

Boekelermeer Zuid



Exploitatieplan

Status:

1^e Herziening

Datum:

20 oktober 2014

Rapportnummer:

EP-Boekelermeer-Zuid-002

Behorend bij ruimtelijk plan:

NL.IMRO.0361.BP00112-0305

Geconsolideerd exploitatieplan Boekelermeer Zuid Inclusief 1^e herziening

Voor het behouden van een totaaloverzicht van het exploitatieplan wordt naast een herzieningsbesluit van de raad ook een 'werkexploitatieplan' opgesteld (een geconsolideerde versie van het exploitatieplan). Dit werkexemplaar bestaat uit het vastgestelde exploitatieplan met daarin opgenomen de onderdelen die zijn herzien. Het geconsolideerde exploitatieplan heeft geen juridische status.

Het Exploitatieplan 'Boekelermeer Zuid' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 4 april 2013 wordt het *initiële* plan genoemd.

Blauw is de tekst die afwijkt van het initiële exploitatieplan zoals vastgesteld op 4 april 2013.

20 oktober 2014

Inhoudsopgave

INLEIDING	4
(A) HET EXPLOITATIEPLAN	4
(B) AANLEIDING	6
(C) OPPERVLAKTEN EXPLOITATIEGEBIED	7
(D) JAARLIJKE HERZIENING EN EINDAFREKENING	7
(E) LEESWIJZER	7
 DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN	 8
1. STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	9
1.1. KOPPELING MET RUIMTELIJK BESLUIT	9
1.2. BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	9
1.3. VOorgenomen GRONDGEBRUIK	9
1.4. TE VERWERVEN GRONDEN	9
1.5. CITEERTITEL	9
2. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	11
2.1. BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	11
2.2. AANLEG VAN NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	11
2.3. INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEPLAN	11
3. EISEN EN REGELS	12
ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPAalingEN	12
ARTIKEL 2. EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN	13
ARTIKEL 3. REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN	15
ARTIKEL 4. REGELS MET BETREKKING TOT KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	15
ARTIKEL 5. VERBODSBEPALING	16
ARTIKEL 6. CITEERTITEL	17
4. EXPLOITATIEOPZET	18
4.1. REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	18
4.2. AANDUIDING VAN HET TIJDVAK	18
4.3. AANDUIDING VAN DE FASERING	18
4.4. RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN	19
4.5. RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	21
4.6. RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE	23
4.6.1 Grondopbrengsten	23
4.6.2 Bijdragen en subsidies	23
4.7. WIJZE VAN TOEREKENING VAN TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	24
4.7.1 Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten	24
4.7.2 De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	24
4.8. PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN	24

DEEL B: TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN 25

5.	TOELICHTING BIJ STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN.....	26
5.1.	TOELICHTING BIJ KOPPELING MET RUIMTELIJK BESLUIT	26
5.2.	TOELICHTING BIJ BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	27
5.3.	TOELICHTING BIJ VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK	28
5.4.	TOELICHTING BIJ TE VERWERVEN GRONDEN	28
5.4.1	<i>Integrale planuitvoering.....</i>	29
5.4.2	<i>Behouden van de regie.....</i>	29
5.5.	TOELICHTING BIJ JAARLIJKE HERZIENING EN EINDAFREKENING	30
6.	TOELICHTING BIJ OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	32
7.	TOELICHTING BIJ EISEN EN REGELS	33
7.1.	TOELICHTING OP ARTIKEL 1	33
7.2.	TOELICHTING OP ARTIKEL 2	33
7.3.	TOELICHTING OP ARTIKEL 3	34
7.4.	TOELICHTING OP ARTIKEL 4	34
7.5.	TOELICHTING OP ARTIKEL 5	36
7.6.	TOELICHTING OP ARTIKEL 6	36
8.	TOELICHTING BIJ EXPLOITATIEOPZET	37
8.1.	TOELICHTING BIJ DE REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	37
8.2.	TOELICHTING BIJ AANDUIDING VAN HET TIJDVAK	37
8.3.	TOELICHTING BIJ AANDUIDING VAN DE FASERING	38
8.4.	TOELICHTING BIJ RAMING VAN DE INBRENGWAARDE VAN GRONDEN	38
8.5.	TOELICHTING BIJ RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	40
8.5.1	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot onderzoek.....</i>	40
8.5.2	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot bouwrijp maken.....</i>	40
8.5.3	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot woonrijp maken.....</i>	41
8.5.4	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot maatregelen</i>	41
8.5.5	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot voorzieningen buiten plangebied</i>	41
8.5.6	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot kosten voor toekomstige locaties</i>	43
8.5.7	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot plankosten</i>	43
8.5.8	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot tijdelijk beheer</i>	44
8.5.9	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot planschade</i>	44
8.5.10	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot niet terugvorderbare belasting.....</i>	44
8.5.11	<i>Toelichting bij kosten met betrekking tot rente</i>	45
8.6.	TOELICHTING BIJ RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE	45
8.7.	TOELICHTING BIJ WIJZE VAN TOEREKENING VAN TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	46
8.8.	TOELICHTING BIJ PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN	48

BIJLAGEN 49

BIJLAGE 1	KAARTEN	50
BIJLAGE 2	VOORBEREIDINGSPROCEDURE EXPLOITATIEPLAN.....	64
BIJLAGE 3	HANDBOEK INRICHTING OPENBARE RUIMTE	65
BIJLAGE 4	WEGPROFIELEN BOEKELERMEER ZUID	66
BIJLAGE 5	INRICHTINGSEISEN GROENE NATUURZONES	68
BIJLAGE 6	AANBESTEDINGSPROTOCOL.....	69
BIJLAGE 7	PLANKOSTENSCAN.....	73
BIJLAGE 8	INBRENGWAARDERAPPORT	76

Inleiding

(a) Het exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijk ordening (afgekort Wro), ter vervanging van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), in werking getreden. Onderdeel van de nieuwe Wro is de afdeling Grondexploitatie; hierin krijgt het exploitatieplan wettelijke grondslag. Het centrale doel van de afdeling Grondexploitatie is om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie én een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Wanneer niet met elke particuliere grondeigenaar een anterieure overeenkomst is afgesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Dit exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld te worden met het ruimtelijk besluit waarop het betrekking heeft. De Wro omschrijft vrij nauwkeurig wat de diverse – deels verplichte en deels facultatieve – onderdelen van het exploitatieplan moeten en kunnen zijn en volgens welke procedure het exploitatieplan tot stand moet komen.

Oftewel, in dit exploitatieplan is enerzijds een exploitatieopzet toegevoegd, waarbij alle te verwachten kosten en opbrengsten inzichtelijk zijn gemaakt. Deze kosten zijn omgeslagen naar vierkante meters uitgeefbare grond, zodat elke vierkante meter uitgeefbare grond in verhouding evenveel meebetaalt aan de ontwikkeling van het gebied in zijn geheel. Anderzijds zijn er eisen en regels gesteld met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie – waaronder de openbare ruimte – zodat het exploitatiegebied ondanks mogelijke particuliere grondexploitatie toch één kwalitatief geheel wordt. Dit plan is met name interessant voor de particuliere grondeigenaren binnen het exploitatiegebied. Wanneer zij namelijk over gaan tot zelfrealisatie dienen zij zich te houden aan de eisen en regels in dit plan en dient tevens een exploitatiebijdrage te worden betaald op het moment dat een bouwvergunning wordt aangevraagd.

Het Exploitatieplan 'Boekelermeer Zuid' is door de gemeenteraad vastgesteld op 4 april 2013 en wordt hierna ook wel het initiële plan genoemd.

Eerste herziening

Een exploitatieplan moet jaarlijks worden herzien. De eerste herziening 2014 wordt aangemerkt als niet-structurele herziening. Het gaat in de eerste plaats om bijstelling van de exploitatieopzet waarbij de kostenramingen verder zijn uitgewerkt en deels vervangen door al gerealiseerde kosten. Ten tweede zijn de parameters geactualiseerd naar de huidige marktsituatie (kostenstijging van 2,5% naar 2,0% en opbrengstenstijging van 1,5% naar 0%). Vervolgens zijn de kosten en opbrengsten geïndexeerd overeenkomstig de uitgangspunten van het moederplan (van prijspeil 1-1-2012 naar prijspeil 1-9-2014). Met deze wijzigingen krijgt het exploitatieplan als ijkmoment 1-9-2014.

Ten derde is de bijdrage van de gemeente Alkmaar aan de aansluiting A9 aangepast aan de overeenkomst die in maart 2013 is gesloten met de Provincie. Door een extra bijdrage van de Provincie is de bijdrage van de gemeente Alkmaar lager geworden. Dit leidt in de exploitatieopzet tot een lagere raming van de post bovenwijkse voorziening. De toelichting is hierop aangepast (§ 8.5.5).

Op basis van de voorliggende herziening zijn de maximaal te verhalen kosten geraamd op ongeveer € 62,2 mio contante waarde per 1-9-2014. In het initiële plan waren de maximaal te verhalen kosten geraamd op ca. € 61,6 mio contante waarde per 1-1-2012.

De bruto exploitatiebijdrage wijzigt daarmee van € 155,80 per m² naar € 157,31 per m². Wanneer dit met 2,5 jaar inflatie wordt gecorrigeerd is het verschil verwaarloosbaar.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de wijzigingen in de exploitatieopzet:

	Exploitatieplan 2013		1e herziening 2014	
	CW	gerealiseerd	CW	gerealiseerd
	per 1-1-2012	tot 1-1-2012	per 1-9-2014	tot 1-9-2014
Totaal inbrengwaarde				
Sloop	€ 549.639	€ 349.834	€ 556.875	€ 362.149
Inbrengwaarde	€ 19.553.170		€ 19.553.170	
Totaal	€ 20.102.809		€ 20.110.045	
Totaal andere kosten				
Onderzoek	€ 407.483	€ 265.657	€ 421.270	€ 312.483
Bouwrijp maken	€ 24.157.315	€ 0	€ 25.511.311	€ 0
Woonrijp maken	€ 2.938.031	€ 0	€ 3.079.617	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 4.886.560	€ 455.300	€ 3.661.195	€ 533.330
Plankosten	€ 7.803.434	€ 370.777	€ 7.777.647	€ 431.970
Tijdelijk beheer	€ 1.003.125	€ 541.285	€ 971.872	€ 670.170
Rente	€ 458.726	€ 458.726	€ 781.358	€ 781.358
Totaal	€ 41.654.674		€ 42.204.269	
Bruto te verhalen kosten	€ 61.757.483		€ 62.314.314	
Totale opbrengsten van bijdragen	€ 112.936	€ 42.448	€ 73.422	€ 70.740
Netto te verhalen kosten	€ 61.644.547		€ 62.240.892	
Totale opbrengsten	€ 65.598.951	€ 0	€ 64.364.665	€ 0
Maximaal te verhalen kosten*	€ 61.644.547		€ 62.240.892	
Som der gewogen eenheden	395.659,90		395.659,90	
Het ten hoogst verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	€ 155,80		€ 157,31	
*Omdat de opbrengsten hooger zijn dan de kosten kunnen alle kosten worden verhaald.				

Tenslotte is het kaartmateriaal aangepast aan een grondverwerving van de gemeente die in 2013 heeft plaatsgevonden. Hierdoor is het voorgenomen grondgebruik van particulier 5 komen te vervallen (initieel exploitatieplan bijlage 1, kaart 7.5) en toegevoegd aan het voorgenomen grondgebruik van de gemeente (exploitatieplan bijlage 1, kaart 7.7). Uiteraard zijn de kaarten met de eigendomssituatie en de te verwerven gronden hierdoor ook gewijzigd (exploitatieplan bijlage 1, respectievelijk kaart 3 en 4). Het feit dat de eigendom is gewijzigd, heeft geen invloed op de hoogte, de samenstelling en de waardering van de geraamde inbrengwaarde.

Naar aanleiding van de eerste herziening is het exploitatieplan op enkele redactionele punten gewijzigd of aangevuld. Dit is zichtbaar gemaakt door die tekst blauw te maken.

Bovengenoemde wijzigingen vallen onder leden a t/m d van artikel 6.15 lid 3 Wro, welke door dit artikel als niet-structureel worden bestempeld.

(b) Aanleiding

In 1995 werd de gemeente Alkmaar door het Rijk aangewezen als gemeente met een duidelijke centrumfunctie; een zogenaamde C20-gemeente. In het rapport *'Bedrijventerrein in de HAL'* uit 1996 werd duidelijk dat er een sterk toekomstig tekort aan bedrijventerreinen werd verwacht in het HAL-gebied (gemeenten Heerhugowaard-Alkmaar-Langedijk), en dan met name in het zuiden van de regio gericht op de Randstad. Als gevolg hiervan is in 1997 een *'C20-convenant'* opgesteld met de gemeente Heiloo en de (toenmalige) gemeente Akersloot. Om de centrumfunctie van Alkmaar goed uit te voeren wordt de Boekelermeer in dit convenant aangewezen als regionaal bedrijventerrein. Dit is verder uitgewerkt in het [voormalige](#) bestemmingsplan *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2'* uit 2003 en is ook weer overgenomen in het [vigerende](#) *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'*.

Alleen op het bedrijventerrein Boekelermeer wordt binnen de gemeentegrenzen van Alkmaar nog nieuw bedrijventerrein gerealiseerd. Speerpunt van het Rijksbeleid is dat oude bedrijventerreinen worden geherstructureerd tot bedrijventerreinen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Voor Overstad geldt een transformatie naar een hoogwaardig woon- en detailhandelmilieu. Ook bij het Jaagpad heeft een transformatie van bedrijvigheid naar wonen plaatsgevonden. Voor de overige bedrijventerreinen wordt ingezet op revitalisering van het gebied. De Boekelermeer biedt ruimte voor bedrijven die vanwege deze ontwikkelingen naar een geschiktere of ruimere locatie willen of moeten verplaatsen.

Daarnaast heeft de provincie in 2010 de *'Structuurvisie Noord-Holland 2040'* vastgesteld, waarin de provincie Noord-Holland het aanbod aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk wil laten aansluiten op de vraag. Sinds het jaar van opnemen van de Boekelermeer als regionaal bedrijventerrein in 1997 is er het nodige veranderd en is er een trend waar te nemen bij bedrijven, namelijk een toenemende vraag naar meer bedrijfsgebonden kantoorruimte. De gemeente Alkmaar wil op de Boekelermeer in de toekomst ook tegemoet komen aan de vraag naar deze bedrijvigheid. Het [vigerende](#) *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'* verruimt de mogelijkheden voor bestaande en toekomstige bedrijven ten opzichte van het voormalige bestemmingsplan *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2'*, onder andere door het percentage bedrijfsgebonden kantoorruimte te verhogen van maximaal 30 % naar maximaal 50 % van het bruto vloeroppervlak per bedrijfsvestiging, tot een maximum van 2.000 m². Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar meer kantoorruimte binnen een bedrijf.

Omdat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is met alle grondeigenaren binnen het bestemmingsplangebied Boekelermeer Zuid en de gemeente Alkmaar het stellen van locatie-eisen noodzakelijk acht, dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Een overzicht van de eigendomspositie binnen het exploitatieplangebied van *'Exploitatieplan Boekelermeer Zuid'*, zoals bekend op het moment van het ter inzage gaan van dit exploitatieplan, is te vinden op de kaart *'Eigendomssituatie'*, die als kaart 3 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

(c) Oppervlakten exploitatiegebied

Om een korte indruk te geven van de grootte van de gehele Boekelermeer Zuid zijn een aantal oppervlaktematen opgesomd in Tabel 1. Het bestemmingsplan- en het exploitatieplangebied worden daarnaast aangegeven op de kaart 'Gebiedsafbakening Boekelermeer Zuid', die als kaart 1 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Tabel 1: Oppervlakten Boekelermeer Zuid

Onderdeel	Oppervlakte		Percentage	
Grootte bestemmingsplangebied	726.256 m ²	72,6 ha	<i>totaal</i>	100 %
Grootte exploitatieplangebied	700.617 m ²	70,1 ha	<i>t.o.v. bestemmingsplan</i>	96,5 %
Uitgeefbare grond	447.463 m ²	44,7 ha	<i>t.o.v. exploitatiegebied</i>	63,9 %

(d) Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Jaarlijkse herziening

Artikel 6.15 van de Wro verplicht de gemeente om het exploitatieplan tenminste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een rechtsgeldige bouwomgevingsvergunning is verstrekt.

Eindafrekening

Indien kostenverhaal niet plaatsvindt op grond van een overeenkomst verloopt dit via de bouwomgevingsvergunning. Aan de bouwomgevingsvergunning wordt een betalingsvoorschrift verbonden. Het bedrag aan te verhalen kosten is gebaseerd op de ramingen in (de laatst toegepaste herziening van) het exploitatieplan. Een particuliere eigenaar kan op grond van artikel 6.20 lid 4 Wro tot afrekening en herberekening van de exploitatiebijdrage verzoeken als ten minste 90% van de kosten is gerealiseerd. Indien voornoemd verzoek achterwege blijft, moet de gemeente binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een eindafrekening van het exploitatieplan vaststellen.

(e) Leeswijzer

Conform de wettelijke voorschriften bestaat dit exploitatieplan uit het bindende gedeelte – dat wordt uitgewerkt in deel A – en een toelichting hierop – in dit plan onder deel B aan te treffen. De indeling van de toelichting volgt dezelfde indeling als de indeling van het bindende gedeelte; bij elk hoofdstuk en elke kop onder deel A wordt in deel B in dezelfde volgorde een toelichting gegeven.

Wanneer U onbekend bent met het exploitatieplan wordt aanbevolen om eerst deel B door te nemen alvorens deel A te lezen.

Daarnaast wordt in het exploitatieplan meermalen verwezen naar plankaarten en beleidsdocumenten; deze zijn in de bijlagen terug te vinden.

Deel A: Het exploitatieplan



1. Status van het exploitatieplan

1.1. Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'*, vastgesteld op 4 april 2013. Conform artikel 6.12, lid 4 Wro is dit exploitatieplan gelijktijdig vastgesteld met dit bestemmingsplan.

1.2. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart *'Begrenzing bestemmings- en exploitatieplangebied (incl. kadastrumnummers)'*, die als Afbeelding 1 op de volgende bladzijde is toegevoegd. Dezelfde begrenzing, inclusief de digitaal berekende oppervlakten, wordt aangegeven op de kaart *'Gebiedsafbakening Boekelermeer Zuid'*, die als kaart 1 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.3. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de kaart *'Voorgenomen grondgebruik'*, die als kaart 2 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Voor het voorgenomen grondgebruik per eigenaar wordt verwezen naar de kaarten *'Voorgenomen grondgebruik per eigendom: ... [eigenaar]'*, die als kaart 7.1 tot en met kaart 7.7 in bijlage 1 onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan.

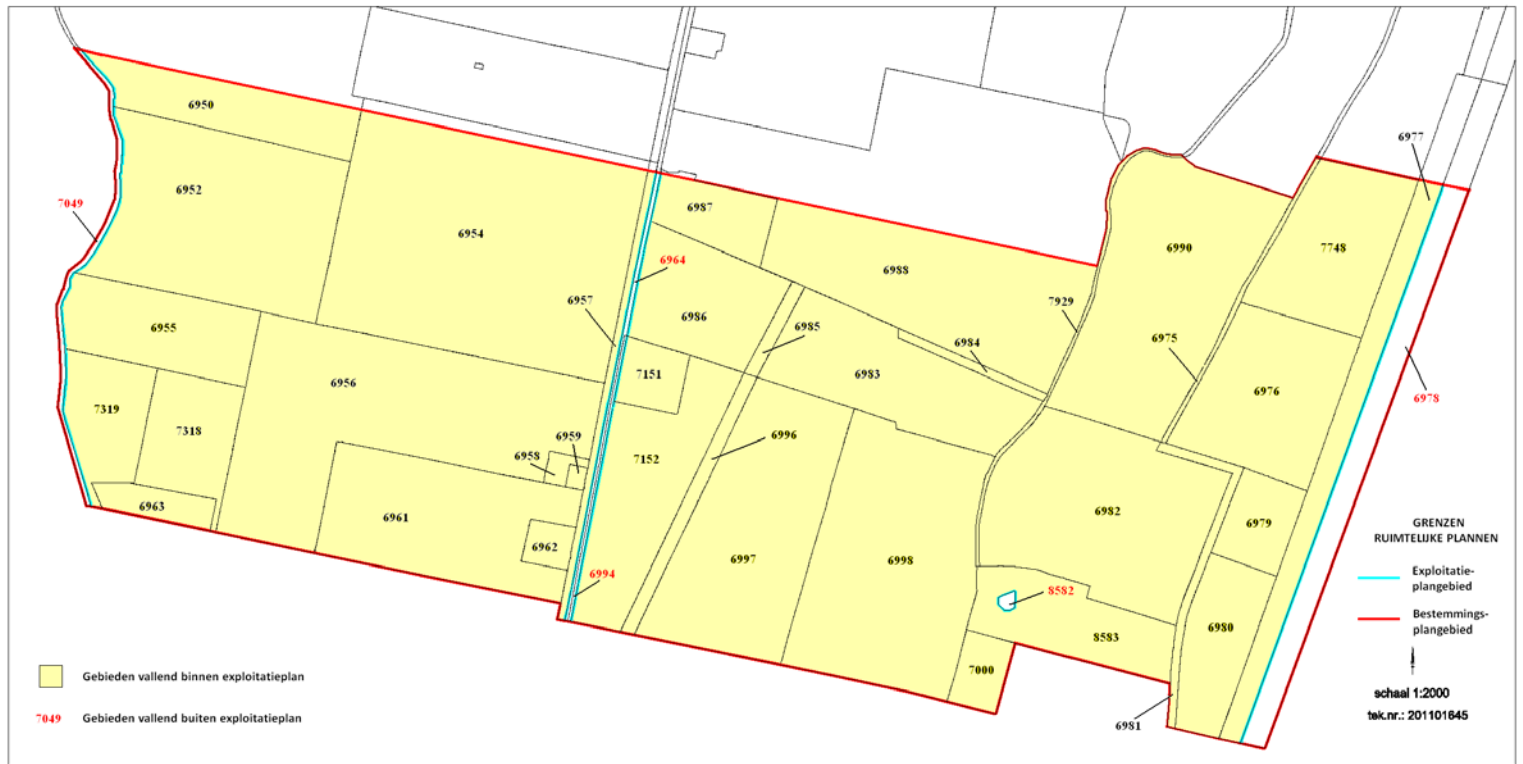
1.4. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de kaart *'Te verwerven gronden'*, die als kaart 4 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.5. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als *'Exploitatieplan Boekelermeer Zuid, inclusief 1e herziening'*.

Afbeelding 1: Begrenzing bestemmings- en exploitatieplangebied (incl. kadasternummers)



2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1. *Bouwrijp maken van het exploitatiegebied*

In het exploitatieplangebied zijn waar nodig de volgende werken en werkzaamheden ten aanzien van het bouwrijp maken in hoofdlijnen voorzien:

1. Sloop van bebouwing, oude wegverharding, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
2. Verwijderen van beplanting.
3. Bodemsanering afgestemd op de bodemfunctie.
4. Ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein.
5. Dempen van sloten en watergangen.
6. Het graven of verplaatsen van waterlopen, inclusief waterhuishoudkundige voorzieningen.
7. Grondwaterregulatie en –afvoer.
8. De aanleg van bouwwegen en hoofdrioolstelsel.

2.2. *Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied*

In het exploitatieplangebied zijn waar nodig de volgende werken en werkzaamheden ten aanzien van de aanleg van nutsvoorzieningen in hoofdlijnen voorzien:

1. Aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen.
2. Realiseren van infrastructuur voor het warmtedistributiesysteem van HVC Energie (voorheen MeerWarmte VOF) en de bijbehorende bovengrondse voorzieningen.
3. Aanpassing / verplaatsing van bestaande nutsvoorzieningen.
4. Omlegging van de hoofdwatleiding WRK-III.

2.3. *Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplan*

In het exploitatieplangebied zijn de volgende werken en werkzaamheden ten aanzien van het inrichten van de openbare ruimte in hoofdlijnen voorzien, voor zover van toepassing:

1. Aanleg van rioolpersleidingen en gemalen.
2. Aanleggen van wegen en rotondes inclusief de afwerking hiervan.
3. Aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden.
4. Planten van bomen, aanleg van natuurgebieden en andere groenvoorzieningen.
5. Aanbrengen van openbare verlichting.
6. Aanbrengen van straatmeubilair, bebording en recreatieve elementen.
7. Aanbrengen van voorzieningen voor de brandweer.
8. Realiseren van eventuele kunstobjecten.
9. Realiseren van bruggen en duikers.

3. Eisen en regels

Artikel 1. *Begripsbepalingen*

In dit hoofdstuk ‘Eisen en regels’ wordt verstaan onder:

1.1 Aanbestedingsverslag

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

1.2 Bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.3 Bouwkavel / bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.4 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.5 Exploitatieplangebied

Het zoals in hoofdstuk 1.2 en de daarbij behorende kaart 1 aangegeven gebied, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

1.6 Gebouw / opstal

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.7 Inrichtingseisen groene natuurzones

De documenten *‘Boekelermeer. Aanpassingen inrichting groene natuurzones’* (2012), *‘Boekelermeerweg. Bedrijfsterrein Boekelermeer in Alkmaar’* (2012), *‘Bomenplan Boekelermeer’* (2012), en daar waar in één van deze drie documenten wordt verwezen naar het oudere document *‘Boekelermeer Zuid 2 & 3. Inrichting groene natuurzone’s’* (2003), allen opgesteld door Marieke Adrichem / Buro Adrichem in opdracht van de gemeente Alkmaar, maken onderdeel uit van deze voorschriften. De inrichtingseisen groene natuurzones zijn terug te vinden in bijlage 5.

1.8 Kaarten

Daar waar in dit hoofdstuk ‘Eisen en regels’ verwezen wordt naar hetzij kaarten in bijlage 1, behorende bij dit exploitatieplan, hetzij de verbeelding behorend bij *‘Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid’*, dienen deze kaarten als leidend te worden beschouwd en als gevolg hiervan bindend te worden gezien.

1.9 Kadastraal perceel

Een bij het Kadaster bekend zijnd aaneengesloten gebied dat aangeduid wordt met een eigen kadastraal nummer, zoals geldend op het moment van opvraag bij het Kadaster.

1.10 Standaard uitvoeringseisen

Het document *'Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen'* (2012, kortweg 'HIOR') van de gemeente Alkmaar, maakt onderdeel uit van deze voorschriften en is terug te vinden in bijlage 3.

1.11 Uitgeefbare gronden

De op de verbeelding, behorend bij *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'*, als 'Bedrijf' en 'Gemengd' aangewezen gronden.

1.12 Voltooiingsverslag

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

1.13 Werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden conform artikel 6.13, lid 1, sub b Wro, waaronder werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied worden verstaan.

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 hiervan

- 2.1.1** Op werken en werkzaamheden zijn de standaard uitvoeringseisen van de gemeente Alkmaar, die als bijlage 3 onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan, van toepassing.
- 2.1.2** Binnen de Boekelermeer gelden verplichte wegprofielen; de verplichte wegprofielen die van toepassing zijn op het exploitatiegebied maken als bijlage 4 onderdeel uit van dit exploitatieplan. Onder het wegprofiel 'HOOFDWEG oost' en 'HOOFDWEG west/zuid' worden de stukken verstaan die met 'Hoofdweg' staan aangegeven in het geel gearceerde gebied op de kaart *'Koppelingen'*, die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan – respectievelijk geldend voor het oostelijke deel enerzijds en het westelijke en zuidelijke deel anderzijds. Binnen de watergebonden bedrijvigheid (blauw gearceerd gebied op de kaart *'Koppelingen'*, die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan) is het wegprofiel 'NOORD-ZUIDVERBINDING WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID' verplicht voor alle wegen die een noord-zuidoriëntatie hebben. Voor alle eventuele andere wegen binnen het exploitatiegebied is het wegprofiel 'TUSSENWEG' leidend.
- 2.1.3** Warmtelevering krijgt voorrang ten opzichte van gas, waardoor particuliere grondeigenaren voor werk en werkzaamheden van delen van de bedrijfsterreinen van Boekelermeer aan HVC Energie, met instemming van de gemeente Alkmaar, het recht zullen verlenen om in haar grond warmte-infrastructuur aan te leggen.
- 2.1.4** Op het inrichten van de openbare ruimte zijn de inrichtingseisen groene natuurzones van de gemeente Alkmaar, die als bijlage 5 onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan, van toepassing.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2.1** Uiterlijk 8 weken vóór de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.2.2** Wanneer een aanbesteding zoals bedoeld in artikel 2.2.1, niet noodzakelijk is en ook niet heeft plaatsgevonden, wordt door de exploitant uiterlijk 8 weken voor start van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.2.3** Bij de melding zoals bedoeld in artikel 2.2.1 of artikel 2.2.2, dient het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) te worden gevoegd.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3.1** Het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.3.2** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken), indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in artikel 2.1.1 tot en met artikel 2.1.4.

Instemming met afwijking van het definitief ontwerp / inrichtingsplan en bestek(ken)

- 2.4.1** Afwijking van het in het artikel 2.3.1 bedoelde, door de gemeente goedgekeurde definitief ontwerp / inrichtingsplan met bijbehorend(e) bestek(ken) is alleen toegestaan na vooral schriftelijk verkregen goedkeuring van de gemeente.
- 2.4.2** Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder de in het vorige lid bedoelde goedkeuring van het definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken), wordt afgeweken, is de exploitant verplicht, na daartoe bij aangetekend schrijven door de gemeente te zijn aangezegd, binnen een door de beide partijen vast te stellen redelijke termijn, de in strijd met het goedgekeurde definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken) verrichte c.q. nagelaten werkzaamheden alsnog in overeenstemming te brengen met het goedgekeurde definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken). Bij niet gevolg geven aan dit bevel is de gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden op kosten van de exploitant uit te (laten) voeren.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.5.1** Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 of artikel 2.2.2 betrekking heeft zijn voltooid, wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.5.2** 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 overzicht van alle overdrachtsformulieren, waar onder andere gedacht moet worden aan opleveringsdocumenten, revisietekeningen, onderzoeken.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.6.1** Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.

- 2.6.2** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het voltooiingsverslag, indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in artikel 2.1.1 tot en met artikel 2.1.4.

Uitzonderingsbepaling

- 2.7** De artikelen 2.2 tot en met 2.6 zijn niet van toepassing indien de gemeente Alkmaar ter zake als exploitant optreedt.

Afwijkingsmogelijkheden

- 2.8** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen aan het verbod van werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen, indien:
- a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen;
 - b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan.

Artikel 3. *Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten*

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

- 3.1.1** Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid '*Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013*', vastgesteld op 24 januari 2013, van toepassing.
- 3.1.2** Indien de grondeigenaar, anders dan de gemeente, zelf als exploitant optreedt, is de grondeigenaar met name gebonden aan de bijlage '*De inkoopprocedure*'. Deze bijlage is onderdeel van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid '*Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013*' en maakt als bijlage 6 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2.1** Uiterlijk 2 weken na de gunning van 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 aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een besteksraming definitief ontwerp waarvan de wijze voor aanbesteding is bepaald (proces verbaal van aanbesteding);
 - c. een totaaloverzicht van inschrijvingen.

Artikel 4. *Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen*

Koppelingen

Op de uitvoering van werken en werkzaamheden zijn de volgende koppelingen van toepassing:

- 4.1** Binnen het aangegeven deelgebied A (geel gearceerd) op de kaart '*Koppelingen*', die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, mogen geen omgevingsvergunningen voor bouwen op uitgeefbare gronden worden afgegeven voordat de bouwkevel(s) waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft is/zijn aangesloten op de onder 'Hoofdweg' aangegeven stukken. Dit mag eventueel door middel van het realiseren van tussenwegen. Daarnaast is er de verplichting dat het gedeelte van de 'Hoofdweg' waar de desbetreffende bouwkevel(s) op is/zijn aangesloten, is gerealiseerd tot en met tenminste één van de drie (in het paars) omcirkelde gebiedsontsluitingen. Dit betreft naast de 'Hoofdweg' tevens de eventueel hiernaast gelegen nutsvoorzieningen en bijbehorende hoofdriolering.
- 4.2** Binnen het aangegeven deelgebied B (lichtblauw gearceerd) op de kaart '*Koppelingen*', die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, mogen geen omgevingsvergunningen voor bouwen op uitgeefbare gronden worden afgegeven voordat deze bouwkevel(s) waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft is/zijn aangesloten op de gebiedsontsluitingsweg zoals bedoeld in het noordwesten van dit deelgebied – in het donkerblauw omcirkeld.
- 4.3** Met de uitvoering van gebouwen op de van een kadastraal perceel deel uitmakende uitgeefbare gronden wordt pas een aanvang gemaakt nadat – indien aan de orde – de werken en werkzaamheden inzake de aanleg van de delen van het op dat kadastraal perceel voorziene groen en water volgens de verbeelding, behorend bij het '*Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid*', voor een bepaald percentage is voltooid. Dit percentage van de functie groen en water ten opzichte van het totaal aan de functie groen en water – op dat kadastrale perceel – dient minimaal hetzelfde te zijn als het percentage uitgeefbare grond waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, ten opzichte van het totaal aan uitgeefbare grond op het betreffende kadastrale perceel. Oftewel, procentueel dient de ontwikkeling van het groen en water op het kadastrale perceel gelijk op te gaan met de uitgifte van uitgeefbare grond. De kadastrale percelen waaraan wordt getoetst, zijn aangegeven op de kaart '*Gebiedsafbakening Boekelermeer Zuid*', die als kaart 1 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Artikel 5. *Verbodsbepaling*

Handelen in strijd met deze eisen en regels

- 5.1** Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 gestelde eisen en regels. Het is de exploitant dan ook verboden werken en werkzaamheden in het exploitatieplan-gebied uit te voeren, zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend door de burgemeester en wethouders vastgesteld definitief ontwerp / inrichtingsplan en bijbehorend(e) bestek(ken).

Strafbaar feit

- 5.2** Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 6. Citeertitel

Deze eisen en regels van het Exploitatieplan Boekelermeer Zuid kunnen worden aangehaald onder de naam 'Eisen en regels'.

4. Exploitatieopzet

4.1. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet is gerekend met de volgende uitgangspunten:

- De startdatum van de exploitatie is gelijk aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan;
- De verwachte einddatum van de exploitatie is 1 april 2023;
- De jaarlijkse kostenstijging is geschat op 2,0 procent. Uitzondering op dit uitgangspunt zijn de inbrengwaarden, waarvoor een kostenstijging is ingecalculeerd van 0 procent;
- De jaarlijkse opbrengstenstijging is geschat op 0 procent;
- De rentevoet is vastgesteld op 4,25 procent, zowel voor de rentekosten als renteopbrengsten;
- De uitgaven en ontvangsten vinden jaarlijks plaats op 1 januari;
- De prijspeildatum van alle kosten- en opbrengstenposten is 1 september 2014. De prijspeildatum van de inbrengwaarden is ook vastgesteld op 1 september 2014.

4.2. Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt ongeveer 10 jaren. Naar verwachting loopt de grondexploitatie namelijk van eerste vaststelling van het exploitatieplan tot 1 april 2023.

4.3. Aanduiding van de fasering

Er is een fasering opgesteld met betrekking tot het uitgiftetempo van de uitgeefbare grond. Dit schema is op de volgende bladzijde weergegeven in Tabel 2. De drie uitgiftecategorieën, zoals die staan aangegeven in de tabel, betreffen gronden met verschillende uitgifteprijsen. Categorie 1 is de grond met de hoogste opbrengst, categorie 3 de grond met de laagste opbrengst; deze indeling is tevens gehanteerd in de exploitatieopzet. De onderverdeling van de uitgeefbare gronden naar deze drie uitgiftecategorieën staat aangegeven op de kaart 'Uitgiftecategorieën', die als kaart 6 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Het bouwrijp maken van het gebied is in de exploitatieopzet afgestemd op dit uitgiftetempo en staat in de beoogde grondexploitatie gepland voor de periode 2014-2022, terwijl de uitgifte van de kavels dus plaatsvindt in de periode 2015-2023 (zoals in Tabel 2 nader gespecificeerd is). Het woonrijp maken is in de exploitatieopzet ook afgeleid van het uitgiftetempo en is gepland voor de periode 2016-2023. De grondaankopen houden eveneens rekening met deze fasering en worden pas vlak voor het moment van bouwrijp maken aangekocht.

De grond die in Tabel 2 'op papier al verkocht is' betreft grond waar al een koopovereenkomst voor is gesloten, maar een uitgestelde notariële levering is afgesproken.

Tabel 2: Aanduiding van de fasering, in m² uitgeefbare grond

Nog te verkopen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Categorie 1	0	19.260	0	0	0	19.718	0	0	0	0	38.978
Categorie 2	0	0	0	0	0	0	0	26.385	52.210	52.210	130.805
Categorie 3	0	5.740	25.000	25.000	52.211	32.493	52.211	25.825	0	0	218.480
Totaal	0	25.000	25.000	25.000	52.211	52.211	52.211	52.210	52.210	52.210	388.263

Op papier al verkocht	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Categorie 1	0	8.900	0	0	0	0	0	0	0	0	8.900
Categorie 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Categorie 3	0	28.200	22.100	0	0	0	0	0	0	0	50.300
Totaal	0	37.100	22.100	0	0	0	0	0	0	0	59.200

PLANGEBIED TOTAAL

447.463

4.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied zijn getaxeerd door de onafhankelijke deskundige Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. De totale som van gronden is terug te vinden in onderstaande Tabel 3. Het complete rapport is te vinden in bijlage 8, dat onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Tabel 3: Raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied

Wro	Bro	Omschrijving	Contante waarde (per 1-09-2014)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub a en sub b	Inbrengwaarden grond, waarde te slopen opstellen	€ 19.553.170,-
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub c	Vrijmaken gronden	€ 0,-
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub d	Sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 556.875,-
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro)			€ 20.110.045,-

4.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal	Geïnvesteed	2014	2015	2016	2017
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	431.302	312.483	10.556	13.406	13.406	13.406
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b en c, 6.2.5, sub a t/m i	bouwrijp maken	27.793.766	0	3.088.196	3.088.196	3.088.196	3.088.196
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c, 6.2.5, sub a t/m i	woonrijp maken	3.467.939	0	0	0	433.492	433.492
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	bovenwijkse voorzieningen	3.777.876	533.330	159.078	811.980	2.172.852	100.635
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i), en j	plankosten	8.519.592	431.970	808.762	808.762	808.762	808.762
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	995.870	670.170	15.800	58.600	52.200	45.800
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	niet terugvorderbare belasting	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	781.358	781.358	0	0	0	0
TOTAAL			45.767.703	2.729.311	<i>Alle bedragen in euro's</i>			

Wro	Bro	Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Contante waarde (per 1-9-2014)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	13.610	13.610	13.610	13.610	13.610	0	421.270
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b en c, 6.2.5, sub a t/m i	bouwrijp maken	3.088.196	3.088.196	3.088.196	3.088.196	3.088.196	0	25.511.311
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c, 6.2.5, sub a t/m i	woonrijp maken	433.492	433.492	433.492	433.492	433.492	433.492	3.079.617
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	0	0	0	3.661.195
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i), en j	plankosten	808.762	808.762	808.762	808.762	808.762	808.762	7.777.647
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	43.000	36.600	30.300	23.900	19.500	0	971.872
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	niet terugvorderbare belasting	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	0	0	0	0	0	0	781.358
TOTAAL van de KOSTEN in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede Wro)									Alle bedragen in euro's 42.204.269

4.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

4.6.1 Grondopbrengsten (alle bedragen in euro's)

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Programma	Eenheid	Nominaal	Ontv. opbrengsten	2014	2015	2016	2017
Categorie 1 (kleine kavels)	193,00	47.878	m²	9.240.454	0	0	5.434.880	0	0
Categorie 2 (watergebonden)	185,00	130.805	m²	24.198.925	0	0	0	0	0
Categorie 3 (overige kavels)	170,00	268.780	m²	45.692.600	0	0	5.769.800	8.007.000	4.250.000
TOTAAL	177,04	447.463	m²	79.131.979	0				

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Programma	Eenheid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Contante waarde (per 1-9-2014)
Categorie 1 (kleine kavels)	193,00	47.878	m²	0	3.805.574	0	0	0	0	8.303.893
Categorie 2 (watergebonden)	185,00	130.805	m²	0	0	0	4.881.225	9.658.850	9.658.850	17.211.982
Categorie 3 (overige kavels)	170,00	268.780	m²	8.875.870	5.523.810	8.875.870	4.390.250	0	0	38.848.790
TOTALE OPBRENGSTEN van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro)										64.364.665

4.6.2 Bijdragen en subsidies (alle bedragen in euro's)

Omschrijving	Nominaal	Ontv. opbrengsten	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Contante waarde (per 1-9-2014)
Totaal aan bijdragen en subsidies voor exploitatieplangebied	73.890	70.740	350	350	350	350	350	350	350	350	350	0	73.422
TOTALE OPBRENGSTEN van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub b Bro)													73.422

4.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

4.7.1 Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

Omschrijving	Contante waarde (per 1-9-2014)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro)	€ 20.110.045,-
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede Wro)	€ 42.204.269,-
Bruto te verhalen kosten	€ 62.314.314,-
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub b Bro)	€ 73.422,-
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	€ 0,-
Netto te verhalen kosten	€ 62.240.892,-
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro)	€ 64.364.665,-
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 62.240.892,-

4.7.2 De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Uitgiftecategorieën (artikel 6.18, lid 1 Wro)	Basiseenheid (artikel 6.18, lid 2 Wro)	Uitgifteprijs per eenheid	Gewichtsfactoren (artikel 6.18, lid 3 Wro)	Programma	Gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 3 Wro)
Categorie 1 (kleine kavels bedrijventerrein)	1 m ²	€ 193,00	0,965	47.878	46.202,27
Categorie 2 (watergebonden bedrijvigheid)	1 m ²	€ 185,00	0,925	130.805	120.994,63
Categorie 3 (bedrijvigheid)	1 m ²	€ 170,00	0,850	268.780	228.463,00
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4 Wro)					395.659,90

Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 62.240.892,-
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4 Wro)	395.659,90
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5 Wro)	€ 157,31

4.8. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 6,47 %.

Deel B: Toelichting op het exploitatieplan



5. Toelichting bij status van het exploitatieplan

Met betrekking tot de berekende oppervlakten dient ten eerste te worden vermeld dat er minimale verschillen zijn tussen de kadastrale oppervlakten, zoals bij het Kadaster bekend, en de digitaal opgemeten oppervlakten.

In dit exploitatieplan wordt veelal uitgegaan van de nieuwe (toekomstige) situatie, maar omdat dan wordt gerekend met het – voorgenomen – toekomstig grondgebruik zijn de oppervlakten per ruimtelijke functie logischerwijs nog niet bekend bij het Kadaster, zoals het aantal vierkante meters aan toekomstig fietspad daar een voorbeeld van is. Vandaar dat in deze gevallen gerekend wordt met de digitaal gemeten oppervlakte. Ook wanneer het complete bestemmings- of exploitatieplan-gebied aangeduid wordt, wordt gebruik gemaakt van de digitaal gemeten oppervlakte (zie hiervoor Kaart 1 in bijlage 1). Wanneer het afzonderlijke kadastrale percelen betreffen in de huidige (nog niet in exploitatie gebrachte) situatie, kan echter wel het kadastrale oppervlakte worden gehanteerd. In de praktijk worden percelen namelijk meestal getaxeerd, ver- of aangekocht voor de grootte zoals bij het Kadaster bekend; vandaar dat in deze gevallen wel wordt uitgegaan van de kadastrale oppervlakte. Hiervan is sprake bij de huidige eigendomssituatie (Kaart 3 in bijlage 1), en daarmee samenhangend de berekening van de inbrengwaarden, en de te verwerven gronden (Kaart 4 in bijlage 1).

Het is daardoor zeer waarschijnlijk dat het totaal oppervlakte per eigenaar in de huidige situatie (volgens het Kadaster) anders is dan het totaal oppervlakte in de nieuwe situatie (digitaal); dit is onvermijdelijk. Toch zijn de verschillen relatief gezien minimaal, zoals in Tabel 4 aangetoond wordt.

Tabel 4: Oppervlakte kadastraal en digitaal (in m²)

Gebied	Oppervlakte	Oppervlakte	Verschil	
	volgens Kadaster	digitaal gemeten	in m ²	in %
Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid	714.904	726.256	11.352	1,59
Exploitatieplan Boekelermeer Zuid	691.424	700.617	9.193	1,33

5.1. Toelichting bij koppeling met ruimtelijk besluit

Op grondslag van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) behoort het exploitatieplan altijd bij een ruimtelijk besluit. Het [voormalige](#) bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2' stamt uit 2003. De Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (I-Wro) uit 2008 geeft middels artikel 9.1.4, lid 3 en lid 4 aan dat voor een bestemmingsplan dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud is, een nieuw bestemmingsplan voor 1 juli 2013 vastgesteld moet worden – dus binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Vandaar dat een actualisatie van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2' heeft plaatsgevonden en daarbij hoort de overweging om een exploitatieplan op te stellen.

De gemeente kan van een exploitatieplan afzien als de situatie van artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet. Dit artikel stelt dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is wanneer het kostenverhaal

anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering én het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet anderszins verzekerd is, de gemeente het stellen van eisen en regels aan werken en werkzaamheden én koppelingen noodzakelijk acht, is artikel 6.12 lid 2 Wro niet van toepassing en dient een exploitatieplan opgesteld te worden.

Daarnaast mag de gemeente geen exploitatieplan opstellen wanneer er sprake is van een onveranderde bestemmingsregeling bij een herziening van een bestemmingsplan dat nog volgens de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is vastgesteld (artikel 9.1.20 I-Wro). Omdat er bij het 'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid' een verruiming plaatsvindt van de gebruiks- en op bepaalde plekken ook bouwmogelijkheden ten opzichte van het oude bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2' is er sprake van een veranderde bestemmingsregeling en is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Een voorbeeld van een verruiming voor het gehele plangebied is de toename van maximaal 30 % naar maximaal 50 % bedrijfsgebonden kantoorruimte.

5.2. Toelichting bij begrenzing van het exploitatiegebied

Een verplicht onderdeel van het exploitatieplan, volgens artikel 6.13, lid 1, sub a Wro, is een kaart van het exploitatiegebied. Ook een onderbouwing van de begrenzing van het exploitatieplan is een verplicht onderdeel (in de toelichting) op grond van artikel 6.2.11, sub c Bro. Het exploitatieplan-gebied valt in zijn geheel binnen het 'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid' en omvat dezelfde percelen als het bestemmingsplan, met uitzondering van een aantal te handhaven kadastrale percelen, zoals aangegeven in Tabel 5.

Tabel 5: Te handhaven percelen

Eigenaar	Sectie	Nummer	Grootte in BP-gebied (in m ²)	
			Kadaster	Digitaal
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	F	7049	2.572	-
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	F	6964	1.646	-
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	F	6994	785	-
Wind Invest BV	F	8582	300	-
Provincie Noord-Holland	F	6978	18.177	-
Totaal			23.480	25.639

Omdat de kadastrale percelen in Tabel 5 de huidige situatie betreffen, zijn de gehanteerde oppervlakten afgeleid van de totale oppervlakten van de percelen zoals bekend bij het Kadaster. Voor de volledigheid is tevens aangegeven wat het totaaloppervlakte is binnen het bestemmingsplangebied wanneer digitaal gemeten wordt (zoals tevens aangegeven op Kaart 1 in bijlage 1).

Het meest westelijk gelegen gedeeltelijke perceel met kadasternummer 7049 (westelijke ringsloot) betreft het eerste te handhaven perceel. Daarnaast behoren de percelen 6964 – gedeeltelijk – en 6994 tevens niet tot het plangebied; beide percelen betreffen een sloot en lopen in het midden van het plangebied van noord naar zuid. Deze drie percelen zijn allen eigendom van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Verder valt het in het zuidoosten gelegen perceel 8582, ten name van Wind Invest BV, buiten het plangebied, net als het meest oostelijk gelegen perceel 6978 (het Noordhollandsch Kanaal) dat gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan ligt en in eigendom is van de provincie Noord-Holland. Deze vijf percelen blijven gehandhaafd en wijzigen niet van functie, waardoor het niet nodig is ze op te nemen in het exploitatieplangebied.

Ten slotte bevindt zich nog één specifiek geval in Boekelermeer Zuid; zo blijft de woonboerderij op perceel 6962 behouden waardoor deze niet is meegenomen in de taxatie. De boerderij krijgt slechts een functiewijziging en wordt een 'bedrijfsboerderij'. De ondergrond van het perceel krijgt ten opzichte van het voorheen vigerende bestemmingsplan een functiewijziging van 'bedrijf' naar deels 'gemengd', deels 'groen', en deels 'verkeer'. Doordat dit bestaande perceel ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe bestemming, een nieuwe indeling en een nieuwe begrenzing krijgt, maakt deze grond wel onderdeel uit van de exploitatie; er zijn op deze gronden immers ook bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Vandaar dat de ondergrond van de kavel wel is gewaardeerd, maar de opstal – de boerderij – buiten beschouwing is gebleven en niet is meegenomen in de inbrengwaarden.

Het [voormalige](#) bestemmingsplan '*Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2*' uit 2003 is overigens opgesplitst en behoort nu bij twee nieuwe bestemmingsplannen; het noordelijke deel valt nu onder het omvangrijkere '*Bestemmingsplan Boekelermeer Noord*', terwijl het gedeelte ten zuiden van het hart van de nieuw gegraven sloot (ten zuiden van de Pyrietstraat) in zijn geheel het '*Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid*' afbakt. Deze opsplitsing is gemaakt omdat het noordelijke deel momenteel weinig ruimtelijke samenhang meer vertoont met het zuidelijke deel. Ten noorden van de onlangs gegraven sloot is de grond in zijn geheel bouwrijp, is de aan te leggen infrastructuur al gerealiseerd, zijn de meeste locaties al bebouwd of kan direct begonnen worden met het bebouwen van de bouwkavels. Dit is niet het geval in het zuidelijke deel, waar zelfs het proces van bouwrijp maken nog moet plaatsvinden.

5.3. Toelichting bij voorgenomen grondgebruik

De Wro geeft middels artikel 6.13, lid 2, sub a, aan dat een exploitatieplan een kaart kan bevatten waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven. In de exploitatieopzet is gerekend met dit voorgenomen grondgebruik, waardoor een kaart van het voorgenomen grondgebruik in dit exploitatieplan noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast past het voorgenomen grondgebruik binnen de bestemmingsplanbepalingen.

Hierbij moet echter wel worden vermeld dat het in eerste instantie om een voorgenomen grondgebruik gaat en hier geen rechten aan kunnen worden ontleend. Dit in tegenstelling tot het '*Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid*', dat het uiteindelijke grondgebruik wel definitief heeft vastgelegd. Op die manier kunnen bepaalde voorgenomen wegen, groenstroken en dergelijke in het exploitatieplangebied nog van voorgenomen ligging veranderen, mits ten alle tijden passend binnen het bestemmingsplan.

5.4. Toelichting bij te verwerven gronden

De Wro geeft middels artikel 6.13, lid 2, sub a, aan dat een exploitatieplan een kaart kan bevatten waarop de gronden staan aangegeven die de gemeente beoogt te verwerven. De gemeente Alkmaar voert een actief grondbeleid in Boekelermeer Zuid; dat wil zeggen, zij is voornemens alle gronden in het exploitatieplangebied te verwerven. Wanneer minnelijke verwerving niet lijkt te lukken, kan de gemeente besluiten om over te gaan op onteigening. De belangrijkste redenen voor het verwerven van deze complete kavels zijn als volgt:

1. Een integrale planuitvoering ten aanzien van onder andere bereikbaarheid en aanleg natuurzones.
2. Het behouden van de regie ten aanzien van de vestiging van bedrijven.

5.4.1 Integrale planuitvoering

De ondergrond van de (hoofdweg)infrastructuur is verdeeld over een groot aantal kadastrale percelen met verschillende eigenaren. Het lijkt daarom niet voor de hand te liggen dat de hoofdinfrastructuur integraal ontwikkeld zal gaan worden. Voor ontlasting van de noordelijke toegangswegen in de Boekelermeer, met name bij de toekomstige ontwikkeling van *'Boekelermeer Zuid'*, is een goede zuidelijke ontsluiting uiteindelijk wel noodzakelijk. De gemeente acht het daarom wenselijk dat bouw kavels binnen het exploitatiegebied niet tot ontwikkeling mogen worden gebracht totdat een aansluiting op één van de gebiedsontsluitingen is gerealiseerd. Integraal is dat het best te faciliteren.

Deze integrale planuitvoering wordt ook nodig geacht voor de riolering, infrastructuur voor HVC Energie – ten behoeve van de uiteindelijke verplichte aansluiting van bedrijven op het warmte-distributiesysteem – en de aanleg van watercompensatie. De gemeente Alkmaar verwacht dat een goede regie op deze complete werken is vereist en daarom wil de gemeente dat deze hoofd-infrastructuur en watercompensatiegebieden het liefst integraal ontwikkeld worden. Als gevolg hiervan wil de gemeente deze gronden bij voorkeur zelf in handen krijgen.

Een integrale planontwikkeling is daarnaast in gevaar voor wat betreft de aanleg van bepaalde natuurzones. De gemeente wil bepaalde gronden verwerven aangezien hier sprake is van de bestemming natuur. De gemeente heeft de verplichting om deze natuur aan te leggen in verband met de afgegeven ontheffing van de Flora- & Faunawet door de (toentertijd) minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. In dit document krijgt het plangebied volgens het bestemmingsplan *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2'* om de vijf jaar ontheffing voor deze wet – totdat het gebied in zijn geheel gerealiseerd is – zolang de natuur wel volgens het rapport *'Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid'* (Bureau Waardenburg BV, 2001) gerealiseerd gaat worden. Daar komt bij dat wegens een lagere complexwaarde dan de gebruikswaarde het voor bepaalde eigenaren niet winstgevend zal zijn dit perceel zelf te ontwikkelen, waardoor een realisatie van de nieuwe bestemming zonder verwerving niet tot stand lijkt te komen. Omdat de gemeente verplicht is op sommige van deze percelen natuurbestemmingen aan te leggen en ze wil zorgen voor een eenheid van de functie natuur in de Boekelermeer (mede vanwege de doorgaande fiets- en wandelpaden), acht de gemeente het noodzakelijk deze gronden ook in zijn geheel te verwerven.

5.4.2 Behouden van de regie

Anderzijds wil de gemeente de regie in handen houden voor wat betreft de vestiging van bepaalde bedrijven. Zo geeft het *'Gebiedsdocument Noord-Holland Noord'* (2009) en de *'Regiovisie Noord-Kennemerland'* (2008) aan dat de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen een belangrijke opgave vormt terwijl er ook nog nieuwe bedrijventerreinen, zoveel mogelijk aansluitend

op bestaande bedrijventerreinen, ontwikkeld dienen te worden. Het beleid van de gemeente Alkmaar is erop gericht om verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen als Overstad en Jaagpad te transformeren naar hoogwaardige (voornamelijk) woonmilieus, terwijl voor de overige bedrijventerreinen wordt ingezet op revitalisering van het gebied. De Boekelermeer is het enige gebied binnen de gemeentegrenzen waar nog nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd. De bedrijven waar als gevolg van deze ontwikkelingen geen plaats meer voor is op de verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen zullen willen of zullen soms zelfs moeten vertrekken. Deze bedrijven kunnen worden opgevangen in de Boekelermeer.

Daarnaast vindt de provincie Noord-Holland het in de '*Structuurvisie 2040*' (vastgesteld in 2010) belangrijk dat er genoeg ruimte is voor bedrijven die zich niet gemakkelijk laten mengen, bijvoorbeeld bedrijven met een hogere milieucategorie of bedrijven die slechts op specifieke locaties mogelijk zijn, zoals watergebonden bedrijven. Deze specifieke locaties worden beperkt aangeboden in de regio. In het '*C20-convenant*' (1997) kreeg de Boekelermeer al een regionale functie toegekend en de Boekelermeer Zuid biedt juist mogelijkheden voor deze regionale bedrijvigheid doordat er grotere kavels worden aangeboden, het bedrijven toestaat die zich niet gemakkelijk laten mengen met andere functies als dienstverlening en wonen, en het daarnaast één van de weinige plekken in Noord-Holland is die de mogelijkheid biedt voor watergebonden bedrijvigheid.

Wanneer de gemeente alle gronden in eigen bezit heeft valt dit beleid beter te na te streven en houdt de gemeente meer regie dan wanneer particuliere grondeigenaren de grond uiteindelijk verkopen. Kort samengevat blijft er met dit beleid ruimte voor bedrijven die van verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen verplaatst moeten worden en voor bedrijven met een regionaal schaalniveau die moeilijk te mengen zijn met andere functies of een specifieke locatie behoeven; vandaar de keuze van de gemeente Alkmaar om een actief grondbeleid te voeren en het streven om alle kavels in zijn geheel te willen verwerven.

5.5. Toelichting bij jaarlijkse herziening en eindafrekening

Jaarlijkse herziening

Grondexploitaties zijn een dynamisch instrument en door de stapsgewijze ontwikkeling veranderen de gegevens in het exploitatieplan jaarlijks. Vandaar dat de Wro via artikel 6.15, lid 1 aangeeft dat een exploitatieplan jaarlijks moet worden herzien totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Een herziening van het exploitatieplan kan een verandering van de exploitatiebijdrage van enkele of iedere eigenaar inhouden, maar dit hoeft niet per definitie het geval te zijn.

Artikel 6.15 Wro laat twee mogelijkheden zien om tot herziening over te gaan: een structurele en een niet-structurele. Volgens artikel 6:15 lid 3 Wro kan worden volstaan met een niet-structurele herziening indien het betreft:

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

Als een herziening betrekking heeft op structurele onderdelen, dient een voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 6.14 Wro plaats te vinden en staat beroep tegen de herziening open. In bijlage 2 is een overzicht van de te volgen procedure opgenomen. Bij een niet-structurele herziening hoeft geen uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevoerd te worden. Ook hoeft geen kennisgeving aan de eigenaren te worden gedaan en hoeft de herziening niet ter inzage gelegd te worden. Tegen de herziening van niet-structurele onderdelen van het exploitatieplan is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Eindafrekening

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro.

Lid 3 van dit artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwomgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6. Toelichting bij omschrijving van werken en werkzaamheden

Naar aanleiding van artikel 6.13, lid 1, sub b Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied te bevatten. Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Toch is dit geen limitatieve lijst; hierdoor is het mogelijk dat er nog werken en werkzaamheden uitgevoerd moeten worden die niet in deze lijst zijn beschreven. Wel wordt getracht om de lijst zo volledig mogelijk weer te geven.

Deze omschrijving dient mede als onderbouwing voor het kostenverhaal en moet niet verward worden met de eisen aan werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, sub b, zoals die in hoofdstuk 3 zijn aangegeven. De omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2 geeft hoogstens aan welke werken en werkzaamheden in hoofdlijnen uitgevoerd moeten worden, de eisen aan werken en werkzaamheden hebben tot doel een kwalitatieve uitvoering te waarborgen.

7. Toelichting bij eisen en regels

7.1. Toelichting op Artikel 1

In dit artikel zijn enkele relevante begripsbepalingen omschreven – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

7.2. Toelichting op Artikel 2

Een facultatief onderdeel van het exploitatieplan is het opstellen van eisen (artikel 6.13, lid 2, sub b Wro) en regels (artikel 6.13, lid 2, sub c) omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte.

Om een kwalitatieve uitvoering te waarborgen is in artikel 2 opgenomen dat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden geschieden in overeenstemming met het beleid van de gemeente zoals opgenomen in *'Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen'* (januari 2012). Dit handboek is opgenomen in bijlage 3.

Daarnaast wil de gemeente Alkmaar een infrastructurele eenheid op het bedrijventerrein Boekelermeer creëren. Daarom zijn de wegprofielen van de verplicht aan te leggen hoofdweg (de met 'Hoofdweg' aangegeven stukken in het geel gearceerde gebied op de kaart *'Koppelingen'*, die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan), de eventuele tussenwegen en de noord-zuidverbinding binnen de watergebonden bedrijvigheid (blauw gearceerd gebied op de kaart *'Koppelingen'*, die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan) als eis gesteld. De betreffende wegprofielen zijn in overeenstemming met de wegprofielen in het reeds aangelegde Boekelermeer Noord en zijn terug te vinden in bijlage 4. De stukken weg die vallen onder het wegprofiel 'Hoofdweg' zijn onder de noemer 'Verkeer' ook terug te vinden op de verbeelding behorend bij het *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'*, met uitzondering van de twee doodlopende stukken weg – die weer vallen onder het wegprofiel 'Tussenweg'.

Verder heeft de gemeente overeenkomsten afgesloten (EnExO en ISO, beiden 2006) met HVC Energie (voorheen een samenwerkingsverband tussen Nuon en HVC onder de naam MeerWarmte VOF; nu is alleen HVC nog eigenaar van het warmtedistributiesysteem) waarin is opgenomen dat de bedrijven op het bedrijventerrein Boekelermeer worden aangesloten op het warmtedistributiesysteem van HVC Energie. Deze aansluitverplichting is onder artikel 2.7.3A ook opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, wanneer de hiervoor benodigde infrastructuur zich binnen een bepaalde nabijheid bevindt. Om ook de toekomstige bedrijven zoveel mogelijk de gelegenheid te geven aan te kunnen sluiten op het warmtedistributiesysteem, verplicht dit exploitatieplan dat de particuliere grondeigenaar het recht aan HVC Energie verleent om in haar grond warmte-infrastructuur aan te leggen. Dit dient te gebeuren met instemming van de gemeente. De kans dat alle bedrijven in de Boekelermeer in de toekomst zijn aangesloten op het warmtedistributiesysteem van HVC Energie is hiermee het grootst en de overeenkomsten worden hiermee zo goed als mogelijk nagestreefd.

Daarnaast bevinden zich in de Boekelermeer beschermde dier- en plantensoorten volgens de Flora & Faunawet en Habitatrichtlijn. Om dit gebied te kunnen exploiteren is er een ontheffing van de Flora & Faunawet van het Ministerie noodzakelijk, die eens in de vijf jaar wordt verkregen. Deze ontheffing wordt getoetst aan het rapport *'Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid'* van Bureau Waardenburg bv (2001). Als niet aan dit rapport wordt voldaan, wordt de ontheffing niet verleend. Dit rapport is verder uitgewerkt en vertaald naar concrete inrichtingsplannen middels de 'inrichtingseisen groene natuurzones' van de gemeente Alkmaar, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de 'Eisen en regels' – zie Hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan. Om de ontheffing van het Ministerie en daarmee de voortgang van de ontwikkeling van Boekelermeer Zuid te garanderen, wordt als extra eis gesteld dat voldaan moet worden aan de inrichtingseisen groene natuurzones. De documenten die behoren bij de inrichtingseisen groene natuurzones van de gemeente Alkmaar, zijn terug te vinden in bijlage 5.

Ten slotte is een procedurebepaling opgenomen welke de gemeente in de gelegenheid stelt erop toe te zien dat de daadwerkelijke uitvoering ook overeenkomt met eisen en regels die gesteld zijn. Hiervoor moet tweemaal een melding aan de gemeente plaatsvinden; een melding van voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden en een melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden. Deze laatste melding gaat gepaard met een voltooiingsverslag waarin aannemelijk moet worden gemaakt dat de betrokken werken en werkzaamheden overeenkomstig dit exploitatieplan zijn uitgevoerd, waardoor het verslag bij goedkeuring door burgemeester en wethouders beschouwd kan worden als de publiekrechtelijke oplevering van betreffende werken en werkzaamheden.

7.3. Toelichting op Artikel 3

Het Bro bepaalt middels artikel 6.2.9 dat de in de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied (artikel 6.13, lid 1, sub c), mede betrekking kunnen hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden. Deze aanbestedingsregels komen aan bod in artikel 3 en dienen een ingebrekestelling van de gemeente te voorkomen. Het aanbestedingsprotocol is opgenomen in bijlage 6.

7.4. Toelichting op Artikel 4

Aan de hand van artikel 6.13, lid 2, sub c Wro kunnen er ook regels worden opgenomen ten aanzien van koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen. Aangezien de gemeente dit facultatieve onderdeel noodzakelijk acht in dit exploitatieplangebied is in artikel 4 een procedure opgenomen.

Omdat een groot deel van het bedrijventerrein de Boekelermeer al is bebouwd, dienen de wegen aan te sluiten op de bestaande weginfrastructuur. Zo wordt het gebied tussen de westelijke en oostelijke ecologische zone middels de hoofdweg uiteindelijk ontsloten op drie punten; twee ontsluitingen met Boekelermeer Noord en een zuidelijke ontsluiting met Boekelermeer Heiloo. Door een verplichting te stellen waarbij de uitgeefbare bouwka(v)el(s) eerst moet(en) worden aangesloten op de 'Hoofdweg' wordt de bereikbaarheid van de bouwpercelen gewaarborgd. Het kan zijn dat de

betreffende bouwkaavel niet direct naast de 'Hoofdweg' is gelegen. Vandaar dat de koppeling aangeeft dat dit opgelost kan worden door het realiseren van een tussenweg tussen de betreffende bouwkaavel en de 'Hoofdweg'. Waar de bouwkaavel precies wordt aangesloten op de 'Hoofdweg' is niet van belang. Een logische eis is wel dat het deel van de 'Hoofdweg', waarop de bouwkaavel is aangesloten, wordt ontwikkeld tot minimaal één van de gebiedsontsluitingen. Dit is tevens onvermijdelijk, aangezien het plangebied aangesloten dient te worden op de omliggende gebieden. Omdat het gedeelte van de 'Hoofdweg' waarop de kavel is aangesloten minimaal gerealiseerd dient te zijn tot en met tenminste één van de drie gebiedsontsluitingen wordt de bereikbaarheid en een logische verkeersopzet van Boekelermeer Zuid gegarandeerd.

In het meest oostelijk gelegen gedeelte met watergebonden bedrijvigheid (gebied B op de kaart *'Koppelingen'*, die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan) dienen de uitgeefbare bouwkaavels te worden aangesloten op de gebiedsontsluitingsweg gelegen in het noordwesten, zodat tevens een goede bereikbaarheid van dit gedeelte is verzekerd. Deze verplichting heeft twee oorzaken; enerzijds dient het zware vrachtverkeer zoveel mogelijk via de 'hoofdwegen' te worden begeleid – gelegen in gebied A en ten noorden hiervan – waardoor de minder voor zwaar verkeer geschikte Boekelerdijk zoveel mogelijk wordt ontlast. Anderzijds biedt het bestemmingsplan in gebied B de mogelijkheid voor watergebonden bedrijvigheid. Door een verplichting te stellen om aan te sluiten op de gebiedsontsluitingsweg in het noordwesten van gebied B wordt de bestaande Boekelerdijk niet meer de enige ontsluitingsweg en behoudt elke toekomstige uitgeefbare kavel de mogelijkheid om gebruik te maken van de toegestane functie 'watergebonden bedrijvigheid'. De Boekelerdijk kan dan namelijk gemakkelijk opgeknipt worden en worden ingericht als kade.

Deze koppelingen dragen zorg voor een goede en duidelijke wegontsluiting en zorgen hiermee bij uitgifte van de eerste kaavels direct voor een goede bereikbaarheid van het exploitatieplangebied en de bouwpercelen. Dat is de belangrijkste reden dat de gemeente dit facultatieve onderdeel toevoegt in dit exploitatieplan. De kaart die bij deze koppelingen behoort is de kaart *'Koppelingen'*, die als kaart 5 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De laatste koppeling die is opgenomen dient te voorkomen dat particuliere grondeigenaren wel de uitgeefbare grond bouwrijp maken en vervolgens verkopen, terwijl wordt nagelaten om de gronden met de functie groen en water te realiseren. Door een koppeling op te nemen waarbij in verhouding net zoveel groen en/of water aangelegd dient te worden als uitgeefbare grond wordt uitgegeven alvorens te starten met de uitvoering van gebouwen, wordt gegarandeerd dat de openbare ruimte is aangelegd op het moment dat alle bouwkaavels bebouwd worden. Dus wanneer de omgevingsvergunning betrekking heeft op 10 % van het totaal aan uitgeefbare grond op het betreffende kadastrale perceel, dient tegelijkertijd 10 % van de functie groen van het totaal aan groen op dit betreffende kadastrale perceel gerealiseerd te worden. Deze eis is noodzakelijk om ontheffing van de Flora & Faunawet te blijven verkrijgen en te mogen blijven ontwikkelen in de Boekelermeer. Deze vijfjaarlijkse ontheffing wordt namelijk getoetst aan (onder andere) de voortgang van realisatie van natuurcompensatie.

Kortom, deze laatste koppeling houdt in dat de ontwikkeling van groen en water op elk kadastraal perceel dezelfde voortgang heeft als dat de uitgeefbare grond wordt bebouwd. Dit heeft als gevolg dat het groen en water op elk kadastraal perceel voor 100% gerealiseerd is op het moment dat met start bouw van het laatste bebouwing wordt begonnen.

7.5. Toelichting op Artikel 5

Om ervoor te zorgen dat het algemeen gebruiksverbod, dat in de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen onder artikel 7.2, sub b, rechtskracht heeft, dient in het exploitatieplan te worden aangegeven dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Hierin voorziet artikel 5 in het hoofdstuk 'Eisen en regels'. Het voorgaande geldt niet voor omgevingsvergunningen; hier geldt de verbods- en strafbepaling zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.6. Toelichting op Artikel 6

Dit artikel beschrijft de naam waaronder de voorschriften kunnen worden aangehaald.

8. Toelichting bij exploitatieopzet

Een verplicht onderdeel van het exploitatieplan is een exploitatieopzet (conform artikel 6.13, lid 1, sub c Wro) die als basis dient voor het kostenverhaal. De Wro gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente alle gronden verwerft en de grondexploitatie zelf ter hand neemt.

8.1. Toelichting bij de rekentechnische uitgangspunten

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de start- en einddatum van de exploitatie, de jaarlijkse kosten- en opbrengstenstijging, de rentevoet, de faseringsperiode, en de prijspeildatum. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkelingen van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid. Dit vigerend gemeentelijk beleid is marktconform.

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging (wanneer het de kosten betreft). Deze parameter volgt het gemeentelijk beleid, waarin aansluiting is gezocht naar marktconforme parameters. Hetzelfde geldt voor de opbrengstenstijging; ook hier wordt rekening gehouden met een marktconforme parameter voor opbrengstenstijging die daarmee aansluit bij het gemeentelijk beleid.

De rente-invloeden van de nog te realiseren uitgaven en de voorgenomen inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar de prijspeildatum. De rentevoet is eveneens overgenomen uit gemeentelijk beleid; de meeste langlopende interne grondexploitaties hanteren deze rentevoet.

8.2. Toelichting bij aanduiding van het tijdvak

Het is conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde Wro verplicht om een aanduiding op te nemen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden. De begindatum is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De vermoedelijke einddatum van het tijdvak is gebaseerd op de geldigheid van het *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'* waar dit exploitatieplan aan vast hangt; de verwachting is dat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken binnen deze geldigheidsperiode van 10 jaar zijn gerealiseerd. Deze volledige looptijd van het bestemmingsplan wordt benut doordat de eerste paar jaar nog geen grond verkocht wordt, vanwege het feit dat er momenteel nog een aantal kavels in Boekelermeer Noord bouwrijp klaarliggen om te worden verkocht. Boekelermeer Zuid is dus een gebied dat bedrijven plaats moet bieden over een aantal jaar, wanneer Boekelermeer Noord zo goed als volledig gerealiseerd is.

Het tijdvak komt tot uiting bij de kosten- en opbrengstenposten in de exploitatieopzet, aangezien de nominale kosten en opbrengsten in een bepaald jaar contant worden gemaakt naar de peildatum.

8.3. Toelichting bij aanduiding van de fasering

In Hoofdstuk 3 (*'Eisen en regels'*) zijn wel verplichte koppelingen aangegeven maar er is, voornamelijk vanwege de grote omvang van het plangebied en een onzekere vastgoedmarkt, bewust voor gekozen om geen verplichte fasering binnen de *'Eisen en regels'* op te nemen. Conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde Wro bestaat een exploitatieopzet echter uit een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen voor zover dit nodig wordt geacht.

Omdat de kosten in een exploitatiegebied meestal in een eerder stadium worden gemaakt dan dat de opbrengsten van grondverkoop of de exploitatiebijdrage worden ontvangen, wordt in de exploitatieopzet gewerkt met een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden op een tijds as gezet vanwaar een indicatieve fasering nodig wordt geacht, hoewel deze fasering louter ten behoeve van de exploitatieopzet is opgenomen. De gehanteerde fasering is dus niet bindend.

In de fasering is het uitgiftetempo aangehouden als leidraad; de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken zijn hierop afgestemd. Het uitgiftetempo per jaar is gebaseerd op een inschatting van de markt en de resterende te verkopen gronden. De eerste paar jaar is de verwachting dat er in het exploitatiegebied geen gronden worden uitgegeven, aangezien er binnen het *'Bestemmingsplan Boekelermeer Noord'* ook nog een aantal percelen gereed liggen voor verkoop. Hierna volgen een aantal jaar waarin de grondverkoop langzaam op gang komt en pas vanaf 2018 is ingeschat dat de markt weer aantrekt en de grondverkoop verdubbeld ten aanzien van de jaren ervoor.

Dat dit uitgiftetempo haalbaar moet kunnen zijn, kan onder andere worden herleid uit het rapport *'Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerrein Noord-Kennemerland'*, dat uit december 2008 stamt. Hierin werd ten eerste verwacht dat er in de Boekelermeer Zuid I en Zuid II in de periode 2008-2012 in totaal 18,5 hectare uitgeefbare grond zou worden verkocht. Tot halverwege 2012 is er door de gemeente Alkmaar alleen al 19,8 hectare uitgeefbare grond verkocht, ondanks de crisis die eind 2008 opkwam. Dit getal had hoger uitgevallen als de verkochte gronden van de aanwezige ontwikkelaar ook waren meegerekend. Omgerekend is in deze crisisjaren door de gemeente gemiddeld 4,9 hectare per jaar verkocht. Verder verwacht het rapport dat er op de Boekelermeer voor de periode 2013-2020 nog zeker vraag is naar 34,4 hectare uitgeefbare grond, hoewel hierbij nog geen rekening is gehouden met de opvang van eventuele bovenregionale vraag. Omdat het rapport tevens verwacht dat er vanuit de regio IJmond – vanwege het beperkte aanbod daar – enige extra vraag te verwachten is en de Boekelermeer aan de andere kant de mogelijkheid biedt voor (boven)regionale bedrijvigheid, lijkt het uitgiftetempo in het exploitatieplan op dit moment realistisch en haalbaar. Daarnaast wordt het potentieel verruimd door ten opzichte van het vorige bestemmingsplan onder andere meer kleine kavels toe te staan, wat de verkoopbaarheid in de toekomst verder toe moet laten nemen.

8.4. Toelichting bij raming van de inbrengwaarde van gronden

Volgens de Wro (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste) bestaat een exploitatieopzet uit een raming van de inbrengwaarden van de gronden voor zover nodig, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. In de

exploitatieopzet wordt namelijk altijd de fictie gehanteerd dat de gemeente alle gronden exploiteert en de gemeente hierdoor ook alle gronden zou verwerven.

Door een onafhankelijk deskundig bureau (Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V.) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatieplangebied getaxeerd en in een inbrengwaarderapport verwerkt. De deskundige heeft bij de raming van de inbrengwaarden rekening gehouden met de artikelen 6.2.3, sub a tot en met sub c Bro; dat wil zeggen met de waarde van de gronden, de waarde van eventueel te slopen opstallen, en de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

De inbrengwaarde dient bepaald te worden conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. De hoogste waarde dient te worden aangehouden; oftewel, de hoogste van de gebruikswaarde (op basis van de huidige waarde) en de complexwaarde (op basis van het toekomstig gebruik) dient te worden overgenomen als inbrengwaarde. De gehanteerde waarderingsmethode door Overwater is een combinatie van vergelijkingstransacties en een residuele grondwaarde-berekening. Het inbrengwaarderapport is in zijn volledigheid opgenomen in bijlage 8.

De oppervlakten van de kadastrale percelen, die gebruikt zijn voor het berekenen van de uiteindelijke inbrengwaarde, zijn overgenomen van het Kadaster. De oppervlakte van de kadastrale percelen die slechts voor een deel binnen het exploitatiegebied liggen, zijn niet bekend bij het Kadaster en zijn berekend aan de hand van recent (digitaal) kaartmateriaal (GBKN). Hierbij is gekeken welk percentage van de digitaal gemeten oppervlakte – van het kadastrale perceel – binnen en welk percentage buiten het plangebied ligt. Ten slotte zijn deze beide percentages van de kadastrale totaaloppervlakte genomen, waardoor het gedeelte dat binnen en het gedeelte dat buiten het plangebied valt samen weer overeenkomen met de oppervlakte zoals bij het Kadaster bekend. De berekende oppervlakte binnen het plangebied wordt uiteindelijk gebruikt voor de berekening van de inbrengwaarde.

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (artikel 6.2.3, sub d Bro) behoren ook tot de totaalsom van de inbrengwaarden. De tot nu toe gerealiseerde kosten zijn gebaseerd op de totaalsom van gemaakte kosten met betrekking tot alle woonadressen in de Boekelermeer. Doordat vele kosten betrekking hebben op meerdere adressen worden deze kosten namelijk aan één grote post toegerekend en zijn deze kosten moeilijk toe te delen aan individuele woningen. Daarom is het gerealiseerde deel van de kostenpost 'sloop, verwijdering en verplaatsing' in de exploitatieopzet afgeleid van deze totale post.

In totaal zijn er 24 (voormalige) adressen in de Boekelermeer bekend, waarvan er zich negen binnen het exploitatieplangebied bevinden. Het tot nu toe gerealiseerde bedrag had echter betrekking op 20 woningen, waarvan er zich zes binnen het exploitatiegebied bevonden. Dit is een percentage van 30,0 % en dit percentage van de totale gemaakte kosten voor sloop en verwijdering van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen is dan ook gebruikt om de gerealiseerde kosten voor het exploitatieplangebied Boekelermeer Zuid te ramen.

De ramingen van de sloopkosten voor de resterende vier woningen zijn wel per woning bekend, waardoor hier het complete bedrag per woning aan het gebied is toegerekend waarbinnen deze woning zich bevindt.

8.5. Toelichting bij raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De te verhalen andere kosten in verband met de exploitatie zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede Wro worden limitatief aangegeven in de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro. Dit houdt in dat de kosten die niet genoemd worden in deze artikelen, ook niet via het exploitatieplan verhaalbaar zijn. Per verhaalbare kostenpost wordt hieronder toegelicht hoe deze kostensoorten zijn berekend of zijn omgeslagen naar het exploitatiegebied.

8.5.1 Toelichting bij kosten met betrekking tot onderzoek (6.2.4, sub a Bro)

Er zijn in de afgelopen jaren al beduidend wat kosten gemaakt met betrekking tot de kostenpost onderzoek. Veelal hebben deze onderzoeken uit het verleden betrekking gehad op de gronden binnen het – voormalige – bestemmingsplan *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2'*. De uitkomsten van deze onderzoeken worden één op één overgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen, waardoor de kosten deels kunnen worden verhaald op het exploitatieplangebied Boekelermeer Zuid. Dit deel van het oude bestemmingsplangebied is namelijk nog niet gerealiseerd en daardoor is ook dat deel van de kosten nog niet verhaald. Hierbij wordt gekeken naar proportionaliteit: het deel dat voor rekening komt van Boekelermeer Zuid betreft het percentage uitgeefbaar terrein binnen dit plangebied ten opzichte van het geheel aan uitgeefbaar terrein in het oude bestemmingsplangebied *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2'*.

Verder hebben er onderzoeken plaatsgevonden ten dienste van exploitatieplannen in algemene zin. Omdat dit ten behoeve van twee exploitatieplannen is (De Etalage en Boekelermeer Zuid), komt hiervan de helft van de kosten voor rekening van het *'Exploitatieplan Boekelermeer Zuid'*. Daarnaast zijn er onderzoeken gedaan en moeten er nog onderzoeken plaatsvinden met betrekking tot de flora en fauna. Er is onder andere een jaarlijkse monitor nodig om ontheffing van de Flora & Faunawet te ontvangen – op grond waarvan het mogelijk is om de Boekelermeer als bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze onderzoeken betreffen de gebieden binnen de oude bestemmingsplannen *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2'* en *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 3'* (gemeente Heiloo). Het percentage dat voor rekening komt van Boekelermeer Zuid wordt ook hier berekend als percentage van het totale uitgeefbaar terrein binnen dit gebied.

Het onderzoek omtrent externe veiligheid is ten dienste van beide nieuwe bestemmingsplangebieden, zodat hier gerekend is met het percentage grond in het exploitatiegebied ten opzichte van het totaal aantal vierkante meters grond in deze beide nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte vinden er nog onderzoeken plaats die alleen betrekking hebben op het plangebied; deze kosten komen logischerwijs voor de volledige 100 % voor rekening van dit exploitatieplan.

8.5.2 Toelichting bij kosten met betrekking tot bouwrijp maken (6.2.4, sub b Bro en 6.2.4, sub c Bro)

De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven zijn te verhalen conform artikel 6.2.4, sub b Bro. Ook de kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied zijn middels artikel 6.2.4, sub c Bro te verhalen. Wat er tot de voorzieningen wordt gerekend staat nader gespecificeerd in artikel 6.2.5.

Voor het ramen van de kosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken heeft de gemeente Alkmaar een opdracht verstrekt aan advies- en ingenieursbureau Grontmij. Zij hebben een kostenraming opgesteld (de dato 13 juni 2012) met prijspeildatum 1 januari 2012. De bedragen met

betrekking tot werkzaamheden die onder bouwrijp maken vallen, zijn één op één overgenomen uit de kostenraming en bij elkaar opgeteld. Dit bedrag is vervolgens (geïndexeerd) opgenomen in de exploitatieopzet.

8.5.3 Toelichting bij kosten met betrekking tot woonrijp maken (6.2.4, sub c Bro)

De kosten met betrekking tot het woonrijp maken, zoals genoemd in artikel 6.2.4, sub c Bro en verder gedetailleerd in artikel 6.2.5 Bro, zijn tevens gebaseerd op de kostenraming bouw- en woonrijp maken voor Boekelermeer Zuid (van 13 juni 2012), die door advies- en ingenieursbureau Grontmij is opgesteld in opdracht van de gemeente Alkmaar.

Alle bedragen onder de middels artikel 6.2.5. Bro limitatief aangegeven lijst die vallen onder het woonrijp maken zijn één op één overgenomen uit deze kostenraming en bij elkaar opgeteld; het totaalbedrag is vervolgens (geïndexeerd) opgenomen in de exploitatieopzet.

8.5.4 Toelichting bij kosten met betrekking tot maatregelen (6.2.4, sub d Bro)

Het Bro bepaalt overeenkomstig artikel 6.2.4, sub d Bro dat de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen met beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren, verhaald kunnen worden via het exploitatieplan. Met betrekking tot deze post zijn echter nog geen kosten gemaakt en hiervoor verwacht de gemeente tevens geen kosten te gaan maken, waardoor deze post in de exploitatieopzet op nul is gezet.

8.5.5 Toelichting bij kosten met betrekking tot voorzieningen buiten plangebied (6.2.4, sub e Bro)

Met voorzieningen buiten het plangebied worden bovenwijkse voorzieningen bedoeld, oftewel voorzieningen die een functie hebben voor meerdere (exploitatie)gebieden. Deze kunnen zowel buiten als binnen het exploitatieplangebied liggen. Met betrekking tot het ‘Exploitatieplan Boekelermeer Zuid’ is er sprake van een tweetal bovenwijkse voorzieningen:

- Aansluiting A9
- Aanleg ‘Centrale Ecozone’

Tabel 6: Bovenwijkse voorzieningen ten laste van exploitatiegebied Boekelermeer Zuid

Toetsingcriteria	Profijt	Toerekenbaarheid	Proportionaliteit
Voorziening			
Aansluiting A9	Ja, locatie is via de zuidzijde aanzienlijk beter bereikbaar	Ja, zonder ontwikkeling exploitatiegebied zou deze aansluiting niet gerealiseerd zijn	Aansluiting A9 (Alkmaars deel) wordt aangelegd t.b.v. B’meer Zuid 1 en 2. Op basis van oppervlakte uitgeefbaar terrein komt 31,6 % van de Alkmaarse bijdrage toe aan B’meer Zuid
Aanleg Centrale Ecozone	Ja, om de Boekelermeer te mogen ontwikkelen was deze Centrale Ecozone nodig om ontheffing van de Flora & Faunawet te ontvangen	Ja, zonder ontwikkeling exploitatiegebied zou de Centrale Ecozone niet te hoeven worden aangelegd	De Centrale Ecozone is aangelegd ten behoeve van ontwikkeling bestemmingsplannen B’meer Zuid 2 en B’meer Zuid 3 (Heiloo). Op basis van oppervlakte uitgeefbaar terrein komen 34,7 % van de kosten toe aan B’meer Zuid

Om te kijken in hoeverre de kosten van de bovenwijkse voorzieningen te verhalen te zijn via het exploitatieplan, moeten de voorzieningen beoordeeld worden op drie criteria. Deze drie toetsingscriteria zijn profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit. Overigens gelden deze voorschriften voor alle kostenposten, maar met name de proportionaliteit zal bij bovenwijkse voorzieningen extra aandacht krijgen – aangezien deze niet voor 100 % toe te rekenen zullen zijn aan het exploitatiegebied, terwijl dit bij de overige kostenposten – niet in alle gevallen maar – over het algemeen wel het geval zal zijn. In Tabel 6 zijn de bovenwijkse voorzieningen getoetst op deze drie criteria.

Bij de toekomstige aansluiting op de A9 is het document '*Overeenkomst Nieuwe Strandwal*' (ONS) uit 2013 gevolgd, waarin de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum, en Heiloo afspraken hebben gemaakt over de kostenverdeling met betrekking tot de aansluiting op de A9. Een detaillering van de afspraken is aangegeven in Tabel 7.

Tabel 7: Overzicht afspraken en verdeelsleutels kosten in 'ONS' uit 2013

Kostendrager	Totale kosten aansluiting A9	Percentage
- Alkmaar	€ 9.547.000,-	34 %
- Heiloo	€ 8.500.000,-	31 %
- Castricum	€ 2.875.000,-	10 %
- Provincie	€ 6.879.000,-	25 %
TOTAAL (prijspeil 2014)	€ 27.801.000,-	100 %

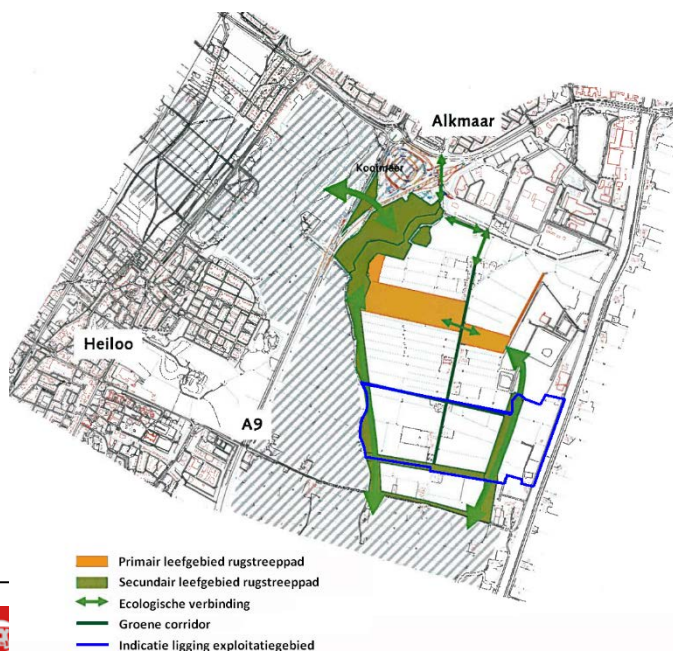
Totale bijdrage Alkmaar	Verschuldigd bedrag
2014 Aansluiting A9 –bijdrage Alkmaar	€ 9.547.000,-
Post meerwerk – 10 % van bijdrage	€ 954.700,-
TOTAAL (prijspeil 2014)	€ 10.201.700,-

In de kostenopzet voor de extra afslag op de A9 is rekening gehouden met een post 'meerwerk' omdat er nog veel onzekerheden in de ramingen zitten. De huidige raming is in 2013 gemaakt op basis van een voorlopig ontwerp. Het opnemen van een bepaalde bandbreedte is daarom noodzakelijk, totdat de plannen verder uitgedetailleerd zijn en een nieuwe kostenraming gereed is. Wanneer een nieuwe raming gereed is zal deze de huidige kostenraming vervangen in een eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.

De totale bijdrage van Alkmaar wordt verdeeld over de deelgebieden van Boekelermeer Zuid 1 en Zuid 2, waarbij oppervlakte uitgeefbaar terrein leidend is. Op basis daarvan komt 31,6% toe aan de gronden in het exploitatieplan Boekelermeer Zuid.

Bij de aanleg van de 'Centrale Ecozone' wordt het rapport 'Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid' van Bureau Waardenburg bv

Afbeelding 2: Ligging 'Centrale Ecozone' (in oranje) ten opzichte van exploitatieplangebied



Bron: Bewerkte afbeelding uit 'Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid', 2001

(2001) gevolgd, dat voor de ontheffing van de Flora & Faunawet van het Ministerie leidend dient te zijn. In de Boekelermeer zijn namelijk dier- en plantensoorten te vinden die volgens de Flora & Faunawet en Habitatrichtlijn beschermd zijn; met name de aanwezigheid van de rugstreeppad vergt extra inspanningen om het behoud van deze soort te garanderen. In het rapport van Bureau Waardenburg bv is een Centrale Ecozone aangegeven die speciaal is ingericht als primair leefgebied voor de rugstreeppad; zie hiervoor het oranje gebied op Afbeelding 2. Zonder aanleg van deze Centrale Ecozone had het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2, met onder andere Boekelermeer Zuid, niet ontwikkeld kunnen / mogen worden. Jaarlijks vindt er een monitoring plaats, die noodzakelijk is om ontheffing te verkrijgen van de Flora & Faunawet. De bevindingen inzake de jaarlijkse monitoring worden getoetst aan het rapport '*Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid*'.

Naast het primaire leefgebied wordt ook de realisatie van het secundaire leefgebied van de rugstreeppad, de ecologische verbindingen en de groene corridors beoordeeld in de jaarlijkse monitoring. Echter zijn deze gebieden minder gespecificeerd en daarnaast beter verspreid over het gehele plangebied, waardoor deze niet worden opgenomen als bovenwijkse voorziening maar geheel ten laste komen van het gebied waarbinnen deze secundaire zones zich bevinden.

Omdat de realisatiekosten van de groenvoorzieningen in de Boekelermeer vaak onderdeel uitmaken van grotere (grond)werken, is het lastig te achterhalen wat de Centrale Ecozone daadwerkelijk gekost heeft. De kosten in de raming zijn derhalve gebaseerd op de inrichtingseisen groene natuurzones. Een detaillering van het rapport van Bureau Waardenburg bv is namelijk uitgewerkt door Buro Adrichem / Marieke Adrichem als inrichtingseisen groene natuurzones. Een kostenraming was tevens een onderdeel van deze documenten, waardoor de totale aanlegkosten van de Centrale Ecozone zijn berekend aan de hand van deze ramingen. Deze ramingen zijn overgenomen in de exploitatieopzet. Deze schattingen hanteren prijspeil 2003, waardoor er jaarlijks is geïndexeerd met 2 % tot en met 1 januari 2012. Dit geïndexeerde bedrag is ten slotte verdeeld over het totaal van uitgeefbare gronden in Boekelermeer Zuid 2 en Zuid 3 (de gebieden waarvoor de ontheffing geldt) en hierdoor komt 34,7 % van het bedrag toe aan het exploitatieplangebied.

8.5.6 Toelichting bij kosten met betrekking tot kosten voor toekomstige locaties (6.2.4, sub f Bro)

Omdat het gebied Boekelermeer Zuid aan drie kanten wordt omsloten door de gemeentegrens van Alkmaar en het noorden al is bebouwd, zijn er geen locaties in de Boekelermeer meer voorzien die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen en daarmee zijn de onder artikel 6.2.4, sub f Bro bedoelde kosten niet van toepassing.

8.5.7 Toelichting bij kosten met betrekking tot plankosten (6.2.4, sub g tot en met sub j Bro)

Het Bro bepaalt dat met betrekking tot de plankosten (artikel 6.2.4, sub g, sub h, sub i, en sub j Bro) bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten; macro-aftopping. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling in werking getreden. Vanaf dat moment moeten de plankosten, naar alle waarschijnlijkheid, worden gebaseerd op de (definitieve) plankostenscan en voor dat bedrag in het kostenverhaal worden betrokken. Jurisprudentie heeft echter aangetoond dat de concept-plankostenscan wel al toegepast mag worden, zoals hierna beschreven.

De plankosten zijn dan ook geraamd op basis van de uitkomsten uit het '*ontwerp regeling plankosten exploitatieplan*' (januari 2010) dat in opdracht van het ministerie van VROM door Twynstra Gudde Adviseurs en Managers en Bieleveld van Hoek bv is opgesteld. Genoemde raming is opgenomen in

bijlage 7. De totale geraamde plankosten in het rekenmodel komen afgerond neer op 23 % van de totale te verwachten kosten (exclusief de tot nu toe gerealiseerde rente). De daadwerkelijk al geïnvesteerde plankosten voor dit exploitatieplangebied zijn moeilijk te achterhalen aangezien de tot nu toe geïnvesteerde plankosten betrekking hebben over een veel groter gebied. Om toch te kunnen bepalen welk deel van de plankosten bij benadering al geïnvesteerd is, is een percentage van 23 % genomen van de tot nu toe al geïnvesteerde kosten binnen het exploitatieplangebied waarop plankosten van toepassing zijn. Oftewel, over alle tot op heden geïnvesteerde kosten is 23 % gerekend als tot nu toe gerealiseerde plankosten.

8.5.8 Toelichting bij kosten met betrekking tot tijdelijk beheer (6.2.4, sub k Bro)

De kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten, zijn alsmede te verhalen via het exploitatieplan (6.2.4, sub k Bro). Binnen het bestemmingsplangebied 'Boekelermeer Zuid 2' (het vorige bestemmingsplan) worden al vanaf 2004 kosten gemaakt en opbrengsten ontvangen met betrekking tot tijdelijk beheer. Het gaat hierbij om kosten en opbrengsten voor 'gronden' en 'panden'. Vanwege het enorme aantal in rekening gebrachte (kleine) bedragen is het moeilijk te herleiden of deze kosten en opbrengsten binnen of buiten het exploitatiegebied vallen.

Om toch een bepaald deel van de totale kosten aan tijdelijk beheer toe te wijzen aan het exploitatieplangebied is bij de gronden gekeken naar de grootte van beide gebieden. Enerzijds is gekeken naar het totale gebied waarop de tijdelijk beheerkosten van de gronden betrekking hebben – het gehele oude bestemmingsplangebied minus de gebieden Boekelermeer Versneld en De Etalage – en anderzijds is gekeken naar het exploitatieplangebied. Het exploitatieplangebied maakt in totaal 43,9 % uit van het gehele gebied. Er is dan ook 43,9 % van de (geraamde en gerealiseerde) kosten en opbrengsten met betrekking tot tijdelijk beheer van de gronden toegerekend aan het exploitatieplangebied en opgenomen in de exploitatieopzet.

Om een bepaald deel van de totale tijdelijk beheerkosten ten aanzien van de panden toe te wijzen aan het exploitatieplangebied is bij de panden gekeken naar het aantal panden in beide gebieden. Binnen het totale gebied waarop de kosten betrekking hebben zijn 24 (voormalig) adressen bekend, waarvan er zich 9 binnen het exploitatieplangebied bevinden. Dit is een percentage van 37,5 % en dit percentage van de totale (geraamde en gerealiseerde) kosten en opbrengsten met betrekking tot tijdelijk beheer van de panden is dan ook toegerekend aan het exploitatieplangebied en opgenomen in de exploitatieopzet.

8.5.9 Toelichting bij kosten met betrekking tot planschade (6.2.4, sub l Bro)

Aangezien het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het voortzetten van de huidige regelingen, waarbij op onderdelen meer gebruiksmogelijkheden worden geboden, verwacht de gemeente Alkmaar geen kosten van tegemoetkoming in planschade. Hierdoor is er geen sprake van kosten overeenkomend met artikel 6.2.4, sub l Bro en daarmee verwijzend naar artikel 6.1 Wro, waardoor deze post in de exploitatieopzet op nul is gezet.

8.5.10 Toelichting bij kosten met betrekking tot niet terugvorderbare belasting (6.2.4, sub m Bro)

Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen volgens artikel 6.2.4, sub m Bro worden niet voorzien en daarom is er geen bedrag opgenomen in de exploitatieopzet met betrekking tot deze kostenpost.

8.5.11 Toelichting bij kosten met betrekking tot rente (6.2.4, sub n Bro)

Ten slotte worden de rentekosten van de geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening gebracht via het exploitatieplan, zoals mogelijk is middels artikel 6.2.4, sub n Bro. De eventuele renteopbrengsten worden hiervan afgetrokken. Alle rentekosten van het oude bestemmingsplan-gebied Boekelermeer Zuid 2 worden echter geboekt op één omvangrijke post, waarin bij voorbeeld ook de niet verhaalbare rentekosten van de in het verleden gedane grondaankopen zijn opgenomen. Het is hierdoor onmogelijk om te achterhalen welk deel van de rentekosten en -opbrengsten enkel toe te rekenen zijn aan het exploitatieplangebied.

Om toch een raming te kunnen geven van de rentekosten van de geïnvesteerde kapitalen is gerekend met de rentevoet die tevens in de exploitatieopzet voor toekomstige jaren is gehanteerd; 4,25 %. De tot nu toe gerealiseerde kosten zijn verspreid over de afgelopen 10 jaar gemaakt, waardoor er over de totaalsom van de tot nu toe al geïnvesteerde kosten vijf jaar rente is berekend. Dit bedrag is vervolgens opgenomen in de exploitatieopzet.

8.6. Toelichting bij raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast een raming van de kosten moet in de exploitatieopzet ook een raming van de opbrengsten worden opgenomen op basis van artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro. Het Bro limiteert in het verlengde van het bepaalde in de Wro (opgenomen in artikel 6.2.7, sub a tot en met sub c Bro) de te verhalen opbrengsten tot drie verschillende soorten:

- 1) opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- 2) opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden;
- 3) opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De ramingen van de opbrengsten zoals onder punt 3) aangegeven zijn niet van toepassing voor Boekelermeer Zuid, waardoor deze ook niet vermeld worden in de exploitatieopzet.

De opbrengsten uit uitgifte van de gronden betreffen alleen de bestemming bedrijventerrein en hebben betrekking op de circa 44,7 hectare uitgeefbaar terrein. De drie uitgiftecategorieën zijn gebaseerd op de bouw mogelijkheden; de verschillende categorieën zijn aangeduid op de kaart 'Uitgiftecategorieën', die als kaart 6 in bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De uitgifteprijzen volgen de 'Nota Grondprijzen 2013-2014' (vastgesteld 1 oktober 2013), waarin een marktconforme prijzenrange voor de Boekelermeer is opgenomen. Alle drie de uitgiftecategorieën liggen binnen deze range en zijn geraamd in overleg met de makelaars van de gemeente Alkmaar. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn berekend door een onafhankelijke deskundige; Adviesbureau voor ruimtelijk beleid RBOI Rotterdam.

Uitgiftecategorie 1 op kaart 6 betreft de duurste kavels; hier zijn kleine kavels – dat wil zeggen al vanaf 2.000 vierkante meter – mogelijk en dat zorgt voor een hogere prijs. De verwachting is dat deze kavels tussen de € 185,- en € 201,- de vierkante meter opleveren, waardoor is gerekend met een gemiddelde prijs van € 193,- per vierkante meter. Binnen uitgiftecategorie 2 is een specifieke functie toegestaan, namelijk de watergebonden bedrijvigheid. Vanwege de beperkte locaties in

Noord-Holland waar deze bedrijvigheid mogelijk is, worden de opbrengsten per vierkante meter hier geschat op € 185,-. Tenslotte blijft uitgiftecategorie 3 over; op deze locaties zijn geen kleine kavels toegestaan (pas vanaf 3.000 vierkante meter) en ook watergebonden bedrijvigheid is hier niet mogelijk. De uitgifteprijs komt daardoor uit in de onderkant van de range en wordt geschat op € 170,- per vierkante meter uitgeefbaar terrein.

De opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden komen ten goede aan een groter gebied dan het exploitatieplangebied Boekelermeer Zuid – namelijk ten goede aan het oude bestemmingsplan-gebied *'Bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2'* in zijn geheel. Het exploitatieplangebied maakt in totaal 34,3 % uit van het totale gebied (bruto oppervlakte) waarop de bijdragen en subsidies betrekking hebben. Hierdoor is van het totaalbedrag aan bijdragen en subsidies 34,3 % voor rekening gekomen van het exploitatieplan en -gebied. Omdat onbekend is wanneer het resterende bedrag precies ontvangen wordt, is dit bedrag evenredig verspreid over de looptijd van het exploitatieplan.

8.7. Toelichting bij wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

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 (conform artikel 6.16 Wro);
- 2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (conform artikel 6.18 Wro).

Met betrekking tot stap één kan geconcludeerd worden dat de opbrengsten de kosten overstijgen en daarmee kunnen alle geraamde kosten verhaald worden. Hierdoor is er sprake van een overschotlocatie waardoor gesteld kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld, zoals aangegeven in artikel 6.18, lid 1 Wro. In het *'Exploitatieplan Boekelermeer Zuid'* is alleen sprake van uitgifte van bedrijventerrein, maar wel met drie verschillende uitgifteprijsen. Deze uitgifteprijsen zijn bij de verdeling van de kosten te beschouwen als gewichtsfactor. Op deze manier wordt de opbrengstpotentie gebruikt om de bijdrage in de kosten te berekenen; een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per vierkante meter (de basiseenheid) betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per vierkante meter aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per vierkante meter grond. Om de gewichtsfactoren te berekenen heeft € 200,- per vierkante meter de gewichtsfactor '1' meegekregen. De gewichtsfactoren van de uitgifteprijsen zijn hiervan afgeleid.

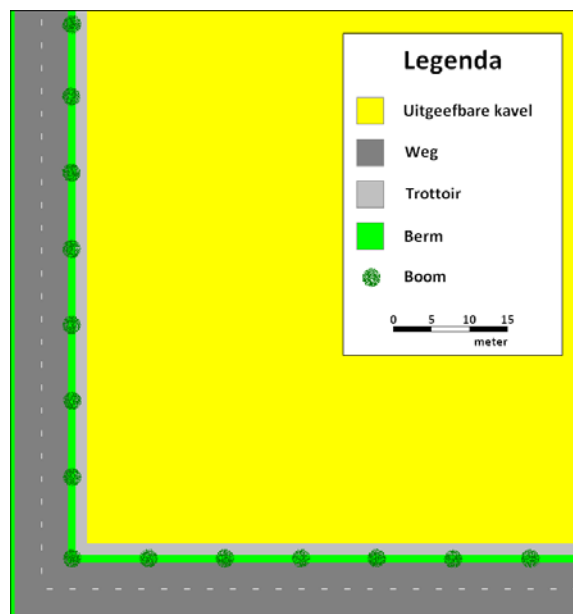
Vervolgens wordt het aantal vierkante meters grond per uitgiftecategorie vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor, waardoor de gewogen eenheden bepaald worden. Alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden daarna bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het verhaalbare bedrag gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

De te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar wordt berekend door het aantal basiseenheden te vermenigvuldigen met de bijbehorende gewichtsfactor. Het aantal basiseenheden wordt bepaald

door het hoogste aantal op te nemen van het aantal dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden en het aantal dat is opgenomen in de vergunningsaanvraag. Vervolgens dient de uitkomst nog te worden vermenigvuldigd met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst dient vervolgens nog wel verminderd te worden met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en, indien daar sprake van is, de kosten die door de eigenaar in verband met de betreffende gronden zijn of worden gemaakt.

In Tabel 8 op de volgende bladzijde wordt dit principe verduidelijkt met een voorbeeld – gesimplificeerd omdat riolering, plankosten en dergelijke niet zijn meegenomen in dit voorbeeld. De situatie in Afbeelding 3 doet zich voor; waarbij in dit geval een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gedaan om 6.000 vierkante meter te ontwikkelen. De particuliere ontwikkelaar kan ervoor kiezen om alle werkzaamheden uit te besteden aan de gemeente (middelste kolom Tabel 8), waardoor zijn exploitatiebijdrage hoger wordt dan wanneer hij het gehele gebied – dus inclusief openbare ruimte – zelf ontwikkeld (rechtse kolom). Wanneer de ontwikkelaar alles zelf realiseert is zijn exploitatiebijdrage wel lager, maar zullen zijn overige kosten ook hoger zijn. In principe maakt het dus niet uit wie de werkzaamheden op zich neemt en de kosten maakt; alle kosten zijn verwerkt in de exploitatieopzet en elke eigenaar binnen het exploitatieplangebied betaalt hier, evenredig naar uitgeefbare grond, een bepaald bedrag aan mee.

Afbeelding 3: Plankaart bij rekenvoorbeeld



Tabel 8 hieronder dient alleen als voorbeeld om aan te geven hoe dit systeem in de praktijk werkt. De cijfers die zijn gebruikt zijn indicatief en daaraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Tabel 8: Rekenvoorbeeld exploitatiebijdrage bij particuliere ontwikkeling (uitgaande van Uitgiftecategorie 3)

Gegevens bij aanvraag omgevingsvergunning		WERKZAAMHEDEN door GEMEENTE		WERKZAAMHEDEN door PARTICULIER	
Oppervlakte totale kavel		6.000 m ²		6.000 m ²	
Oppervlakte uitgeefbare grond		4.550 m ²		4.550 m ²	
Gewichtsfactor uitgiftecategorie		0,850		0,850	
Exploitatiebijdrage bruto	4.550 m² x 0,850 x € 157,31 =	€ 608.393,-		4.550 m² x 0,850 x € 155,80 =	€ 608.393,-
- Inbrengwaarde	6.000 m ² x € 20,00 =	€ 120.000,-		6.000 m ² x € 20,00 =	€ 120.000,-
- Bouwrijp maken	door gemeente	€ 0,-		6.000 m ² x € 16,50 =	€ 99.000,-
- Aanleg wegen	door gemeente	€ 0,-		147 m ¹ x € 175,00 =	€ 25.725,-
- Aanleg grasbermen	door gemeente	€ 0,-		216 m ² x € 5,50 =	€ 1.188,-

- <u>Planten bomen</u>	door gemeente	€ 0,-	14 bomen x € 250,00 =	€ 3.500,-
Exploitatiebijdrage netto	Prijspeil 1-9-2014	€ 488.393,-		€ 358.980,-

8.8. Toelichting bij percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan herberekend te worden. Wanneer het percentage ten minste 90 % bedraagt, kan de houder van de betreffende omgevingsvergunning – of diens rechtsopvolger – een vroegtijdig verzoek tot afrekening bij het college van burgemeester en wethouders indienen (zoals bepaald in artikel 6.20, lid 4 Wro). Wanneer de uitvoering van alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen is voldaan, stelt het college van burgemeester en wethouders binnen drie maanden een definitieve afrekening van het exploitatieplan vast (conform artikel 6.20, lid 1 Wro).

Bij een afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten – voor zover bekend – en het totale aantal gewogen eenheden 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 of diens rechtsopvolger (artikel 6.20, lid 3 Wro). Deze terugbetaling dient, inclusief rente, binnen een maand na de vastgestelde afrekening plaats te vinden.

Bijlagen



Bijlage 1 Kaarten

Kaarten bij het exploitatieplan (deel A):

Kaart 1:	Gebiedsafbakening Boekelermeer Zuid
Kaart 2:	Voorgenomen grondgebruik
Kaart 3:	Eigendomssituatie
Kaart 4:	Te verwerven gronden
Kaart 5:	Koppelingen
Kaart 6:	Uitgiftecategorieën
Kaart 7:	Voorgenomen grondgebruik per eigendom: [...]
Kaart 7.1:	Particulier 1
Kaart 7.2:	Particulier 2
Kaart 7.3:	Particulier 3
Kaart 7.4:	Particulier 4
Kaart 7.5:	- vervallen -
Kaart 7.6:	Particulier 6
Kaart 7.7:	Gemeente

...KAART 1...

...KAART 2...

...KAART 3...

...KAART 4...

...KAART 5...

...KAART 6...

...KAART 7.1...

...KAART 7.2...

...KAART 7.3...

...KAART 7.4...

...KAART 7.5...

- vervallen -

...KAART 7.6...

...KAART 7.7...

Bijlage 2 Voorbereidingsprocedure exploitatieplan

VOORBEREIDING

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpexploitatieplan ter inzage wordt gelegd gedurende 6 weken:

- terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze;
- kennisgeving aan geregistreerde eigenaren van gronden;
- mogelijkheid tot zienswijzen voor belanghebbenden gedurende deze periode.

VASTSTELLING

De wijze waarop de bekendmaking en motivering van het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan dient te verlopen, is daarnaast ook wettelijk vastgelegd (afdeling 3.6 Awb met uitzondering van artikel 3:41, en afdeling 3.7 Awb).

Vaststellingsbesluit door de Raad binnen 12 weken na termijn terinzagelegging:

- melding aan eigenaren van gronden in exploitatiegebied binnen 4 weken na vaststelling;
- mededeling aan allen die een zienswijze hebben ingediend.

BEKENDMAKING

Vaststelling moet wederom bekend worden gemaakt in een van overheidswege uitgegeven blad, één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Bekendmaking besluit tot vaststelling exploitatieplan dient gelijktijdig plaats te vinden met bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning:

- binnen 2 weken na vaststelling door de Raad;
- binnen 6 weken na vaststelling door de Raad, indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur;
- binnen 7 weken na vaststelling door de Raad, indien Gedeputeerde Staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.

BEROEPSPROCEDURE

Het exploitatieplan en het ruimtelijk besluit op grond van de Wro liggen na bekendmaking 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden:

- bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan rechtstreeks bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad de State;
- bij een projectbesluit (tegenwoordig geregeld in de wabo via een omgevingsvergunning) bij de rechtbank en daarna bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

ONHERROEPELIJK

Het exploitatieplan en het ruimtelijk besluit op grond van de Wro zijn in beroep één besluit. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist ten aanzien van het beroep:

- binnen 12 maanden na het aflopen van het beroepstermijn;
- binnen 6 maanden na het aflopen van de beroepstermijn wanneer het een project betreft dat valt onder de Crisis- en herstelwet.

Exploitatieplan en ruimtelijk besluit treden in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht op het moment dat over het verzoek is beslist. Geen inwerktrading voor zover het een onderdeel betreft waarop een reactieve aanwijzing van toepassing is.

Elk jaar dient het exploitatieplan te worden herzien. Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen, is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter. Indien het aanpassingen van structurele onderdelen betreft, dient dezelfde procedure te worden doorlopen als voor de vaststelling van een exploitatieplan.

Bijlage 3 Handboek Inrichting Openbare Ruimte

Gemeente Alkmaar is eindverantwoordelijk voor de inrichting en meestal ook het beheer van de openbare buitenruimte. De gemeente streeft naar een aangenaam en functioneel ingerichte buitenruimte waar mensen zich prettig voelen en verschillende functies, in harmonie met elkaar, een plek hebben, en die duurzaam en doelmatig te beheren is.

Vanuit die doelstelling is het *'Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen'*, afgekort HIOR, opgesteld. Elk ontwerp voor ingrepen in de openbare ruimte wordt getoetst aan het HIOR en de daarin opgenomen eerder vastgestelde gemeentelijke beleid. De HIOR is bestemd voor iedereen die betrokken is bij het ontwerp, inrichting, aanleg en beheer van de openbare ruimte.

Het HIOR is een omvangrijk document en daarom als externe bijlage toegevoegd aan dit exploitatieplan. Het betreft voluit het document *'Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Programma van Eisen'* met het projectnummer 272, dat op 2 januari 2012 definitief is geworden (aangaande versie 2). Dit document is op te vragen bij de gemeente Alkmaar.

Bijlage 4 Wegprofielen Boekelermeer Zuid

Aangezien het gebied Boekelermeer Noord (liggend binnen het plangebied van het *'Bestemmingsplan Boekelermeer Noord'*) al grotendeels ontwikkeld is en de infrastructuur zo goed als gerealiseerd is, vindt de gemeente Alkmaar het noodzakelijk om het nog te ontwikkelen plangebied binnen het *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'* goed aan te laten sluiten op het noordelijke deel van het bedrijventerrein. Een belangrijk onderdeel hierin is het overeen laten komen van de wegprofielen in beide bestemmingsplangebieden.

Omdat het *'Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid'* geen verplichte wegprofielen heeft opgenomen, is dat in het exploitatieplan gedaan via de *'Eisen en regels'* die facultatief kunnen worden opgenomen. Er is in Boekelermeer Zuid sprake van drie verschillende wegprofielen, namelijk de wegprofielen die op de volgende bladzijde staan weergegeven.

De verplichte dwarsprofielen van de verschillende wegen binnen het exploitatiegebied zijn opgesteld door de sector Stadsbeheer, afdeling Ingenieursbureau, van de gemeente Alkmaar.

...WEGPROFIELEN...

Bijlage 5 Inrichtingseisen groene natuurzones

Gemeente Alkmaar is eindverantwoordelijk voor de inrichting en meestal ook het beheer van de openbare buitenruimte. In de Boekelermeer bevinden zich volgens de Flora & Faunawet en Habitatrichtlijn beschermde dier- en plantensoorten. Om dit gebied te kunnen exploiteren is er een ontheffing van de Flora & Faunawet van het Ministerie noodzakelijk, die eens in de vijf jaar wordt afgegeven. Hiervoor is er wel jaarlijks een monitoring nodig in het gebied. Deze monitoring wordt getoetst aan het rapport *'Compensatie natuurwaarden Boekelermeer Zuid'* van Bureau Waardenburg bv (2001), waarbij een volgende ontheffing niet wordt verleend als niet aan dit rapport wordt voldaan. Dit rapport is verder uitgewerkt en vertaald naar concrete inrichtingsplannen middels de 'inrichtingseisen groene natuurzones' van de gemeente Alkmaar. Om de ontheffing en daarmee de voortgang van de ontwikkeling van Boekelermeer Zuid te garanderen, wordt als extra eis gesteld dat voldaan moet worden aan de inrichtingseisen groene natuurzones.

Vanuit die doelstelling zijn de documenten behorend bij de inrichtingseisen groene natuurzones opgesteld. Elk ontwerp voor ingrepen in de openbare ruimte wordt getoetst aan deze eisen en de daarin opgenomen inrichtingseisen. Deze inrichtingseisen groene natuurzones zijn bestemd voor iedereen die betrokken is bij het ontwerp, inrichting, aanleg en beheer van de openbare ruimte en betreffen de door Marieke Adrichem / Buro Adrichem opgestelde documenten *'Boekelermeer. Aanpassingen inrichting groene natuurzones'* (2012), *'Boekelermeerweg. Bedrijfsterrein Boekelermeer in Alkmaar'* (2012), *'Bomenplan Boekelermeer'* (2012), en daar waar in één van deze drie documenten wordt verwezen naar het oudere document *'Boekelermeer Zuid 2 & 3. Inrichting groene natuurzone's'* (2003).

Deze inrichtingseisen zijn omvangrijke documenten en daarom als externe bijlage toegevoegd aan dit exploitatieplan. De betreffende documenten zijn op te vragen bij de gemeente Alkmaar.

Bijlage 6 Aanbestedingsprotocol

Het Bro bepaalt middels artikel 6.2.9 dat de in de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied (artikel 6.13, lid 1, sub c), mede betrekking kunnen hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden. Deze aanbestedingsregels dienen een ingebrekestelling van de gemeente te voorkomen.

Het gemeentelijke aanbestedingsbeleid is opgenomen in het beleidsdocumenten '*Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013*', door de raad vastgesteld op 24 januari 2013. Wanneer de grondeigenaar zelf als exploitant optreedt, is met name de bijlage uit dit gemeentelijke aanbestedingsbeleid van belang. Deze bijlage, genaamd '*De inkoopprocedure*', is tevens het enige stuk dat ook als bijlage is opgenomen in dit exploitatieplan.

...AANBESTEDINGSBELEID (BLAD 1)...

...AANBESTEDINGSBELEID (BLAD 2)...

...AANBESTEDINGSBELEID (BLAD 3)...

Bijlage 7 Plankostenscan (ontwerp regeling plankosten januari 2010)

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	09-10-2012		
Gemeente	Alkmaar		
Projectnaam	Boekelermeer Zuid		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	01-01-2010		
Looptijd project in jaren	12		
Aantal werkweken per jaar	42		
		print	
A Algemeen			
1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	10	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	70	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?	historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie uitleglocatie ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☐ ja ☒ nee	
B Eigendomsituatie			
5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	9	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	5	stuks
b	waarvan woningen	2	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijf en/winkels/kantoren	2	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	6	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?	0	stuks
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	0	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	☒ ja ☐ nee	
C Beoogde programma			
9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen bedrijvigheid commercieel/retail maatschappelijk recreatie 0 aantal 447.463 m2 uitteefbaar 0 m2 bvo 0 m2 bvo 0 m2	
D Onderzoeken			
10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	☒ ja ☐ nee	
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	☒ ja ☐ nee	
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	☒ ja ☐ nee	
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	☒ ja ☐ nee	
E Ruimtelijke ordeningsprocedures			
11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:	☐ ja ☒ nee	
?	a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ?		
	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	Aantal	0
	b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee	
	12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
?	13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee	
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	0,96	
F Civiele en cultuurtechniek			
14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	Slecht Normaal Goed ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☐ ja ☒ nee	
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten ?	€ 568.434	
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	☐ ja ☒ nee	
Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:			
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal	☐ ja ☒ nee
		partieel	☒ ja ☐ nee
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	3	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	1	m 1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 30.047.775	
G Gronduitgifte			
18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	89	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?	0	stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		print
invullen! ↓	Datum Gemeente Projectnaam Projectnummer Datum prijspeil Looptijd project in jaren	09-10-2012 Alkmaar Boekelermeer Zuid ... 01-01-2010 12
	Produkt/activiteit	
	Vererving	
	☐ ja ☒ nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
	☐ ja ☒ nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ ja ☒ nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht	
Stedenbouw		
☐ ja ☒ nee	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma	
☐ ja ☒ nee	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren	
☐ ja ☒ nee	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	
☐ ja ☒ nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	
☐ ja ☒ nee	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma	
☐ ja ☒ nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	
Ruimtelijke ordening		
☐ ja ☒ nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan	
☐ ja ☒ nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging	
☐ ja ☒ nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan	
Civiele en cultuur techniek		
☐ ja ☒ nee	4.1 Planontwikkeling uur per week	
☐ ja ☒ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken	
Landmeten/vastgoed informatie		
☐ ja ☒ nee	5.1 Kaartmateriaal uur per week	
Communicatie		
☐ ja ☒ nee	6.1 Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	
Gronduitgifte		
☐ ja ☒ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgften	
Management		
☐ ja ☒ nee	8.1 Projectmanagement uur per week	
☐ ja ☒ nee	8.2 Projectmanagementassistentie uur per week	
Planeconomie		
☐ ja ☒ nee	9.1 Planeconomie uur per week	

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	09-10-2012	Complexiteit	115%
Gemeente	Alkmaar		
Projectnaam	Boekelermeer Zuid		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	01-01-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	890	€ 106.800	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	830	€ 99.600	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	5.384	€ 646.035	8%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.119	€ 134.239	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.958	€ 234.918	3%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.237	€ 268.478	3%
Ruimtelijke Ordening	1.036	€ 124.349	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	717	€ 86.099	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	319	€ 38.250	0%
Civiele en cultuur techniek	1.159	€ 4.867.250	57%
4.1 Planontwikkeling	1.159	€ 117.081	1%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 4.750.169	56%
Landmeten/vastgoed informatie	956	€ 87.035	1%
5.1 Kaartmateriaal	956	€ 87.035	1%
Communicatie	580	€ 196.543	2%
6.1 Omgevingsmanagement	580	€ 196.543	2%
Gronduitgifte	3.560	€ 434.320	5%
7.1 Gronduitgiftecontracten	3.560	€ 434.320	5%
Management	13.390	€ 1.585.749	19%
8.1 Projectmanagement	7.651	€ 1.063.542	12%
8.2 Projectmanagementassistentie	5.739	€ 522.207	6%
Planeconomie	3.826	€ 466.734	5%
9.1 Planeconomie	3.826	€ 466.734	5%
totaal	30.781	€ 8.514.815	100%

Bijlage 8 Inbrengwaarderapport

Om inzicht te geven in de waarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied heeft Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. het inbrengwaarderapport *'Taxatie Inbrengwaarden van gronden die onderdeel uitmaken van de ontwikkelingslocatie 'Boekelermeer Zuid' in Alkmaar'*, de dato 19 februari 2013, opgesteld. Een raming van de inbrengwaarden van de gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft is op basis van artikel 6.13, lid 1, sub c ten eerste Wro een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet.

De inbrengwaarde van de gronden wordt nadrukkelijk beschouwd als kosten in de exploitatieopzet, omdat volgens het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening altijd wordt veronderstelt dat de gemeente de gehele exploitatie voor haar rekening neemt en de gemeente die gronden dan ook zou moeten verwerven. De werkelijke waarde wordt bepaald door de hoogste waarde te nemen van de gebruikswaarde (waarde van het huidige gebruik) en de complexwaarde (waarde als gevolg van toekomstige ontwikkeling). De berekende inbrengwaarden worden uiteindelijk van de te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

Het inbrengwaarderapport is een omvangrijk document en met name de bijlagen nemen veel papierwerk in beslag. Vandaar dat bij dit exploitatieplan slechts het inbrengwaarderapport exclusief bijlagen is opgenomen. Het complete inbrengwaarderapport *'Taxatie Inbrengwaarden van gronden die onderdeel uitmaken van de ontwikkelingslocatie 'Boekelermeer Zuid' in Alkmaar'* inclusief bijlagen, door Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. opgesteld met het kenmerk 30302345/T13/eno de dato 19 februari 2013, is op te vragen bij de gemeente Alkmaar.