

EXPLOITATIEPLAN BROEK ZUID



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

EXPLOITATIEPLAN Broek Zuid

CODE 146005 / 29-11-2017

INHOUDSOPGAVE

blz

1. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN	1
2. INLEIDING	3
2. 1. Situering plangebied	3
2. 2. Relatie planologische maatregel	4
2. 3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan	4
2. 4. Leeswijzer	4
3. TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET	6
3. 1. De begrenzing van het exploitatiegebied	6
3. 2. Het voorgenomen grondgebruik	6
3. 3. Eigendomssituatie	8
3. 4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen gebruik	9
3. 5. Fasering	10
4. EISEN EN REGELS	11
4. 1. Eisen en regels	11
4. 2. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	12
4. 3. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot fasering en koppelingen tussen werken	13
5. EXPLOITATIEOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	14
5. 3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	14
5. 4. Toelichting op de aanduiding van fasering	15
5. 5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	15
5. 6. Toelichting op de raming van de kosten	15
5. 7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	17
5. 8. Toelichting op het resultaat	18
5. 9. Toelichting op de raming van de bijdrage	19
6. DE PROCEDURE	21
6. 1. Algemeen	21
6. 2. De exploitatiebijdrage	22
6. 3. Eindafrekening	22

Bijlagen

Kaart 1: Verbeelding bestemmingsplan

Kaart 2: Exploitatiegebied

Kaart 3: Grondgebruik

Kaart 4: Eigendomssituatie

Kaart 5: Te verwerven gebieden

Kaart 6: Fasering Broek Zuid

Taxatierapport inbrengwaarde Broek-Zuid te Joure; Hoogstate Taxateurs o/z en rentmeesters BV Nijverdal, d.d. 14 september 2017 (het taxatierapport vormt een separaat bijgevoegd onderdeel van dit exploitatieplan).

1. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN

Voorafgaand aan de inhoud van het exploitatieplan wordt een toelichting gegeven op de reden waarom een exploitatieplan gemaakt is voor het project 'Broek Zuid'.

Achtergrond

In de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw zijn gebiedsontwikkelingen gerealiseerd waarbij grondeigenaren zich beriepen op hun zelfrealisatierecht en zich niet bereid toonden om een financiële bijdrage te leveren aan de kosten van de aanleg van de openbare ruimte. Omdat een gebiedsontwikkeling niet zonder openbare ruimte kan, moesten gemeente in die ontwikkelingen dan vaak de wegen, rioleringen, waterlopen, parken e.d. voor eigen kosten realiseren. Op basis van de toenmalige wetgeving konden de zelf realiserende grondeigenaren niet gedwongen worden om bij te dragen aan een deel van de kosten van de aanleg van de openbare ruimte. Om dat soort grondeigenaren te dwingen naar rato mee te betalen aan de aanleg van de openbare ruimte is in 2008 de grondexploitatiewet vastgesteld.

Wettelijke regeling

Wanneer sprake is van een bouwplan (hier: enerzijds het realiseren van nieuwe woningen op voormalig agrarisch gebied en anderzijds het planologisch verruimen van de bestemming bedrijfswoningen naar de bestemming wonen) is de gemeente **verplicht** om een exploitatieplan vast te stellen voor de betreffende gronden, op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Hierna: Wro). Met een exploitatieplan wordt het kostenverhaal (lees: de aanleg van de kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte) gewaarborgd. In het exploitatieplan worden de spelregels voor de bepaling van de afdracht in het kader van kostenverhaal bepaald.

De bedoeling van de Wro is om een exploitatieplan te laten functioneren als 'stok achter de deur'. In eerste instantie is het de bedoeling dat partijen op vrijwillige basis tot een overeenkomst komen (de zogenaamde anterieure overeenkomst). Zodra de gemeenteraad vaststelt dat een dergelijke overeenkomst niet voor alle gronden in het bestemmingsplangebied zijn overeengekomen is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. In dat geval laat de Wro de gemeente geen ruimte om zelf het risico te accepteren, in die zin dat een zelf realiserende partij wel de lusten (ontwikkelrechten) krijgt door het nieuwe plan, maar niet bijdraagt in de lasten (kosten openbare ruimte etc). De gemeente is dan wettelijk verplicht de kosten te verhalen door een exploitatieplan vast te stellen.

Procedure

Een bouwplan van een zelfrealisator wordt bij recht mogelijk gemaakt in een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan en dient gelijktijdig te worden vastgesteld. Voor een exploitatieplan geldt dezelfde procedure als die van het bestemmingsplan. Op de voorbereidingsprocedure is namelijk ook de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Fictie exploitatieplan

Het exploitatieplan is feitelijk een fictieve berekening om de kosten en opbrengsten te bepalen van de beoogde plannen **ten behoeve van het kostenverhaal**. Verder gaat de fictie ervan uit dat de gemeente voor de realisatie van het plan alle daarvoor noodzakelijke gronden (volledig) in eigendom verwerft. Omdat eigenaren ervoor kunnen kiezen een deel van hun eigendom te verkopen kan de feitelijke grondtransactie anders zijn dan waarvan in het exploitatieplan is uitgegaan. Tevens houdt deze fictie in dat het resultaat op basis van de berekening in dit exploitatieplan (ten behoeve van het kostenverhaal) een **ander resultaat** kent dan het resultaat dat is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie.

De fictie dat de gemeente alle gronden verwerft heeft overigens tot gevolg dat alle percelen met een waardesprong worden meegenomen in het exploitatieplan. Immers, iedereen die met de ontwikkeling van woningbouw geld kan verdienen profiteert van de te realiseren openbare ruimte. Daarom is ook voor de agrarische woningen, die een woonbestemming krijgen en voor de agrarisch te behouden percelen, waarvan een deel van het eigendom noodzakelijk is voor de ontwikkeling een inbrengwaarde bepaald en zijn deze percelen meegenomen in dit exploitatieplan.

2. INLEIDING

2. 1. Situering plangebied

Het gebied Broek Zuid ligt ten westen van Joure en ten zuiden van Broek. De gemeente wil in het gebied Broek Zuid een nieuw extensief woonmilieu creëren met luxe woningen in een waterrijke omgeving. In de huidige situatie is het gebied in gebruik voor agrarische doeleinden in een open landschap.

Het gebied Broek Zuid is in de huidige situatie ontsloten door de weg It Súd. Het gebied ligt nabij de afslag van Joure West aan de Rijksweg A-7. Dwars door het plangebied loopt daarnaast in de oost-west richting een ontsluitingsweg (de Omkromte) van en naar Joure. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied bestemmingsplan 'Broek Zuid'

In het plangebied is de ambitie om 86 woningen te realiseren aan open vaarwater. Voor het nieuwe woonmilieu is een kwaliteitsdocument opgesteld. In dit document zijn het ruimtelijk totaalconcept en de uitgangspunten van het plan aan de hand van verschillende thema's vastgelegd. Deze uitgangspunten hebben de basis gevormd voor het bestemmingsplan en daarmee ook voor dit exploitatieplan.

De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom of heeft nog niet met alle grondeigenaren tot een overeenkomst kunnen komen. Derhalve dient er voor het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld te worden.

Formeel is de vaststelling van het bestemmingsplan Broek Zuid de aanleiding tot het vaststellen van dit exploitatieplan.

2. 2. Relatie planologische maatregel

Dit exploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan Broek Zuid, behoort bij het bestemmingsplan Broek Zuid van 29 november 2017.

Degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied zullen in kennis worden gesteld van dit exploitatieplan.

De plankaart van het bestemmingsplan staat weergegeven op Kaart 1 Verbeelding bestemmingsplan die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2. 3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan

De gemeente is geen eigenaar van alle gronden binnen het plangebied Broek Zuid en er liggen (nog) geen (definitieve) anterieure overeenkomsten met alle grondeigenaren. Het kostenverhaal is daarom niet verzekerd. De gemeente is dan ook op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente wil met het vaststellen van dit exploitatieplan het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen. Daarnaast wil de gemeente het tijdvak bepalen waarbinnen de exploitatie plaatsvindt, een fasering opnemen en eisen en regels stellen met betrekking tot de werken en werkzaamheden. Dit exploitatieplan zorgt ervoor dat de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd gewaarborgd is.

Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- de borging van de omgevingskwaliteit door het vastleggen van een koppeling ten aanzien van de fasering;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan.

2. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 3 een toelichting op de exploitatieopzet waarin de uitgangspunten en het kader van dit exploitatieplan nader worden toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 5 behandelt de exploitatieopzet en tot

slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de (formele) procedure zoals die geldt voor een exploitatieplan.

3. TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET

3. 1. De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is niet overal het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatiegebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied.

Een deel van de gronden is buiten het exploitatiegebied gelaten omdat:

- De bestemming in het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
- Op deze gronden geen ontwikkelingen voorzien zijn.

Daarnaast bestaat een aanzienlijk deel van het bestemmingsplan uit agrarisch te bestemmen gebied. Dit gebied is wel opgenomen in dit exploitatieplan. De reden daarvoor is niet dat er nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien in dit gebied, maar dat het eigendom van deze percelen verbonden is met het gebied dat noodzakelijk is voor de woningbouwontwikkeling.

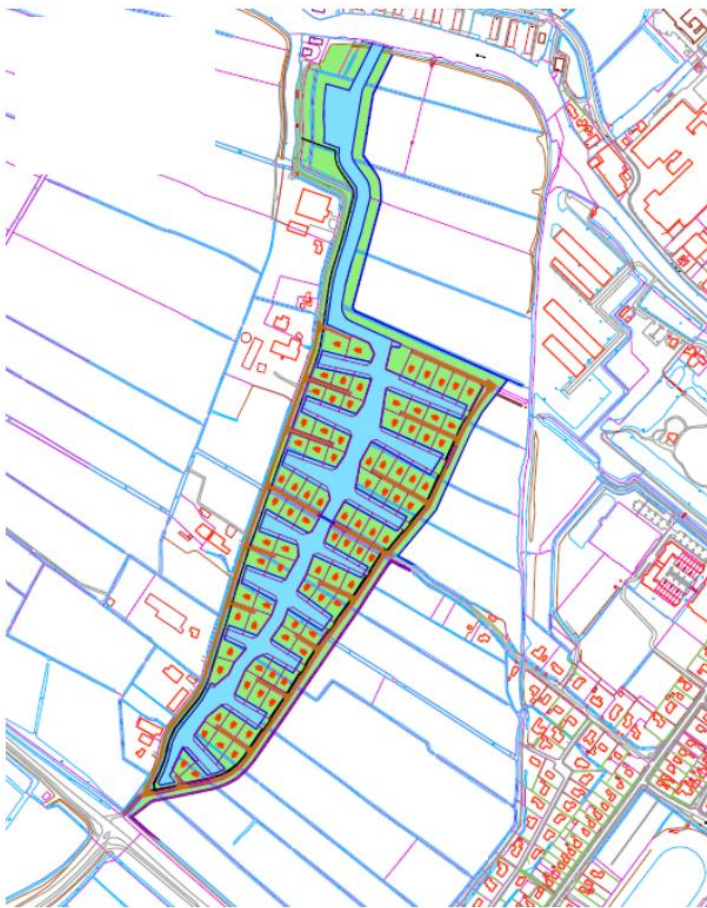
Tabel 1: Ruimtegebruik

	Oppervlak	Eenheid
Plangebied bestemmingsplan	737.910	m2
Ongewijzigde bestemmingen	72.748	m2
Gebied vallend onder exploitatieplan	665.162	m2

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de Kaart 2 Exploitatiegebied die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

3. 2. Het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft vooral betrekking op de realisering van de functie woningbouw. Daarnaast is het water een belangrijke component. In figuur 2 is de verkavelingsschets voor de ontwikkellocatie weergegeven.



Figuur 2. Verkavelingsschets Broek Zuid

De gemeente heeft een duidelijke verkaveling voor ogen in de verkavelingsschets Broek Zuid. Op basis van die verkavelingsschets zijn in het bestemmingsplan de ligging van het water en de wegen hard vastgelegd.

Ook is het woongebied als totaalvlak vastgelegd. De omvang van de individuele kavels is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij de uitgifte van de kavels hanteert de gemeente een uitgiftekaart met daarop aangegeven de verschillende te verkopen percelen. Ook in de Ontwerpnota Welstandsontwikkelsriteria Broek-Zuid wordt uitgegaan van deze uitgiftekaart.

De verkavelingsschets is bewerkt tot een tekening met het grondgebruik waarvan in dit exploitatieplan is uitgegaan. Het grondgebruik staat aangegeven op Kaart 3 Grondgebruik die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Zoals in de inleiding al aangegeven is een deel van het als agrarisch bestemd gebied wel opgenomen in dit exploitatieplan, terwijl er voor dat deel geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn. In het overzicht van het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied heeft dit gebied om die reden een bijzondere positie gekregen.

In het exploitatiegebied is sprake van de volgende planstructurele elementen:

- openbaar water (noord-zuid met zijtakken) waardoor alle woningen aan het water zijn gesitueerd;
- de ontsluitingsweg (noord-zuid) in het westen van het plangebied (It Súd) en de ontsluitingsweg (noord-zuid) ten oosten van de woonpercelen;
- de loop- en fietsverbinding (oost-west) in het midden van het plangebied (de Omkromte);
- de rotonde op de kruising van It Súd met de Tramwei.

Tabel 2: Planstructurele elementen

	Oppervlak	Eenheid
Gebied vallend binnen exploitatieplan	665.162	m2
Planstructurele elementen:		
Openbaar Water	52.696	m2
Weg: It Súd	17.661	m2
Nieuwe ontsluitingsweg (oost)	27.147	m2
Rotonde en P&R-voorziening	9.586	m2
Gebied met een blijvende agrarische bestemming	414.384	m2
Woningen met verruimde planologische mogelijkheden	50.378	m2
Uitgeefbaar wonen	93.310	m2

3. 3. Eigendomssituatie

De gemeente De Fryske Marren is voor een groot deel eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied. De overige gronden zijn in eigendom van particulieren. De eigendomssituatie in het exploitatiegebied is weergegeven op Kaart 4 Eigendoms-situatie die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.¹

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden in eigendom verworft. De gemeente wil in eerste instantie via minnelijk overleg tot verwerving komen. Indien de verwerving niet tot stand komt, kan de gemeente overgaan tot een onteigening.

Daarnaast zou een particulier ervoor kunnen kiezen om de planologisch mogelijk gemaakte functie zelf te realiseren. In dat geval kan op basis van dit exploitatieplan kostenverhaal plaatsvinden.

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart 5 Te verwerven gronden die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan¹.

¹ Inmiddels heeft de gemeente met de Stichting Accolade afspraken gemaakt over de verwerving van een deel van het eigendom. Deze verwerving door de gemeente is niet aangepast op kaart 4 en kaart 5.

3. 4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen gebruik

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten voor het voorgenomen grondgebruik wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten:

- Kosten die binnen het exploitatiegebied gemaakt worden en volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied;
- Kosten die binnen het exploitatiegebied gemaakt worden en deels op basis van de in de Wro genoemde criteria profijtelijkheid, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.
- Kosten die buiten het exploitatiegebied gemaakt worden en (deels) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.

In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt (volledig toerekenbaar). Het gaat hier om de kosten, die staan beschreven in de kostensoortenlijst (bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Deze kosten worden volledig aan het exploitatiegebied toegerekend.

Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). Binnen dit exploitatieplan betreft dat de realisering van:

- Opwaardering van de weg It Súd
- Nieuwe ontsluitingsweg;
- Ronde It Súd – De Tramwei;

De kosten voor deze werken en werkzaamheden zijn voor het proportionele deel dat de functies in het exploitatiegebied profijt hebben opgenomen in dit exploitatieplan.

Voor de kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied (zoals b.v. bovenwijkse afdrachten) zijn in dit exploitatieplan geen kosten meegenomen.

3.4.1. Ontsluitingswegen

Voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het woongebied is het noodzakelijk om de weg It Súd op te waarderen en een nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde van het woongebied te realiseren.

Toetsing aan de criteria:

Opwaardering weg It Súd

- *Profijt*: de woningen in Broek-Zuid hebben profijt van de opwaardering van de weg It Súd.
- *Toerekenbaarheid*: de weg It Súd zou niet worden opgewaardeerd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.
- *Proportionaliteit*: de weg It Súd is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied.

Toerekening van de kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van een percentage dat de verhouding representeert van het relatieve verkeersaandeel van alleen het woongebied ten opzichte van de autonome verkeerssituatie. Het percentage is afgeleid uit het akoestisch onderzoek Broek Zuid d.d. 6 september 2016. Dit percentage is 61 %.

Ontsluitingsweg oostzijde woongebied

- *Profijt*: de woningen in Broek-Zuid hebben profijt van de aanleg van de ontsluitingsweg.
- *Toerekenbaarheid*: de ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.
- *Proportionaliteit*: de ontsluitingsweg wordt specifiek aangelegd voor Broek Zuid.

De aanlegkosten voor de ontsluitingsweg komen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

3.4.2. Rotonde It Súd - Tramwei

- *Profijt*: de woningen in Broek-Zuid hebben profijt van de aanleg van de rotonde It Súd-Tramwei.
- *Toerekenbaarheid*: de rotonde zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.
- *Proportionaliteit*: de rotonde is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied.

Toerekening van de kosten van de aanleg van de rotonde vindt plaats op basis van een percentage dat de verhouding representeert van het relatieve verkeersaandeel van alleen het woongebied ten opzichte van de autonome verkeerssituatie. Het percentage is afgeleid uit het akoestisch onderzoek Broek Zuid d.d. 6 september 2016. Dit percentage is 3 %.

3. 5. Fasering

De realisering van het woongebied zal gefaseerd plaatsvinden. Hierbij worden in het exploitatieplan 2 fasen onderscheiden. Op Kaart 6 Fasering Broek Zuid, die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan is de fasering weergegeven.

4. EISEN EN REGELS

In dit exploitatieplan zijn eisen opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden. Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

4. 1. Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in 3 artikelen:

Artikel 1: Begripsbepalingen

In de eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de voltooide werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- c. 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 zoals weergegeven op kaart 2 en nader omschreven in paragraaf 3.2.;
- d. exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;

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

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

- 2.1 Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:
 1. Leidraad inrichting openbare ruimte De Friese Meren, gemeente De Fryske Marren, 12 juli 2013;
 2. Ontwerpnota 'Welstandsontwikkelcriteria Broek Zuid', d.d. 1 juni 2017.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2
 - 2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren. Daarbij dienen exploitanten inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp en de toe te passen materialen.

- 2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding (voltooiingsverslag) gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren.

Artikel 3: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken

- 3.1 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 2 is pas toegestaan zodra in fase 1 60% van het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de in de bijlage opgenomen uitvoeringsplanning is opgeleverd aan de koper/verhuurder. Deze uitvoeringsplanning zal in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan worden geactualiseerd op basis van de meest recente inzichten en verwachtingen.

4. 2. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

De hierna beschreven werkzaamheden hebben op hoofdlijnen betrekking op de uitvoering van werken en werkzaamheden op gronden in het exploitatiegebied. Deze werkzaamheden kunnen voorkomen in alle fasen.

In het kader van het bouw- woonrijp maken dienen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals maaien, frezen en opschonen van watergangen en groenvoorzieningen zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het partieel ophogen en voorbelasten van het terrein (voor zover nodig);
- het verwijderen van de voorbelasting (voor zover nodig);
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen, e.d.;
- aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- aanleggen en verwijderen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.
- het aanleggen van een fiets-loopbrug;
- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelininstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;

- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, kadewanden en taluds;
- aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

4. 3. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot fasering en koppelingen tussen werken

Om te voorkomen dat de ruimtelijke samenhang in het totale plangebied gedurende de ontwikkeling van het gebied verloren gaat, zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de fasering en de momenten waarop werkzaamheden in een volgende fase kunnen worden aangevangen. Deze fasering is opgenomen om te voorkomen dat er op verschillende locaties 'plukjes' woningen ontstaan.

De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen in een volgende fase pas mogen worden verleend als er een bepaald percentage woningen van de vorige fase(n) opgeleverd zijn.

5. EXPLOITATIEOPZET

5. 1. Algemeen

Voor het opstellen van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat er daarmee vanuit dat de gemeente alle gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand neemt. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

5. 2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2018;
- de rentevoet is gesteld op 2,37%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0 %;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de prijspeildatum is 1 januari 2018.

5. 3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 10 jaar na de vaststelling is voorzien.

De begindatum van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2017). De einddatum van het tijdvak is per 1 juli 2027.

5. 4. Toelichting op de aanduiding van fasering

De ontwikkeling van Broek Zuid zal in 2 fasen zal plaats vinden. Fase 1 zal worden uitgevoerd in de periode 2018-2022 en fase 2 zal worden gerealiseerd in de periode 2023-2027.

Binnen de bovengenoemde fasering is er in de exploitatieopzet van uitgegaan dat de realisering van de kavels gelijkmatig in de planperiode zal plaats vinden.

5. 5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Door een onafhankelijk deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied geraamd². De inbrengwaarde is bepaald op 14 september 2017.

5. 6. Toelichting op de raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van – voor de werken en werkzaamheden in de locatie – samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het besluit ruimtelijke ordening (bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten:

Grondwerken

Er worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het opruimen, egaliseren en ophogen van het exploitatiegebied, het graven van de nieuwe watergangen en het opschonen van bestaande watergangen.

Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van bouwwegen, de aanleg van de riolering, de voorbereidingen voor de aanleg van nutsvoorzieningen dan wel de aanleg/verlegging van kabels en leidingen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (zie paragraaf 3.2).

Voor de raming van het bouwrijp maken is uitgegaan van de verkavelingsschets.

Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van de wegen, parkeervoorzieningen, en fiets-, en voetgangersvoorzieningen. Tevens valt onder het woonrijp maken de aanleg van de openbare verlichting en de definitieve inrichting van groen- en watervoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (zie paragraaf 3.2).

² Taxatierapport inbrengwaarde “Broek Zuid” te Joure; Hoogstate Taxateurs o/z en rentmeesters B.V., 14 september 2017

Voor de raming van het woonrijp maken is eveneens uitgegaan van de verkavelingschets.

Kosten van planschade-uitkeringen

Voor het plan zijn twee planschaderisicoanalyses uitgevoerd. Op basis van deze analyses is een post ter grootte van € 75.000,- in de exploitatieopzet opgenomen voor de uitkering van eventuele planschades.

Planontwikkelingskosten

Op basis van de plankostenscan³ is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

Kosten voor tijdelijk beheer

Er is rekening gehouden met het tijdelijk beheer van het plangebied in de vorm van een percentage van 0,5% van de inbrengwaarde.

Slopen

Voor sloopwerkzaamheden zijn in dit exploitatieplan geen kosten opgenomen.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

³ Rekenmodel bij de ontwerp ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan"

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten:

Tabel 3: Kosten exploitatieopzet		
Kostenpost	Kosten	
1. Verwerving	€ 9.120.132	
2. Tijdelijk beheer	€ 45.602	
3. Grondwerkzaamheden	€ 4.462.102	
Opruimwerkzaamheden		€ 88.194,-
Grondwerk en Kust-, en Oeverwerken fase 1		€ 2.313.642,-
Grondwerk en Kust-, en Oeverwerken fase 2		€ 2.060.266,-
4. Bouwrijp maken	€ 1.369.434	
Bouwstraten en verhardingen		€ 720.414,-
Riolering		€ 522.831,-
Groen, lichtmasten en brandkranen		€ 126.189,-
5. Woonrijp maken	€ 318.713	
6. Proportionele deel van bovenwijkse voorzieningen	€ 419.230	
Rotonde en P&R-voorziening		€ 6.856,-
It Sûd		€ 412.374,-
7. Plankosten	€ 2.572.733	
8. Planschade	€ 75.000,-	
Totaal kosten	€ 18.382.944	

5. 7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van):

- a. de grondopbrengsten van de te ontwikkelen woningen;
- b. de verkoop van de agrarische gronden;
- c. de verkoop van de voormalige agrarische woningen;

Bij de bepaling van de grondopbrengsten is uitgegaan van de volgende grondprijzen:

- Kavels tot 1000 m²: € 260,- per m²;
- Kavels groter dan 1000 m² (voor het gedeelte groter dan 1.000 m²): € 110,- per m²;
- Uitgeefbaar water: € 75,- per m².

Deze grondprijzen zijn afgeleid van de uitgifteprijzen binnen de gemeente de Fryske Marren voor vrijstaande kavels. Daarbij is deze grondprijs opgehoogd op basis van het gegeven dat de kavels gelegen zijn aan open water.

Verder is de grondprijs voor het project 'Houkepoort' in Sneek door de gemeente ook meegewogen bij de vaststelling van de grondprijs en tot slot is bij de vaststelling van de grondprijs ervan uitgegaan dat er, mede op basis van de regionale woningbouwafspraken, geen vergelijkbaar product wordt aangeboden binnen de regio.

Bij de bepaling van de grondopbrengsten voor de verkoop van de bestaande woningen en de agrarische grond is uitgegaan van de waarde van de woningen en de agrarische grond zoals deze uit de taxatie is voortgekomen.

Onderstaand tabel geeft een overzicht van de opbrengsten:

Tabel 4: Opbrengsten exploitatieopzet		
Opbrengstenpost	Opbrengsten	
1. Waardering bestaande woningen inclusief de waardering van de verruimde planologische mogelijkheden	€ 2.850.000,-	
2. Waardering gebied met een blijvende agrarische bestemming	€ 1.761.132,-	
3. Uitgifte grond woningbouw (kavels tot 1.000 m ²)	€ 20.462.260,-	
4. Uitgifte grond woningbouw (kavels boven 1.000 m ²)	€ 340.780,-	
5. Uitgifte uitgeefbaar water	€ 863.325,-	
Totaal opbrengsten	€ 26.777.497	

5. 8. Toelichting op het resultaat

In tabel 5 wordt het resultaat van de exploitatieopzet samengevat weergegeven.

Tabel 5: Resultaat exploitatieopzet

Post	Prijspeil (afgerond)		Netto waarde (afgerond)	contante
Kosten	€ 18,4	mln.	€ 18,5	mln.
Opbrengsten	€ 26,3	mln.	€ 23,8	mln.
Saldo	€ 7,9	mln.	€ 5,3	mln.

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond € 5,3 miljoen (netto contante waarde). Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet in dit exploitatieplan is sprake van een overschotlocatie. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

5. 9. Toelichting op de raming van de bijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid is gekozen voor de gemiddelde grondopbrengst van de gronduitgifte van de vrije kavels (€ 260,- per m²).

In onderstaande tabel 6 wordt de berekeningssystematiek per soort grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt.

Tabel 6: Berekening gewogen eenheden

Berekening gewogen basiseenheid	Aantal	Een- heid	Gewogen basiseen- heid	Opbrengst	Opbrengst omgerekend naar basis- eenheden
1. Uitgifte grond voor kavels (tot 1.000 m ²)	78.701	m ²	1.000	€ 20.462.260	78.701
2. Uitgifte grond voor kavels (vanaf 1.000 m ²)	3.098	m ²	0,423	€ 340.780	1.311
3. Uitgifte uitgeefbaar water	11.511	m ²	0,288	€ 863.325	3.320
4. Waardering bestaande woningen	5	stuks	2192,308	€ 2.850.000	10.962
5. Waardering overblijvende agrarische percelen	414.384	m ²	0,016	€ 1.761.132	6.774
Totaal opbrengsten				€ 26.277.497	
Totaal gewogen eenheden					101.067

Onderstaand is een (fictief) rekenvoorbeeld toegevoegd om te verduidelijken op welke wijze de systematiek werkt.

Hierbij is uitgegaan van het volgende voorbeeld:

- Omvang eigendom zelfrealisator: 10.000 m²;
- Oppervlak wegen en openbaar water op eigendom zelfrealisator: 3.000 m².

Berekening bijdrage kostenverhaal (prijsspeil 1 januari 2018):

- Totaal aantal gewogen eenheden: 101.067;
- Totaal te verhalen kosten (netto contante waarde): € 18,4 miljoen;
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 18.400.000 / 101.067 = € 182,06;
- Berekening te verhalen kosten: 10.000 m² – 3.000 m² = 7.000 * 182,06 = € 1.274.398,-.
- Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, de gemaakte sloopkosten, de gemaakte kosten voor de realisering van infrastructuur en eventuele andere werkzaamheden die de zelfrealisator heeft verricht ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte op het eigendom van de zelfrealisator.

6. DE PROCEDURE

6. 1. Algemeen

Op basis van de Wro moet een exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar worden herzien. De reden dat dit is opgenomen in de Wro is dat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn. De jaarlijkse herziening is dan ook nodig tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten.

Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten. Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open.

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden dienen van de maximaal berekende te verhalen kosten afgetrokken te worden.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten een omgevingsvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In dat geval dient de gemeente te kunnen aangeven op welke wijze het tekort wordt gedekt.

6. 2. De exploitatiebijdrage

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de verkrijger van de vergunning een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

Bij de verlening van de omgevingsvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op. In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt dan wel, indien na aanmaning nog niet betaald is, bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen en uiteindelijk kan het college van burgemeester en wethouders de verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

In het exploitatieplan Broek Zuid is op de gronden van exploitanten sprake van een bestemmingslegging met een directe bouwtitel. De verkavelingsopzet is vastgelegd in de verkavelingsschets en de grondgebruikskaart. Op basis daarvan is de exploitatiebijdrage berekend.

6. 3. Eindafrekening

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de omgevingsvergunning.

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van

burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

Bijlagen bij het exploitatieplan:

Kaart 1: Verbeelding bestemmingsplan

Kaart 2: Exploitatiegebied

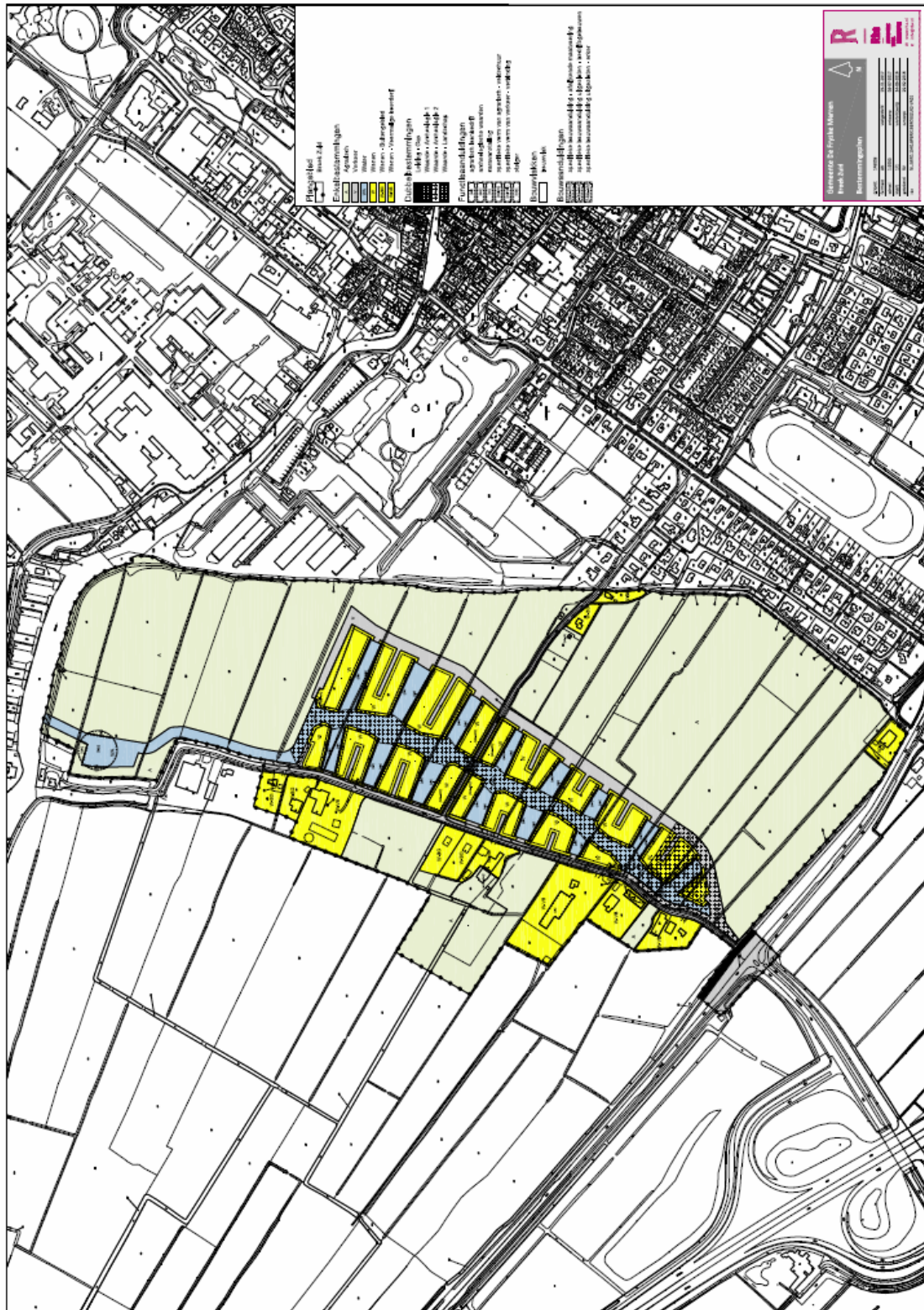
Kaart 3: Grondgebruik

Kaart 4: Eigendomssituatie

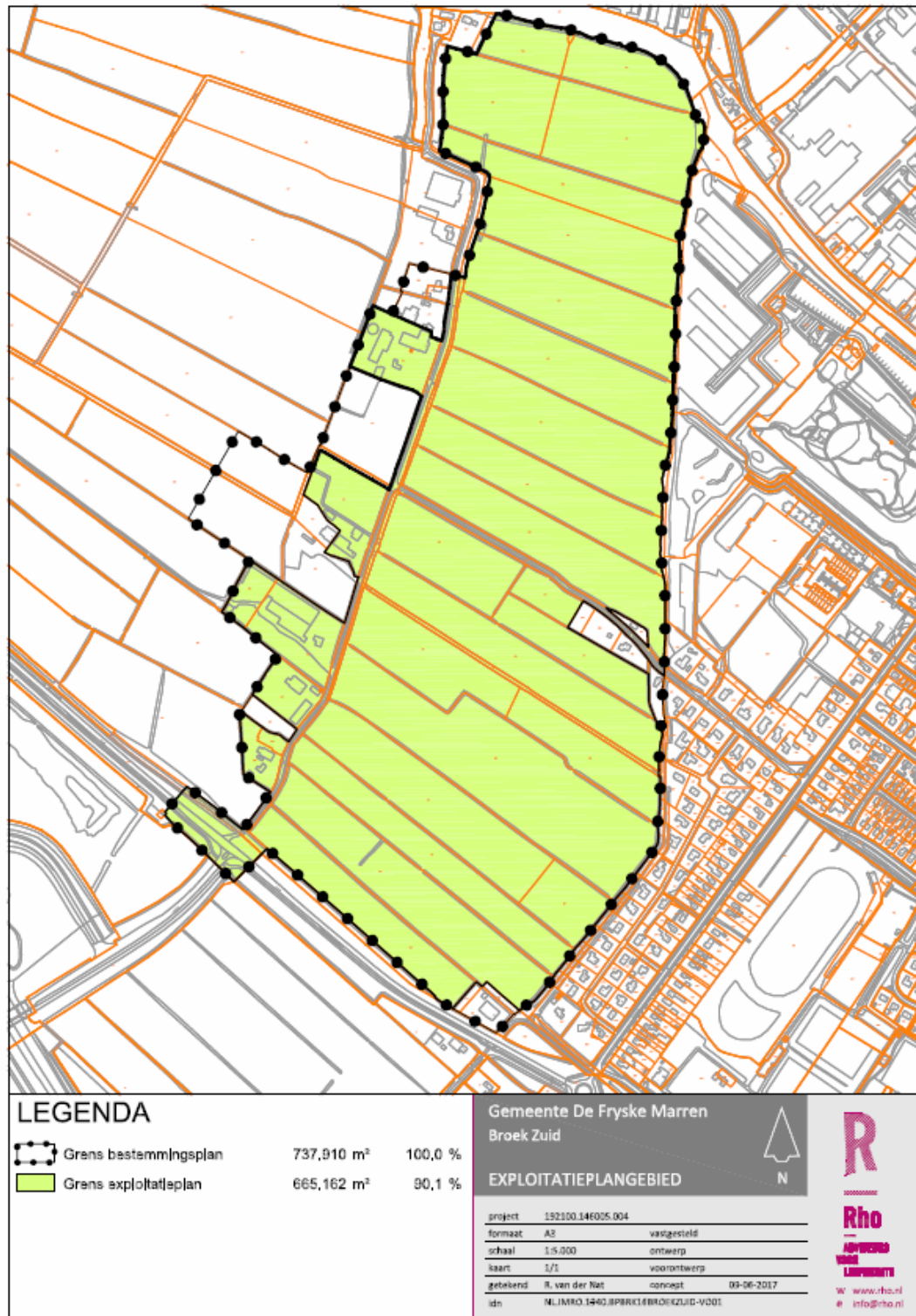
Kaart 5: Te verwerven gebieden

Kaart 6: Fasering Broek Zuid

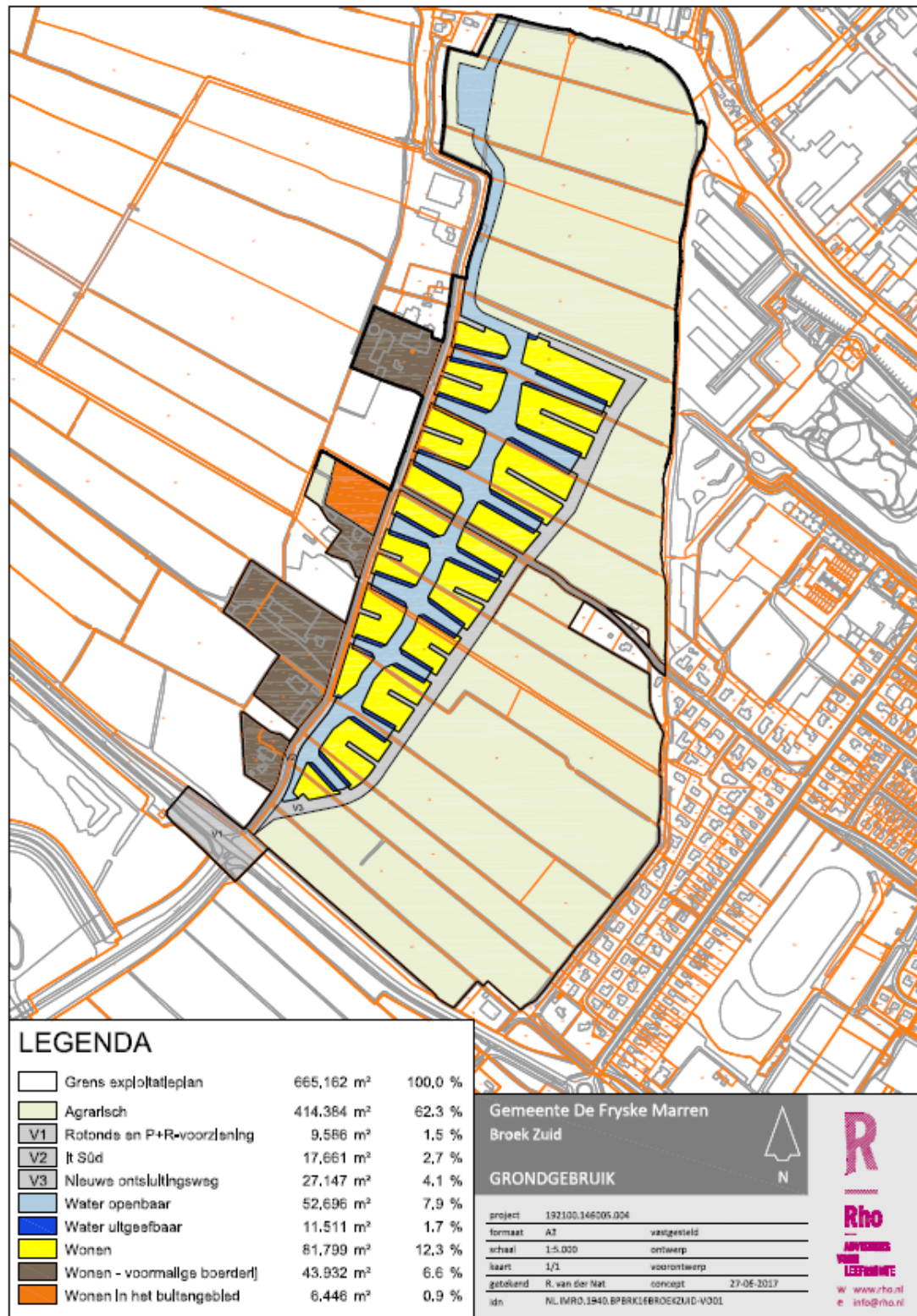
Kaart 1: Verbeelding bestemmingsplan



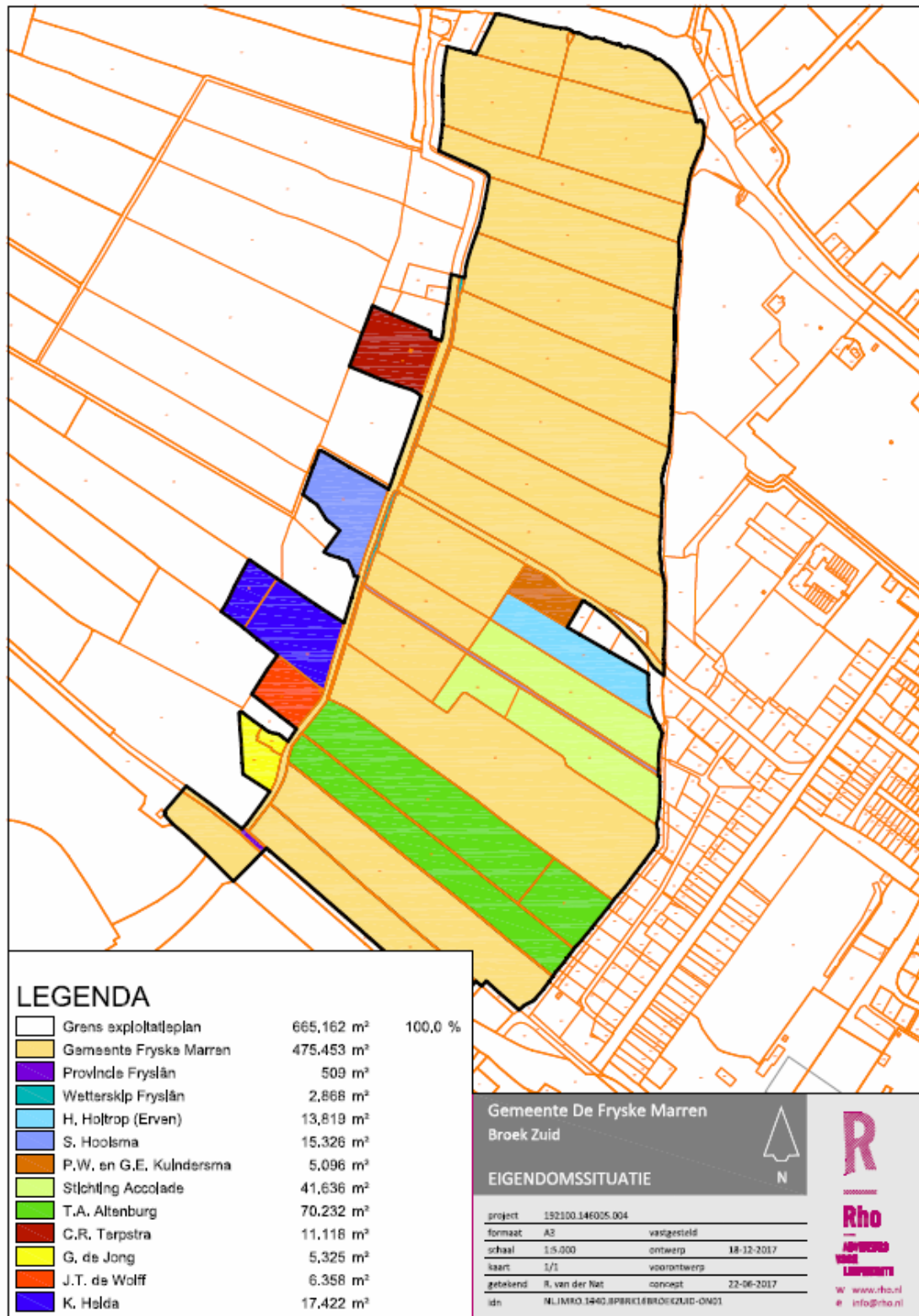
Kaart 2: Exploitatiegebied



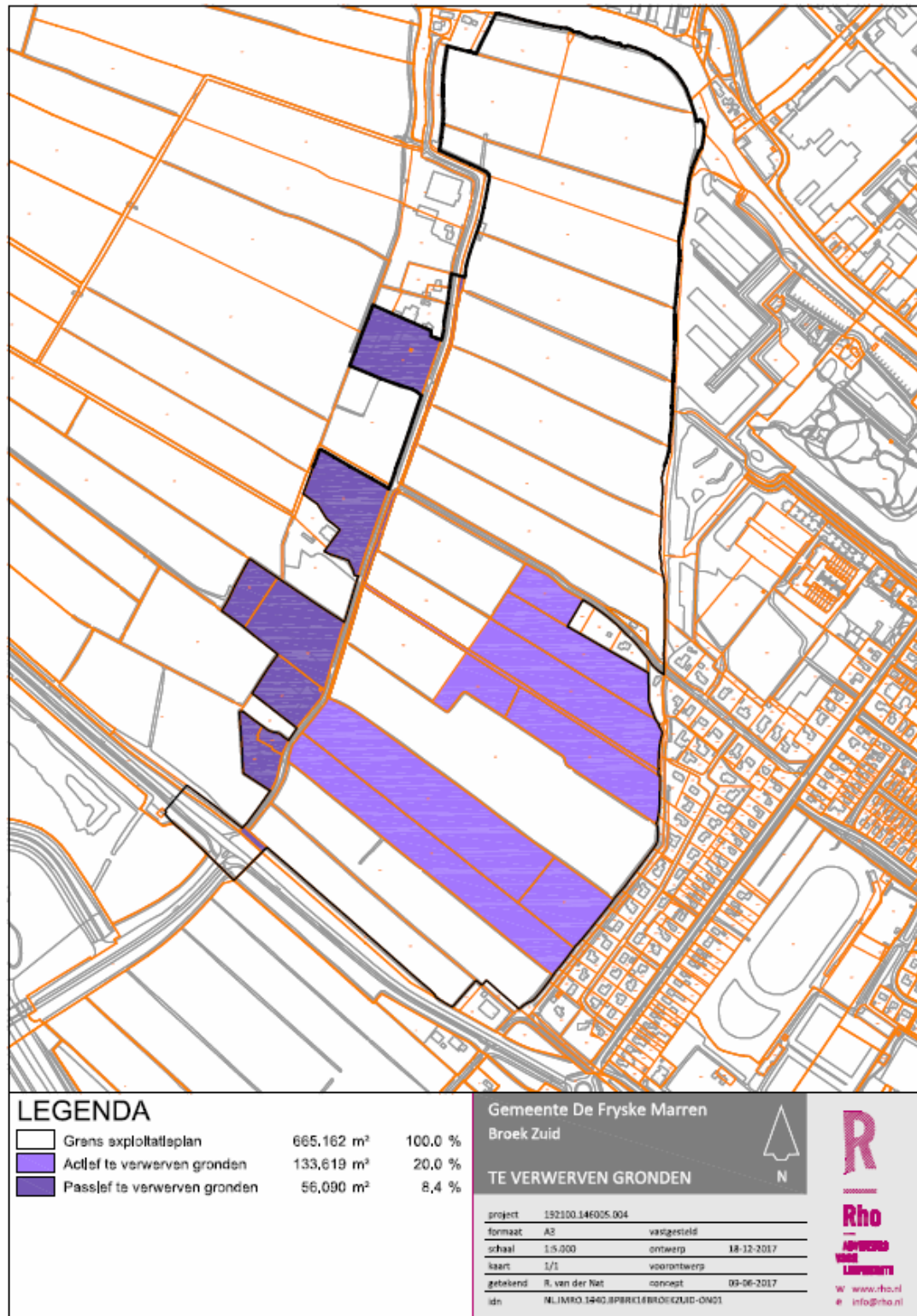
Kaart 3: Grondgebruik



Kaart 4: Eigendomssituatie



Kaart 5: Te verwerven gebieden



Kaart 6: Fasering Broek Zuid

