

Gemeente Heiloo

Exploitatieplan De Lus

Definitief donderdag 18 augustus 2016



Colofon

Status	:	Definitief
Datum	:	donderdag 18 augustus 2016
Aantal pagina's	:	27
Aantal bijlagen	:	4
Opgesteld door	:	David Witvoet
E-mail	:	david.witvoet@overmorgen.nl
Mobiel	:	06 - 23051916
Website	:	overmorgen.nl

Inhoudsopgave

A. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN DE LUS	4
1. Algemeen	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Bestemmingsplan “De Lus”	7
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied	8
1.6 Procedure en rechtsgevolgen	8
1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	9
2. Toelichting op de kaarten	10
3. Toelichting op de regels	11
3.1 Algemeen en begrippen	11
3.2 Fasering	11
3.3 Omschrijving werken en werkzaamheden	11
3.4 Eisen aan werken en werkzaamheden	11
3.5 Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden	11
3.6 Verbods- en ontheffingsbepalingen	12
B. DE REGELS	13
C. DE EXPLOITATIEOPZET EN EXPLOITATIEBIJDRAGE	18
4. Algemeen	19
4.1 De exploitatieopzet	19
4.2 Ruimtegebruik	19
4.3 Eigendomssituatie	19
4.4 Programma	20
4.5 Kosten	20
4.6 Opbrengsten	22
4.7 Resultaat	23
4.8 Maximaal te verhalen kosten: Totale kosten versus totale opbrengsten	24
4.9 Bepaling exploitatiebijdrage	24
D. BIJLAGEN	27

A. TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN DE LUS

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Heiloo is voornemens het noordelijk deel van het industrieterrein Oosterzij in Heiloo tot ontwikkeling te brengen. Hoofdoepzet van het plan is het omzetten van de bestaande industrie naar woningbouw. In het vigerende bestemmingsplan zijn woon/werk woningen voorzien, het nieuwe plan “De Lus” betreft 103 woningen met een woonfunctie.

Het plan wordt volledig ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar Industrierrein Oosterzij C.V. (CVIO). Deze werkwijze is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met CVIO. Echter hebben gemeente en ontwikkelaar niet het volledige exploitatiegebied in eigendom.

Bij het bestemmingsplan “De Lus” wordt dit exploitatieplan “De Lus” vastgesteld ten einde het kostenverhaal te verzekeren met de grondeigenaren binnen het exploitatiegebied, waarvan het kostenverhaal niet middels een anterieure overeenkomst is geregeld. Om die reden wordt in dit exploitatieplan van de hypothetische situatie uitgegaan dat de gemeente de grondexploitatie uitvoert en dat partijen tot realisatie over zullen gaan op eigen grond.

Dit exploitatieplan vervangt het exploitatieplan “Bedrijventerrein Oosterzij”, zoals laatst herzien in het raadsbesluit van 4 februari 2013, behorende bij het bestemmingplan “Bedrijventerrein Oosterzij”, uit 2011. Met het onherroepelijk worden van dit nieuwe bestemmingsplan en exploitatieplan komt het voorgenoemde bestemmings- en exploitatieplan te vervallen.

1.2 Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit de delen A, B, C en D. Deel A is een toelichtend deel. De delen B tot en met D zijn juridisch bindende delen:

- Deel A betreft de toelichting op het exploitatieplan De Lus. De toelichting is als volgt opgebouwd:
 - Dit hoofdstuk 1 van deel A betreft de algemene toelichting. De algemene toelichting (paragraaf 1.3 - 1.7) gaat achtereenvolgens in op de volgende onderdelen: De koppeling met het ruimtelijk besluit, doel en functie van het exploitatieplan, begrenzing van het exploitatieplan, procedure en rechtsgevolgen alsmede de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
 - In hoofdstuk 2 worden de kaarten behorend bij dit exploitatieplan toegelicht;
 - In hoofdstuk 3 worden de regels van dit exploitatieplan toegelicht. De exploitatieopzet wordt in deel A niet nader toegelicht, waar nodig in de exploitatieopzet (deel C) zelf nader verklaard. In de toelichting wordt verwezen naar de kaarten en overige regelingen of tabellen die bijlagen vormen van het exploitatieplan en in onderdeel D zijn opgenomen;
- Deel B betreft de regels van het exploitatieplan. De regels zijn juridisch bindend op grond van artikel 6.13 Wro;
- Deel C bevat de exploitatieopzet. De exploitatieopzet is (ook) juridisch bindend op grond van artikel 6.13 Wro. De berekening van de exploitatiebijdragen is juridisch bindend in het kader van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen als bedoeld in artikel 6.17

Wro. Aan die vergunning wordt een betalingsvoorschrift verbonden waarvan het te betalen bedrag gebaseerd is op de exploitatieopzet;

- Tot slot zijn, in Deel D, de bijlagen opgenomen. De bijlagen waarnaar in de delen B en C wordt verwezen zijn juridisch bindende delen.

1.3 Bestemmingsplan “De Lus”

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan “De Lus” is onderhavig exploitatieplan opgesteld. Om de realisatie van het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het plangebied valt te denken aan bouwrijp maken, aanpassing en aanleg van groen- en watervoorzieningen en (ondergrondse) infrastructuur.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld:

1. Indien het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaar van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden;
2. Indien er geen locatie-eisen nodig zijn of - indien ze wel nodig zijn - op andere wijze is verzekerd dat de eisen worden nageleefd.

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van de grond te verhalen op eigenaren van in het exploitatiegebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de omgevingsvergunning dan wel een eerder betaalde bijdrage op basis van een gesloten anterieure overeenkomst of eventueel nog te sluiten posterieure overeenkomst. De exploitatieopzet beschrijft welke kosten en opbrengsten er in het plan zijn en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de eigenaren die een mogelijkheid hebben tot bouwplanontwikkeling.

De regels over fasering en over de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut hebben tot doel het grondgebruik te sturen. Voor een deel van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de faseringsregels. Voor een ander deel van de regels geldt dat ze ook los van een aanvraag voor omgevingsvergunning werking hebben. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving.

Voor de regels zoals opgenomen in deel B van dit exploitatieplan geldt bovendien dat de overtreding ervan een economisch delict oplevert en daarmee strafbaar is.

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt, één en ander zoals is uitgewerkt in deel C. Om tot de realisatie van bebouwing en van de voorzieningen van openbaar nut te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied indien zij de bebouwing en de openbare voorzieningen zelf realiseren. Onder voorzieningen van openbaar nut worden in dit verband met name infrastructuurle voorzieningen en verharding verstaan.

Indien en voor zover eigenaren terecht een beroep op zelfrealisatie kunnen doen dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro);
2. Eventueel vast te leggen in welke fase planonderdelen gerealiseerd moeten zijn. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro);
3. Eventueel vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze worden tevens opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen.

1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied - waarop dit exploitatieplan ziet - volgt niet de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied zoals die als bijlage 1 in onderdeel D is opgenomen.

1.6 Procedure en rechtsgevolgen

Procedure

De procedure van het exploitatieplan is verbonden aan de procedure van het bestemmingsplan De Lus. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is evenals bij een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Rechtsgevolgen

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden in het exploitatiegebied die bouwplannen kunnen gaan realiseren.

Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De gemeente moet een omgevingsvergunning die in strijd is met het exploitatieplan of de krachtens dit plan gestelde eisen, weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is (artikel 6.17 lid 1 Wro). Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit werkt anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (artikel 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. De eigenaar draagt dan mee in de kosten op basis van privaatrechtelijke afspraken. Het moment van betalen etc. is dan in de overeenkomst afgesproken.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (artikel 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 2.10 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten en andere bijlagen, bijvoorbeeld omdat ze zijn geactualiseerd.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening 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 dat artikel bepaalt dat, indien een opnieuw berekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

2. Toelichting op de kaarten

De volgende kaarten maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Een kaart waarop de gebiedsafbakening is aangegeven (kaart exploitatiegebied, deel D, bijlage 1). De motivering voor deze afbakening is gegeven in paragraaf 1.5. Deze kaart is juridisch bindend.
2. Een grondgebruikskaat op basis van het bestemmingsplan. Hierop zijn de verdelingen tussen openbaar en uitgeefbaar gebied aangegeven (kaart grondgebruik, deel D, bijlage 2). Deze kaart is juridisch bindend.

3. Toelichting op de regels

3.1 Algemeen en begrippen

Het exploitatiegebied “De Lus” heeft verschillende eigenaren, hoewel CVIO het volledige plangebied zal ontwikkelen. Toch is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De regels zijn dusdanig geformuleerd en geborgd in beleidsnota's dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Dit hoofdstuk 3 bevat de toelichting op de regels. De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in deel B van dit exploitatieplan. Als onderdeel van de regels is een begrippenlijst opgenomen van de meest voorkomende begrippen in dit exploitatieplan.

3.2 Fasering

In het exploitatieplan zijn geen regels ten aanzien van de fasering opgenomen.

3.3 Omschrijving werken en werkzaamheden

Artikel 3 van dit exploitatieplan bevat de omschrijving van de werken en werkzaamheden.

3.4 Eisen aan werken en werkzaamheden

Artikel 4 van dit exploitatieplan bevat de regels met betrekking tot de werken en werkzaamheden.

3.5 Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

Artikel 5 bevat de regels omtrent de eisen aan uitvoering van werken en werkzaamheden. Hieronder volgt de toelichting op die regels.

3.5.1 Goedkeuring bestekken en tekeningen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van de openbare voorzieningen. Het is tevens nodig om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden hoeft te worden. Om dit te bereiken moeten de bestekken en tekeningen voor de eventueel zelf te realiseren voorzieningen van openbaar nut voorafgaand aan de realisatie van de voorzieningen van openbaar nut ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd. Het betreffen hier de bestekken en tekeningen inzake de realisatie van de voorzieningen van openbaar nut. Toetsing vindt plaats aan:

- Het bestemmingsplan De Lus;
- Het beeldkwaliteitsplan De Lus, behorend bij het bestemmingsplan;
- De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
- De ter plaatse geldende Keur van het waterschap;
- Kwaliteitshandboek openbare ruimte 7-4-2016;
- Inrichtingsplan openbare ruimte Gemeente Heiloo.

In artikel 5.1 van de regels is een aantal voorschriften hierover opgenomen.

3.5.2 *Eindinspectie en tussentijdse inspecties*

De aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro.

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijk eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen door de inspecteurs van de gemeente worden geïnspecteerd. In artikel 5.2 is aangegeven dat de inspecteurs daarom te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. Hun inspecterende bevoegdheid heeft echter ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte en tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer.

3.5.3 *Vrijkomende grond*

De binnen het exploitatiegebied af te graven grond die bij het verrichten van de werken en werkzaamheden vrij komt wordt zoveel als mogelijk gebruikt voor het ophogen van gronden in het exploitatiegebied. Het belang hiervan is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en aan te voeren gronden.

3.6 **Verbods- en ontheffingsbepalingen**

Overtreding van de regels in deel B kunnen een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten zijn en zijn daarmee een strafbaar feit.

Voorts is het zo dat Burgemeester en wethouders af kunnen wijken van een aantal regels. Dat kan alleen als het tot niet-structurele wijzigingen van dit exploitatieplan leidt. Artikel 6.15 lid 3 sub d Wro gaat er namelijk van uit dat voor structurele wijzigingen de figuur van de herziening van een exploitatieplan bedoeld is. Voor het nemen van besluiten tot zulke herzieningen is de gemeenteraad bevoegd. Tevens is dan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

In artikel 6 zijn de regels inzake bovenstaande elementen opgenomen.

B. DE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het Bestemmingsplan “De Lus” zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Bestekken en tekeningen: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omfattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst conform het bepaalde in artikel 5.1.

Bouwkavels: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn. Het betreffen de gronden die op de grondgebruikskaart (deel D, bijlage 2) zijn aangegeven met de bestemming ‘Wonen’.

Bouwplan: Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op de bouwkavels:

- Het in overeenstemming met een door de eigenaar van een bouwkavel op te stellen of te doen opstellen en door de gemeente goed te keuren bestek met bijbehorende tekeningen;
- het onder toezicht van de gemeente aanleggen of doen aanleggen van infrastructuur;
- het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen van terreinen;
- het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels, het afvoeren van materialen, het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning;
- het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- aanleg van en aansluiting op, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor riolering, gas, water, elektra, telefoon, inclusief de bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

Voor zover betrekking hebbend op de voorzieningen van openbaar nut: de werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 in de fase van het bouwrijp maken.

Exploitatiegebied: Het gebied waarbinnen de bestemming wordt gewijzigd, zodat bouwmogelijkheden worden gerealiseerd in de vorm van woningen, inclusief de daarbij behorende openbare ruimte, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied.

Exploitatieopzet: De exploitatieopzet als bedoeld in deel C van dit exploitatieplan.

Exploitatiebijdrage: De door een particuliere eigenaar via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Netto contante waarde: De huidige waarde op prijspeil 1-1-2016 van toekomstige kasstromen, rekening houdende met rente en indexatie.

Startwaarde: de waarde op huidig prijspeil 1-1-2016.

Voorzieningen van openbaar nut: De binnen het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zoals nader benoemd in artikel 3.2.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde voor zover onderdeel uitmakend van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Taxatie inbrengwaarde: De onafhankelijk getaxeerde waarde van in het exploitatiegebied gelegen gronden en opstallen op huidig prijspeil 1-1-2016.

Artikel 2 Fasering

De gemeente stelt geen eisen aan de fasering anders dan wat in het bestemmingsplan en in overleg met de ontwikkelaar in het in de anterieure overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Inrichten uitgeefbaar gebied

De bouwkvavels (zie bijlage 2, Kaart Grondgebruik) dienen bouwrijp te worden gemaakt. Onder bouwrijp maken worden begrepen werkzaamheden die noodzakelijk zijn om bebouwing op de bouwkvavels mogelijk te maken, waaronder:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het ontgraven en egaliseren van het terrein;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het op hoogte brengen van het terrein, inclusief de aan- c.q. afvoer van de grond;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Het aanleggen en/of aanpassen van erfontsluitingswegen;
- Aanleg van, aansluiting op en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor riolering, gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, data inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals verdeelkasten, voor zover gelegen op de kavelgrens van de huiskavel;
- Aanbrengen van verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten;
- De overige voorkomende werkzaamheden.

Artikel 3.2 Aanleg voorzieningen van openbaar nut

In het kader van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut binnen of ten behoeve van het exploitatiegebied (zie bijlage 1, Kaart Exploitatiegebied), worden in ieder geval de volgende voorzieningen gerealiseerd of werkzaamheden verricht:

- Het aanleggen van groenvoorzieningen met bijbehorende werkzaamheden;
- Het aanleggen van rioleringen;
- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor riolering, gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, glasvezel inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals verdeelkasten voor zover nodig en vanaf de betreffende voorziening tot aan de kavelgrens van het huiskavel.
- Aanleg van bestrating van wegen, fiets/ voetpaden (indien van toepassing en parkeerplaatsen);
- Aanleg van straatmeubilair;
- Aanleg ondergrondse afvalcontainers
- Aanleg van brandkranen.

Artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 3 dienen te worden aangelegd casu quo ingericht in overeenstemming met:

- Het bestemmingsplan De Lus;
- Het beeldkwaliteitsplan De Lus, behorend bij het bestemmingsplan;
- De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);
- De ter plaatse geldende Keur van het waterschap.

Artikel 5 Regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 5.1 Goedkeuring bestekken en tekeningen

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, voordat de bestekken en tekeningen ter goedkeuring voor de onder artikel 3.2 genoemde voorzieningen of werkzaamheden zijn voorgelegd aan en zijn goedgekeurd door burgemeester en wethouders;
2. De bestekken, tekeningen en te volgen procedures worden getoetst aan:
 - Het bestemmingsplan De Lus;
 - Het beeldkwaliteitsplan De Lus, behorend bij het bestemmingsplan;
 - Kwaliteitshandboek gemeente Heiloo definitief revisie D1.0 d.d. 07-04-2016
 - De regels van dit exploitatieplan (inclusief bijlagen);

- De ter plaatse geldende Keur van het waterschap.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met de bestekken en tekeningen.

Artikel 5.2 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de naleving van de regels van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats. In het bijzonder met het oog op de overdracht van de (ondergrond voor) voorzieningen van openbaar nut in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats.
2. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

Artikel 6 Verbods- en ontheffingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels van dit exploitatieplan. Overtreding van de regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en is daarmee een strafbaar feit;
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de regels van dit exploitatieplan. Dat kan alleen als het tot niet-structurele wijzigingen van dit exploitatieplan leidt. Een denkbaar voorbeeld is dat in eventueel voorkomende gevallen al met de opstalrealisatie mag worden begonnen voordat de watergangen en/of andere voorzieningen van openbaar nut zijn gerealiseerd.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. Overtredingen van het bepaalde in deel B en de daarbij behorende bijlagen van dit exploitatieplan betreffen een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en zijn daarmee een strafbaar feit;
2. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan De Lus'.

C. DE EXPLOITATIEOPZET EN EXPLOITATIEBIJDRAGE

4. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet en de exploitatiebijdrage. Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de toedeling van kosten naar opbrengstcapaciteit / draagkracht.

4.1 De exploitatieopzet

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De startdatum van de exploitatie is 1-1-2016.

Alle genoemde bedragen hebben prijspeil 1-1-2016 en zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

4.2 Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied is circa 1,6 hectare. In tabel 1.1 is het ruimtegebruik dat ten grondslag ligt aan de exploitatieopzet samengevat.

Tabel 1.1 Toekomstig ruimtegebruik

Ruimtegebruik	m2	Aandeel
Uitgeefbaar	8.608	54%
Verharding	6.710	42%
Groen	727	5%
Water	-	0%
Totaal	16.045	100%

4.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In tabel 1.2 staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven.

Tabel 1.2 Eigendomspositie*

Eigenaren	m2 exploitatiegebied
Gemeente Heiloo	4.814
Nidrac bv	1.404
Nidrac handelsondernemingen	837
Nidrac beleggingen bv	2.152
OOSTERZIJ CV	6.049
G. Schermer	156
Bruin/Witkamp	633
Totaal	16.045

* De eigendomspositie is bepaald aan de hand van de GBKN kaart en het grondgebruik (bijlage 2). Deze wijkt af (+14m2) van de kadastrale objecten. Voor het plan is de GBKN kaart leidend, voor de taxatie het kadaster. Deze afwijking heeft verder geen financiële gevolgen.

4.4 Programma

Als basis bij de bepaling van het programma is het ontwerp bestemmingsplan gehanteerd. Binnen de bestemming 'wonen' zijn het uitgeefbaar gebied en de bouwpercelen gedefinieerd.

Het te realiseren programma van 103 nieuwe woningen is in tabel 1.3 opgenomen.

Tabel 1.3 Programma

type	aantal
appartementen	78
2^1 kapwoning	9
Rijwoning	8
2^1kap- 0 trede- woning	8
Totaal	103

4.5 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

4.5.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

Onder de inbrengwaarde wordt de waarde van de grond en opstallen begrepen, alsmede de kosten van het vrijmaken van (zakelijke) recht(en) en de kosten van sloop en verwijdering of verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan op welke manier de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald.

De inbrengwaarde van de grondeigendommen en opstallen in het exploitatiegebied is getaxeerd door een onafhankelijke taxateur (Bijlage 3). De totale inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden en opstallen bedraagt 3.931.560,- op prijspeil 1-1-2016.

4.5.2 *Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)*

Het betreft een bestaande bedrijfslocatie die volledig gesloopt dient te worden inclusief fundering (laagbouw), elementenverharding en asfaltwegen. De sloopkosten zijn geraamd op kengetal niveau, in overleg met de toekomstige ontwikkelaar CVIO betreft de raming € 237.244,-. We wijken daarmee af van de sloopkosten uit de taxatie. Daarbij is rekening gehouden met de sloop van de opstallen, het verwijderen van asbest dakplaten en het verwijderen van de verharding op het perceel.

4.5.3 *Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)*

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren aan het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. De onderzoekskosten zijn geraamd op € 37.305,-

4.5.4 *Saneren en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)*

Aangenomen wordt dat er sprake is van lichte bodemverontreiniging gezien het huidige gebruik. Dit moet nader onderzocht worden. Tevens zijn in deze post het afvoeren van asfalt, elementverharding, begroeiing, straatmeubilair en het opschonen van het gebied opgenomen. Totaal worden deze kosten geraamd op € 125.445,-

4.5.5 *Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)*

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op eenheidsprijzen. Deze ramingen zijn gebaseerd op de locatie-eisen die voor het plan gelden.

Het bouwrijp maken bestaat uit het ophogen, de aanleg van bouwwegen en kunstwerken, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Het gebruikrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting en straatmeubilair en de aanleg van groenvoorzieningen. De totale kostenpost voor bouw- en woonrijp maken is geraamd op € 589.172,-.

4.5.6 *Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)*

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, beeldkwaliteit, etc.), ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht & uitvoering (VTU) op civiele werken. Hiervoor is de ontwerpregeling plankostenscan gebruikt (bijlage 4). De raming bedraagt € 707.758,-. De historische plankosten per 1-1-2016 bedragen € 168.944,- (planbegeleiding, onderzoekskosten, etc.) en betreft de plankosten tot 4 jaar terug vanaf 1-1-2012, in te brengen op 1-1-2016. Deze kosten zijn gemaakt om te komen tot het ontwerp en inrichtingsplan die de basis zijn voor het bestemmingsplan en exploitatieplan.

4.5.7 *Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)*

Voor het plangebied is in het verleden een planschaderisicoanalyse opgesteld. Daaruit blijkt dat het planschaderisico nihil is voor dit plan.

4.5.8 Rentekosten (artikel 6.2.4.n Bro)

Over de geïnvesteerde bedragen met uitzondering van de verwervingskosten en plankosten is van 1-1-2012 tot 1-1-2016 € 59.735,- rente betaald.

4.5.9 Bijdrage bovenwijks (artikel 6.2.11.i Bro)

In de nota kostenverhaal van de gemeente Heiloo, vastgesteld op 28 april 2015 is aan dit plan een bijdrage bovenwijks van € 48.014 toegerekend.

4.5.10 Overzicht kosten

In tabel 1.5 is een overzicht van de kosten gegeven.

Tabel 1.5 Overzicht kosten

Kosten toerekenbaar		totaal € op prijspeil	geïndexeerd	contant 1-1-2016
6.2.3.a-b	Inbrengwaarde grond & opstal	€ 3.931.560	€ 3.931.560	€ 3.931.560
6.2.3.c-d	Inbrengwaarde sloop grond & opstal	€ 237.244	€ 237.244	€ 237.244
6.2.4.a	Onderzoeken	€ 37.305	€ 37.305	€ 37.305
6.2.4.b	Saneren & grondwerken	€ 125.445	€ 126.699	€ 124.215
6.2.4.c(1)	Voorzieningen bouwrijp	€ 84.300	€ 85.994	€ 83.474
6.2.4.c(2)	Voorzieningen woonrijp	€ 504.872	€ 534.893	€ 499.922
6.2.4.g-j	Plankosten (POK & VTU)	€ 707.758	€ 725.304	€ 703.532
6.2.4.n	Rentekosten	€ 59.735	€ 59.735	€ 59.735
6.2.11.i	Bijdrage bovenwijks	€ 48.014	€ 48.494	€ 47.543
Totaal		€ 5.736.232	€ 5.787.229	€ 5.724.529

4.6 Opbrengsten

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

4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijs van bouwrijpe kavels zijn residueel bepaald. Zie hieronder voor het overzicht, dat tevens inzicht geeft in de prijsstaffel.

Tabel 1.6 Uitgifteprijs

6.2.7(1)	Wonen I	hoeveelheid	kavelprijs	bedrag
Appartement 48 m2		28	35.728	1.000.370
Appartement 54 m2		20	40.193	803.869
Appartement 77 m2		16	52.698	843.168
Appartement 85 m2		14	58.173	814.423
2^1 kapwoning		9	119.235	1.073.115
Rijwoning		8	76.113	608.903
2^1kap- 0 trede- woning		8	84.033	672.265
subtotaal				5.816.113

Gegeven de hoeveelheid uitgeefbaar terrein en de bovenstaande uitgifteprijs bedraagt de totale nominale opbrengstpotentie gronduitgifte € 5.816.113,- op startwaarde (1-1-2016).

4.6.2 Overzicht opbrengsten

Tabel 1.6 Overzicht van opbrengsten per eigenaar

Eigenaren	m ² uitgeefbaar	gem. €/ m2	totale opbrengst	geïndexeerd	NCW per 1-1-2016
Gemeente Heiloo	76 €	558 €	42.370 €	43.362 €	42.171
Nidrac bv	1.152 €	431 €	496.877 €	508.505 €	494.535
Nidrac handelsondernemingen bv	645 €	431 €	278.199 €	284.710 €	276.888
Nidrac beleggingen bv	1.504 €	587 €	883.220 €	903.890 €	879.058
OOSTERZIJ CV	5.046 €	784 €	3.957.349 €	4.049.961 €	3.938.701
G. Schermer	33 €	692 €	23.124 €	23.665 €	23.015
Bruin/Witkamp	152 €	888 €	134.975 €	138.133 €	134.338
Totaal	8.608 €	676 €	5.816.113 €	5.952.226 €	5.788.707

Deze opbrengst is op startwaarde, vervolgens worden deze opbrengsten samen met de kosten in de tijd uitgezet en geïndexeerd om tot een resultaat te komen worden de kosten en opbrengsten contant gemaakt naar 1-1-2016.

4.7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2016.

4.7.1 Parameters

In tabel 1.7 staan de projectparameters waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 1.7 Parameters exploitatieopzet

Parameters Exploitatieopzet	
Prijspeildatum	1-1-2016
Startdatum exploitatie	1-1-2016
Contante waarde datum	1-1-2016
Einddatum exploitatie	31-12-2020
Exploitatieduur in jaren	5
Rente	3,18%
Disconteringsvoet	2,00%
Opbrengststijging	1,60%
Kostenstijging	1,00%

4.7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en renteopbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

De inbreng, sloop en grondwerken staan voor 2016 en 2017 gepland. Het bouwrijp maken in 2017 / 2018, gefaseerd met de uitgifte van de gronden in die zelfde periode, volgend op de bouwrijp maak werkzaamheden. Het woonrijp maken zal in 2018 en 2019 plaatsvinden, na de realisatie van de woningen.

Voor de volledige fasering van kosten & opbrengsten (kasstroomoverzicht) wordt verwezen naar bijlage 5.

4.7.3 Netto contante waarde

In tabel 1.9 is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een saldo laat zien van € 6.560,- op contante waarde per 1-1-2016.

Tabel 1.9 Resultaat

Resultaat		totaal €
Kosten geïndexeerd	€	5.787.229
Opbrengsten geïndexeerd	€	5.952.226
Saldo geïndexeerd	€	164.997
Rente	€	-157.755
Eindwaarde 31-12-2020	€	7.243
Saldo NCW per 1-1-2016	€	6.560

4.8 Maximaal te verhalen kosten: Totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

Tabel 1.10 Maximaal te verhalen kosten

Exploitatiebijdrage	Geïndexeerd	NCW per 1-1-2016
Gebiedseigen kosten	€ 5.738.735	
Bovenwijkse voorzieningen	€ 48.494	
Totaal geraamde kosten grondexploitatie	€ 5.787.229	€ 5.724.529
In mindering subsidies en bijdragen derden	€ -	€ -
Te verhalen kosten		€ 5.724.529
Geraamde opbrengsten excl. subsidies	€ 5.952.226	€ 5.788.707
Maximaal te verhalen kosten		€ 5.724.529

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten (na aftrek van subsidies en bijdragen derden). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan € 5.724.529,- worden verhaald.

4.9 Bepaling exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald hoe de exploitatiebijdrage berekend moet worden. Samengevat staat in dit artikel het volgende:

- Er dienen uitgiftecategorieën te worden vastgesteld;

- Per categorie dient een basiseenheid te worden vastgesteld;
- Per categorie dient een gewichtsfactor te worden vastgesteld;
- De basiseenheden dienen vervolgens vermenigvuldigd te worden met de gewichtsfactoren om gewogen basiseenheden te bepalen;
- De gewogen basiseenheden dienen vervolgens bij elkaar opgeteld te worden;
- Vervolgens dient het maximaal te verhalen bedrag aan kosten gedeeld te worden door het aantal gewogen basiseenheden om een bedrag per gewogen basiseenheid te kunnen bepalen.

Artikel 6.19 Wro bepaalt vervolgens samengevat:

- De exploitatiebijdrage per eigenaar wordt vervolgens bepaald door het aantal gewogen basiseenheden per eigenaar te vermenigvuldigen met het bedrag per basiseenheid;
- Hiervan wordt afgetrokken de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden (de uitgeefbare gronden);
- Ook wordt afgetrokken de kosten van werkzaamheden die een eigenaar zelf heeft uitgevoerd.

In de praktijk komt dit erop neer dat geanalyseerd wordt welke exploitant welke contante opbrengsten op zijn of haar grondgebied realiseert. De hoogte daarvan hangt weer samen met het programma dat iedere exploitant op zijn of haar grondgebied kan realiseren. De wijze van toerekening van kosten naar een exploitatiebijdrage per exploitant geschiedt vervolgens op basis van het aandeel van de opbrengsten die een exploitant in het totaal van de opbrengsten heeft. Onderstaand wordt achtereenvolgens inzichtelijk gemaakt welk opbrengstenaandeel iedere partij heeft en welke exploitatiebijdrage per exploitant (op contante waarde per 1 januari 2016) geldt (Tabel 1.11). Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen (Tabel 1.12) wordt de inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken. (in Tabel 1.13 hieronder weergegeven als 'NCW investeringen exploitant').

Tabel 1.11 Opbrengstpotentie per exploitant

OPBRENGSTCAPACITEIT PER GRONDEIGENAAR	%	NCW 1-1-2016
Gemeente Heiloo	0,7% €	42.171
Nidrac bv	8,5% €	494.535
Nidrac handelsondernemingen bv	4,8% €	276.888
Nidrac beleggingen bv	15,2% €	879.058
OOSTERZIJ CV	68,0% €	3.938.701
G. Schermer	0,4% €	23.015
Bruin/Witkamp	2,3% €	134.338
Totaal	100% €	5.788.707

Tabel 1.12 Bruto exploitatiebijdrage per exploitant

Deze opbrengstpotentie per grondeigenaar betekent voor het bepalen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar het volgende:

Exploitant	m2 uitgeefbaar	opbrengst %	te verhalen kosten	bruto bijdrage
Gemeente Heiloo	76	0,7% €	5.724.529 €	41.703
Nidrac bv	1152	8,5% €	5.724.529 €	489.052
Nidrac handelsondernemingen	645	4,8% €	5.724.529 €	273.818
Nidrac beleggingen bv	1504	15,2% €	5.724.529 €	869.312
OOSTERZIJ CV	5046	68,0% €	5.724.529 €	3.895.034
G. Schermer	33,4	0,4% €	5.724.529 €	22.760
Bruin/Witkamp	152	2,3% €	5.724.529 €	132.849
Totaal	8608	100% €	5.724.529 €	5.724.529

Tabel 1.13 Netto exploitatiebijdrage per exploitant

Exploitant	bruto bijdrage	Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar	Correctie inbrengwaarde opstallen	Correctie inbrengwaarde sloop	netto bijdrage
Gemeente Heiloo	€ 41.703	€ 6.876	€ -	€ -	€ 34.827
Nidrac bv	€ 489.052	€ 175.250	€ 204.400	€ 29.088	€ 80.314
Nidrac handelsondernemingen bv	€ 273.818	€ 136.135	€ 77.100	€ 2.500	€ 58.083
Nidrac beleggingen bv	€ 869.312	€ 268.125	€ 494.400	€ 49.152	€ 57.635
OOSTERZIJ CV	€ 3.895.034	€ 754.425	€ 1.448.424	€ 127.824	€ 1.564.361
G. Schermer	€ 22.760	€ 19.825	€ 120.000	€ 6.528	€ -123.593
Bruin/Witkamp	€ 132.849	€ 79.000	€ 147.600	€ 22.152	€ -115.903
Totaal	€ 5.724.529	€ 1.439.636	€ 2.491.924	€ 237.244	€ 1.555.725

Artikel 6.17 Wro bepaalt dat het te verhalen bedrag wordt opgenomen als voorschrift wordt opgenomen bij de omgevingsvergunning. Dit dient aldus het bedrag (netto bijdrage) te zijn welke in bovenstaande tabel (1.13) is opgenomen onder de kop "netto bijdrage" per exploitant.

Wat hier nog in mindering op kan worden gebracht is de eventuele aankoop van gronden (t.b.v. voorzieningen van openbaar nut) door de gemeente tegen de getaxeerde inbrengwaarde per m2. Zodoende ontstaat per exploitant een bijdragesaldo.

Anterieure overeenkomst Oosterzij C.V. (CVIO)

Met CVIO zal voor vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. CVIO is voornemens de overige gronden binnen het exploitatieplangebied te verwerven en alle gronden volledig voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling te brengen. Na verwerving van de gronden door CVIO zal het volledige kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst zijn verzekerd.

D. BIJLAGEN

1. Kaart Exploitatiegebied
2. Kaart Grondgebruik en eigendommen
3. Taxatie van de inbrengwaarde
4. Plankosten scan
5. Kasstroomoverzicht exploitatieplan (fasering uitgaven en inkomsten)