 m Bro)

Er zijn geen kosten voor niet-terugvorderbare en voor niet-gecompenseerde compensabele belastingen.

5.7.12. Rentekosten (6.2.4 n Bro)

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de gerealiseerde verhaalbare kosten van 1 januari 2012 tot 1 juli 2022 bedragen € 1.770.658. Voor de geraamde kosten vanaf 1 juli 2022 geldt dat de verhaalbare kosten per 1-7-2022 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

5.8. Opbrengsten

De opbrengsten uit de grondexploitatie zijn limitatief beschreven in artikel 6.2.7 Bro. De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit de fictieve grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte). De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	26.096.795
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>		€	26.096.795
Opbrengstenstijgingen		€	332.776
Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)		€	4.192.615
Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2025		€	30.622.186
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-07-2022		€	28.867.745

5.8.1. Opbrengsten uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uitsluitend uit grondopbrengsten door de (fictieve) uitgifte van uitgeefbaar gebied.



Zoals aangegeven in paragraaf 5.3 is er sprake van een in uitvoering zijnde lopende grondexploitatie, waarbij de ontwikkeling van deelgebied 1b en 3b nog gerealiseerd dient te worden. De overige deelgebieden 1a, 2, 3a en 4 t/m 7) zijn (nagenoeg) gerealiseerd.

In paragraaf 5.6 is een toelichting gegeven op het ontwikkelprogramma. Binnen het exploitatieplangebied is ca. 5,2 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- gronden vrijstaande woningen - vrije sector kavels;
- gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop;
- gronden woningen tweekappers - vrije sector koop;
- Gronden rijwoningen – vrije sector koop;
- gronden rijwoningen - bereikbare koop;
- gronden rijwoningen – sociale huur;
- uitgeefbaar - verharding/groen;

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 9).

Voor de vastlegging van de opbrengsten uit (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte wordt onderscheid gemaakt tussen de gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften tot 1 juli 2022 en de geraamde te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2022.

Op de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 8) is zichtbaar gemaakt in welke jaren de gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte heeft plaatsgevonden c.q. naar verwachting zal plaatsvinden. Voor wat betreft deelgebied 3b heeft de inschatting een globaal en normatief karakter, nu voor dat deelgebied sprake is van een uit te werken woonbestemming.

Gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften

Voor de feitelijk door de gemeente gerealiseerde gronduitgifte is per onderscheiden uitgiftecategorie uitgegaan van de gerealiseerde koopsom. De koopsommen zijn op basis van het voor het betreffende jaar van uitgifte geldende gemeentelijke grondprijnsbeleid tot stand gekomen. Dit leidt ertoe dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillen tussen de koopsommen per bouwperceel, dit gezien de verschillen in omvang van het bouwperceel etc. Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de gerealiseerde gronduitgifte elk bouwperceel voorzien van een *cijferaanduiding* op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 9). In bijlage 8 (kaart fasering gronduitgifte) is per bouwperceel het jaar van gerealiseerde uitgifte zichtbaar gemaakt.

Voor de bouwpercelen waar het kostenverhaal heeft plaatsgevonden op basis van een anterieure/ posterieure overeenkomst over grondexploitatie (zie de kaart eigendom en kostenverhaal, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen), geldt dat voor deze bouwpercelen, ingevolge de toepassing van afdeling 6.4 Wro, uit dient te worden gegaan van de fictie van gemeentelijke gronduitgifte. Daarvoor is voor het betreffende bouwperceel de uitgiftecategorie bepaald en de fictieve gemeentelijke uitgifteprijs vastgelegd op basis van het voor het kalenderjaar van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen geldende gemeentelijke uitgifteprijsbeleid.

Het totale overzicht van bouwpercelen inzake gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften is opgenomen in bijlage 23 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) en bijlage 24 (overzicht gewogen eenheden per eigendom).

Nog te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte

Voor de raming van de toekomstige opbrengsten uit fictieve gemeentelijke gronduitgifte is per onderscheiden uitgiftecategorie uitgegaan van:

- het gemeentelijke grondprijnsbeleid voor 2022, waar het gaat om de nog te ontwikkelen bouwpercelen in deelgebied 1b (uitgiftecategorie sociale huur). Het gemeentelijk grondprijnsbeleid is als bijlage 25.1 bij dit exploitatieplan gevoegd;
- het advies van de Stec Groep van 14 november 2022 voor de waardebepaling van de bouwpercelen die worden opgenomen in deelgebied 1b (overige uitgiftecategorieën) en 3b. Dit advies is als bijlage 25.2 bij dit exploitatieplan gevoegd.



Deze toepassing leidt ertoe dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillen tussen de uitgifteprijs per bouwperceel, dit gezien de verschillen in omvang van het bouwperceel etc. Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de te realiseren gronduitgifte elk bouwperceel in deelgebied 1b en 3b voorzien van een *letteraanduiding* op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 9). Voor deelgebied 3b geldt dat volstaan is met een globale en normatieve indeling voor het ruimtegebruik en verdeling van het ontwikkelprogramma met bijbehorende (indicatieve) uitgiftecategorie (gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop). Dit gezien de voor dit deelgebied geldende uit te werken woonbestemming.

In bijlage 8 (kaart fasering gronduitgifte) is per bouwperceel het jaar van de voorziene uitgifte zichtbaar gemaakt. Voor deelgebied 3b heeft de toekomstige uitgiftefasering een globaal en normatief karakter, dit gezien de voor dat deelgebied geldende uit te werken woonbestemming.

Het totale overzicht van bouwpercelen inzake de te realiseren (fictieve) gronduitgiften is opgenomen in bijlage 23 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) en bijlage 24 (overzicht gewogen eenheden per eigendom).

Op basis van het programma en de bovenstaande uitwerking bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 26.096.795 nominaal.

5.8.2. Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b Bro)

Er zijn geen subsidies en bijdragen derden.



5.8.3. Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 c Bro)

Er zijn geen opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

5.9. Vaststelling maximaal verhaalbare 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 uit toekomstige 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 macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	27.808.044
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-07-2022)	€	27.808.044
Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-07-2022)	€	28.867.745
Maximum te verhalen kosten	€	27.808.044

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Er is sprake van een overschot in de macroaftopping van € 1.059.701. Het bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 27.808.044 (ncw per 1-7-2022).

De exploitatieopzet van een exploitatieplan vormt een juridische fictieve exploitatieopzet, die louter tot functie heeft te dienen als instrument voor de bepaling van de ingevolge de toepassing van het exploitatieplan verhaalbare kosten. De exploitatieopzet van het exploitatieplan dient daarmee uitdrukkelijk te worden onderscheiden van de interne grondexploitatie van de gemeente.

5.10. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbaar gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. Op deze wijze wordt ook rekening gehouden met de spreiding van de uitgifteopbrengsten in de tijd. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 Uitgiftecategorieën

Zoals aangegeven in paragraaf 5.8.1, is er binnen het uitgeefbaar gebied sprake van de volgende uitgiftecategorieën:

- gronden vrijstaande woningen - vrije sector kavels;
- gronden vrijstaande woningen - vrije sector koop;
- gronden woningen tweekappers - vrije sector koop;
- gronden rijwoningen – vrije sector koop;
- gronden rijwoningen - bereikbare koop;
- gronden rijwoningen - sociale huur;
- Uitgeefbaar – verharding/groen.

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 9).

Met de indeling naar deze zeven uitgiftecategorieën kan voor de uitwerking van de omslagmethode niet worden volstaan. Dit zou wel het geval zijn geweest indien voor elke uitgiftecategorie één standaard uniforme uitgifteprijs zou hebben gegolden, gespreid in de tijd. Deze situatie doet zich evenwel niet voor. De toepassing van het gemeentelijke gronduitgifte(prijs)beleid heeft tot gevolg dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillende uitgifteprijsen



per bouwperceel of per m². Dit heeft onder meer te maken met de omvang van het bouwperceel, de ligging alsmede de spreiding in de tijd.

Een en ander heeft tot gevolg dat per onderscheiden uitgiftecategorie een verdere indeling is gemaakt om de verschillen binnen een uitgiftecategorie nader tot uitdrukking te brengen. Zoals aangegeven in paragraaf 5.8.1, is daarbij onderscheid gemaakt tussen de gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften tot 1 juli 2022 en de geraamde te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2022.

Op de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 8) is zichtbaar gemaakt in welke jaren de gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte heeft plaatsgevonden c.q. naar verwachting zal plaatsvinden. Voor wat betreft deelgebied 3b heeft de inschatting een globaal en normatief karakter, nu voor dat deelgebied sprake is van een uit te werken woonbestemming.

Gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften

Voor de feitelijk door de gemeente gerealiseerde gronduitgifte is per onderscheiden uitgiftecategorie een subindeling gehanteerd, waarbij is uitgegaan van de gerealiseerde koopsom per bouwperceel. Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de gerealiseerde gronduitgifte een nadere indeling gehanteerd, waarbij elk bouwperceel is voorzien van een *cijferaanduiding* op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 9). In bijlage 8 (kaart fasering gronduitgifte) is per bouwperceel het jaar van gerealiseerde uitgifte zichtbaar gemaakt. Deze aanpak is op vergelijkbare wijze toegepast voor de bouwpercelen waarvoor het kostenverhaal heeft plaatsgevonden via een anterieure of posterieure overeenkomst over grondexploitatie.

Nog te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte

Voor de toekomstige gronduitgifte is per onderscheiden uitgiftecategorie een nadere indeling gehanteerd waarbij is uitgegaan van:

- het gemeentelijke grondprijsbeleid voor 2022, waar het gaat om de nog te ontwikkelen bouwpercelen in deelgebied 1b (uitgiftecategorie sociale huur). Het gemeentelijk grondprijsbeleid is als bijlage 25.1 bij dit exploitatieplan gevoegd;
- het advies van de Stec Groep van 14 november 2022 voor de waardebeoordeling van de bouwpercelen die worden opgenomen in deelgebied 1b (overige uitgiftecategorieën) en 3b. Dit advies is als bijlage 25.2 bij dit exploitatieplan gevoegd.

Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de te realiseren gronduitgifte een nadere indeling gehanteerd, waarbij elk bouwperceel is voorzien van een *letteraanduiding* op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 9).

Voor deelgebied 3b geldt dat volstaan is met een globale en normatieve indeling voor het ruimtegebruik en verdeling van het ontwikkelprogramma met bijbehorende (indicatieve) uitgiftecategorie (gronden vrijstaande woningen – vrije sector koop). Dit gezien de voor dit deelgebied geldende uit te werken woonbestemming.

Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende onderscheiden (sub)uitgiftecategorieën wordt de vierkante meter uitteefbare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 Gewichten

De gewichtsfactoren betreffen de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën, met inachtneming van de in lid 1 beschreven nadere indeling, geldende uitgifteprijs per basiseenheid. Daarbij is de uitgifteprijs ter hoogte van € 190,- per m² uitteefbaar oppervlak op gewichtsfactor 1,0 gesteld. Daarbij is aansluiting gezocht bij de gewichtenindeling zoals die is gehanteerd bij de 1^e herziening van exploitatieplan 'Meerpolder 2012'.

Lid 4 Totaalaantal gewogen eenheden

De uitteefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met inachtneming van de in lid 1 beschreven nadere indeling, wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per (sub)uitgiftecategorie. Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering voor de nog te realiseren bouwpercelen), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2022 komt uit op 151.936. Verwezen wordt naar bijlage 23 (overzicht gewogen eenheden totale uitteefbaar gebied) en naar bijlage 24 (overzicht gewogen eenheden per eigendom), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen. Daarbij is de indeling zichtbaar gemaakt tussen de gerealiseerde uitgifte tot 1 juli 2022 en de te realiseren uitgifte vanaf 1 juli 2022.



Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 juli 2022 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2022.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid			
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)			151.936
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	27.808.044	
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€	183,03

De hoogte van de bruto exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 juli 2022, op basis van een rente van 1,70% per jaar (samengestelde intrest).

Voor de berekening van de netto exploitatiebijdrage wordt op de bruto exploitatiebijdrage de getaxeerde inbrengwaarde van het uitteefbaar gebied van het eigendom in mindering gebracht.

In de volgende tabel is een voorbeeldberekening voor een gedeelte van het uitteefbaar gebied van eigendom 44.1 (gemeente Lansingerland) in deelgebied 1b uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 44.1

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	3.639	183,03	€ 666.026
	Aandeel uitteefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	49,39%	€ 704.000	€ 347.690
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 318.335

In bijlage 23 (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 24 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto exploitatiebijdrage en de netto exploitatiebijdrage (i.c. de bijdrage die als financiële voorwaarde is verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen) inzichtelijk gemaakt.

5.11. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 juli 2022 € 11.800.913 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) zijn gerealiseerd (80,4% van de totale nominale geraamde kosten).

Uit de vergelijking van de gerealiseerde kosten ten opzichte van de totale verhaalkosten volgt dat de inbrengwaarde van de gronden niet is aangemerkt als gerealiseerde kosten per 1 juli 2022. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde als raming wordt ingebracht op een vastgestelde peildatum. Ook de verhaalbare plankosten zijn niet in deze vergelijking opgenomen. De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de ontwerp-ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, dat in zijn geheel wordt ingebracht in het jaar van vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan (i.c. in 2013). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.



Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling) niet buiten beschouwing te laten.

Wordt uitgegaan van de verhouding van de gerealiseerde kosten per 1 juli 2022 ten opzichte van de totale verhaalbare kosten inclusief inbrengwaarde en plankosten, dan bedraagt dit percentage 42,5%.

De gerealiseerde opbrengsten bedragen per 1 juli 2022 € 19.034.075.

In bijlage 21 (jaarschijven exploitatieopzet) is een overzicht weergegeven van de per 1 juli 2022 gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.



5.12. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning voor een bouwperceel wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.10.

Op de aldus berekende bruto exploitatiebijdrage worden de volgende kosten in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden binnen het uitgeefbaar gebied van het bouwperceel zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en kunnen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden stellen omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via een posterieure overeenkomst.



6. REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in respectievelijk:
- de "Regels van het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Stadswoningen' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Eilanden van Berkel' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Brug nabij project 74' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'NogMeerPolder' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012')";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, 4C' (Cradle-to-cradle, Comfort en Co-design)";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2e fase";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Noordeindseweg tussen 11 en 15";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Vlinderhof";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29";
 - de "Regels van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat";

zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen "Regels exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' ", tenzij in deze hierna regels anders zijn aangegeven.

- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
- Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Lansingerland voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
 - hoofdstuk 1, 3 (met uitzondering van paragraaf 3.4 tot en met 3.6) en paragraaf 5.6 van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2019', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Lansingerland d.d. 28 november 2019 en zoals deze in bijlage 16 van dit exploitatieplan is opgenomen;
 - paragraaf 4.6 van de toelichting op het onderhavige exploitatieplan.
 - Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - Aanleg van nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
 - Aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b: omschrijving van de beoogde kwaliteit, in aanvulling op de Kwaliteitsomschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 1b, zoals deze is opgenomen in bijlage 15 van het exploitatieplan.
 - Bergingswatergang: een binnen het exploitatieplangebied, als onderdeel van de openbare ruimte, aangelegde c.q. aan te leggen watergang (mede) ten behoeve van de berging van hemelwater, met inbegrip van bijbehorende werken, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart;
 - Bestek: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart, de kwaliteitsomschrijving en de aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b naar:
 - een definitief ontwerp, en
 - een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en
 - een directieraming;
 dit alles opgesteld en opgemaakt op basis van de eisen als gesteld in de Standaard RAW-bepalingen 2015, zoals uitgegeven door CROW, uitgave 480, gevestigd te Ede.
 - Bouwperceel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de op de ruimtegebruikskaart met de functie uitgeefbaar-bouwpercelen aangeduide gronden, een en ander met inachtneming van hetgeen ten aanzien van het begrip 'bouwperceel' is bepaald in de regels van het gekoppeldplanologisch besluit.
 - Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.3.1 van het exploitatieplan.
 - Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel: het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:



1. De aanleg van een woonstraat als bouwweg van het bouwperceel, eventueel via al aangelegde woonstraten (als (bouw)weg), naar een deelontsluiting, en:
2. De aanleg van de deelontsluiting, waarop de onder h1 bedoelde woonstra(a)t(en) (als bouwweg) wordt/worden aangesloten, en:
3. De aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden genoemd onder h1 en h2, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering, en:
4. De aanleg van openbare hemelwaterriolering binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden genoemd onder h1 en h2, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar een bergingswatergang in het exploitatieplangebied.
- j. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.1 van dit exploitatieplan.
- k. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter met de toekomstige functie van woonstraat, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van dit exploitatieplan en die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en/of de aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b.
- l. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland.
- m. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de kaart deelgebieden.
- n. Deelontsluiting: een aansluiting van de woonstra(a)t(en) van een samenhangend gedeelte van deelgebied 1b op de bestaande openbare wegenstructuur buiten het exploitatieplangebied, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- o. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen, gelegen binnen het exploitatieplangebied, van eenzelfde eigenaar.
- p. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102EP02-VAST.
- q. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, als zodanig aangeduid op de kaart exploitatieplangebied.
- r. Gemeente: de gemeente Lansingerland.
- s. Gekoppeld planologisch besluit: het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102-VAST, waar van toepassing in samenhang met het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende:
 1. uitwerkingsplan 'Stadswoningen' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'), als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U02-VAST;
 2. uitwerkingsplan 'Eilanden van Berkel' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'), als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U01-VAST;
 3. uitwerkingsplan 'Brug nabij project 74', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U04-VAST ;
 4. uitwerkingsplan 'NogMeerPolder' (bestemmingsplan 'Meerpolder 2012'), als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U03-VAST;
 5. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, 4C' (Cradle-to-cradle, Comfort en Co-design), als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U05-VAST;
 6. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, NogMeerPolder, 2^e fase', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U06-VAST ;
 7. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Noordeindseweg tussen 11 en 15', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U09-VAST;
 8. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Vlinderhof', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U08-VAST ;
 9. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, vrije kavels Meerweg', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U07-GU01;
 10. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, Meerweg 30c en Westersingel 29', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U10-VAST;
 11. uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat' ,als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0102U11-VAST.
- t. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte als omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;



2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.
 - u. Kaart deelgebieden: de als bijlage 4 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - v. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - w. Kaart aangewezen woningbouwcategorieën: de als bijlage 12 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - x. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen in bijlage 14 van het exploitatieplan.
 - y. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat is/wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen, water, bergingswatergang, woonstraat, parkeren, fietspad en voetpad zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - z. Regels: de onderhavige "Regels exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2° herziening'"
 - aa. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 7 bij dit exploitatieplan behorende kaart voor het ruimtegebruik.
 - bb. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de functies uitgeefbaar-bouwpercelen en uitgeefbaar-verharding/groen, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - cc. Voorzieningen: de werken bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.
 - dd. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
 - ee. Woonrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.3.2 van het exploitatieplan.
 - ff. Woonstraat: een binnen het exploitatieplangebied, als onderdeel van de openbare ruimte, aangelegde c.q. aan te leggen openbare weg, met inbegrip van bijbehorende werken, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - gg. Zone bereikbare woningen: gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2 Koppelingen

- 2.1 Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in deelgebied 1b mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid.
- 2.2 Met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 3b mag niet eerder worden aangevangen dan nadat het voor dit deelgebied benodigde uitwerkingsplan in samenhang met een daarop betrekking hebbende herziening van het exploitatieplan is vastgesteld en in werking is getreden.

Artikel 3 Ruimtegebruik

- 3.1. De oprichting van gebouwen ten behoeve van de bestemming Wonen, , uitgezonderd gebouwen ten behoeve van functies in de openbare ruimte zoals bedoeld in artikel 3.3, vindt plaats binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar-bouwpercelen' aangeduide gronden.
- 3.2. De op de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar-verharding/groen' aangeduide gronden zijn aangewezen voor de aanleg van respectievelijk tot het uitgeefbaar gebied behorende straten, paden en parkeerplaatsen en tot het uitgeefbaar gebied behorende groenvoorzieningen. Tot de aanleg van de in de vorige volzin bedoelde functies behoort tevens de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen.
- 3.3. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water, bergingswatergang, woonstraat, parkeren, fietspad en voetpad, wordt aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaart voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden. Tot de aanleg van de in de vorige volzin bedoelde functies behoort tevens de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen. De oprichting van gebouwen ten behoeve van de in de eerste volzin van dit artikel bedoelde functies dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als openbare ruimte voor de betreffende functies aangeduide gronden.



Artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte

- 4.1 Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen als opgenomen in:
- de kwaliteitsomschrijving, en
 - voor zover het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte plaatsvindt binnen deelgebied 1b, de aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b, en
 - overeenkomstig het in artikel 5 bedoelde bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.1 juncto 5.3 is ingestemd dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.5, het bestek dat voldoet aan de in artikel 5.5 bedoelde eisen.

Artikel 5 Bestekken

- 5.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen een deelgebied voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte wordt een bestek opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in:
- de kwaliteitsomschrijving en:
 - voor zover het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte plaatsvindt in deelgebied 1b, de aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b.
- Een bestek dient ten minste de omvang te hebben van het schaalniveau van een deelgebied. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin mag een bestek betrekking hebben op het schaalniveau van werken en werkzaamheden voor een gedeelte van een deelgebied, mits een doelmatige uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte is gewaarborgd.
- 5.2 De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien:
- het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of, voorzover van toepassing, de aanvulling kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b;
 - het bestek niet voldoet aan het in artikel 5.1 omschreven schaalniveau.
- 5.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 5.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 5.4. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 5.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op het bestek als bedoeld in artikel 5.1 juncto 5.3 heeft plaatsgevonden.
- 5.5. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 tot en met 5.4 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1, tweede tot en met laatste volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 6 Aanbesteding

- 6.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied voor de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 6.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 6.1.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 6.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het



voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het aanbestedingsprotocol, waarmee ingevolge artikel 6.2 is ingestemd. Het bepaalde in artikel 6.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.

- 6.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 6.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 6.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 tot en met 6.5 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 7.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen:
 - a. (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ten aanzien van de uitvoering van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied;
 - b. (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ten aanzien van de aanleg van de onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
 - c. (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de gemeente waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en het bestek waarmee tevoren is ingestemd.
- 7.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een schriftelijke verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 7.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 8 Regels met betrekking tot de uitwerking van de in het gekoppeld planologisch besluit opgenomen regels over de uitvoerbaarheid

- 8.1 Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 van het uitwerkingsplan 'Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat zijn:
 - a. de op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën in deelgebied 1b met aanduiding "gronden sociale huurwoning" aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor uitsluitend de bouw van c.q. het gebruik als vijftientig sociale huurwoningen;
 - b. de op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën in deelgebied 1b met aanduiding "zone bereikbare woningen" aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor tenminste de bouw van c.q. het gebruik als acht bereikbare woningen dit met inachtneming van hetgeen hierover voorts in genoemd uitwerkingsplan is bepaald.

Artikel 9 Verbodsbepaling

- 9.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 8 opgenomen regels en eisen.
- 9.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 9.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 10 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels

- 10.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 8, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.
- 10.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, van de openbare ruimte (en van de daarbinnen voor de respectievelijke functies groen, water, bergingswatergang, woonstraat, parkeren, fietspad en voetpad onderscheiden gronden) en van het uitgeefbaar gebied (en van de daarbinnen voor de respectievelijke functies uitgeefbaar-bouwperven en uitgeefbaar-verharding/groen), wanneer uit meting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart



RAPPORT

Datum: 20 april 2023

Onderwerp: Exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' (geconsolideerd)

Kenmerk: RT01.v1.0 20230420-2095.docx

opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste vijftien meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikkaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan en aan (de regels van) het gekoppelde planologische besluit wordt voldaan.

Artikel 11 Slotbepalingen

11.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2^e herziening' '.



7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart waarin een beschrijving van het gemeentelijke verwervingsbeleid is opgenomen, bevatten.

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 10,7 ha.

Ultimo 2022, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' is de gebiedsontwikkeling in de deelgebieden 1a, 2, 3a en 4 tot en met 7 (nagenoeg geheel) voltooid. Deze gebiedsontwikkeling heeft in hoofdzaak op basis van gemeentelijke grondexploitatie plaatsgevonden. Voor enkele (delen van) deelgebieden is sprake geweest van particuliere grondexploitatie.

Voor deze gerealiseerde deelgebieden geldt dat de daarbinnen aangelegde openbare ruimte eerder door de gemeente in eigendom is verworven.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan 'Meerpolder 2012, 2e herziening' is de gebiedsontwikkeling van deelgebied 1b aanstaande. Daarbij geldt dat het noordelijke gedeelte van dit deelgebied in eigendom is van de gemeente. De realisatie van dit gedeelte van deelgebied 1b zal plaatsvinden op basis van een gemeentelijke grondexploitatie.

Voor het zuidelijke gedeelte van deelgebied 1b geldt dat sprake is van particuliere eigendommen. Hier is voorzien in particuliere grondexploitatie. Het beleid van de gemeente is erop gericht de binnen dit gedeelte van deelgebied 1b gelegen gronden die ingevolge de ruimtegebruikskaart aangewezen zijn voor de inrichting van de openbare ruimte te verwerven. Door de gemeente is inmiddels met de initiatiefnemer van de gebiedsontwikkeling een overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de verwerving van de ondergrond van de openbare ruimte inclusief de alsdan aangelegde voorzieningen in deelgebied 1b. Dit is aangegeven op de verwervingskaart, zoals deze als bijlage 13 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Voor het nog te ontwikkelen deelgebied 3b geldt dat sprake is van een in het bestemmingsplan 'Meerpolder 2012' opgenomen uit te werken woonbestemming. Voor dit deelgebied is nog geen uitwerkingsplan vastgesteld. Het exploitatieplan kent voor dit deelgebied dan ook een globaal karakter.

De globale en indicatieve indeling van het ruimtegebruik voor deelgebied 3b is opgenomen op de ruimtegebruikskaart. Het gemeentelijke beleid is erop gericht faciliterende grondpolitiek, wat betekent dat het de verwervingsaanpak van de gemeente ziet op de verwerving van de binnen dat deelgebied gelegen openbare ruimte. Dit is ook, zij het indicatief, op die wijze opgenomen op de verwervingskaart. Er is sprake van een indicatieve aanduiding, dit gezien het globale karakter van het exploitatieplan voor dit deelgebied.



8. BIJLAGEN

bijlage 1	Kaart exploitatieplangebied
bijlage 2	Kaart gekoppelde planologische besluiten
bijlage 3	Kaart enkelbestemmingen gekoppelde planologische besluiten
bijlage 4	Kaart deelgebieden
bijlage 5	Eigendommenkaart
bijlage 6	Kaart eigendom en kostenverhaal
bijlage 7	Ruimtegebruikskaart
bijlage 8	Kaart fasering gronduitgifte
bijlage 9	Kaart uitgiftecategorieën
bijlage 10	Kaart buitenplanse voorzieningen
bijlage 11	Kaart bestaande situatie
bijlage 12	Kaart aangewezen woningbouwcategorieën
bijlage 13	Verwervingskaart
bijlage 14	Kwaliteitsomschrijving
bijlage 15	Aanvulling Kwaliteitsomschrijving deelgebied 1b
bijlage 16	Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Lansingerland
bijlage 17	Taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 18	Plankostenscan
bijlage 19	Detailuitwerkingen raming kosten exploitatieopzet
bijlage 19.1	Detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet
bijlage 19.2	Raming sloop- en saneringskosten deelgebieden 1b en 3b
bijlage 19.3	Civieltechnische raming deelgebieden 1b en 3b
bijlage 19.4	Toelichting toerekening kosten buitenplanse voorzieningen
bijlage 20	Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 21	Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 22	Macroaftopping
bijlage 23	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
bijlage 24	Overzicht gewogen eenheden per eigendom
bijlage 25	Grondprijsbeleid
bijlage 25.1	Kaderbrief grondprijzen 2022 gemeente Lansingerland
bijlage 25.2	Waardebepaling uitgifteprijzen Meerpolder (deelgebied 1b en 3b), Stec-groep.
bijlage 26	Uitgangspunten parameters gemeente Lansingerland
bijlage 27	Overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 28	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom