

EXPLOITATIEPLAN WAEPLAS

Behorende bij het (ontwerp) bestemmingsplan
“Waelplas”, gelegen binnen de gemeente Westland



Auteur(s)	Metafoor
Datum	07-03-2019
Versie	1.0
Status	Definitief

Inhoudsopgave

1.	Doel en aanleiding exploitatieplan	1
2.	Omschrijving van werken en werkzaamheden	7
3.	Regels en toelichting op de regels	9
4.	Uitgangspunten exploitatieopzet	17
5.	Exploitatieopzet	25
6.	Kostenverhaal	35
BIJLAGE 1: Kaart "Exploitatiegebied"		37
BIJLAGE 2: Kostensoortenlijst van het Bro		38
BIJLAGE 3: Kaart "Eigendomssituatie"		40
BIJLAGE 4: Kaart "Ruimtegebruik"		41
BIJLAGE 5: Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte		42
BIJLAGE 6: Aanbestedingsbeleid gemeente Westland		43
BIJLAGE 7: Kaart "Fasering"		44
BIJLAGE 8: Stedenbouwkundigplan Waelplas		45
BIJLAGE 9: Taxatierapport Inbrengwaarde Waelplas		46
BIJLAGE 10: SSK-raming civiele kosten		47
BIJLAGE 11: Raming geluidswal		48
BIJLAGE 12: Resultaat Regeling plankosten exploitatieplan		49
BIJLAGE 13: Nota grondprijzen 2018		50

1. Doel en aanleiding exploitatieplan

1.1 Inleiding

De gemeente Westland is voornemens om het woningbouwplan Waelplas, onderdeel van het ontwikkelingsproject Waelpark, tot ontwikkeling te brengen. Voor onder meer dit exploitatiegebied is het masterplan Waelpark opgesteld, welke op 17 februari 2015 door de gemeenteraad van Westland is vastgesteld.

De aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan is dat in het exploitatiegebied gronden zijn gelegen van andere eigenaren dan de gemeente Westland. Met een deel van deze eigenaren zijn reeds (samenwerkings)afspraken gemaakt, maar met één eigenaar heeft de gemeente (nog) geen afspraken kunnen maken met betrekking tot het kostenverhaal, waardoor de vaststelling van een exploitatieplan noodzakelijk is.

1.2 Leeswijzer

Het exploitatieplan bestaat uit een aantal onderdelen. In het navolgende komen de volgende onderdelen aan de orde:

- In hoofdstuk 1 staan algemene onderdelen, zoals het doel en de aanleiding van het exploitatieplan, de begrenzing van het exploitatiegebied, het doel van het exploitatieplan, de koppeling met het ruimtelijke besluit, de grondposities en de te verwerven gronden en de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
- In hoofdstuk 2 komt de omschrijving van werken en werkzaamheden aan de orde;
- In hoofdstuk 3 zijn de regels (voorschriften) opgenomen;
- In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten van de exploitatieopzet opgenomen, alsmede een toelichting daarop;
- In hoofdstuk 5 volgt de exploitatieopzet en de toelichting daarop;
- In hoofdstuk 6 is de toerekening van de kosten aan de gronden opgenomen, het verhaal van kosten.

Tot slot is nog een aantal bijlagen opgenomen bij dit exploitatieplan.

1.3 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is gelegen in het noordelijke deel van de Poelpolder ten oosten van de kern 's-Gravenzande. Het exploitatiegebied wordt globaal begrensd door:

- De Poelmolenweg (noord) en de waterloop de Gantel in het noorden;
- De Poelmolenweg (oost) en de waterloop de Poelwatering in het oosten;
- De Rijnvaartweg in het zuiden;
- De Maesemundeweg en de waterloop de Nieuwe Vaart in het westen.

Het exploitatiegebied is globaal weergegeven in figuur 1.1.

Het exploitatiegebied valt binnen het bestemmingsplangebied, maar is daaraan niet gelijk. Het exploitatiegebied is kleiner. De volgende onderdelen maken geen deel uit van het exploitatiegebied, maar wel van het bestemmingsplangebied:

- De Rijnvaartweg in het zuiden. Deze gronden zijn al in eigendom van de gemeente Westland en verwerving is niet aan de orde. De Rijnvaartweg dient weliswaar aangepast te worden en de kosten daarvan zijn naar rato in de exploitatieopzet opgenomen, maar het opnemen in het exploitatiegebied zou ook met zich mee brengen dat de inbrengwaarde van de gronden opgenomen dient te worden. Nu deze gronden reeds in eigendom zijn, wordt het niet opnemen daarvan als kostenbesparend voor de grondeigenaren aangemerkt.



- De bestaande waterlopen en wegen. Op deze gronden behoeven geen werkzaamheden plaats te vinden en deze gronden behoeven niet verworven te worden. Hieronder valt ook het water van het Hoogheemraadschap in het exploitatiegebied.
- De bestaande woningen aan de Maesemundeweg (nummers 3 en 7) en de Poelmolenweg (nummer 4, 6, 8 en 12). Deze blijven behouden en er worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt.



Figuur 1.1: Ligging exploitatiegebied

De concrete begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen op de kaart "Exploitatiegebied", welke als bijlage 1 is opgenomen.

1.4 Doel van het exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), meer specifiek artikel 6.12 Wro, is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is opgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.



De gemeente heeft voor het opstellen van het bestemmingsplan kosten gemaakt. De gemeente zal tevens kosten moeten gaan maken voor de realisatie van werken/openbare voorzieningen, werkzaamheden en maatregelen.

Het doel van het exploitatieplan "Waelplas" is meerledig:

- Ten eerste om de basis te leggen om de kosten, als bedoeld in de artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) te kunnen verhalen op de grondeigenaren binnen het exploitatiegebied. Een overzicht van deze kosten is opgenomen als bijlage 2;
- Ten tweede om een tijdvak te bepalen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden en het bepalen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;
- En tot slot het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, alsmede het stellen van regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden.

Samengevat dient de vaststelling van het exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro) en voor het stellen van locatie-eisen (art. 6.13 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt plaats met inachtneming van de artikelen 6.18 en 6.19 Wro en het onderhavige exploitatieplan. Het daadwerkelijke verhaal van de kosten vindt plaats doordat burgemeester en wethouders een financieel voorschrift verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het voorschrift houdt in dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente is verschuldigd, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is. Het verhaal van kosten kan ook plaats vinden op basis van een posterieure overeenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.5 Relatie met planologisch besluit

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan "Waelplas". Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 110 woningen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het exploitatiegebied valt onder meer te denken aan aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur, groenvoorzieningen en natuur. Bij activiteiten buiten het exploitatiegebied valt onder meer te denken aan de reconstructie van de Rijnvaartweg, alsmede het realiseren van een geluidswal.

Uit te werken bestemmingen

Het bestemmingsplan heeft voor een deel een uit te werken bestemming. Het uitgangspunt is dat er voor het bestemmingsplangebied één uitwerkingsplan wordt vastgesteld.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 3 Wro kan het exploitatieplan voor deze gronden een globale inhoud hebben. Er is gekozen om het exploitatieplan geen globale inhoud te geven voor de nog uit te werken bestemming. De reden hiervoor is



gelegen in het feit dat er reeds een zodanige stedenbouwkundige onderlegger is die als basis kan dienen voor de berekeningen en ramingen.

Indien voor de uit te werken bestemming een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, dan zal onderhavig exploitatieplan worden herzien. In het geval de stedenbouwkundige onderlegger dan ook zou wijzigen, dan wordt dit in de herziening van het exploitatieplan ook meegenomen.

1.6 Verwerving van gronden

De gemeente heeft diverse percelen binnen het exploitatiegebied aangekocht en in eigendom. In het exploitatiegebied "Waelplas" zijn er ook percelen grond gelegen die niet in eigendom zijn bij de gemeente. Onderstaand een overzicht van de gronden die zijn gelegen in het exploitatiegebied en welke zijn begrepen in de taxatie van de inbrengwaarden.

Gemeente	Sectie	Nr.	Kadastrale grootte in m ²	Geheel in exploitatiegebied	Oppervlakte in exploitatiegebied in m ²	Eigenaar
s-Gravenzande	K	930	7.100	Ja	7.100	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	2042	239	Ja	239	Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.
s-Gravenzande	K	2107	250	Ja	250	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	3141	800	Nee	86	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	3144	2.120	Nee	135	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	3145	2.190	Nee	1.475	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	3160	1.050	Nee	36	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	3161	2.350	Nee	656	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	3162	2.265	Nee	52	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	3244	1.370	Nee	417	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	5530	229	Ja	229	Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.
s-Gravenzande	K	5574	936	Ja	936	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	5818	3.180	Nee	0	Hoogheemraadschap van Delfland
s-Gravenzande	K	5941	11.625	Ja	11.625	Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.
s-Gravenzande	K	6022	10	Ja	10	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6188	5.520	Nee	5.415	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6547	8.883	Nee	8.507	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	6548	1.209	Ja	1.209	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6549	4.097	Ja	4.097	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6550	1.181	Ja	1.181	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6551	316	Ja	316	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6552	34	Nee	10	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	6553	3.513	Ja	3.513	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6554	88	Nee	40	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	6555	11.523	Ja	11.523	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6556	3.688	Ja	3.688	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	6557	873	Ja	873	Gemeente Westland



s-Gravenzande	K	6558	663	Ja	663	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6559	146	Nee	62	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	6562	661	Ja	661	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	6563	210	Ja	210	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6564	119	Ja	119	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6565	3.230	Ja	3.230	Gemeente Westland
s-Gravenzande	K	6566	2.413	Ja	2.413	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6567	227	Ja	227	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6568	7539	Ja	7539	Ontwikkelingsbedrijf Het Nieuwe Westland B.V.
s-Gravenzande	K	6569	1569	Ja	1569	Gemeente Westland
Correctie					-34	
Totaal					80.277	

Tabel 1.1 Overzicht kadastrale percelen

Het totale plangebied heeft een gemeten ruimtegebruik van 81.256 m², inclusief een te handhaven perceel met een grootte van 980 m². Het gemeten ruimtegebruik kent een iets afwijkende oppervlakte dan de kadastrale oppervlakte. Hiervoor is een correctie opgenomen van 34 m², zodat het totale oppervlakte in het exploitatiegebied 80.277 m² is. Onderstaand een overzicht van de oppervlakten.

	Oppervlakte
Oppervlakte Stedenbouwkundigplan (gemeten)	81.256 m ²
Oppervlakte Stedenbouwkundigplan (gemeten) minus te handhaven	80.277 m ²

Tabel 1.2 Overzicht oppervlakten

De eigendomssituatie is tevens weergegeven op onderstaande kaart "Eigendomssituatie", welke tevens als bijlage 3 is opgenomen.



Kaart 1.1: Eigendomssituatie



Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Waelplas is dat de gemeente de gronden verwerft en de grondexploitatie zelf voert, een en ander voor zover een particuliere eigenaar in het gebied zich niet met succes beroept op zelfrealisatie.

1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Een herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vallen of toevoegen van voorschriften ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Artikel 6.20 lid 3 Wro bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen gebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: Afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen en egaliseren voor zover nodig;
- Het treffen van watercompenserende maatregelen;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Uitvoeren sanering bodem;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen;
- Aanbrengen van hoofdriolering;
- Aanbrengen fundering toekomstige wegen;
- Aanbrengen van bouwwegen;
- Afwerken bouwpercelen;
- Graven van waterpartijen.

2.2 De aanleg van nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten

2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het woonrijp maken van het openbaar gebied):

- Aanleg ontsluitingen;
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en bijbehorende bermen;
- Planten bomen en struiken langs wegen en aanleg van plantsoenen;
- Aanbrengen straatmeubilair;
- Realisatie speelvoorzieningen;
- Aanleg bluswatervoorzieningen;
- Aanbrengen openbare verlichting;
- Aanleggen van kunstwerken;
- Aanleggen van water.



**EXPLOITATIEPLAN
WAEPLAS**



3. Regels en toelichting op de regels

3.1 Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan "Waelplas" zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. In deze regels wordt verstaan onder:

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op:

- het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden.
- de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om de Openbare ruimte aan te kunnen leggen.

Eigenaar: Degenen die het zakelijk recht hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Eigendomskaart: De kaart die de kadastrale eigendommen met de juridische eigenaren weergeeft, welke als bijlage 3 is toegevoegd.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de kaart bijgevoegd als bijlage 1.

Gebruiksrijp/woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte door de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

Inrichting openbare ruimte: Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld.

Kaart exploitatiegebied: De kaart welke als bijlage 1 tot dit exploitatieplan behoort.

Kaart ruimtegebruik: De kaart welke als bijlage 4 is toegevoegd.

Openbare ruimte: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte: Het Handboek dat de gemeente Westland hanteert voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, welk Programma als bijlage 5 tot dit exploitatieplan behoort.



Uitgeefbare gronden: De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

1. Het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte" d.d. januari 2015 van de gemeente Westland.
2. De aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte" d.d. januari 2015 van de gemeente Westland.
3. De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte" d.d. januari 2015 van de gemeente Westland.

Artikel 3 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en de werkzaamheden

1. Goedkeuring ontwerp en bestek
 - a. Het ontwerp en het bestek voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders;
 - b. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 6 weken na het indienen van de ontwerpen omtrent de goedkeuring;
 - c. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de onder a van dit artikel genoemde activiteiten.
2. Toezicht op de uitvoering
 - a. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder;
 - b. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein;
 - c. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd;
 - d. Het toezicht vindt plaats tot en met het moment waarop de gronden conform het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte aan de gemeente zijn overgedragen. Een eindinspectie maakt onderdeel uit van de oplevering van de gronden aan de gemeente.
3. Aanbesteding
 - a. Bij de werkzaamheden met betrekking tot de openbare ruimte worden de aanbestedingsregels, zoals vermeld in de Aanbestedingswet 2012 en de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 (hierna richtlijn 2004/18/EG) in acht genomen, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.
 - b. Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid is neergelegd in het document "Welbested: Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Westland", welke document is opgenomen als bijlage 6. Indien en voor



- zover bovengenoemde richtlijn en besluit niet van toepassing zijn, wordt het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid "Welbesteed" toegepast.
- c. Een Protocol voor de aanbesteding van aanbestedingsplichtige werken en werkzaamheden dient ter goedkeuring te worden ingediend bij burgemeester en wethouders.
4. Indien en voor zover de gemeente zelf tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van het openbaar gebied overgaat, dan geldt het gestelde in artikel 3 lid 3 onder c niet.

Artikel 4 Regels met betrekking tot faseringen/koppelingen van de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten

1. De uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en het bouwprogramma vindt in fasen plaats.
2. Voor de fasen zoals aangegeven op de Kaart Fasering, zoals opgenomen in bijlage 7, geldt de fasering zoals aangeduid in onderstaande Faseringstabel.
3. Met het Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering en met het Gebruiksrijp maken openbare ruimte mag niet eerder worden gestart dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven. De Verlening omgevingsvergunning bouwen mag niet eerder plaatsvinden dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven.
4. Een volgende fase mag niet eerder aanvangen dan nadat 80% van de gronden binnen een fase is gerealiseerd.

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning	Woonrijp maken
Noordoosthoek	2018-2020	2019-2020	2020-2021
Eiland	2018-2021	2020-2021	2021-2022
Traverse	2020-2022	2021-2022	2022-2023
Zwarts	2021-2023	2022-2023	2023-2025
Zuidwesthoek	2023-2026	2024-2026	2025-2027

Tabel 3.1 Fasering

Artikel 5 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen.
2. Het is verboden werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren in strijd met de in de artikelen 3 opgenomen regels.
3. Het is verboden werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren in strijd met de in de artikelen 4 opgenomen fasering.
4. Overtreding van de genoemde verboden zijn strafbare feiten in de zin van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Afwijken van de verbodsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen van de verbodsbepalingen opgenomen in dit exploitatieplan en de regels, na een daartoe gedaan verzoek, afwijken bij de verlening van een omgevingsvergunning, indien:



- a. het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte onvoldoende geschikt is dan wel een naar het oordeel van de gemeente gelijkwaardige oplossing wordt gekozen;
- b. daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, en;
- c. mits belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Exploitatieplan Waelplas".

3.2 Toelichting op de regels

Onderstaand wordt met betrekking tot een aantal regels een nadere toelichting gegeven.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

In dit artikel wordt bepaald welke eisen worden gesteld aan de uit te voeren werken en werkzaamheden. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

1. De vereiste stedenbouwkundige kwaliteit zoals vastgelegd in bestemmingsplan te realiseren;
2. Te zorgen voor een zodanige kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen dat de duurzaamheid van het terrein ook op langere termijn is gewaarborgd (geen verloedering door slechte openbare ruimte en infrastructuur);
3. Te zorgen voor een zo optimaal mogelijke veiligheid bij het gebruik van het terrein (met name van belang voor de infrastructuur);
4. Geen financiële spanning te veroorzaken bij de exploitatie van het terrein: bij de prijsstelling van de uitgeefbare grond is rekening gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau. Een lagere kwaliteit zal de exploitatie van het terrein onder druk zetten doordat de gronden naar verwachting moeilijker uitgeefbaar zijn. Een te hoge kwaliteit zal leiden tot hogere kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling onder druk zou kunnen komen.

Artikel 3 Regels over uitvoering van werken en werkzaamheden

Met deze regels wordt gemeentelijke regie gewaarborgd over de uitvoering van de werken en werkzaamheden. De gemeente acht het noodzakelijk om eisen te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels zijn vervat in het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte.

In artikel 3 gaat het om regels ten aanzien van het proces, van goedkeuring van bestekken, van aanbesteding en van toezicht op de uitvoering.

Goedkeuring ontwerp en bestekken

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om, aan de voorkant van het uitvoeringsproces, te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte wordt gewerkt en aldus handhavend optreden zoveel mogelijk te kunnen vermijden. Om dit te bereiken moet een ontwerp worden opgesteld. Hierin moet ook aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Dit ontwerp heeft de voorafgaande goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders. Ingediende

ontwerpen moeten voldoen aan het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte.

Toezicht op de uitvoering

Ondanks de waarborgen als bedoeld in artikel 3.1 is het niet uitgesloten dat bij de uitvoering niet wordt voldaan aan de ontwerpen en bestekken. De gemeente moet hier controle op kunnen uitoefenen. Dit is in het bijzonder van belang voor de inrichting van de openbare ruimte en het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro.

De overdracht van de gronden moet plaats vinden conform het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte. Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de regels zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen.

Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijke eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst correct - conform de regels van dit exploitatieplan - moeten zijn opgeleverd voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt. In artikel 3.2 is aangegeven dat de gemeente (in de vorm van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder) te allen tijde vrije toegang heeft tot het exploitatiegebied. Haar inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte, tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer en de grondstromen binnen het exploitatiegebied.

Aanbesteding

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit (waarin de Gids proportionaliteit als verplicht te volgen richtsnoer is voorgeschreven). Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid is neergelegd in het document "Welbesteed: Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Westland". Dit aanbestedingsdocument is opgenomen als bijlage 6.

Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels worden gehouden schrijft de gemeente voor dat eerst een aanbestedingsprotocol bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding. Na goedkeuring door burgemeester en wethouders volgt een tweede stap: De aanbestedingsprocedure zelf. Beide goedkeuringsstappen dienen er toe dat de gemeente zich ervan verzekert dat de geldende aanbestedingsregels worden nageleefd.



Artikel 4 Faseringsregel

Het exploitatiegebied is ingedeeld in aantal deelgebieden. Dit is weergegeven op de Kaart "Fasering", welke is opgenomen als bijlage 7. In totaal zijn er in het Stedenbouwkundigplan Waelplas, opgenomen als bijlage 8, 5 deelgebieden benoemd, namelijk:

1. Zwarts;
2. Eiland;
3. Traverse;
4. Noordoosthoek;
5. Zuidwesthoek.

Het is wenselijk dat vanuit de noordoostelijke hoek het exploitatiegebied wordt ontwikkeld richting het zuiden waarbij eerst het oostelijk deel en dan het westelijk deel wordt ontwikkeld. Dit betekent dat eerst deelgebied 4 aan de orde komt, dan deelgebied 2 en 3, vervolgens deelgebied 1 en tot slot deelgebied 5.

Ten aanzien van deze fasen is een faseringsregel opgenomen. Daarmee is de ontwikkeling gekoppeld aan tijdvakken. Deze is ontleend aan een planning gekoppeld aan marktverwachtingen. De bedoeling is dat niet alle woningen tegelijk op de markt komen, want dan zou het gebied zijn eigen concurrentie veroorzaken. Zonder een faseringsregel zou er een overaanbod kunnen ontstaan dat het financiële resultaat niet ten goede komt.

De faseringsregel heeft een onderverdeling in fasen van bouwrijp maken, verlening omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruikrijp maken. De faseringsregel komt er op neer dat de deelgebieden elkaar opvolgen en dat het bouwrijp maken, de vergunningverlening en het gebruikrijp maken niet eerder mogen plaatsvinden dan het beginjaartal dat daarvoor in de faseringstabel is aangegeven. Bij volgende herzieningen van het exploitatieplan wordt gezien in hoeverre onderstaande jaartallen aangepast moeten worden. Indien een versnelling mogelijk blijkt te zijn, zal dit worden doorgevoerd in deze faseringsregel.

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning	Woonrijp maken
Noordoosthoek	2018-2020	2019-2020	2020-2021
Eiland	2018-2021	2020-2021	2021-2022
Traverse	2020-2022	2021-2022	2022-2023
Zwarts	2021-2023	2022-2023	2023-2025
Zuidwesthoek	2023-2026	2024-2026	2025-2027

Tabel 3.2 Fasering

Artikel 5 Verbodsbepalingen

Artikel 5 voorziet in de bepaling dat het verboden is te handelen in strijd met de eisen (artikel 2), regels (artikel 3) en de fasering (artikel 4) van het exploitatieplan.

Overtreding van de Regels wordt aangemerkt als een strafbaar feit. Daarmee wordt een strafbaar feit bedoeld in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 6 Afwijken van de verbodsbepalingen

In artikel 5 van dit exploitatieplan zijn verbodsbepalingen opgenomen. De eisen voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn gekoppeld aan het Programma

voor Standaardinrichting Openbare Ruimte. Het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte bevat algemeen beleid voor het bouw- en woonrijp maken van te ontwikkelen gebieden. De regels voor de uitvoering zijn niet alleen gekoppeld aan het aanbestedingsbeleid van de gemeente maar bevatten ook procedureregels om te kunnen waarborgen dat de werken en werkzaamheden ook daadwerkelijk voldoen aan het genoemde Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte. Tot slot zijn er locatie-eisen gesteld.

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat de eisen, regels en locatie-eisen niet geheel passen op onderdelen van het exploitatiegebied. De verboden zouden dan te rigide werken. Om flexibel te kunnen insprijnen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen alleen toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid indien een naar het oordeel van de gemeente gelijkwaardige oplossing wordt gekozen en het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte onvoldoende geschikt is.

Het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid mag voorts geen afbreuk doen aan de goede werking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan en de belangen van derden niet onevenredig schaden. Indien en voor zover het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid leidt tot een verhoging van de kosten en/of vermindering van opbrengsten of inperking van mogelijkheden van andere grondeigenaren, en dus andere grondeigenaren geschaad worden dan dient daarbij een procedure te horen die de betreffende andere grondeigenaren de rechtsbescherming bieden die daarbij past. In dat geval is een herziening van het exploitatieplan op zijn plaats.



4. Uitgangspunten exploitatieopzet

4.1 Algemeen

Artikel 6.13 Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten. In artikel 6.13 lid 1 onder c Wro wordt aangegeven welke onderdelen in een exploitatieopzet opgenomen dienen te worden. Het gaat om:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van de afdeling Grondexploitatie worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In de exploitatieopzet wordt opgenomen welke kosten de exploitatie van het exploitatiegebied met zich meebrengt, welke opbrengsten er gegenereerd kunnen worden alsmede hoe de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet. Tot slot wordt in de exploitatieopzet aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de uitgeefbare gronden.

De exploitatieopzet vormt hiermee de basis voor kostenverhaal. Het kostenverhaal zelf vindt plaats doordat de gemeente aan een omgevingsvergunning een financieel voorschrift verbindt dan wel via een door de gemeente met een grondeigenaar te sluiten overeenkomst.

In artikel 6.13 lid 4 Wro wordt aangegeven dat het uitgangspunt is dat de gronden in zijn geheel in exploitatie zullen worden gebracht. De fictie daarbij is dat de gemeente daarbij de enige exploitant is. Ofwel in de berekeningen wordt aangenomen dat de gemeente alle gronden in het exploitatiegebied in eigendom verwerft, de benodigde kosten maakt ten behoeve van het bouw - en woonrijp maken en tenslotte de bouwrijpe kavels verkoopt.

De kosten en opbrengsten die onderdeel uitmaken van de exploitatieopzet zijn vastgesteld in het Bro. De kosten staan vermeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro, een overzicht daarvan is opgenomen als bijlage 2.

Kosten worden opgenomen in de exploitatieopzet indien aan drie criteria is voldaan. Artikel 6.13 lid 6 Wro geeft aan dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. De drie criteria zijn:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid, en;
- Evenredigheid, ofwel proportionaliteit.



De opbrengsten staan vermeld in artikel 6.2.7 van het Bro. Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden;
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Het saldo tussen kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is bepalend of alle kosten ook verhaald mogen worden. Artikel 6.16 Wro bepaalt namelijk dat niet meer aan kosten mag worden verhaald dan dat er aan opbrengsten kan worden gegenereerd. Indien de opbrengsten lager zijn dan de kosten, dan is het tekort voor rekening van de gemeente.

Toerekening kosten

De toerekening van de kosten vindt plaats op basis van hetgeen in de artikelen 6.18 en 6.19 van de Wro is opgenomen. Uitgangspunt daarbij is een toerekening op basis van de opbrengstpotentie, waarbij de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen.

De netto bijdrage wordt bepaald door van de bruto bijdrage de inbrengwaarde af te trekken. Indien een eigenaar bepaalde kosten uit de exploitatie voor zijn rekening neemt, dan worden deze verrekend met de netto exploitatiebijdrage.

4.2 Rekenkundige uitgangspunten

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd zodat op een juiste manier rekening wordt gehouden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijging. De daartoe gehanteerde parameters worden onderstaand behandeld, waarna wordt stilgestaan bij de fasering van de kosten en opbrengsten. Dit leidt uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2018.

In de exploitatieberekening zijn de volgende parameters gehanteerd:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| a. Prijspeildatum | 1 januari 2018 |
| b. Startdatum exploitatie | 1 januari 2018 |
| c. Einddatum exploitatie | 31 december 2027 |
| d. Datum netto contante waarde | 1 januari 2018 |
| e. Rente | 2,1% |
| f. Disconteringsvoet | 2,1% |
| g. Indexering kosten | 2% |
| h. Indexering opbrengsten | 1% |

Toelichting

De index van de kosten alsmede de index van de opbrengsten zijn opgenomen in het MPG 2018-2021 welke op 20 februari 2018 door de gemeenteraad van Westland is vastgesteld. De rente betreft de omslagrente die de gemeente hanteert in exploitatieplannen. In dit exploitatieplan wordt rekening gehouden met een discontering welke gelijk is aan de rente.



Alle genoemde bedragen in het exploitatieplan zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Alle parameters worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeente Westland.

4.3 Kwantitatieve uitgangspunten

4.3.1 Ruimtegebruik

De begrenzing van het exploitatiegebied is omschreven in hoofdstuk 1. Ten behoeve van het kunnen bepalen van de kosten die samenhangen met het transformeren van het gebied naar de beoogde woningbouwlocatie is het noodzakelijk in beeld te brengen wat het voorgenomen ruimtegebruik van de ontwikkeling is. Het nieuwe ruimtegebruik volgt uit het Stedenbouwkundigplan Waelplas d.d. 29 januari 2018, aangepast d.d. 7 maart 2018. Deze is opgenomen als bijlage 8. Dit model vormt de onderlegger voor het opstellen van de exploitatieopzet.



Figuur 4.1: Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is opgenomen als bijlage 4. Het ruimtegebruik is voorts opgenomen in onderstaande tabel.



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding	7.090 m ²	8,8%
Uitgeefbaar	49.189 m ²	61,3%
Groen	10.489 m ²	13,1%
Water	13.509 m ²	16,9%
Totaal	80.277 m²	100,0%
Te handhaven	980 m ²	
Totaal exploitatiegebied	81.257 m²¹	

Tabel 4.1 Ruimtegebruik

4.3.2 Eigendomssituatie

In bijlage 3 is de eigendomssituatie in het exploitatiegebied opgenomen. Onderstaande tabel presenteert de oppervlakten per eigenaar. Tevens is in onderstaande tabel gepresenteerd hoe het toekomstig ruimtegebruik per eigenaar is. Dit is gebaseerd op de kaart met de toekomstige situatie als opgenomen in bijlage 4.

In deze tabel wordt, vanwege de gesloten samenwerking, ervan uitgegaan dat de gronden welke in eigendom zijn bij, en voor zover daarop bouwplannen zijn geprojecteerd, de gemeente en Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V. beschouwd kunnen worden als zijnde te vallen onder exploitatie van de gemeente.

Eigenaar	Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.		Gemeente	
Uitgeefbaar	8.632 m ²	10,8%	40.557 m ²	50,5%
Verharding	1.349 m ²	1,7%	5.741 m ²	7,2%
Groen	2.147 m ²	2,7%	8.342 m ²	10,4%
Water	0 m ²	0%	13.509 m ²	16,8%
Totaal	12.128 m²	15,1%	68.149 m²	84,9%

Tabel 4.2 Ruimtegebruik per eigenaar

Het betreft hier gemeten oppervlakten die kunnen afwijken van de kadastrale situatie.

4.3.3 Programma

Op onderstaande figuur is het voorgenomen programma opgenomen.

¹ Tussen het ruimtegebruik zoals opgenomen op de kaarten (81.256 m²) en de optelling in deze tabel bestaat een verschil van 1 m², welke wordt veroorzaakt door afrondingen.



Figuur 4.2: Programma Waelplas

Indien het bovenbedoelde programma in aantal wordt weergegeven dan ontstaat het volgende beeld.

Programma	Aantal	Percentage
Categorie: Middelduur		
Twee onder één kap woningen, geschakeld	14	16,7%
Categorie: Duur		
Twee onder één kap woningen	14	16,7%
Vrijstaande woningen, luxe	33	39,3%
Kavels	13	15,5%
Appartementen en penthouses	10	11,9%
Totaal aantal woningen	84	100,0%

Tabel 4.3 Programma

In onderstaande tabel is het bovenstaande programma vertaald naar de deelgebieden en verdeeld per m². Op de scheiding tussen deelgebied 1 en 5 is één woning gelegen. Deze is op basis van het ruimtegebruik verdeeld naar de deelgebieden.



Programma model	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5
	Zwarts	Eiland	Traverse	Noordoosthoek	Zuidwesthoek
Middelduur					
Twee onder één kap, geschakeld	1.340 m ²				2.162 m ²
Duur					
Twee onder één kap	3.166 m ²				2.262 m ²
Vrijstaand, luxe	4.126 m ²	16.076 m ²			5.828 m ²
Vrije kavel			2.651 m ²	5.539 m ²	
Appartementen/penthouses			1.682 m ²		
Uitgeefbaar water		4.353 m ²			
Totaal	8.632 m²	20.429 m²	4.333 m²	5.539 m²	10.252 m²

Tabel 4.4 Programma in m² per deelgebied

4.3.4 Fasering

Naar verwachting wordt het woningprogramma gerealiseerd in een periode van 8 jaar. Naar verwachting worden per jaar tussen de 10 en 15 woningen gerealiseerd zodat de laatste woningen naar verwachting in 2026 in worden verkocht. In de tijd geeft dat het volgende beeld.

Uitgifte	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Aantal	8	12	14	14	12	8	8	8	84
Percentage	10%	14%	17%	17%	14%	10%	10%	10%	100%

Tabel 4.5 Aantal woningen per jaar

Voor de totale ontwikkeling van de locatie inclusief voorbereiding en afronden woonrijp maken is daarmee zo'n 10 jaar nodig. Voor de fasering van de kosten en opbrengsten gelden onderstaande aannamen:

- De grondopbrengsten zijn gefaseerd in de periode van 2019 tot 2027;
- De ontwikkeling wordt in deelgebieden gerealiseerd. Hierbij is aangesloten op de deelgebieden zoals die in het Stedenbouwkundigplan Waelplas is opgenomen, deze is opgenomen als bijlage 8;
- De gemeente heeft ervoor gekozen om het exploitatiegebied vanuit het oosten naar het westen te ontwikkelen en vanuit het noorden naar het zuiden. In tabel 4.6 is een weergave gegeven van welk gebied in welke periode gerealiseerd wordt. In de regels is een fasering opgenomen waarin tevens is weergegeven in welke periode de gemeente voornemens is om de gronden bouwrijp te maken, de omgevingsvergunningen te verlenen en de gronden woonrijp te maken.



Fasering deelgebieden	Deelgebied 4	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 1	Deelgebied 5	Totaal
	Noordoosthoek	Eiland	Traverse	Zwarts	Zuidwesthoek	
Totaal aantal woningen	10	16	13	21	24	84
Realisatie jaren woningen	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2024-2026	
2019	8					8
2020	2	10				12
2021		6	8			14
2022			5	9		14
2023				12		12
2024					8	8
2025					8	8
2026					8	8
Totaal	10	16	13	21	24	84

Tabel 4.6 Aantal woningen per jaar per deelgebied





5. Exploitatieopzet

5.1 Kosten

De kostensoorten welke kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet zijn vastgelegd in de artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro. Onderstaand wordt nader toegelicht welke van deze kostensoorten daadwerkelijk in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

Uitgangspunt bij de kostensoorten is dat deze alleen profijt hebben voor het exploitatiegebied "Waelplas", ze worden alleen ten behoeve van dit exploitatiegebied gemaakt en om die reden is het 100% toerekenen van de kosten proportioneel. Indien en voor zover dit voor een kostensoort anders is, dan wordt daar bij kostensoort op ingegaan en wordt aangegeven hoe de PTP-criteria zijn toegepast.

5.1.1 Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro)

De opgenomen inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie uitgevoerd door Borgdorff Taxaties B.V. te Wateringen d.d. september 2018 (Taxatierapport Inbrengwaarde Waelplas te 's Gravenzande). Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 9.

De prijspeildatum van het taxatierapport is 1 januari 2018.

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De inbrengwaarden zijn getaxeerd op basis van de verkeerswaarde ervan uitgaande dat niet onteigend wordt conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro. De inbrengwaarden zijn in de exploitatieopzet opgenomen op startdatum. De taxateur heeft de inbrengwaarde van de gronden bepaald op een bedrag van € 111 per m², in totaal derhalve € 8.929.841,-. Bij deze inbrengwaarde is uitgegaan van de kadastrale oppervlakten.

In onderstaande tabel zijn de inbrengwaarden per eigenaar opgenomen.

Eigenaar	Inbrengwaarde
Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.	€ 1.349.093
Gemeente Westland en Ontwikkelingsbedrijf "Het Nieuwe Westland B.V."	€ 7.580.748
Totaal	€ 8.929.841

Tabel 5.1 Inbrengwaarden per eigenaar

5.1.2 Inbrengwaarden sloopkosten en vrijmaken van rechten (art. 6.2.3 onder c en d Bro)

Tot de inbrengwaarde rekent het Bro naast de waarde van de grond en de opstallen ook het eventuele vrijmaken van rechten die nog rusten op de betreffende gronden en de sloopkosten die noodzakelijk zijn om de nieuwe bestemming mogelijk te maken.



Er is rekening gehouden met de sloop van enkele opstallen in het gebied. Indien eigenaren tot zelfrealisatie overgaan, maken sloopkosten onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. Onderstaande tabel presenteert de te slopen onderdelen inclusief de daarbij behorende gerealiseerde kosten en de nog te maken sloopkosten. De sloopkosten bedragen € 368.250, nominaal.

Onderdeel	Sloopkosten
Gerealiseerde sloopkosten kassen en overige opstallen	€ 361.250
Nog te slopen woning	€ 7.000
Totaal	€ 368.250

Tabel 5.2 Sloopkosten

5.1.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro)

Onderzoekskosten moeten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Op dit moment zijn diverse (voor)onderzoeken uitgevoerd en mogelijk dienen nog enkele onderzoeken uitgevoerd te worden. Een aantal onderzoeken is voor heel Waelpark gedaan. Waelpark bestaat in totaal uit 6 deelgebieden, zodat aan ieder deelgebied 1/6^e deel wordt toegerekend.

Onderzoek	Kosten onderzoek	Toerekening	Bedrag in exploitatieopzet
Verkeersadvies masterplan Waelpark, Goudappel	€ 9.900	16,67%	€ 1.650
AVIV risicoanalyse hoge druk aardgasleiding	€ 1.250	100%	€ 1.250
DGMR akoestisch onderzoek bp Waelpas	€ 1.950	100%	€ 1.950
Bodem onderzoek Waelpark deelgebied 6	€ 4.380	100%	€ 4.380
Ecologisch onderzoek Aqua Terra Nova	€ 1.090	100%	€ 1.090
Schetsontwerp kruispunt Maesemundeweg Rijnvaartweg, Goudappel	€ 1.600	100%	€ 1.600
Onderzoek stikstofdepositie Waelpas en Rijnvaart, Goudappel	€ 4.550	50%	€ 2.275
Waterhuishoudkundig plan Waelpark	€ 11.490	16,67%	€ 1.915
Extra wzh waterhuishoudkundigplan Waelpark	€ 10.212	16,67%	€ 1.702
Totaal			€ 17.812

Tabel 5.3 Onderzoekskosten

5.1.4 Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro)

Voor het exploitatiegebied is een actualiserend verkennend bodemonderzoek verricht door bureau ATKB, laatstelijk op 21 januari 2016. Uit dit onderzoek kan worden gehaald, dat:

- er plaatselijk een ten hoogste lichte bodemverontreiniging met PCB's, OCB's (drins), metalen en PAK in de boven- en ondergrond is vastgesteld (herbevestiging van oudere onderzoeksresultaten);
- er geen asbestverdacht materiaal is waargenomen;
- in het waterbodemonderzoek geen bodemvreemde materialen of asbestverdachte materialen zijn aangetroffen."



Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening die met het bestemmingsplan is gegeven. Een en ander brengt met zich mee dat er derhalve geen kosten voor bodemsanering zijn voorzien en derhalve ook niet zijn meegenomen in de exploitatieopzet.

5.1.5 **Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro)**

Op basis van het digitaal opgemeten toekomstige ruimtegebruik en op basis van het "Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte" is een civieltechnische kostenraming (SSK-raming) opgesteld door Waterpas Hoofddorp bv. Deze raming is opgenomen als bijlage 10.

Damwand

Naast de kosten die in deze raming zijn opgenomen is in de kosten voor het bouwrijp maken tevens een damwand opgenomen. Deze is nodig omdat een deel van de waterkering dichtbij de gasleiding in het exploitatiegebied is gelegen. De lengte van de damwand betreft circa 125 m¹. De kosten hiervan zijn opgenomen in de raming van Waterpas in het onderdeel bouwrijp maken.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de door Waterpas geraamde kostensoorten.

Civieltechnische kosten	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 2.701.458
Woonrijp maken	€ 1.893.243
Totaal	€ 4.594.701

Tabel 5.4 Overzicht civieltechnische kosten

5.1.6 **Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 onder e Bro)**

Voor de ontwikkeling van een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Voor de ontwikkeling van Waelplas gaat het om het aanpassen van de Rijnvaartweg en de aanleg van een geluidswal.

Geluidswal

Ten westen van het exploitatiegebied bevindt zich het bedrijf Alcomij B.V. (Hoflaan 175, 's-Gravenzande). Dit bedrijf, dat als toeleveringsbedrijf voor de glastuinbouw geldt, omvat een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw met een oppervlakte van meer dan 200 m² (SBI-code 281.1a). Het betreft derhalve een bedrijf van milieucategorie 3.2 voor welk een minimale afstand van 100 meter tot aan een gevoelige functie geldt. Het aspect geluid is hierbij leidend. Het bedrijf is in het bestemmingsplan Woonkern 's-Gravenzande, door middel van een specifieke functieaanduiding als constructiewerkplaats, bestemd als bedrijf met dezelfde milieucategorie.

In het Stedenbouwkundigplan Waelplas is een geluidscontour van het bedrijf opgenomen. Hieruit blijkt dat een deel van de woningen, zowel in deelgebied 4 als 5 vallen binnen de contour van Alcomij. Om deze woningen te kunnen realiseren dient een geluidwerende voorziening te worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een geluidswal van 240 m¹. Deze geluidswerende voorziening is geprojecteerd buiten het exploitatiegebied en wel op de gronden van Alcomij.



De geluidswal is weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 5.1 Geluidswal Alcomij

De kosten van deze voorziening zijn geraamd door Verbeek Projects, welke raming is opgenomen als bijlage 11. Verbeek Projects heeft de kosten voor de realisatie van de geluidswal van 240 m¹ geraamd op € 1.745.326,-.

Gelet op de contour kan worden gesteld dat van een wal met een lengte van 240 m¹ naast het exploitatiegebied hoogstens ook de bestaande woning aan de Maesemundeweg 7 profijt heeft.



In totaal worden in het bestemmingsplan 110 woningen mogelijk gemaakt. Ten laste van de exploitatieopzet dient dus 99,10% (=110/111^e deel) van de raming van € 1.745.326,- te worden gebracht, ofwel € 1.729.602,-.

Rijnvaartweg

Naast de geluidswal wordt ook de buiten het exploitatiegebied gelegen Rijnvaartweg aangepast. Het gaat daarbij om een reconstructie over een lengte van 315 m¹, waarbij ook een nieuwe brug over de Nieuwe Vaart wordt gelegd. De kosten hiervan zijn geraamd op € 1.098.356,-. De brug is gelegen binnen het exploitatiegebied van Waelplas. Het exploitatiegebied heeft alleen profijt van deze nieuwe brug omdat deze voor het deelgebied Eiland de ontsluiting vormt. De kosten van de nieuwe brug over de Nieuwe Vaart zijn in het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied opgenomen.

De kosten van € 1.098.356,- zijn de totale geraamde kosten. De kosten van de brug zijn geraamd op € 558.010,-, zodat € 540.346,- als kosten voor de reconstructie van de Rijnvaartweg kunnen worden aangemerkt. Aangezien de reconstructie van de Rijnvaartweg een buitenplans element is, zijn de kosten voor VAT niet meegenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan, zodat deze kosten als onderdeel van de kosten van de reconstructie worden meegenomen. Rekening is gehouden met 14% over een bedrag van € 540.346, ofwel € 75.648. De totale kosten voor de reconstructie van de Rijnvaartweg bedragen derhalve € 615.994.

De kosten van de reconstructie van de Rijnvaartweg zijn niet alleen voor Waelplas profijtelijk maar ook voor het zuidelijk van de Rijnvaartweg gelegen exploitatiegebied Rijnvaart. In het Masterplan Waelpark is opgenomen dat Waelpark geen interne doorgaande verbinding heeft om ongewenste verkeersbewegingen tegen te gaan. Het deel Waelpolder wordt ontsloten via de Nieuwe Vaart en de Poelkade. In dat kader wordt gesteld dat de exploitatiegebieden Waelpark en Rijnvaart profijt hebben van de reconstructie van de Rijnvaartweg.

De kosten van de reconstructie van de Rijnvaartweg worden omgeslagen naar rato van het aantal woningen, dat profijt heeft van de reconstructie van de Rijnvaartweg. Hierbij is gekeken naar het maximaal aantal woningen dat in de respectievelijke (ontwerp) bestemmingsplannen mogelijk wordt gemaakt. In Waelplas zijn maximaal 110 woningen mogelijk en in Rijnvaart zijn dat maximaal 325 woningen. Ten laste van de exploitatieopzet van Waelplas komt 25,3% (=110/435^e deel) van de raming van € 615.994,-, ofwel € 155.769,-.

Geluidswal		
Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Een deel van de woningen in deelgebied 4 en 5 vallen onder de 50m ¹ contour van het bedrijf Alcomij.
Toerekenbaarheid	Ja	De realisatie van de geluidswal maakt het mogelijk om de woningen die binnen de contour liggen alsnog te realiseren.
Proportionaliteit	99,1%	De kosten worden op basis van woningaantallen omgeslagen. Naast het exploitatiegebied (110 woningen) heeft 1 woning buiten het exploitatiegebied hiervan ook profijt. De omslag is derhalve 110/111 ^e deel t.b.v. Waelplas.
Reconstructie Rijnvaartweg		
Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Het exploitatiegebied heeft profijt van de reconstructie



		omdat een deel van het exploitatiegebied wordt ontsloten via de Rijnvaartweg.
Toerekenbaarheid	Ja	De Rijnvaartweg is noodzakelijk voor de verkeersontsluiting van Waelplas.
Proportionaliteit	25,3%	Naast Waelplas wordt ook het toekomstige gebied Rijnvaart via de Rijnvaartweg ontsloten. De omslag geschiedt o.b.v. het aantal woningen. In Rijnvaart worden 325 woningen gerealiseerd en in Waelplas 110, zodat 110/435 ^e deel in de exploitatieopzet opgenomen dient te worden.

Tabel 5.5 Toerekening buitenplanse elementen aan het exploitatiegebied

5.1.7 Plankosten (art. 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

De plankosten zijn berekend aan de hand van de Regeling plankosten exploitatieplan, welke regeling op 1 april 2017 in werking is getreden.

Conform de toelichting op die Regeling is de bijbehorende vragenlijst ingevuld. Het resultaat daarvan is in onderstaande tabel opgenomen en de inputbladen zijn opgenomen als bijlage 12.

Onderdeel	Resultaat
Verwerving	€ 136.095
Stedenbouw	€ 83.824
Ruimtelijke ordening	€ 133.685
Civiel en cultuur techniek	€ 573.161
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 26.214
Communicatie	€ 0
Management	€ 305.444
Planeconomie	€ 134.487
Totaal	€ 1.392.909

Tabel 5.6 Plankosten o.b.v. de Regeling plankosten exploitatieplan

5.1.8 Overige kostensoorten

Naast bovengenoemde kosten zijn er mogelijk nog andere kostensoorten die voor verhaal in aanmerking kunnen komen.

Rente

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder n Bro komen voor verhaal in aanmerking rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Gelet op het feit dat de exploitatie van de gronden nog geen aanvang heeft genomen, zijn er thans nog geen rentekosten.

5.1.9 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage van de kosten dat reeds gerealiseerd is, bedraagt 62,3% van de totale kosten en 10,3% van de totale kosten minus de inbrengwaarden.

5.1.10 Samenvatting kosten

Onderstaande tabel presenteert een samenvatting van de kosten als opgenomen in het exploitatieplan.



Kostensoort	Bedrag
Inbrengwaarde	€ 8.929.841
Sloopkosten	€ 368.250
Onderzoekskosten	€ 17.812
Bouwrijp maken	€ 2.701.458
Woonrijp maken	€ 1.893.243
Buitenplanse kosten	€ 1.885.371
Plankosten	€ 1.392.909
Totaal	€ 17.188.884

Tabel 5.7 Overzicht kosten

5.2 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

5.2.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro)

De uitgifte van gronden in het exploitatiegebied zijn aan te merken als opbrengsten van de exploitatie. De gemeente heeft haar grondprijsbeleid neergelegd in een Nota grondprijzen. De laatste versie daarvan is de Nota grondprijzen 2018. Deze nota is opgenomen als bijlage 13. In deze nota is opgenomen dat de nota de vereiste onderbouwing is voor de uitgifteprijzen die in exploitatieplannen zullen worden gehanteerd.

Bij woningbouwprojecten wordt de grondprijs bepaald op basis van de financieringscategorie. Voor de uitgifteprijs wordt bij de meeste categorieën uitgegaan van een grondquote ten opzichte van de V.O.N.-prijs. Onderstaand een overzicht van hetgeen in de nota is opgenomen, voor zover van belang voor dit exploitatieplan.

Categorie vrije sector woningen	Bedragen en grondquote
V.O.N.-prijs incl. btw (sociale koop)	≤ € 191.500
Grondgebonden woningen	20%
Appartementen (3 lagen en meer)	0,8 van de grondwaarde ggw
V.O.N.-prijs incl. btw (bereikbare koop)	≤ € 222.700
Grondgebonden woningen	20%-25%
Appartementen (3 lagen en meer)	0,8 van de grondwaarde ggw
V.O.N.-prijs incl. btw (middeldure koop, meergezinswoning)	≤ € 258.500
Grondgebonden woningen	25%-30%
Appartementen (3 lagen en meer)	0,8 van de grondwaarde ggw
V.O.N.-prijs incl. btw (middeldure koop, eengezinswoning)	≤ € 284.000
Grondgebonden woningen	25%-30%
V.O.N.-prijs incl. btw (dure koop)	≤ € 517.000
Grondgebonden woningen	30%-38%
Appartementen (3 lagen en meer)	0,8 van de grondwaarde ggw
V.O.N.-prijs incl. btw (extra dure koop)	≤ € 888.000



Grondgebonden woningen	38%-40%
Appartementen (3 lagen en meer)	0,8 van de grondwaarde ggw
V.O.N.-prijs incl. btw (top koop)	> € 888.000
Grondgebonden woningen	40%
Appartementen (3 lagen en meer)	0,8 van de grondwaarde ggw
Vrije kavels	
In het buitengebied per m2	situationeel

Tabel 5.8 Nota Grondprijzen 2018

Om de V.O.N.-prijzen van de appartementen en de twee onder één kap woningen te bepalen is een marktonderzoek verricht. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de uitgifteprijs per woningcategorie in het exploitatiegebied van Waelplas, op basis van het uitgevoerde marktonderzoek.

Woningcategorie	V.O.N.-prijs	Grondquote	Uitgifteprijs per woning	Uitgifteprijs per m ²
Middelduur				
Twee onder één kap woning, geschakeld	€ 475.000	37%	€ 145.248	€ 581
Duur				
Twee onder één kap woning	€ 475.000	37%	€ 145.248	€ 375
Vrijstaand luxe				€ 650
Vrije kavel				€ 650
Appartementen	€ 326.000	32%*0,8	€ 68.972	
Penthouses	€ 550.000	38%*0,8	€ 138.182	

Tabel 5.9 Uitgifteprijs Waelplas

In tabel 4.4 is het programma per deelgebied opgenomen verdeeld naar m² oppervlakte. Tevens zijn de aantallen bekend. Uitgangspunt is dat de deelgebieden Noordoosthoek, Eiland, Traverse en Zuidwesthoek bij de gemeente en haar samenwerkingspartners in eigendom zijn. Door de combinatie met tabel 5.9 is nu per eigenaar de opbrengstpotentie te berekenen.

In onderstaande tabel is het bovenstaande vertaald naar de grondposities van de eigenaren.

Programma model	Gemeente			Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.		
	Oppervlakte/aantal	Prijs per m ² / woning	Totaal	Oppervlakte / aantal	Prijs per m ² / woning	Totaal
Middelduur						
Twee onder één kap, geschakeld	2.162	€ 581	€ 1.256.122	1.340	€ 581	€ 778.540
Duur						
Twee onder één kap	2.262	€ 375	€ 848.250	3.166	€ 375	€ 1.187.250
Vrijstaand, luxe	26.257	€ 650	€ 17.067.050	4.126	€ 650	€ 2.681.900
Vrije kavel	8.190	€ 650	€ 5.323.500		€ 650	



Appartementen	8	€ 68.972	€ 551.776		€ 68.972	
Penthouses	2	€ 138.182	€ 276.364		€ 138.182	
Totaal			€ 25.323.062			€ 4.647.690

Tabel 5.10 Opbrengsten per eigenaar

De totale opbrengsten bedragen derhalve € 29.970.752 (nominaal) o.b.v. bovenstaande afgeronde m²-prijzen. O.b.v. van de exacte m²-prijzen bedragen de totale opbrengsten € 29.967.531.

5.2.2 Subsidies en bijdrage derden

Naast de gronduitgifte zijn ook subsidies en bijdragen van derden aan te merken als opbrengsten van de grondexploitatie. In het kader van de grondexploitatie van Waelplas zijn er geen subsidies en opbrengsten van derden.

5.3 Resultaat

Onderstaande tabel presenteert, naar aanleiding van de voorgaande paragrafen, het resultaat van de exploitatieopzet.

	Bedrag
Kosten nominaal (1 januari 2018)	€17.188.884
Opbrengsten nominaal (1 januari 2018)	€29.967.531
Saldo nominaal (1 januari 2018)	€12.778.647
Saldo eindwaarde (31 december 2027)	€14.041.128
Saldo netto contante waarde (1 januari 2018)	€11.406.294

Tabel 5.11 Resultaat grondexploitatie Waelplas

5.4 Conclusie uitvoerbaarheid

In tabel 5.11 is het resultaat van de exploitatieopzet van Waelplas opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat het saldo van de exploitatieopzet netto contant per 1 januari 2018 € 11.406.294 positief bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dat betekent dat de totale kosten verhaald kunnen worden.

	Bedrag
Totaal grondopbrengsten, netto contant	€28.564.651
Totaal grondexploitatiekosten (inbrengwaarde + overige kosten)	€17.158.357
Af: Bijdrage en subsidies derden	-
Af: Bijdrage andere gebiedsexploitaties	-
Totaal grondexploitatiekosten minus subsidies	€17.158.357
Maximaal te verhalen	€17.158.357

Tabel 5.12 Conclusie uitvoerbaarheid





6. Kostenverhaal

De exploitatieopzet kent een eindwaarde en contante waardeberekening. Indien wordt uitgegaan van alleen de nominale kosten en opbrengsten ontstaat een nominaal resultaat van € 12.778.647,- positief. Rekening houdend met invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente ontstaat een positief saldo van € 14.041.128,- op eindwaarde per 31-12-2027. Op netto contante waarde per 1-1-2018 bedraagt het positief resultaat € 11.406.294,-.

6.1 Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18 en 6.19 Wro

In het voorgaande zijn de kosten en opbrengsten aangegeven. Tevens is aangegeven dat op basis van artikel 6.16 Wro alle kosten voor verhaal in aanmerking komen. De kosten dienen echter toegerekend te worden aan de diverse eigenaren. Deze toerekening vindt plaats conform de systematiek van artikel 6.18 en 6.19 Wro.

Artikel 6.18 Wro bepaalt op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën gelden de verschillende woningtypen. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende uitgiftecategorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat afhankelijk van het type woning uit:

1. de opbrengsten van bouwrijpe grond per m² die bij de uitgiftecategorie horen;
2. de opbrengsten per kavel die bij de uitgiftecategorie horen.

De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is dan gelijk aan de totale raming van de grond- en kavelopbrengsten in de exploitatieopzet. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grond- en kavelopbrengsten per exploitant gedeeld door de totale grondopbrengsten vermenigvuldigd met het totaal aan te verhalen kosten.

In onderstaande tabel wordt per woningcategorie aangegeven wat de bijdrage per woning dan wel per m² oppervlakte is.

Categorie	Totaal contante opbrengsten	Aantal woningen	Contante opbrengst per woning	Oppervlakte	Contante opbrengst per m ²	Kostenbijdrage per woning of per m ²
Twee onder één kap woning geschakeld	€ 1.896.911	14	€ 135.494	3.502	€ 541,67	€ 325,37
Twee onder één kap woning	€ 1.904.257	14	€ 136.018	5.428	€ 350,82	€ 210,73
Vrijstaande woning luxe	€ 18.774.397	33	€ 568.921	30.383	€ 617,92	€ 371,18
Kavels	€ 5.194.620	13	€ 399.586	8.190	€ 634,26	€ 380,99
Appartementen	€ 529.817	8	€ 66.227			€ 39.781,61
Penthouses	€ 264.649	2	€ 132.324			€ 79.485,26
Totaal	€ 28.564.651	84				

Tabel 6.1: Aantal gewogen eenheden per type woning en kostenbijdrage per woning

6.2 Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als



eerste dient de bruto exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven.

Uiteindelijk kan op het moment van omgevingsvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten dan bijgedragen moeten worden. Dit is afhankelijk van het feit voor welke gronden op dat moment een vergunningaanvraag wordt ingediend. Doordat rekening moet worden gehouden met de faseringsinvloeden (kosten- en opbrengstenstijging en rentetoerekening) dient een en ander op contante waarde te worden berekend. De exploitatiebijdrage betreft een netto contante waarde, prijspeil 1-1-2018. Bij de verlening van de omgevingsvergunning betaalt aanvrager dit bedrag, vermeerderd met rente tot aan de datum van de verlening van de omgevingsvergunning.

Onderstaand een berekening van de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar. Deze komt tot stand door de kostenbijdrage per woning of m² te vermenigvuldigen met de m² of het aantal woningen.

Categorie	Kostenbijdrage per woning of per m ²	Gemeente Westland		Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.	
		Aantal / m ²		Aantal / m ²	
Twee onder één kap woning geschakeld	€ 325,37	2.162	€ 703.450	1.340	€ 435.996
Twee onder één kap woning	€ 210,73	2.262	€ 476.678	3.166	€ 667.181
Vrijstaande woning luxe	€ 371,18	26.257	€ 9.746.018	4.126	€ 1.531.480
Kavels	€ 380,99	8.190	€ 3.120.330		
Appartementen	€ 39.781,61	10	€ 318.253		
Penthouses	€ 79.485,26	2	€ 158.971		
Totaal			€ 14.523.700		€ 2.634.657

Tabel 6.3 Berekening bruto exploitatiebijdrage per eigenaar

Onderstaande tabel presenteert de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar, de aftrek inbrengwaarde en de netto exploitatiebijdrage. Tevens is in deze tabel opgenomen wat de aankoop van de openbare ruimte (o.b.v. het taxatierapport) voor een gevolg heeft, hetgeen leidt tot de netto financiële last.

	Gemeente Westland	Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk B.V.
Bruto exploitatiebijdrage	€ 14.523.700	€ 2.634.657
Aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar	€ 4.515.256	€ 960.205
Netto exploitatiebijdrage	€ 10.008.444	€ 1.674.452
Aankoop openbaar gebied	€ 3.065.493	€ 388.888
Netto financiële last	€ 6.942.952	1.285.564

Tabel 6.4 Exploitatiebijdragen per eigenaar

BIJLAGE 1: Kaart “Exploitatiegebied”



BIJLAGE 2: Kostensoortenlijst van het Bro

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. 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 in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;



- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

BIJLAGE 3: Kaart “Eigendomssituatie”

BIJLAGE 4: Kaart “Ruimtegebruik”



BIJLAGE 5: Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte



BIJLAGE 6: Aanbestedingsbeleid gemeente Westland

BIJLAGE 7: Kaart “Fasering”

BIJLAGE 8: Stedenbouwkundigplan Waelplas



BIJLAGE 9: Taxatierapport Inbrengwaarde Waelplas

BIJLAGE 10: SSK-raming civiele kosten

BIJLAGE 11: Raming geluidswal

BIJLAGE 12: Resultaat Regeling plankosten exploitatieplan

BIJLAGE 13: Nota grondprijzen 2018