
EXPLOITATIEPLAN BRAASSEMERLAND 2019

HERSTELBESLUIT

CONCEPT

Versie 26 juli 2022



Inhoud

Inleiding.....	5
Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan.....	5
1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit.....	5
1.2 Functie van het exploitatiegebied.....	5
1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied.....	5
1.4 Voorgenomen ruimtegebruik.....	6
1.5 Te verwerven gronden.....	6
1.6 Citeertitel.....	6
1.7 leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden.....	7
2.1 Bouwrijp maken.....	7
2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen.....	7
2.3 Inrichten van de openbare ruimte.....	8
Hoofdstuk 3: De eisen en regels van het exploitatieplan.....	9
Artikel 1 Begripsbepaling.....	9
Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering.....	9
Artikel 3 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten.....	10
Artikel 4 Fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.....	11
Artikel 5 Koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.....	12
Artikel 6 Aangewezen woningbouwcategorieën.....	12
Artikel 7 Verbodsbepaling.....	12
Artikel 8 Afwijken van dit exploitatieplan.....	13
Artikel 9 Slotbepaling.....	13
Hoofdstuk 4: Toelichting op de regels.....	14
Toelichting op artikel 1. Begripsbepaling.....	14
Toelichting op artikel 2. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering.....	14
Toelichting op artikel 3. Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten....	14
Toelichting op artikel 4. Fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.....	14
Toelichting op artikel 5. Koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.....	15
Toelichting op artikel 6. Aangewezen woningbouwcategorieën.....	15

Toelichting op artikel 7. Verbodsbepaling.....	15
Toelichting op artikel 8. Afwijken van dit exploitatieplan.....	15
Toelichting op artikel 9. Slotbepaling.....	15
Hoofdstuk 5: De exploitatieopzet	16
5.1 Ruimtegebruik	16
5.2 Inbrengwaarden	16
5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie.....	16
5.4 Percentage gerealiseerde kosten	22
5.5 Opbrengsten.....	22
5.6 Tijdvak en fasering.....	23
5.7 Parameters	23
5.8 Resultaat.....	23
5.9 Exploitatiebijdrage.....	24

Bijlagen

Bijlage 1: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 6.0 + addendum (LIOR 6.0+)

Bijlage 2: Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Kaag en Braassem

Bijlage 3: Verordening doelgroepen sociale woningbouw Kaag en Braassem 2018

Bijlage 4: Exploitatieopzet Exploitatieplan Braassemerland 2019

Bijlage 5: Taxatie van de inbrengwaarden, Gloudemans, 2018, markttechnische update

Bijlage 6: Civieltechnische kostenraming

Bijlage 7: Taxatie van de hoofdinfrastructuur, Gloudemans, 2018

Bijlage 8: Resultaat Plankostenscan Regeling Plankosten Exploitatieplan (min I&M)

Bijlage 9: Planschaderisico-analyse, Houderinge

Kaarten

Kaart 1: Exploitatiegebied

Kaart 2: Ruimtegebruik

Kaart 3: Eigendomssituatie

Kaart 4: Planfasen

Kaart 5: Woningbouwcategorieën

Inleiding

Dit exploitatieplan is een herstelberekening van het exploitatieplan d.d. 27 mei 2019. Tegen dit exploitatieplan is beroep ingesteld en dit heeft geleid tot een uitspraak van de Raad van State op 24 november 2021 (201907864/1/R3).

Hierin is aangegeven onder overweging 4.14 dat de raad voor het vaststellen van het exploitatieplan de taxateurs had moeten informeren in hoeverre de transacties die hadden plaatsgevonden tussen de peildatum van het taxatierapport en de datum waarop de raad het exploitatieplan had vastgesteld van invloed waren op de getaxeerde waarde. Aangezien de raad dit heeft nagelaten, is de afdeling van oordeel dat het besluit in strijd met artikel 3.2 van de Awb is genomen.

Toelichting

Als gevolg van voornoemde uitspraak heeft een markttechnische update van de taxatie plaatsgevonden. Hierbij is de peildatum gelijk gesteld aan de datum waarop het vernietigde besluit is genomen, 27 mei 2019. Deze markttechnische update is verwerkt in de exploitatieopzet die in hoofdstuk 5 is toegelicht. Er zijn geenszins andere uitgangspunten gewijzigd in het exploitatieplan en de exploitatieopzet.

In paragraaf 5.2 is de inbrengwaarde weergegeven. Deze is naar aanleiding van voornoemde uitspraak gewijzigd, toegevoegd als bijlage 5, taxatierapport Gloudemans met kenmerk 1642.2-MU1d1/fs/ab d.d. 19 juli 2022. De hierin gewijzigde inbrengwaarden zijn verwerkt in de exploitatieplan berekening. Het nieuw berekende saldo van het exploitatieplan is, evenals het berekende resultaat per 27 mei 2019, negatief. Derhalve heeft dit geen effect op de maximaal te verhalen kosten zoals inzichtelijk gemaakt in paragraaf 5.9, macroaftopping (maximaal te verhalen) en bijdrage per gewogen eenheid.

Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Braassemerland 2019 van de gemeente Kaag en Braassem, NL.IMRO-NL.IMRO.1884.BPBRAASSEMERLAND-VAS1.

1.2 Functie van het exploitatiegebied

Het genoemde bestemmingsplan maakt bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. Dit exploitatieplan verzekert het kostenverhaal bij de uitvoering van het betreffende bestemmingsplan. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent kostenverhaal (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro)). Daarnaast zijn aan de gronden in het exploitatiegebied eisen en regels gesteld met betrekking tot de uitvoering van het genoemde bestemmingsplan.

In dit exploitatieplan stelt de gemeenteraad locatie-eisen, regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering en koppelingen vast. Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot aanwijzing van woningbouwcategorieën voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart Exploitatiegebied, die als kaart 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De ontwikkeling van Braassemerland vormt qua omvang een zeer grote uitbreiding van de kern Roelofarendsveen. Voor de ontwikkeling van Braassemerland is in 2008 een masterplan gemaakt, waarbij men destijds uitging van een noordelijk deel en zuidelijk deel. Het noordelijk deel heeft betrekking op dit exploitatiegebied en vormt een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel. De ontwikkeling van het zuidelijk deel is de loop ter tijd komen te vervallen (en maakt ook geen deel uit van het bestemmingsplan of exploitatieplan).

Het exploitatieplan is opgedeeld in elf verschillende fasen.

Gerealiseerde onderdelen van het exploitatiegebied

Fase 1 & 2 zijn inmiddels gerealiseerd of in uitgifte. Deze gronden zijn als zodanig aangeduid op kaart 1.

1.4 Voorgenomen ruimtegebruik

De gemeente neemt het ruimtegebruik voor zoals aangegeven op de kaart 'Ruimtegebruik', die als kaart 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Uit te werken onderdelen

Voor gronden waarvoor nog een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld of waarvoor ingevolge de faseringsregeling c.q. koppelingen in het exploitatieplan geen omgevingsvergunning kan worden afgegeven, heeft de kaart met het voorgenomen grondgebruik een globaal karakter, conform artikel 6.13, lid 3 van de Wro. Dit heeft betrekking op de fasen 7 tot en met 11.

1.5 Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de kaart 'Eigendomssituatie', die als kaart 3 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.6 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: exploitatieplan Braassemerland 2019.

1.7 leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 bevat de eisen en regels die op het exploitatiegebied van toepassing zijn. Een toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een samenvatting en toelichting gegeven op de exploitatieopzet.

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

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

1. Het slopen van de in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen en opstallen (inclusief funderingen en ondergrondse obstakels in de toekomstige openbare ruimte)
2. Het exploitatiegebied vrijmaken van alle obstakels, zoals bomen, afrasteringen enzovoorts;
3. Het dempen van bestaande watergangen en verwijderen van bestaande duikers;
4. Het ophogen en/of voorbelasten van exploitatiegebied;
5. Het aanleggen van bouwwegen;
6. Het exploitatiegebied vrijmaken van kabels en leidingen;
7. Het aanleggen van een rioolstelsel;
8. Het aanleggen en toepassen van drainage;
9. Het graven van de in de plannen opgenomen watergangen, het aanbrengen van nodige waterkeringen, beschoeiingen, schanskorven enzovoorts en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. Het op hoogte brengen en egaliseren van het gebied

Op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 6.0 + addendum' (verder 'LIOR 6.0+') van de gemeente Kaag en Braassem. Dit document is als bijlage 1 opgenomen bij dit exploitatieplan. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen

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

1. Aanleg, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, telefoon, internet, elektra enzovoorts, inclusief de benodigde boven- en ondergrondse voorzieningen zoals trafohuisjes en verdeelkasten;
2. Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen lichtmasten.

Op de werken en werkzaamheden voor nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in de 'LIOR 6.0+'. Dit document is als bijlage 1 opgenomen bij dit exploitatieplan. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte

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

1. Aanleg definitieve bestrating;
 - Verwijderen van bouwwegen;
 - Aanleg civiele kunstwerken;
 - Aanleg definitieve wegen, fiets- en voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het eventueel herstellen van wegen;
2. Inrichting van openbaar groen;
 - Aanbrengen paden van halfverharding;
 - Aanbrengen van bomen;
 - Aanbrengen plantvakken, gras enzovoorts;
3. Inrichting van speelplaatsen;
4. Overige terreininrichting:
 - Straatnamen, bebording, belijning enzovoorts;
 - Aanbrengen straatmeubilair;

Op de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied van het exploitatiegebied zijn de eisen en randvoorwaarden van toepassing, zoals verwoord in de 'LIOR 6.0+'. Dit document is als bijlage opgenomen bij dit exploitatieplan. Voor een uitgebreide omschrijving, uitvoering en materiaalgebruik wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

Hoofdstuk 3: De eisen en regels van het exploitatieplan

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. bouwcoördinator: door het college van burgemeester en wethouders aangewezen verantwoordelijke voor de coördinatie van de werken en werkzaamheden
- c. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- d. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.
- e. plan van aanpak: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- f. aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 2.1.1 Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan is de 'LIOR 6.0+' van toepassing, dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.
- 2.1.2 Voor een efficiënte uitvoering van werken en werkzaamheden kunnen burgemeester en wethouders een bouwcoördinator aanwijzen.

2.2 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.2.2 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden en de wijze waarop deze worden uitgevoerd;
 - c. indien burgemeester en wethouders een bouwcoördinator hebben aangewezen: schriftelijke goedkeuring van de bouwcoördinator op het plan van aanpak;

2.3 Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3.1 Een plan van aanpak behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een plan van aanpak wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan van aanpak, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat daarbij de eisen en randvoorwaarden van de 'LIOR 6.0+', dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht is genomen.

2.4 Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.4.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.4.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
 - c. revisiegegevens van de uitgevoerde werken en werkzaamheden;
 - d. indien burgemeester en wethouders een bouwcoördinator hebben aangewezen: goedkeuring door de bouwcoördinator op het verslag.

2.5 Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.5.1 Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.

2.6 Uitzonderingsbepaling

De artikelen 2.2 tot en met 2.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant c.q. opdrachtgever optreedt.

Artikel 3 Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten

3.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met:

- a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
- b. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten).
- c. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Kaag en Braassem, opgenomen in bijlage 2.

3.2 Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen gunning van een of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden worden aanbesteed.

3.3 Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.3.1 Een aanbestedingsprotocol heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsprotocol beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.

- 3.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsprotocol, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met artikel 3.1.

3.4 Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.4.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.4.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zijn gegund.

3.5 Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.5.1 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.

3.6 Uitzonderingsbepaling

De artikelen 3.2 tot en met 3.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant c.q. opdrachtgever optreedt.

Artikel 4 Fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

4.1 Fasering

Voor de gronden zoals aangeduid op de kaart Planfasen, die als kaart 4 deel uitmaakt van dit exploitatieplan is de volgende fasering van toepassing:

- 4.1.1 Werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van het gebied worden voorzien in de tijdvakken:
- a. Fase 3: 2019
 - b. Fase 4: 2020
 - c. Fase 5: 2021 - 2022
 - d. Fase 6: 2023
 - e. Fase 7: 2024 - 2025
 - f. Fase 8: 2026 - 2027
 - g. Fase 9: vanaf 2028 e.v.
 - h. Fase 10: vanaf 2029 e.v.
 - i. Fase 11: vanaf 2029 e.v.
- 4.1.2 Het is verboden werken en/of werkzaamheden uit te voeren die in strijd zijn met de in lid 4.1.1 genoemde fasering, met uitzondering van werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de realisatie of uitvoering van werken en/of werkzaamheden in aangrenzende deelgebieden, bijvoorbeeld de aanleg van een (tijdelijke) bouwweg.

- 4.1.3 Indien een omgevingsvergunning met betrekking op de activiteit bouwen voorafgaand aan het in lid 4.1.1 vermelde tijdvak ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het bij die fase vermelde tijdvak.

Artikel 5 Koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

5.1 Koppelingen

Op de gronden zoals aangeduid op de kaart Planfasen, die als kaart 4 deel uitmaakt van dit exploitatieplan, zijn de volgende koppelingen van toepassing:

- a. voor de gronden aangeduid als fase 7, 8, 9, 10 en 11 is het verboden werken en/of werkzaamheden met het oog op de exploitatie van de betreffende gronden uit te voeren, voordat voor het betreffende gebied een uitwerkingsplan is vastgesteld;
- b. een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen kan pas worden verleend, nadat het betreffende bouwplan rechtstreeks is ontsloten via een bouwweg zoals bedoeld in artikel 2.

Artikel 6 Aangewezen woningbouwcategorieën

6.1 Aantal en situering woningen en percelen aangewezen woningbouwcategorieën

- 6.1.1 Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen worden aangewezen de gronden die met de aanduiding 'sociale huur' zijn opgenomen op de kaart Woningbouwcategorieën die als kaart 5 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.
- 6.1.2 Voor de ontwikkeling van percelen voor particulier opdrachtgeverschap worden aangewezen de gronden die met de aanduiding 'PO' zijn opgenomen op de kaart Aangewezen woningbouwcategorieën die als kaart 5 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.2 Categorieën woningzoekenden voor particulier opdrachtgeverschap

- 6.2.1 Een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector wordt verkocht aan een woningzoekende die zelf of in een collectief een woning gaat realiseren op het kavel en deze alleen gaat gebruiken voor eigen bewoning.

6.3 Vervreemding van kavels voor particulier opdrachtgeverschap

Op het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte omgevingsvergunning tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning zijn de artikelen 6.1 tot en met 6.2 van overeenkomstige toepassing.

6.4 Tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huurwoningen

- 6.4.1 Een sociale huurwoning wordt verhuurd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw Kaag en Braassem 2018', zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit exploitatieplan.
- 6.4.2 Een sociale huurwoning dient gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na ingebruikname in stand te worden gehouden en voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Artikel 7 Verbodsbepaling

7.1 Handelen in strijd met deze eisen en regels

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 6 gestelde eisen en regels.

7.2 Strafbbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 7.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 8 Afwijken van dit exploitatieplan

8.1 Algemene weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met de regels van dit exploitatieplan kan slechts worden verleend, indien de vergunningverlening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen van het exploitatieplan.

8.2 Regels inzake afwijking

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.1 gelden de volgende regels:

- 8.2.1 Burgemeester en wethouders mogen afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en 7.1 (fasering) indien de uitvoering van werken en/of werkzaamheden in een eerder of later tijdvak dan vermeld noodzakelijk wordt geacht;
- 8.2.2 Burgemeester en wethouders mogen afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 en 7.1 (kavels voor particulier opdrachtgeverschap), indien binnen 1 jaar na het aanbieden van de kavel of woning geen geschikte afnemer is gevonden;
- 8.2.3 Burgemeester en wethouders mogen afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.2 en 7.1 (kavels voor particulier opdrachtgeverschap) en PO kavels op een andere locatie toestaan dan aangegeven op de kaart Woningbouwcategorieën, indien dit vanuit een bouw-, civieltechnisch of stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is, met dien verstande dat het totaal aantal PO kavels binnen de betreffende fase, zoals aangegeven op de kaart Planfasen, gelijk blijft.

Artikel 9 Slotbepaling

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: exploitatieplan Braassemerland 2019.

Hoofdstuk 4: Toelichting op de regels

Hieronder is een toelichting opgenomen op de eisen en regels uit dit exploitatieplan. Deze regels zelf zijn vastgelegd in hoofdstuk 3.

Toelichting op artikel 1. Begripsbepaling

Dit artikel bevat de belangrijkste begrippen die zijn opgenomen in het exploitatieplan

Toelichting op artikel 2. Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering

(artikel 6.13, lid 2, sub b en c Wro);

Voor het welslagen van de ontwikkeling is het nodig om regie te houden op de uit te voeren werken en werkzaamheden, de inrichting van de openbare ruimte. Zo wordt geborgd dat bij eventuele zelfrealisatie de openbare ruimte in een overeenkomende stijl en kwaliteit wordt uitgevoerd.

De gemeente Kaag en Braassem stelt in de regels daarom eisen aan de inrichting van het openbaar gebied. In de 'LIOR 6.0+' is aangegeven op welke manier en volgens welke kwaliteits- en functionele eisen de openbare ruimte wordt ingericht, hoe bouwrijp wordt gemaakt, en welke nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Deze inrichtingseisen zijn in dit exploitatieplan als locatie-eis opgenomen in de regels van dit exploitatieplan.

Toelichting op artikel 3. Aanbesteding van werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten

(artikel 6.13, lid 2, sub c Wro);

Alle werken en werkzaamheden en bijbehorende diensten en leveringen voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig artikel 2 van dit exploitatieplan. Deze gemeente is verantwoordelijk voor het correct aanbesteden van overheidsdiensten. Met dit artikel worden de Europese, nationale en gemeentelijke regels met betrekking tot aanbesteden van werken en werkzaamheden (de aanbestedingsplicht) doorgelegd aan (zelf)ontwikkellende partijen in het gebied.

Toelichting op artikel 4. Fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

(artikel 6.13, lid 2, sub c Wro);

Voor het welslagen van de ontwikkeling is het nodig om regie te houden op de afzet van woningen. Daarom is in dit Exploitatieplan is een fasering opgenomen. Om deze fasering ook bij private eigenaren te kunnen nastreven is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een fasering op te nemen in de regels.

Door middel van de fasering wordt aangegeven in welk tijdvak of vanaf welke periode werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van het gebied zijn voorzien. Indien bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen niet wordt voldaan aan de faseringsregeling, dan kan deze omgevingsvergunning (nog) niet worden verleend door de gemeente Kaag en Braassem.

De volgordeijkheid is gebaseerd op een redelijke en logische bouwstroom, waardoor onnodige voorinvesteringen en hinder door (tijdelijk) bouwverkeer zoveel als mogelijk wordt vermeden.

Toelichting op artikel 5. Koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

(artikel 6.13, lid 2, sub c Wro);

Met de opgenomen koppelingen is vastgelegd aan welke eisen voldaan moet worden, voordat in een opvolgende fase een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen verleend mag worden. Dit om de volgordeijkheid van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen te kunnen borgen.

Indien bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen niet wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van koppelingen, dan kan deze omgevingsvergunning niet worden verleend door de gemeente Kaag en Braassem.

Toelichting op artikel 6. Aangewezen woningbouwcategorieën

(artikel 6.13, lid 2, sub d Wro)

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het noodzakelijk om binnen de ontwikkeling van Braassemerland locaties aan te wijzen voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

In dit Exploitatieplan zijn eisen voor sociale woningbouw en voor particulier opdrachtgeverschap (PO-kavels) opgenomen. In het Exploitatiegebied zijn sociale sector woningen opgenomen en PO-kavels. De gemeente stelt regels ten aanzien van uitgeefbare gronden voor sociale huurwoningen en PO-kavels in het exploitatiegebied en heeft de locaties aangewezen op de kaart 'woningbouwcategorieën' (kaart 5). Voor de gronden met een uit te werken bestemming heeft deze kaart een globaal karakter.

De handhavingstermijn van sociale huurwoningen alsook de aanvangshuur is vermeld in de gemeentelijke doelgroepenverordening, opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

Toelichting op artikel 7. Verbodsbepaling

In deze regels van het exploitatieplan zijn de strafbepalingen opgenomen. Overtreding van de regels behorende bij dit exploitatieplan is aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet economische delicten.

Toelichting op artikel 8. Afwijken van dit exploitatieplan

(artikel 6.13, lid 2, sub e Wro)

In dit artikel is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de verbodsbepaling van artikel 5, mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de bouwvlekken of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

Toelichting op artikel 9. Slotbepaling

Dit artikel betreft de wijze van aanhaling van de regels van het exploitatieplan.

Hoofdstuk 5: De exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan. Hieronder leest u een samenvatting en een toelichting op de exploitatieopzet van het exploitatieplan Braassemerland.

5.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is bijna 57,4 hectare groot. Van het te ontwikkelen gebied is circa 27,3 hectare uitgeefbaar woongebied. Het openbaar gebied beslaat circa 30,1 hectare.

In Tabel 1 Ruimtegebruik is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het beoogde ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied. Dit ruimtegebruik is ook opgenomen op Kaart 2: Ruimtegebruik bij dit exploitatieplan en is de rekenbasis voor de exploitatieopzet.

RUIMTEGEBRUIK		
	Oppervlakte m ²	Aandeel %
Bruto plangebied	573.776	100%
Te behouden/handhaven	-	0%
Netto plangebied	573.776	100%
Uitgeefbaar wonen	272.546	48%
Verharding	109.313	19%
Groen	58.255	10%
Water	133.662	23%
Totaal	573.776	100%

Tabel 1 Ruimtegebruik

5.2 Inbrengwaarden

De inbrengwaarden van de gronden van het plangebied zijn vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Voor het exploitatieplan is een taxatierapport opgesteld door Gloudemans, zie bijlage 5. In Tabel 2 is de totale geraamde inbrengwaarde opgenomen. De raming per eigenaar is opgenomen als bijlage bij het taxatierapport (zie bijlage 5).

INBRENGWAARDEN	
	Bedrag excl. btw
De waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 40.310.820
De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 614.500
De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 161.500
De kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 546.653
Totaal	€ 41.633.473

Tabel 2 Raming van de inbrengwaarden

De inbrengwaarde van de gronden is geraamd met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 6.2.3 Bro lid a tot en met d.

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

In deze paragraaf zijn de andere kosten in verband met de exploitatie opgenomen, zoals wettelijk bepaald in artikel 6.13 Wro, lid 1, onderdeel c, sub 2. Welke werken en werkzaamheden in deze kostenpost worden uitgevoerd is reeds omschreven in hoofdstuk 2.

Het gaat om de kosten ten aanzien van onderzoeken, slopen, ophogen en saneren, voorzieningen (bouw- en woonrijp maken van het gebied), overige kosten (zoals kosten voor bovenwijkse voorzieningen), plankosten, tijdelijk beheer, planschade en (historische) rentekosten. Bij de verschillende kosten is verwezen naar de betreffende onderdelen van de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 Bro). Zie bijlage 6.

5.3.1 Onderzoeken (art. 6.2.4 lid a van het Bro)

Voor het exploitatieplan zijn diverse onderzoeken geraamd. Het gaat om een bodem-/munitie-onderzoek, akoestisch en milieu onderzoek en een archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek. In Tabel 3 zijn de kosten voor de benodigde onderzoeken, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

ONDERZOEK (ART. 6.2.4 BRO LID A.)	
	Bedrag excl. btw
Bodemonderzoek en munitieonderzoek	€ 350.000
Akoestisch en milieukundig onderzoek	€ 50.000
Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek	€ 50.000
Totaal	€ 450.000

Tabel 3 Raming kostenpost onderzoeken

5.3.2 Saneren, dempen oppervlaktewateren, verrichten grondwerken (art. 6.2.4 lid b van het Bro)

Voor het exploitatiegebied worden kosten geraamd voor bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren, ophogen en afgraven. Het volledige gebied wordt partieel opgehoogd. Om de zetting in het gebied te versnellen wordt er voorbelast. In Tabel 4 zijn de kosten voor saneren, dempen en grondwerken, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

SANERING (ART. 6.2.4 BRO LID B)	
	Bedrag excl. btw
Bodemsanering en grond	€ 4.271.456
Totaal	€ 4.271.456

Tabel 4 Raming kostenpost saneringen en grondwerken

5.3.3 Aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied (art. 6.2.4 lid c van het Bro)

Onder de aanleg van voorzieningen worden de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied verstaan (nader toegelicht in artikel 6.2.5 van het Bro). De werken en werkzaamheden voor het exploitatieplan Braassemerland die hieronder vallen zijn omschreven in hoofdstuk 2 van dit exploitatieplan. In Tabel 5 zijn de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

BRM / WRM (ART. 6.2.4 BRO LID C.)	
	Bedrag excl. btw
Aanleg van voorzieningen (bouw - en woonrijp maken)	€ 51.326.558
Totaal	€ 51.326.558

Tabel 5 Raming kostenpost aanleg voorzieningen (bouw- en woonrijp maken)

5.3.4 Maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (art. 6.2.4 lid d van het Bro)

In het exploitatiegebied is vooralsnog geen rekening gehouden met kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied.

5.3.5 Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 lid e van het Bro)

Ten behoeve van de exploitatie van Braassemerland zijn en worden kosten gemaakt buiten het exploitatiegebied. Deze kosten worden (mede) ten behoeve van het exploitatiegebied gemaakt en het exploitatiegebied heeft daarvan (gedeeltelijk) profijt. In Tabel 6 zijn de kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied of die met een bovenwijks karakter, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

OVERIGE KOSTEN (ART. 6.2.4 BRO LID D. + E.)	
	Bedrag excl. btw
Maatregelen, rechtshandelingen, etc.	€ -
Bovenw i j k s (inbreng, kosten buiten plangebied, etc.)	€ 13.348.940
Totaal	€ 13.348.940

Tabel 6 Raming overige kosten (maatregelen en bovenw i j k s)

Evenredigheid bovenwijkse kosten

Kosten met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen buiten het exploitatiegebied, maar met nut voor het exploitatiegebied, dan wel kosten binnen het exploitatiegebied met nut voor meerdere exploitaties (bovenwijkse kosten) zijn naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet, conform artikel 6.13 lid 6 van de Wro. Het gaat om:

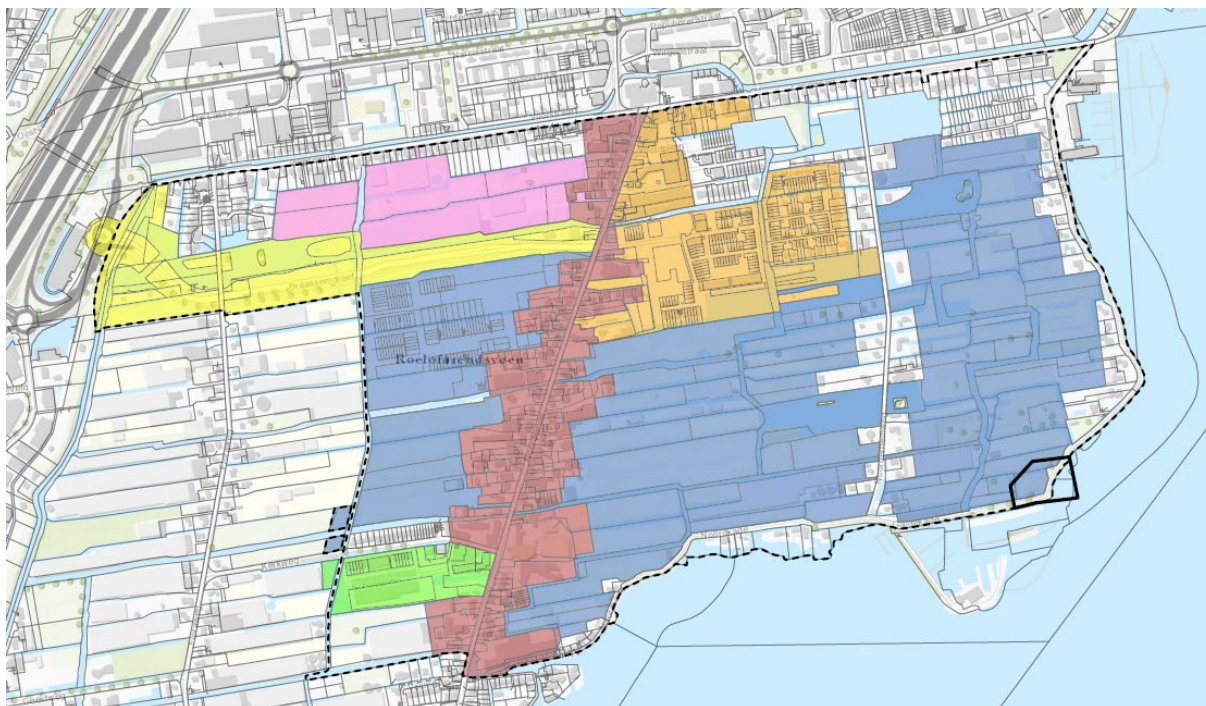
- De aanleg van de hoofdinfrastructuur ten behoeve van de ontwikkeling van Braassemerland (reeds gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling, zie afbeelding 1);
- De aanleg van een sluiscomplex ten zuidoosten van het exploitatiegebied (zie afbeelding 1)

Deze kostenposten hebben een bovenw i j k s karakter. De kosten worden niet enkel ten behoeve van het exploitatiegebied gemaakt, maar hebben betrekking op de gehele ontwikkeling van Braassemerland.

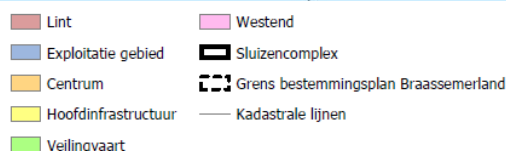
Naast onderhavig exploitatiegebied worden tot de gehele ontwikkeling van Braassemerland de volgende gebieden gerekend: (de kleuren verwijzen naar Afbeelding 1):

- Veilingvaart (groen);
- West End (roze);
- Centrum (oranje);
- Solitaire ontwikkelingen in het lint i.c. bestaand stedelijk gebied.

De kosten met een bovenw i j k s karakters worden (naar evenredigheid) aan al deze gebieden toegerekend. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de betreffende gebieden weergegeven.



Afbeelding 1 Raming van de inbrengwaarden



De Hoofdinfrastructuur en het Sluiscomplex zijn bovenwijkse kosten waarvan een deel van het exploitatiegebied profijt heeft. Deze kosten zijn toe te rekenen aan de gehele ontwikkeling van Braassemerland (zie ook 'Ontwikkeling Braassemerland'). Deze kosten zijn conform artikel 6.13 lid 6 van de Wro evenredig toegedeeld. Het evenredigheidsbeginsel is gebaseerd op het totaal aantal nieuwe woningen die onderdeel uitmaken van de ontwikkeling van Braassemerland. Hierbij is de volgende verdeling aangehouden:

FASERING PROGRAMMA								
	Gerealiseerd aantal won.	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023 e.v.	Prognose totaal	Aandeel %
Veilingvaart	57						57	3,10%
GEM gebied	121	62		140	97	764	1184	64,45%
Centrum	304						304	16,55%
Woningen in lint		25	25				50	2,72%
West End		61	61	60	60		242	13,17%
Totaal	482	148	86	200	157	764	1.837	100,00%

Tabel 7 Evenredigheid toedeling van de kosten (toepassing art. 6.13 lid 6 Wro)

Het exploitatiegebied Braassemerland heeft een aandeel van 64,45% van het totaal te realiseren aantal woningen. Bij de kostenposten hoofdinfrastructuur en sluiscomplex zijn de kosten op basis van deze evenredigheid toebedeeld.

Hoofdinfrastructuur

De hoofdinfrastructuur is specifiek voor de ontwikkeling van Braassemerland aangelegd (inclusief de overige genoemde deelgebieden). De kosten bestaan uit de inbrengwaarde van de gronden (zie

taxatierapport in bijlage 7) en de boekwaarden (werkelijke kosten van werken en werkzaamheden en de bijbehorende kosten ten behoeve van de hoofdinfrastructuur). De kosten zijn naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (zie ook 'Evenredigheid').

Overzicht GREX		Hoofdinfra
		Bedrag excl. btw
Boekw aarde kosten GREX hoofdinfra	€ 18.945.802	
Boekw aarde verwervingen Hoofdinfra	-€ 8.575.350	
Taxatie Gloudemans gronden hoofdinfra	€ 7.090.000	
Boekw aarde opbrengsten	-	
Saldo	€ 17.460.452	
<i>Profijt</i>		<i>Ja</i>
<i>Toerekenbaar</i>		<i>Ja</i>
<i>Proportionaliteit</i>		<i>64,45%</i>
Totaal	€ 11.253.770	

Tabel 8 Raming bovenwijkse kosten hoofdinfrastructuur (met toepassing van art. 6.13 lid 6 Wro)

Sluiscomplex

Ten behoeve van recreatieve bootvaart is momenteel een sluis aanwezig in het zuidoosten van het plangebied. Deze sluis verbindt het recreatief water van Braassemerland met het Braassemermeer. Door de ontwikkeling van Braassemerland neemt het recreatieverkeer op het water toe. Dit leidt in de toekomst tot onacceptabele wachttijden. De huidige sluis heeft onvoldoende capaciteit om het toegenomen aantal boten over te kunnen zetten.

Het profijt van de sluis is in beginsel gemeentebreed. Het bestaand stedelijk gebied heeft per saldo echter geen profijt van de capaciteitsvergroting van de sluis, omdat de huidige sluis in de autonome situatie (zonder de ontwikkelingen in Braassemerland) prima voldoet. De huidige sluis heeft onvoldoende capaciteit om recreanten uit het exploitatiegebied over te zetten. De uitbreiding is dus noodzakelijk voor een goede sluiswerking met acceptabele wachttijden. De ontwikkeling van Braassemerland is de directe aanleiding om een tweede sluis toe te voegen. Aan het profijt voor de ontwikkeling van Braassemerland wordt daarom een groot gewicht toegekend.

Tussen de ontwikkeling van Braassemerland en de sluis bestaat een direct causaal verband. De sluis is daarom geheel toerekenbaar aan de ontwikkeling van Braassemerland en daarmee ook (gedeeltelijk) aan het exploitatiegebied. De sluis is ook toegankelijk voor de reeds gerealiseerde plannen in Braassemerland, te weten Veilingvaart, Centrum en het in ontwikkeling zijnde West End. De kosten zijn daarom naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (zie ook 'Evenredigheid bovenwijkse kosten').

SLUIS BRAASSEMERLAND	
	Bedrag excl. btw
Kosten	€ 2.337.699
<i>Profijt</i>	<i>Ja</i>
<i>Toerekenbaar</i>	<i>Ja</i>
<i>Proportionaliteit</i>	<i>64,45%</i>
Sluis	€ 1.506.715

Tabel 9 Raming bovenwijkse kosten sluiscomplex Braassemmerland (met toepassing van art. 6.13 lid 6 Wro)

5.3.6 Toekomstige bouwlocaties (art. 6.2.4 lid f van het Bro)

In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met kosten voor exploitatie van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

5.3.7 Plankosten (art. 6.2.4 lid g t/m j van het Bro)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is (conform art. 6.2.6 van het Bro) een inschatting gemaakt met de plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). Deze scan maakt onderdeel uit van de 'Regeling plankosten exploitatieplannen 2017' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu¹. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De uitkomsten van de plankostenscan zijn opgenomen als bijlage 8 bij dit exploitatieplan. In Tabel 10 zijn de kosten met betrekking tot de plankosten opgenomen.

PLANKOSTEN (ART. 6.2.4 BRO LID G. T/M J.)	
	Bedrag excl. btw
Plankostenscan	€ 10.807.376
Totaal	€ 10.807.376

Tabel 10 Raming van de plankosten

5.3.8 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 lid k van het Bro)

Voor de reeds verworven gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen worden kosten gemaakt voor tijdelijk beheer. In Tabel 11 zijn de kosten voor tijdelijk beheer van de gronden in het exploitatiegebied, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

TIJDELIJK BEHEER (ART. 6.2.4 BRO LID K.)	
	Bedrag excl. btw
Tijdelijk beheer	€ 97.437
Totaal	€ 97.437

Tabel 11 Raming kostenpost tijdelijk beheer

5.3.9 Planschade beheer (art. 6.2.4 lid l van het Bro)

De kosten voor eventuele planschade (art. 6.1 Wro) zijn geraamd op basis van een planschaderisicoanalyse. Het daarin vermelde schadebedrag voor fase 1 en 2 heeft gedeeltelijk (voor circa 66%) betrekking op dit exploitatiegebied. De kosten zijn geïndexeerd naar prijspeildatum. In Tabel 12 zijn de kosten voor planschade, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven. De rapportage is opgenomen als bijlage 9.

¹ Op basis van de regeling worden de te hanteren tarieven jaarlijks geïndexeerd met de geldende salarisschalen van de cao voor gemeentebambtenaren, voor dit exploitatieplan is de plankostenscan versie 2018 gehanteerd.

PLANSCHADE (ART 6.2.4 BRO LID L.)	
	Bedrag excl. btw
Planschade (uitkomst rapportage)	€ 508.272
	€ 508.272

Tabel 12 Raming kostenpost planschade

5.3.10 Niet-terugvorderbare btw en rente (art. 6.2.4 lid m en n van het Bro)

In de exploitatieopzet is voornamelijk geen rekening gehouden met niet-terugvorderbare btw en/of overige belastingen die ten laste van de exploitatie vallen. Wel zijn er in de exploitatieopzet rentekosten opgenomen. De werkelijke rente kosten zijn vele malen hoger, vanuit het redelijkheidsprincipe is er voor gekozen om ten hoogste 3 jaar aan historische rentekosten toe te rekenen. In Tabel 13 zijn de toerekenbare rentekosten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet, weergegeven.

BTW EN RENTE (ART. 6.2.4 BRO LID M. + N.)	
	Bedrag excl. btw
Niet-terugvorderbare btw en overige belastingen	€ -
Rente	€ 2.953.275
Totaal	€ 2.953.275

Tabel 13 Raming kostenpost btw en rente

5.4 Percentage gerealiseerde kosten

In de exploitatieopzet is conform artikel 6.2.8 van het Bro vermeld welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. De totale kosten bedragen circa € 125,4 mln. (nominaal). Per 1-1-2019 is ca. 56% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk circa € 70,1 mln.

PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN	
	Bedrag excl. btw
Boekwaarde kosten	€ 70.135.233
Totaal begrote kosten	€ 125.396.787
Aandeel gerealiseerde kosten	55,93%

Tabel 14 Overzicht gerealiseerde kosten

5.5 Opbrengsten

Conform artikel 6.2.7 van het Bro is voor de exploitatie van Braassemerland gebruik gemaakt van een rekenverkaveling. Deze verkaveling houdt rekening met verschillende opbrengstcategorieën. Op basis van deze rekenverkaveling is per deelgebied een (gemiddelde) prijs per m² uit te geven grond bepaald. De opbrengsten zijn in de exploitatieopzet inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 4). In Tabel 15 is een overzicht opgenomen van de totale opbrengsten voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied Braassemerland. De genoemde bedragen zijn exclusief btw.

OPBRENGSTEN PER GRONDEIGENAAR					
	Deelgenied nr.	Aantal m² uitg.	Woning Equivalenten	Opbrengsten	
				1-1-2018	per m²
Deelgebied 1		16.374	76	€ 6.913.341	€ 422,21
Deelgebied 2		20.303	93	€ 8.434.071	€ 415,41
Deelgebied 3		23.166	105	€ 9.477.117	€ 409,09
Deelgebied 4		23.242	97	€ 8.766.699	€ 377,19
Deelgebied 5		30.856	123	€ 11.109.045	€ 360,02
Deelgebied 6		15.989	64	€ 5.763.968	€ 360,49
Deelgebied 7		34.682	161	€ 14.541.364	€ 419,27
Deelgebied 8		32.950	144	€ 13.001.620	€ 394,58
Deelgebied 9		33.026	140	€ 12.678.425	€ 383,89
Deelgebied 10		18.578	96	€ 8.650.286	€ 465,61
Deelgebied 11		23.315	87	€ 7.830.126	€ 335,84
Totaal		272.484	1.184	€ 107.166.064	€ 393,29

Tabel 15 Raming van de opbrengsten per deelgebied en de gemiddelde grondprijzen per m²

5.6 Tijdvak en fasering

Voor realistische weergave van kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is een tijdvak aangehouden van 15 jaar. In de exploitatieopzet zijn alle (kosten en) opbrengsten gefaseerd. Deze fasering houdt rekening met de gestelde faseringsregels in artikel 2 van dit exploitatieplan.

In artikel 3.1 lid 2 Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van 10 jaar. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien zij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het tweede lid, te besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar. De Wro geeft voor de exploitatieopzet geen maximale looptijd aan, deze mag dus langer zijn dan de geldigheidsduur van het bestemmingsplan.

Het exploitatieplan gaat in artikel 2 uit van een ontwikkeling binnen een periode van de bedoelde 10 jaar, in ieder geval zal een start zijn gemaakt met alle onderdelen van het gebied binnen deze periode van 10 jaar.

In de exploitatieopzet worden de gronden ingebracht op prijspeildatum. De inbrengwaarden zijn wel kosten, maar worden in mindering gebracht op de verhaalbare exploitatiebijdrage. Daarom is het faseren van deze kosten niet benodigd.

5.7 Parameters

De gemeente hanteert als prijspeildatum 1-1-2018 en een discontovoet van 3,28% per jaar. Deze (reken)rentevoet wordt gebruikt om, conform de Wro, de kosten en opbrengsten in het exploitatieplan welke in de tijd zijn uitgezet netto contant te maken. In de exploitatieopzet is een kostenstijging (inflatie) voor de lange termijn van 2% gehanteerd. Voor de opbrengsten is een stijging van 2% op jaarbasis aangehouden.

5.8 Resultaat

Het saldo van de exploitatieopzet is netto contant (ncw) circa € 22,2 miljoen negatief.

De kosten zijn per kostenpost opgenomen in de exploitatieopzet (zie bijlage 4). De totale kosten zijn geraamd op circa € 121,0 miljoen (ncw). De opbrengsten zijn per eigenaar en per deelgebied inzichtelijk

gemaakt in de exploitatieopzet (zie bijlage 4). De totale opbrengsten zijn geraamd op circa € 98,7 miljoen (ncw).

In Tabel 16 is het resultaat van de exploitatieopzet inzichtelijk gemaakt. De vermelde bedragen zijn nominaal (Resultaat Nominaal in Tabel 16) en netto contant (Resultaat NCW in Tabel 16) op prijspeildatum.

RESULTAAT	Nominaal	NCW
	Totaal 1-1-2018	Totaal 1-1-2018
Kosten	€ 125.396.787	€ 120.950.131
Opbrengsten	€ 107.166.064	€ 98.737.447
Resultaat	€ 18.230.723-	€ 22.212.684-

Tabel 16 Resultaat exploitatieopzet

Het negatieve saldo netto contant geeft overigens geen inzicht in de financiële gevolgen van de exploitatie en is geenszins een graadmeter voor de financiële haalbaarheid van het exploitatieplan c.q. bestemmingsplan. Zo zijn de kosten en de opbrengsten gebaseerd op een rekenkundig model dat er onder meer van uitgaat dat de gemeente alle gronden tegen de inbrengwaarde verwerft (in de praktijk is dit niet nodig). Een deel van de toegerekende kosten zijn in het verleden reeds gemaakt, zoals de hoofdinfrastructuur.

Het negatief saldo heeft voor dit exploitatieplan slechts tot gevolg dat niet alle kosten kunnen worden verhaald (door de macroaftopping, zie exploitatiebijdrage).

5.9 Exploitatiebijdrage

De totale kosten van de exploitatie worden verhaald op de aanvragers van omgevingsvergunningen voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro). De totale kosten bedragen circa € 125,4 miljoen (circa € 121,0 miljoen netto contant). De gemeente mag echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (de 'macroaftopping', zie artikel 6.16 van de Wro). In dit exploitatieplan zijn de totale kosten hoger dan de totale opbrengsten. De gemeente mag dus maximaal het niveau van de opbrengsten (circa € 98,7 miljoen netto contant) aan kosten verhalen. De macroaftopping is in Tabel 17 inzichtelijk gemaakt.

MACRO-AFTOPPING	
	Totaal 1-1-2018
Kosten	€ 120.950.131
Bijdragen en subsidies	€ -
Netto te verhalen kosten	€ 120.950.131
Opbrengsten	€ 98.737.447
Maximaal te verhalen (NCW)	€ 98.737.447
<i>Aantal gewogen eenheden</i>	1184
bijdrage per gewogen eenheid	€ 83.393

Tabel 17 Macroaftopping; bedragen netto contant (NCW)

Aan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro) stelt het college van burgemeester en wethouders het voorschrift dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd is aan de gemeente. Dit, tenzij de exploitatiebijdrage anderszins

verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Bij de omgevingsvergunning stelt het college een termijn waarbinnen de betreffende exploitatiebijdrage dient te worden betaald (conform artikel 6.17 van de Wro).

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage schrijft de wet voor dat in het exploitatieplan uitgiftecategorieën zijn vastgesteld. Op de rekenverkaveling is inzichtelijk gemaakt welke uitgiftecategorieën op welke locatie zijn beoogd.

Deze uitgiftecategorieën hebben voor de deelgebieden 7 tot en met 11 een globaal karakter. Bij de (verplichte) herziening van het exploitatieplan kunnen deze uitgiftecategorieën nader worden uitgewerkt c.q. bepaald. Voor elke categorie hanteert de gemeente een basiseenheid per m² grondoppervlakte. Per uitgiftecategorie is tevens een gewichtsfactor toegekend. (conform artikel 6.18 van de Wro).

In Tabel 18 is per uitgiftecategorie de gewichtsfactor weergegeven.

Overzicht woningequivalenten						
Woningtype	sector	huur/koop	grondgebonden/ gestapeld	grondwaarde- equivalent	aantal	aandeel
Rijwoning 5.1 m	sociaal	huur	grondgebonden	0,29	112	32,96
Rijwoning 5.1 m	sociaal	koop	grondgebonden	0,49	184	89,26
Rijwoning 5.4 m	midden	koop	grondgebonden	0,74	23	16,91
Rijwoning 5.4 m	midden	koop	grondgebonden	0,62	29	17,94
Rijwoning 5.7 m	midden	koop	grondgebonden	0,84	329	275,00
Rijwoning 6.0 m	midden	koop	grondgebonden	0,94	8	7,55
Levensloop 6.0 m	sociaal	huur	grondgebonden	0,29	6	1,77
2 ^a 1 kap geschakeld	midden	koop	grondgebonden	1,34	72	96,17
2 ^a 1 kap	duur	koop	grondgebonden	1,68	100	168,04
2 ^a 1 kap luxe	duur	koop	grondgebonden	1,93	66	127,24
Vrijstaand	duur	koop	grondgebonden	2,12	88	186,96
Vrijstaand luxe	duur	koop	grondgebonden	2,36	38	89,70
Patiowoning	midden	koop	grondgebonden	1,34	11	14,69
Appartementen	sociaal	huur	gestapeld	0,26	34	8,89
Bebo	sociaal	huur	gestapeld	0,26	18	4,71
Appartementen	midden	koop	gestapeld	0,63	18	11,31
Appartementen	duur	koop	gestapeld	0,73	48	34,88
Totaal aantal woningen					1184	1184,00

Tabel 18 uitgiftecategorieën

Berekening van de exploitatiebijdrage

Op basis van de basiseenheid en de gewichtsfactor is per categorie een gewogen eenheid vastgesteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt berekend door het totale verhaalbare bedrag te delen door het aantal gewogen eenheden.

De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden zoals is toegedeeld in dit exploitatieplan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Als het aantal gewogen eenheden in de vergunningaanvraag hoger is dan in dit exploitatieplan is toegedeeld, wordt het in de aanvraag opgenomen aantal gewogen eenheden gehanteerd voor de berekening van de verschuldigde bijdrage.

Op deze bijdrage wordt de inbrengwaarden van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, alsmede de kosten die in verband met de exploitatie die de aanvragen zelf heeft gemaakt, in mindering gebracht.

De in mindering te brengen zelfgemaakte kosten kunnen echter niet hoger zijn dan de raming van die kosten, zoals opgenomen in dit exploitatieplan. In bijlage 4 is per deelgebied en per eigenaar een inschatting gemaakt van de verschuldigde exploitatiebijdrage. In Tabel 19 is een voorbeeldberekening opgenomen van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

VOORBEELDPROGRAMMA (FICTIEF)			
	aantal	gew. Eenheid	totaal gew. eenheden
Rijwoning 5.7 m	10	0,84	8,36
2^1 kap	4	1,68	6,72
Totaal aantal gewogen eenheden programma			15,08

VOORBEELDBEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE (FICTIEF)	
Woningequivalent	15,08
Bijdrage per gewogen eenheid	€ 83.393
Bruto exploitatiebijdrage	€ 1.257.606
Minus inbrengwaarde	€ 175.000
Minus zelfgemaakte kosten	
Netto exploitatiebijdrage	€ 1.082.606

Tabel 19 Voorbeeld berekening exploitatiebijdrage