



Exploitatieplan

# Bedrijvenpark Oudeland

Behoort bij raadsbesluit 2011/28 (BR1100043)  
d.d. 31 maart 2011

Mij bekend, de griffier  
Gemeente Lansingerland

<b>1 INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1 LEESWIJZER.....	3
1.2 AANLEIDING.....	3
1.2.1 Masterplan.....	3
1.2.2 Exploitatieplan.....	3
1.3 DOEL, INHOUD EN PROCEDURE VAN HET EXPLOITATIEPLAN.....	5
1.3.1 Doel exploitatieplan.....	5
1.3.2 Inhoud van het exploitatieplan.....	5
1.3.3 Procedure en rechtsgevolgen.....	6
1.4 BEOOGDE ONTWIKKELING EN PLANOLOGISCH BESLUIT.....	7
1.4.1 Plangebied en beoogde ontwikkeling.....	7
1.4.2 Ontwerpbestemmingsplan.....	7
1.4.3 Kwaliteitsuitgangspunten.....	8
1.5 UITGANGSSITUATIE EXPLOITATIEOPZET.....	10
1.5.1 Eigendomssituatie.....	10
1.5.2 Verwerving van gronden.....	12
1.5.3 Jaarlijkse herziening en afrekening.....	12
<b>2 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET EN DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....</b>	<b>13</b>
2.1 ALGEMEEN.....	13
2.1.1 Ruimtegebruik.....	13
2.2 KOSTEN.....	14
2.2.1 Raming van de inbrengwaarde gronden, opstallen en sloop.....	14
2.2.2 Onderzoekskosten.....	14
2.2.3 Bodemsanering.....	14
2.2.4 Civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken).....	15
2.2.5 Plankosten.....	16
2.2.6 Tijdelijk beheer.....	16
2.2.7 Planschade.....	16
2.2.8 Bovenwijkse kosten en afdrachten.....	16
2.2.9 Rente.....	16
2.3 OPBRENGSTEN.....	17
2.4 RESULTAAT EXPLOITATIEOPZET.....	18
2.4.1 Parameters.....	18
2.4.2 Saldo exploitatieopzet.....	18
2.5 MACRO AFTOPPING (MAXIMAAL TE VERHALEN KOSTEN).....	18
2.6 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE.....	19
2.7 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR.....	19
2.8 REGELS.....	20
<b>3 BIJLAGEN.....</b>	<b>22</b>
3.1 VERHAALBARE KOSTEN VOLGENS BRO.....	23
3.2 UITREKSEL EXPLOITATIEBEREKENING DEELGEBIED A.....	25
3.3 UITREKSEL EXPLOITATIEBEREKENING DEELGEBIED B.....	29
3.4 BELEIDSLIJN OEVERZONE'S.....	33
3.5 KADAESTRALE INFORMATIE.....	34

# 1 Inleiding

## 1.1 Leeswijzer.

Het voorliggende exploitatieplan is onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat algemene en achtergrondinformatie over dit exploitatieplan;
- Hoofdstuk 2 bevat een toelichting op de uitgangspunten van de exploitatieopzet en de omschrijving van werken;
- Hoofdstuk 3 bevat regels (voorschriften), die in acht genomen moeten worden bij zelfrealisatie;
- In hoofdstuk 4 zijn de bij dit exploitatieplan behorende bijlagen gevoegd.

## 1.2 Aanleiding

### 1.2.1 Masterplan

In 2004 heeft de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs het Masterplan Bedrijventerrein Oudeland opgesteld om tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland te komen, als onderdeel van de Vinex-opgave die in 1997 is vastgelegd in het Regionaal structuurplan Noordrand II en III.

Het oorspronkelijke plangebied werd gekenmerkt door een open polderlandschap, verkaveld in noordwestelijke richting met aan de noordzijde de Bovenvaart, onderdeel van Delflands Boezem, met bijbehorende kade en haaks daarop de ontwateringvaarten. Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen:

- het boerderijcluster als agrarisch relict en een landschappelijk element en
- de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert.

Bij de herinrichting van het terrein zijn deze gebiedskenmerken als uitgangspunt genomen.

Het Masterplan voor het bedrijventerrein Oudeland is opgeknipt in twee fases. Fase 1 is reeds in uitvoering en ligt grotendeels ten oosten van de N471, de verbindingsweg van Rotterdam met Pijnacker en Zoetermeer.

Fase 2 heeft hoofdzakelijk betrekking op het gebied ten westen van de N471. Als gevolg van de evaluatie van het Masterplan worden in Fase 2 een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het eerder vastgestelde Masterplan. Deze werden mede ingegeven door ervaringen bij de uitgifte en ontwikkeling van de eerste fase. In dit exploitatieplan wordt op een en ander nader ingegaan.

De zuid- en westrand aan de Zuidersingel en de Molenweg vormen een afzonderlijk deel van Oudeland. Voor deze zone worden woonpercelen bestemd die aansluit op de kleinschalige bebouwing van het Lint.

### 1.2.2 Exploitatieplan

#### 1.2.2.1 Algemeen.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudeland d.d. 31 januari 2002 wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in dit gebied. Nadat het bedrijventerrein was opgenomen in het Regionaal Structuurplan Noordrand II en III (de Vinex-opgave), is de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland vervolgens opgenomen in de ontwikkelingsvisie Oudeland. De gemeente Berkel en Rodenrijs heeft op basis van deze ontwikkelingen op alle percelen die tot het toekomstige bedrijvengebied behoren een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het bestemmingsplan bedrijvenpark Oudeland bestendigt de geschetste ontwikkeling.

### **1.2.2.2 Exploitatieplan Oudeland**

Het exploitatieplan is een nieuwe planfiguur. Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Oudeland zijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor een dergelijke ontwikkeling een of meerdere exploitatieplan(nen) vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en er geen nadere eisen aan de uitvoering van het plan gesteld behoeven te worden.

### **1.2.2.3 Exploitatiegebieden**

Voor fase 1 van het plan is kostenverhaal van het nieuwe bedrijventerrein verzekerd, doordat een groot deel van de gronden is uitgegeven voor bedrijfshuisvesting. Het nog resterende en uit te geven deel in fase 1 van het bedrijventerrein is eigendom van de gemeente en zal tegen (kostendekkende) marktconforme prijzen worden uitgegeven, waardoor volledig kostenverhaal van de eerste fase is gewaarborgd.

Voor fase 2 geldt dat het bedrijventerrein grotendeels in eigendom is van de gemeente, met uitzondering van één perceel dat nog niet verworven is. Hiervoor is een exploitatieplan dus noodzakelijk.

Enkele percelen in de rand tussen de Zuidersingel en de nieuwe watergang langs het bedrijventerrein zijn niet in handen van de gemeente en zijn nog geen anterieure overeenkomsten gesloten, zodat een exploitatieplan voor die percelen noodzakelijk is.

Voor het plangebied Oudeland fase 2 moeten geheel andere kosten worden gemaakt dan voor de bouwplannen langs de Zuidersingel / Molenweg. Daarom is er in dit plan voor gekozen om twee exploitatieplannen te maken, één voor het bedrijventerrein (deel A) en één voor de percelen langs Zuidersingel / Molenweg (deel B). In onderstaande kaart is deze uitsplitsing in exploitatiegebieden inzichtelijk gemaakt. Ook de exploitatieberekeningen zijn opgezet volgens deze splitsing. Het boerderijcluster dat centraal in het plangebied ligt, is wel meegenomen binnen het exploitatieplan, maar is in de exploitatieopzet als te handhaven beschouwd. Er worden dus geen kosten gemaakt en aan toegerekend.



- een exploitatieopzet, waarvan de inhoud in de wet is vastgelegd;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied.

#### Exploitatieopzet en kostenverhaal

De exploitatieopzet gaat uit van objectief vastgestelde, marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en opbrengsten (o.a. uitgifteprijzen). Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de exploitatieopzet.

In het exploitatieplan staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding potentiële grondopbrengsten versus totale potentiële grondopbrengsten van het exploitatiegebied.

#### Facultatieve onderdelen exploitatieplan

Naast de hiervoor genoemde wettelijk vereiste onderdelen kan een exploitatieplan bevatten:

1. een kaart met voorgenomen grondgebruik;
2. een kaart met de gronden, die de gemeente (nog) beoogt te verwerven;
3. kwalitatieve eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze kunnen als aanvulling op de omschrijving van deze werken en werkzaamheden in het exploitatieplan worden opgenomen;
4. regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden. Hierbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht e.d.
5. verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen;
6. regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Het exploitatieplan kan ook regels bevatten over de drie woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particuliere opdrachtgeverschap. Een exploitatieplan mag de woningbouwcategorieën echter alleen regelen als in de bijbehorende de planologische maatregel (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) een percentage gerelateerd aan het plangebied is opgenomen.

Van deze mogelijkheden worden alleen de onder 1, 3 en 4 genoemde mogelijkheden in dit exploitatieplan opgenomen.

#### **1.3.3 Procedure en rechtsgevolgen**

Het eerste exploitatieplan voor een locatie moet worden vastgesteld samen met de vaststelling van het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een project(afwijking)besluit of een omgevingsvergunning om voor een project af te wijken van het bestemmingsplan voor de locatie. Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een bouwvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage met de gemeente is overeengekomen en verzekerd.

Daarnaast is in de Woningwet geregeld dat een bouwvergunning geweigerd wordt bij strijd met een exploitatieplan. Daartoe kunnen bij het exploitatieplan bindende regels worden opgenomen, een bevoegdheid waarvan ook in dit exploitatieplan gebruik is gemaakt.

Ook is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) geregeld dat burgemeester en wethouders een aanvraag om bouwvergunning kunnen aanhouden zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, om (onder meer) te voorkomen dat de gemeente met financiële tegenvallers wordt geconfronteerd. Deze aanhoudingsplicht kan overigens (zonder voorbereidingsprocedure), onder andere in de WABO/Woningwet opgenomen voorwaarden door burgemeester en wethouders worden doorbroken.

De vaststellingsprocedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel. Voor eigenaren is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een bouwvergunning verplicht en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom zijn alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerpexploitatieplan en worden zij opnieuw geïnformeerd over het vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel. De regels van het exploitatieplan treden gelijktijdig met het bestemmingsplan in werking.

## **1.4 Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit**

### **1.4.1 Plangebied en beoogde ontwikkeling**

Het voornemen voor transformatie van het gebied Oudeland naar een multifunctioneel bedrijventerrein is vastgelegd in het bestemmingsplan bedrijventerrein Oudeland (2002). Op basis van het itwerkingsplan 1<sup>e</sup> fase (plandeel oost) (2005) is gestart met de realisering van de eerste fase. Nu deze fase nagenoeg is gerealiseerd wordt een plan voor de tweede fase verder uitgewerkt. In het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland (2011) wordt heel Oudeland gedetailleerd bestemd; dus de eerste fase wordt opnieuw vastgelegd en de tweede fase van het bedrijvenpark en de woonlinten zijn ingevuld.

Hoofdkenmerken van deze tweede fase zijn:

- optimale benutting van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten;
- vestiging van grote diversiteit aan bedrijven;
- mogelijk maken van woon/werksituatie aan Zuidersingel en Molenweg;
- inpassing van het boerderijcluster voor een verscheidenheid aan functies en bedrijvigheid;
- een hoogwaardige beeldkwaliteit en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.

### **1.4.2 Ontwerpbestemmingsplan**

Gegeven de landschappelijke kwaliteiten van de gemeente en het toenemende belang dat ondernemers hechten aan een representatieve omgeving en gebouwen, wordt er bij de ontwikkeling van Oudeland gekozen voor een modern gemengd bedrijventerrein met voor sommige delen van het terrein een efficiënte en eenduidige vormgeving van bovengemiddelde kwaliteit (bedrijvenparkachtig). Het stedenbouwkundig plan voor Oudeland wordt om het aanzicht van het terrein te bewaken vertaald in een beeldkwaliteitplan. Op het bedrijventerrein Oudeland is nadrukkelijk aandacht voor de landschappelijke inpassing van het terrein. Dit betekent zorgvuldig vormgegeven grenzen en overgangen tussen het bedrijventerrein en het landschap en het aangrenzende woongebied. Zichtlocaties komen langs de provinciale weg die het terrein doorkruist (N471).

Het bedrijventerrein Oudeland als een eigentijds, modern en gemengd bedrijventerrein kenmerkt zich door een functionele opzet. Mogelijkheid van vestiging wordt geboden aan een breed scala aan bedrijven, met name in de sfeer van industrie, transport en distributie (inclusief (groot)handel). In Lansingerland spelen groothandelsbedrijven en aan de agrarische sector gerelateerde bedrijven een belangrijke rol in de werkgelegenheid. In de toekomst kan Oudeland in de opvang van deze lokale bedrijvigheid (die uitgeplaatst moet worden in verband met milieuhinder of het gebrek aan uitbreidingsruimte) een rol spelen. Verder kan Oudeland een functie vervullen in de opvang van handelsbedrijven die in de toekomst niet meer op bedrijventerreinen in de omgeving (zoals het terrein Noordwest te Rotterdam) terechtkunnen. Daarnaast is het terrein geschikt voor andere lokaal en regionaal verzorgende bedrijvigheid. Voornoemde doelgroepen zijn gebaseerd op de aard van de activiteiten. Wat betreft de verschijningsvorm is daarbinnen een grote variatie.





#### **1.4.3.2 Hoofdontsluiting**

Het gebied wordt ontsloten via twee rotondes op de N471. Via de hoofdontsluitingswegen, met twee gescheiden rijbanen en vrijliggende fietspaden, kan men de bedrijfsstraten bereiken. Alle bedrijven hebben hun entree aan deze bedrijfsstraten. Direct vanaf de hoofdontsluiting bevinden zich dan ook geen in- en uitritten voor bedrijven. De hoofdontsluitingswegen zijn oost-west georiënteerd, de bedrijfsstraten noord-zuid. Het onderscheid tussen de wegen is hierdoor helder, wat de oriëntatie vergroot.

#### **1.4.3.3 Fietsverkeer**

Onder de N471 komend vanuit het oosten liggen twee fietstunnels evenwijdig aan de twee hoofdontsluitingswegen. Langs deze hoofdwegen liggen vrijliggende fietspaden, waarmee een veilige verkeersscheiding aanwezig is op de drukste wegen van het bedrijvenpark.

Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het groene centrale deel van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrijliggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale fietsnetwerk.

#### **1.4.3.4 Parkeren**

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Daarbij wordt extra aandacht gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en de inrichting. Voor de geldende parkeernormen wordt de CROW, zoals deze gelden op de datum van vaststelling van dit exploitatieplan, gehanteerd. Voor wat betreft het laden en lossen wordt dit zoveel mogelijk naast of achter het hoofdgebouw gerealiseerd. Dit om zorg te dragen voor een kwalitatief goede uitstraling van de bedrijven naar het openbaar gebied.

Op de Molenweg is ruimte geserveerd voor bezoekersparkeren.

#### **1.4.3.5 Openbaar vervoer**

Bij de verdere realisering van het bedrijvenpark zal bezien worden in hoeverre een bedrijfsgeoriënteerd (openbaar) vervoer mogelijk is.

#### **1.4.3.6 Kunstpad**

Als kunstproject op Oudeland wordt een zogenaamd kunstpad aangelegd. Het kunstpad is niet alleen een kunstuiting, het kan goed gebruikt worden als aantrekkelijke wandelroute voor bijvoorbeeld een lunchwandeling.

#### **1.4.3.7 Bouwhoogten**

Binnen het plangebied geldt een minimale en een maximale bouwhoogte. Voor het grootste deel is een bouwhoogte van minimaal 5 meter en maximaal 12 meter toegestaan. In de plandelen de Zoom en de Boerderij wordt uitgegaan van een lagere bouwhoogte. Zo vormen de bedrijven in de Zoom (waarin het particuliere perceel is gesitueerd) een vloeiende overgang met de woonbebouwing aan de Zuidersingel. Vermelding in dit exploitatieplan is gewenst nu de bijdrage aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen wordt berekend per m<sup>2</sup> BVO of m<sup>2</sup> bedrijfsterrein. Bij grotere bouwhoogten en bouw in meerdere lagen zal de FSI >1 zijn en dus leiden tot een bijdrage op basis van m<sup>2</sup> BVO en bij een FSI ≤ 1 op basis van m<sup>2</sup> bedrijfsterrein.

#### **1.4.3.8 Milieuzonering**

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij de “lichtere” bedrijven aan de randen worden gepositioneerd en de “zwaardere” bedrijven meer in het centrale deel worden gepositioneerd. Bovendien is er nog een zonering opgenomen richting de boerderij aan de Laan van Koot 5, nu die op basis van overgangsrecht bewoond wordt. Als de bewoning op termijn eindigt, kan deze zonering met een wijzigingsplan door burgemeester en wethouders worden opgeheven. Door het aanhouden van voldoende afstand tussen “hinderlijke” bedrijven en milieugevoelige zones, zoals de woonbebouwing langs de Zuidersingel, kunnen milieuplanologische problemen, in samenhang met de sectorale milieuwetgeving worden voorkomen.

#### 1.4.3.9 Bouwgrenzen en erfgrrenzen

Om een rustig en eenduidig beeld aan de bedrijfstraten te realiseren, is er op stedenbouwkundige belangrijke plaatsen sprake van verplichte bouwgrenzen. Uitgangspunt is dat de bebouwing op deze bouwgrenzen dient te staan. Langs de N471, de Oudelandselaan en op de hoeken langs de hoofdontsluiting is het in principe verplicht om in de bouwgrens te bouwen. Op andere plekken is een maximale bouwgrens aangeduid. Buiten deze bouwgrenzen mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Een uitzondering hierop vormen het tankstation en de horeca die vrij in de ruimte kunnen worden gebouwd langs de Oudelandselaan. Op de perceelgrenzen is het uitgangspunt dat er een beukenhaag als erfscheiding geplaatst wordt. De hagen mogen in combinatie met een zwart spijlenhekwerk worden uitgevoerd.

#### 1.4.3.10 Openbaar groen

In de bedrijfstraten is uitgegaan van laanbeplanting.

#### 1.4.3.11 Duurzaamheid en parkmanagement

Bij de uitgifte van de kavels op het bedrijvenpark wordt er van gemeentewege een veiligheidscan en een duurzaamheidsplan aangeboden. Voor het bedrijvenpark Oudeland is de Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland opgericht in het kader van het parkmanagement.

### 1.5 Uitgangssituatie exploitatieopzet

Voor de toerekening van kosten is het belangrijk een aantal zaken te omschrijven. In deze paragraaf wordt een aantal belangrijke algemene zaken beschreven, waarop in de volgende hoofdstukken verder wordt ingegaan.

#### 1.5.1 Eigendomssituatie

In eerste instantie is het van belang inzichtelijk te maken wat de eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied is. De verbeelding van de kadastrale gegevens is opgenomen in bijlage 7.

##### Gebied A

De gemeente Lansingerland heeft met een aantal grondeigenaren overeenkomsten gesloten, waarbij de gemeente het eigendom heeft verworven van een aantal percelen binnen het gebied het exploitatiegebied. Eén perceel in het exploitatiegebied is echter nog niet in handen van gemeente.

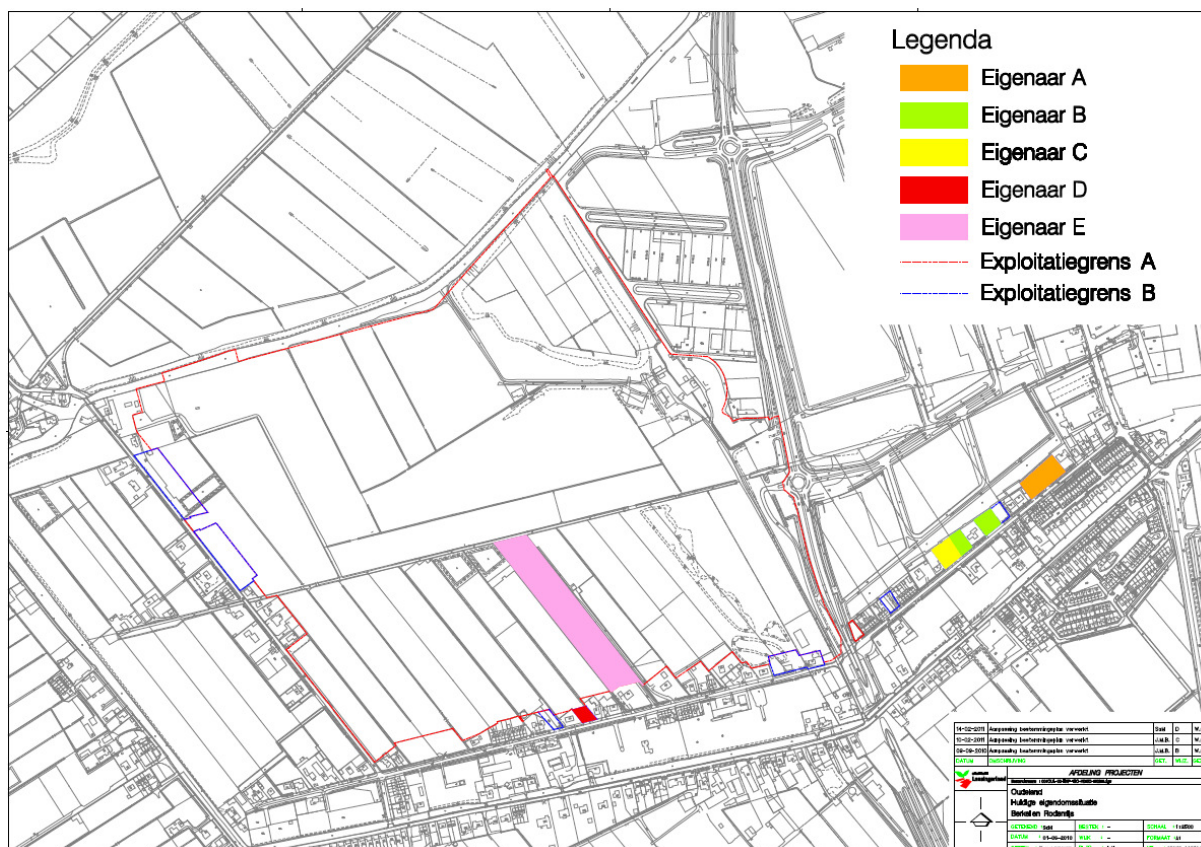
- Gemeente Berkel, sectie B, nummer 1285, eigendom van mw. J.B. Bijtel (eigenaar E);

##### Gebied B

In dit exploitatiegebied (het woonlint) staat de gemeente geen actieve grondpolitiek voor. Een aantal percelen is niet in handen van de gemeente.

- Gemeente Berkel, sectie B, nummer 6123, eigendom van P.A. Koppert, P.C. Koppert en H.P.P. Oosthoek (eigenaar A);
- Gemeente Berkel, sectie B, nummer 6703, eigendom van P.A.C. van Dijk (eigenaar B);
- Gemeente Berkel, sectie B, nummer 5465, eigendom van P.M. van der Houwen (eigenaar C);
- Gemeente Berkel, sectie B, nummers 7177 en 7178, eigendom van Difra Agro Projecten (eigenaar D).

Deze gegevens zijn in onderstaande kaart uitgebeeld. Het niet gekleurde deel binnen het exploitatiegebied is eigendom van de gemeente.



Eigendomssituatie

De eigendomssituatie is voor beide exploitatiegebieden opgenomen in tabel 2.2. In de tabel zijn de aanwezige (grond)eigenaren met een code benoemd. Daarnaast is per eigenaar het binnen het exploitatiegebied in bezit zijnde grondoppervlak (m<sup>2</sup>) weergegeven.

Tabel 2.1: Grondoppervlak per eigenaar

**Exploitatiegebied A**

Eigenaar	aantal m <sup>2</sup>	%
Gemeente	627.674	98%
Eigenaar E	16.040	2%
<b>Totaal</b>	<b>643.714</b>	<b>100%</b>

**Exploitatiegebied B**

Eigenaar	aantal m <sup>2</sup>	%
Gemeente	13.331	67%
Eigenaar A	2.489	13%
Eigenaar B	1.879	10%
Eigenaar C	1.420	7%
Eigenaar D	635	3%
<b>Totaal</b>	<b>19.754</b>	<b>100%</b>

## **1.5.2 Verwerving van gronden**

Gelet op de complexiteit van de beoogde ontwikkeling (o.a. veroorzaakt door inwaartse zonerings, wateropgaaf, het kunstpad, rooilijnen en erfgronden) wil de gemeente Lansingerland het gehele gebied A in eigen beheer uitvoeren. De gemeente heeft al een relevant deel van de gronden verworven. De gemeente is voornemens nog één perceel (van eigenaar E) minnelijk te verwerven. Mocht dit niet lukken en de eigenaar kan geen beroep doen op zelfrealisatie dan zal de gemeente overgaan tot een onteigeningsprocedure.

In gebied B wordt geen actieve grondpolitiek nagestreefd maar zal de gemeente vooral randvoorwaardenscheppend bezig zijn.

## **1.5.3 Jaarlijkse herziening en afrekening**

### **1.5.3.1 Jaarlijkse herziening exploitatieplan**

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen minimaal jaarlijks herzien moeten worden totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd, totdat alle kosten zijn verzekerd.

Een herziening van het exploitatieplan is niet afhankelijk van een herziening van het bestemmingsplan. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, behoeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Ook kan een herziening plaatsvinden als aanpassing van woningaantallen, programma of verkaveling aan de orde zijn.

Tegen een herziening staat beroep open, tenzij de herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen. In een herziening kunnen onder meer nieuwe inzichten betreffende het stedenbouwkundig ontwerp en de fasering worden verwerkt.

### **1.5.3.2 Eindafrekening**

Het publieke kostenverhaal verloopt via een overeenkomst (gronduitgifte of kostenverhaal) of via een financiële voorwaarde bij de bouwvergunning. Een aanvrager van een bouwvergunning betaalt bij het verlenen van de bouwvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Het kan zijn dat achteraf de totale kosten van de exploitatie lager blijken te zijn, waardoor de aanvrager een te hoge bijdrage heeft betaald. Indien de aanvrager niet vrijwillig (overeenkomst) maar in het kader van de bouwvergunning heeft betaald, wordt het eventueel te veel betaalde boven een drempel van 5% terugbetaald door de gemeente. Als wel een overeenkomst is aangegaan dan vindt verrekening alleen plaats als dat uitdrukkelijk is overeengekomen.

## **2 Toelichting op de exploitatieopzet en de omschrijving van werken en werkzaamheden**

### **2.1 Algemeen**

Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Op deze basis is ook deze exploitatieopzet gebaseerd.

Voor exploitatiegebieden A en B zijn afzonderlijke exploitatieopzetten opgesteld. Volgens de Wro 6.13 bestaat een exploitatieopzet in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- raming inbrengwaarden;
- raming van kosten;
- raming van opbrengsten;
- tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden;
- fasering van de exploitatie;
- wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Jaarlijks zal de exploitatieopzet worden aangepast waarbij waar mogelijk de ramingen aangepast of vervangen worden door gerealiseerde kosten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de volgende onderdelen, alvorens te komen tot een exploitatiebijdrage per eigenaar/mogelijke zelfrealisator:

- ruimtegebruik;
- kosten;
- opbrengsten;
- resultaat exploitatieopzet;
- macro aftopping;
- bepaling exploitatiebijdrage.

Alle genoemde bedragen zijn op netto contante waarde (NCW) 1-1-2010, tenzij anders vermeld.

#### **2.1.1 Ruimtegebruik**

Belangrijke basis voor de exploitatie is het ruimtegebruik zoals dat voortvloeit uit het voorgenomen toekomstig gebruik. Per exploitatiegebied ziet dat er als volgt uit:

Tabel 2.2: Ruimtegebruik per exploitatiegebied

Element	Exploitatiegebied A		Exploitatiegebied B	
	aantal m <sup>2</sup>	%	aantal m <sup>2</sup>	%
<i>Bruto exploitatiegebied</i>	<u>653.947</u>		<u>19.754</u>	
Te handhaven element (Boerderijcluster)	10.233		-	
<i>Netto plangebied</i>	<u>643.714</u>	<u>100%</u>	<u>19.754</u>	<u>100%</u>
Uitgeefbaar	400.609	62%	19.166	97%
Verharding	90.029	14%	-	0%
Groen	55.627	9%	588	3%
Water	97.449	15%	-	0%

## 2.2 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5) Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan.

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk:

- profijt;
- toerekenbaarheid of causaliteit en
- evenredigheid of proportionaliteit.

In volgende paragrafen zijn de te verhalen kosten voor exploitatiegebied A en B kort beschreven.

In bijlagen 5b en 6b zijn de verhaalbare kosten in de tijd weergegeven voor exploitatiegebied A en B.

### 2.2.1 Raming van de inbrengwaarde gronden, opstallen en sloop

Door een onafhankelijke taxateur is de waarde van de reeds in het bezit zijnde en nog te verwerven gronden binnen de exploitatiegebieden getaxeerd met inachtneming van de artikelen 40B t/m 40F van de Ontheffingswet. Van deze percelen is individueel de waarden bepaald. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarden en zijn bepaald op basis van ramingen.

De totale inbrengwaarde van grond, opstallen en sloop bedraagt:

- Exploitatiegebied A: € 17.005.838,-;
- Exploitatiegebied B: € 1.834.121,-.

### 2.2.2 Onderzoekskosten

Ten behoeve van de ontwikkeling van Bedrijvenpark Oudeland zijn diverse onderzoeken verricht. Het betreft onder andere archeologisch onderzoek, onderzoek met betrekking tot de flora en fauna en bodemonderzoek.

De onderzoekskosten voor exploitatiegebied A en B zijn als volgt:

- Exploitatiegebied A: € 124.038,-;
- Exploitatiegebied B: geen

### 2.2.3 Bodemsanering

Voor exploitatiegebied A zijn diverse bodemonderzoeken gedaan. Op basis van deze onderzoeken is intern bij de gemeente een globale kostenraming opgesteld van de bekend zijnde

bodemverontreinigingen. In de kostenraming is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbestverontreiniging. Er is geen aanleiding aan te nemen dat er bodemverontreiniging bestaat in de gronden binnen exploitatiegebied B.

De geraamde kosten bodemsanering voor exploitatiegebied A en B bedragen:

- Exploitatiegebied A: € 2.341.185,-;
- Exploitatiegebied B: geen

#### **2.2.4 Civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken)**

Op basis van het Beeldkwaliteitsplan is door een extern bureau een civieltechnische kostenraming opgesteld voor exploitatiegebied A. De voorgestelde inrichting van de openbare ruimte en de opgenomen dwarsprofielen en groenstructuren vormen de onderlegger bij de opgestelde kostenraming. De geraamde kosten zijn daarmee afgestemd op het voorgenomen toekomstige grondgebruik en de bijbehorende kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.

**Bouwrijpmaken:**

Het bouwrijpmaken omvat de civieltechnische werken aan zowel de kavels als de openbare ruimte. Dit betreft de voorbereiding op het bestekmatig uitvoeren van het bouwrijpmaken, waaronder met name een voorbelasting van het terrein. Daarna vindt ook het daadwerkelijk bouwrijpmaken van het gehele terrein plaats. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd conform een door het college vastgesteld Inrichtingsplan.

**Woonrijpmaken:**

Deze fase start nadat de bebouwing op de kavels zodanig gevorderd is dat ontsluiting over de definitieve verharding gewenst en verantwoord is. Hieronder vallen ook kunstwerken zoals bruggen en duikers. Ook deze werkzaamheden worden uitgevoerd conform een door het college vastgesteld Inrichtingsplan.

Specifiek worden bij het woonrijpmaken ook maatregelen getroffen ten behoeve van de steenuil en wering van specifieke vogelsoorten. In het plangebied wordt circa 8 hectare oppervlaktewater aangelegd verdeeld over een lange smalle watergang en een centrale plas. De centrale plas heeft een oppervlakte van circa 4 hectare. De aaneengesloten oppervlakte van de centrale plas vormt een mogelijk risico met betrekking tot het foerageren van grote vogelsoorten, waarvan de aanwezigheid niet gewenst is in verband met de start- en landingsbanen van het nabijgelegen vliegveld. Het resterende oppervlaktewater vormt een lange smalle watergang die niet aantrekkelijk is voor deze grotere vogelsoorten.

In directe nabijheid van de centrale plas is eveneens een corridor gepland voor de aanwezige steenuilen. De corridor loopt vanaf de monumentale boerderij richting het natuurgebied Bergboezem. Teneinde de centrale plas enerzijds onaantrekkelijk te laten zijn voor de grotere vogelsoorten en anderzijds de oostelijke oever van de centrale plas in te richten als drager van de corridor voor de steenuil is een inrichtingsplan gemaakt voor de oostelijke oever.

In de centrale plas is ook een eiland met bouwvlak voorzien. Dit eiland zal ten behoeve van de veiligheid ontsloten worden door twee bruggen, waarvan één brug een breedte heeft van ten minste 4,5 meter (over de breedte van 3,25 meter verhard) met een vrije hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter en geschikt voor voertuigen met een aslast van 10.000 kilo (voor brandweervoertuigen).

**Nazorg en onderhoud gedurende de exploitatie:**

Deze fase bestrijkt de gehele looptijd van de realisering van het gebied van 2009 t/m 2019. De nazorg- en onderhoudsfase heeft betrekking op nazorg en onderhoud als onderdeel van de aanlegfase.

Voor exploitatiegebied B geldt dat de huisaansluitingen voor de riolering zijn berekend in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De kosten voor het graven van het water (tussen de Zuidersingel en het bedrijventerrein) en de afwerking van de taluds langs deze (toekomstige) waterpartij zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De geraamde civieltechnische kosten voor exploitatiegebied A en B bedragen:

- Exploitatiegebied A: € 26.080.154,--;
- Exploitatiegebied B: € 212.239,--.

#### **2.2.5 Plankosten**

Op basis van invulling van de plankostenscan, zoals die medio 2010 is voorgesteld door het toenmalige ministerie van VROM, is de hoogte van de te verhalen plankosten bepaald. De te verhalen plankosten zijn kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en kosten voor voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (VTU).

De te verhalen plankosten voor exploitatiegebied A en B bedragen:

- Exploitatiegebied A: € 8.777.599,--;
- Exploitatiegebied B: € 201.090,--.

#### **2.2.6 Tijdelijk beheer**

De gronden binnen het exploitatiegebied die aangekocht zijn, maar nog niet direct ontwikkeld worden, dienen beheerd te worden. De kosten voor tijdelijk beheer voor exploitatiegebied A en B bedragen:

- Exploitatiegebied A: € 834.459,--;
- Exploitatiegebied B: geen.

#### **2.2.7 Planschade**

In opdracht van de gemeente Lansingerland is een planschade risicoanalyse uitgevoerd. Op basis van deze analyse is een schatting gemaakt van de mogelijke kosten die planschade met zich mee kunnen brengen. Er is van uitgegaan dat de planschade wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein.

De kosten voor planschade voor exploitatiegebied A en B bedragen:

- Exploitatiegebied A: € 528.298,--;
- Exploitatiegebied B: geen

#### **2.2.8 Bovenwijkse kosten en afdrachten**

Rekening is gehouden met een storting in het Fonds bovenwijkse voorzieningen conform de Nota fonds bovenwijkse voorzieningen, zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 februari 2010. Op basis van deze Nota zijn de bijdragen vastgesteld. De afdracht Stadsregio is voor het bedrijventerrein al afgerekend door de gemeente en zal worden doorbelast aan de (particuliere) ontwikkelaar

De bijdrage aan het fonds bovenwijks en afdrachten voor exploitatiegebied A en B bedragen:

- Exploitatiegebied A: € 8.305.915,-- (contante waarde d.d. 1-1-2010);
- Exploitatiegebied B: € 146.736,-- (contante waarde d.d. 1-1-2010);

#### **2.2.9 Rente**

Het Bro maakt het mogelijk rente kosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het exploitatieplan. De exploitatieopzet bestaat voor wat betreft de rente uit een tweetal componenten:

1. De rente invloed van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten;



2. Rente op reeds geïnvesteerd vermogen (boekwaarde). In dat saldo van al gemaakte kosten en reeds gerealiseerde opbrengsten kan een rentepost staan. Dit zijn de daadwerkelijk gemaakte rentelasten.

In de exploitatieopzet van exploitatiegebieden A en B wordt met een aangenomen fasering rente berekend voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten. Daarnaast zijn in het verleden kosten gemaakt met bijbehorende rentelasten. Deze rentelasten zijn onder onderhavige post opgenomen in de exploitatieopzet.

De gerealiseerde rentekosten voor exploitatiegebied A en B bedragen:

- Exploitatiegebied A: € 1.306.094,- (contante waarde d.d. 1-1-2010);
- Exploitatiegebied B: geen

### 2.3 Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de totale kosten van de exploitatieopzet (de lasten) verdeeld over de eigenaren van de bouwpercelen met in het Bro aangewezen ontwikkelingsmogelijkheden. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie draagt relatief meer bij in de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie.

Naast (grond)opbrengsten door uitgifte van gronden benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten voor beide exploitatiegebieden bestaan uitsluitend uit de uitgifte van bouwrijpe gronden. Het uitgifteprogramma (zie paragraaf 2.3) in combinatie met het gemeentelijk uitgifteprijsbeleid leidt tot de (grond)opbrengsten als opgenomen in de exploitatieopzet.

De (grond)opbrengsten voor exploitatiegebied A en B zijn:

- Exploitatiegebied A: € 77.154.286,-;
- Exploitatiegebied B: € 8.061.262,-.

De verschillende eigenaren in het gebied kennen allemaal hun eigen opbrengstenpotentie. Deze zijn verder uiteengedaan in bijlage 5c, 5d, 6c en 6d.

Uit deze bijlagen blijkt dat de relatieve verdeling van de opbrengsten als volgt is per gebied:

Exploitatiegebied A

Eigenaar E:	3,12%
Gemeente Lansingerland:	96,88%

Exploitatiegebied B

Eigenaar A:	12,99%
Eigenaar B:	9,80%
Eigenaar C:	7,41%
Eigenaar D:	3,31%
Gemeente Lansingerland:	66,49%

## 2.4 Resultaat exploitatieopzet

Het resultaat van de exploitatieopzet bestaat uit in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten. Daarbij is rekening gehouden met indexering en rente. Door middel van een discontovoet zijn de reële bedragen van de afzonderlijke posten vertaald naar een waarde op huidig prijspeil (1-1-2010).

### 2.4.1 Parameters

De volgende parameters zijn gehanteerd in de exploitatieopzet behorende bij exploitatiegebied A en B:

Tabel 2.3: Parameters en data exploitatieopzet

<b>Parameters &amp; data</b>	
rente per jaar	4,5%
discontovoet	4,5%
kostenstijging jaar 1 - 3	2,0%
kostenstijging jaar 4>	3,5%
opbrengststijging jaar 1 - 3	0,0%
opbrengststijging jaar 4 >	2,0%
Startdatum	1-1-2010
Einddatum	1-1-2020
Prijspeil	1-1-2010
CW-datum	1-1-2010

### 2.4.2 Saldo exploitatieopzet

Het resultaat van de exploitatie is een saldo op netto contante waarde (d.d. 1-1-2010). Het saldo van exploitatiegebied A is positief en bedraagt ca. € 12.604.722,-. Exploitatiegebied B kent eveneens een positief saldo ter hoogte van ca. € 5.670.797,-.

## 2.5 Macro aftopping (maximaal te verhalen kosten)

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art 6.16 Wro). De begrenzing wordt ook wel de macro aftopping genoemd. Het maximum aan te verhalen kosten wordt als volgt bepaald:

*Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.*

Tabel 2.4: Maximaal te verhalen kosten exploitatiegebied A en B

<b>Macro aftopping exploitatiegebied A</b>	
Kosten (NCW per 1-1-2010)	€ 65.298.581
Subsidies (NCW per 1-1-2010)	€ -
(Grond)opbrengsten (NCW per 1-1-2010)	€ 79.445.817
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 65.298.581</b>
<b>Macro aftopping exploitatiegebied B</b>	
Kosten (NCW per 1-1-2010)	€ 2.394.186
Subsidies (NCW per 1-1-2010)	€ -
(Grond)opbrengsten (NCW per 1-1-2010)	€ 8.061.262
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 2.394.186</b>

In de exploitatieopzet van beide gebieden zijn de opbrengsten hoger dan de kosten na aftrek van bijdragen en subsidies. Daarmee zijn alle kosten verhaalbaar.

## 2.6 Berekening exploitatiebijdrage

De Wro schrijft voor dat uit te geven gronden onder één noemer gebracht wordt (de basiseenheid), met als einddoel het berekenen van een exploitatiebijdrage per bouwperceel of bouwplan. De Wro geeft geen dwingende aanwijzing hoe het programma kan worden omgezet naar basiseenheden.

Basis voor de bepaling van de exploitatiebijdrage per eigenaar in exploitatiegebieden A en B vormt de opbrengstpotentie. Voor iedere eigenaar is op basis van het beoogde toekomstige uitgifteprogramma met bijhorende uitgifteprijs (per m<sup>2</sup>) de opbrengstpotentie bepaald. Iedere eigenaar heeft een bepaald aandeel in de totale opbrengstpotentie (zie paragraaf 2.3) binnen een exploitatiegebied. Op basis van deze verhouding zijn de maximaal verhaalbare kosten toegerekend aan de diverse eigenaren.

## 2.7 Exploitatiebijdrage per eigenaar

Op basis van het aandeel (%) opbrengstpotentie per eigenaar worden de maximaal verhaalbare kosten toegerekend over de verschillende eigenaren. Op deze toegerekende kosten per eigenaar mag vervolgens de inbrengwaarde van het uitgeefbare perceel van de eigen kavel in mindering worden gebracht. Ditzelfde geldt voor door de particuliere eigenaar gemaakte grondexploitatiekosten. Deze kosten mogen echter niet hoger zijn dan de die hiervoor in de exploitatieopzet zijn geraamd.

### Exploitatiegebied A

De totale kosten voor het gebied zijn € 65.439.398,-- (zie tabel 2.4). Volgens de verdeling in paragraaf 2.3 worden ook de kosten verdeeld. Dat is dan als volgt:

Expl.gebied A	% opbrengst-potentie	Bruto expl.bijdrage	Eigen kosten: inbrengwaarde	Netto expl.bijdrage	kavelopp. (m2)	Bijdrage per m2
Eigenaar E	3,12%	€ 2.036.832,30	€ 79.037,27	€ 1.957.795,03	16.040	€ 122,05
Gemeente	96,88%	€ 63.261.749,10	€ 16.926.801,19	€ 46.334.947,91	627.674	€ 73,82
<i>Totaal</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 65.298.581,39</i>	<i>€ 17.005.838,46</i>	<i>€ 48.292.742,93</i>	<i>643.714</i>	

### Exploitatiegebied B

De totale kosten voor het gebied zijn € 65.439.398,-- (zie tabel 2.4). Volgens de verdeling in paragraaf 2.3 worden ook de kosten verdeeld. Dat is dan als volgt:

Expl.gebied B	% opbrengst-potentie	Bruto expl.bijdrage	Eigen kosten: inbrengwaarde	Netto expl.bijdrage	kavelopp. (m2)	Bijdrage per m2
Eigenaar A	12,99%	€ 321.501,22	€ 245.904,70	€ 75.596,51	2.489	€ 30,37
Eigenaar B	9,80%	€ 242.708,23	€ 185.638,79	€ 57.069,44	1.879	€ 30,37
Eigenaar C	7,41%	€ 183.419,74	€ 140.291,15	€ 43.128,58	1.420	€ 30,37
Eigenaar D	3,31%	€ 82.022,21	€ 62.735,83	€ 19.286,37	635	€ 30,37
Gemeente	66,49%	€ 1.646.038,44	€ 1.269.597,39	€ 376.441,04	12.743	€ 29,54
<i>Totaal</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 2.475.689,83</i>	<i>€ 1.904.167,87</i>	<i>€ 571.521,96</i>	<i>19.166</i>	

Opvallend is dat de gemeente hier een lagere bijdrage kent dan de overige eigenaren. Dit wordt veroorzaakt doordat de gemeente een deel in bezit heeft waar geen opbrengsten op gerealiseerd kunnen worden (het perceel naast WOL 5 heeft een groene invulling gekregen).

## Regels

### Inleidende begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

<u>Bouwen</u>	het realiseren van een bouwplan, zoals omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals dat geldt op de datum van vaststelling van het Plan
<u>College</u>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland

### Artikel 1. Verboden

1. Het is verboden te bouwen voordat aan de financiële voorwaarden bij de omgevingsvergunning (het kostenverhaal) is voldaan.
2. Het is verboden te bouwen in afwijking van de regels in dit exploitatieplan.
3. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de regels in dit exploitatieplan.

### Artikel 2. Bouwen verkeersbrug naar het eiland

In de centrale plas is een eiland met bouwvlak voorzien, welke ontsloten zal worden door twee bruggen. De verkeersbrug heeft een breedte van ten minste 4,5 meter (over de breedte van 3,25 meter verhard) met een vrije hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter en is geschikt voor voertuigen met een aslast van 10.000 kilo (voor brandweervoertuigen).

### Artikel 3. Verlichting van terreinen en gebouwen

1. In verband met de directe nabijheid van Rotterdam The Hague airport is, ten aanzien van de verlichting van bedrijfsterreinen en bedrijfsgebouwen, het niet toegestaan:
  - a. laserstralen in het gebied te gebruiken;
  - b. de gebouwen van beneden naar boven aan te lichten tenzij de lichtbundel alleen de gevel aanlicht en niet over de gevel heen schijnt;
  - c. de verlichting in de richting van de luchthaven te laten schijnen;
  - d. een wisselwerking van verlichting toe te passen (bijv. overgang van rood in geel, in paars, etc.) in verband met de afleiding van vliegeniers.
2. Het College kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod om verlichting aan te brengen in strijd met het bepaalde in lid 1 indien:
  - a. de uitvoering van de werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doet aan de doelstellingen van het plan;
  - b. het verlichtingsplan vooraf ter goedkeuring is voorgelegd aan de Inspectie Verkeer en Waterstaat en een bewijs van goedkeuring aan het college kan worden overgelegd.
3. Aan de afwijking bedoeld in lid 2 kunnen door het College voorwaarden worden verbonden
4. Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijking is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### Artikel 4. Inrichtingsplan

1. De aanleg van voorzieningen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de eisen van een door het College vastgesteld inrichtingsplan openbare ruimte.
2. Het College kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 1 indien:
  - a. waterhuishoudkundige belangen dit rechtvaardigen;
  - b. verkeersbelangen dit rechtvaardigen en
  - c. belangen van nutsvoorzieningen dit rechtvaardigen.
3. Aan de afwijking bedoeld in lid 2 kunnen door het College voorwaarden worden verbonden

4. Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijking is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

## **Artikel 5. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in deze regels wordt aangemerkt als een overtreding als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

### **Toelichting op de regels**

#### *Artikel 1. Verboden*

Een exploitatieplan kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening regels bevatten die de ontwikkeling sturen.

Het College legt bij de omgevingsvergunning geen financiële voorwaarde op als het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor de kosten anderszins zijn verzekerd.

#### *Artikel 2. Bouwen verkeersbrug naar het eiland*

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond stelt ten behoeve van de veiligheid op het eiland in de centrale plas eisen aan de verkeersbrug.

#### *Artikel 3. Verlichting van terreinen en gebouwen*

Op grond van internationale regelgeving dienen beperkingen te worden gesteld aan het toepassen van verlichting in de omgeving van luchtvaartterreinen. De verlichting mag geen gevaar of verwarring opleveren of storend zijn voor het luchtvaartverkeer. Gelet op de directe nabijheid van de luchthaven Rotterdam The Hague airport dienen regels gesteld te worden met betrekking tot verlichting op bedrijfsterreinen en aanlichting van gebouwen. Aangezien het op voorhand moeilijk is vast te stellen wat wel en niet is toegestaan binnen het plangebied dienen belichtingsplannen voor het aanlichten van gebouwen te worden voorgelegd aan de Inspectie Verkeer en Waterstaat, Unit Kennis, Advies en Berichtgeving Luchthavens (Postbus 575, 2130 AN Hoofddorp).

#### *Artikel 4. Inrichtingsplan*

Het inrichtingsplan, vastgesteld door het College, is in principe bindend om het bedrijvenpark functioneel te kunnen inrichten.

### **3 Bijlagen.**

#### **Inhoud:**

1. verhaalbare kosten volgens het Bro
2. uittreksel uit exploitatieopzet deelgebied A, bestaande uit:
  - a. productieprogramma, uitgezet in tijd
  - b. kosten exploitatie
  - c. opbrengsten uit exploitatie
  - d. bepalen bovengrens verhaalbaarheid van de kosten (aftopping)
3. uittreksel uit exploitatieberekening deel gebied B, bestaande uit:
  - a. productieprogramma, uitgezet in tijd
  - b. kosten exploitatie
  - c. opbrengsten uit exploitatie
  - d. bepalen bovengrens verhaalbaarheid van de kosten (aftopping)
4. Beleidslijn Oeverzone's
5. Kaart kadastrale gegevens

### **3.1 Verhaalbare kosten volgens Bro**

(Tekst geldend op: 02-04-2009)

## **Besluit ruimtelijke ordening**

### **Afdeling 6.2. Grondexploitatie**

#### **Artikel 6.2.1**

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup>.

Artikel 6.2.2 [Vervallen per 01-03-2009]

#### **Artikel 6.2.3**

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

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

#### **Artikel 6.2.4**

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

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

- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

#### **Artikel 6.2.5**

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

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



### 3.2 Uitreksel exploitatieberekening deelgebied A

**Bijlage 5a: Productieprogramma exploitatiegebied A (uitgifte in m2), uitgezet in de tijd**

Eigenaar/kavel	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	totaal
Gemeente Lansingerland	-	86	86	86	72.384	68.778	66.355	68.449	60.292	50.615	387.130
Eigenaar A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenaar B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenaar C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenaar D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenaar E	-	-	-	-	79	-	-	-	1.862	11.539	13.479
<b>TOTAAL</b>	<b>-</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>72.463</b>	<b>68.778</b>	<b>66.355</b>	<b>68.449</b>	<b>62.154</b>	<b>62.154</b>	<b>400.609</b>

**Bijlage 5b: Kosten exploitatieopzet A**

Omschrijving	Bedrag nominaal 1-1-2010	gefaseerd reëel	Fasering										Eindwaarde W 1-1-2020	Contante waarde 1-1-2010			
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019					
<i>(bro artikel 6.2.3. a t/m d)</i>																	
<b>Inbrengwaarde</b>	€ 17.212.982	€ 17.384.259	€ 17.384.259	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 28.839.886	€ 17.005.838
<i>(bro artikel 6.2.4. a)</i>																	
<b>Onderzoekskosten</b>	€ 127.069	€ 129.617	€ 64.167	€ 65.450	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 210.354	€ 124.038
<i>(bro artikel 6.2.4. b)</i>																	
<b>Bodemsanering en grondwerken</b>	€ 2.465.641	€ 2.343.993	€ 100.168	€ 102.171	€ 2.141.654	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.970.373	€ 2.341.185
<i>(bro artikel 6.2.4. c en artikel 6.2.5. a t/m i)</i>																	
<b>Voorzieningen (Civiel technische werken)</b>	€ 28.121.605	€ 31.126.067	€ 26.500	€ 604.202	€ 10.783.568	€ 19.279	€ 12.354.385	€ 1.868.634	€ 3.885.593	€ 826.088	€ 686.740	€ 71.078	€ -	€ -	€ -	€ 44.228.849	€ 26.080.154
<i>(bro artikel 6.2.4. g t/m j)</i>																	
<b>Plankosten</b>	€ 8.879.455	€ 8.967.810	€ 8.967.810	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.877.287	€ 8.772.599
<i>(bro artikel 6.2.4. k)</i>																	
<b>Tijdelijk beheer</b>	€ 861.384	€ 526.186	€ 90.896	€ 82.412	€ 84.060	€ 87.002	€ 90.047	€ 91.769	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.415.144	€ 834.459
<i>(bro artikel 6.2.4. l)</i>																	
<b>Planschade</b>	€ 558.185	€ 571.825	€ 54.517	€ 55.608	€ 226.880	€ 234.821	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 895.931	€ 528.298
<i>(bro artikel 6.13 lid 7)</i>																	
<b>Fondsen &amp; afdrachten</b>	€ 8.540.358	€ 2.939.659	€ -	€ 529	€ 540	€ 559	€ 488.566	€ 479.951	€ 479.250	€ 511.677	€ 480.878	€ 497.709	€ -	€ -	€ -	€ 14.085.848	€ 8.305.915
<i>(bro artikel 6.2.4. n)</i>																	
<b>Rente</b>	€ 1.306.094	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.214.981	€ 1.306.094
<b>TOTAAL KOSTEN</b>	€ 68.072.772	€ 63.989.417	€ 26.688.317	€ 910.372	€ 13.236.702	€ 341.661	€ 12.932.998	€ 2.440.354	€ 4.364.843	€ 1.337.765	€ 1.167.618	€ 568.786	€ -	€ -	€ -	€ 110.738.652	€ 65.298.581

Bijlage 5c: Opbrengsten exploitatieopzet A (art. 6.2.7. bro)

Eigenaar	Grondopbrengsten reëel	Fasering										Eindwaarde 1-1-2020	Contante waarde 1-1-2010
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
Gemeente Lansingerland	€ 100.843.015	€ -	€ 20.378	€ 20.378	€ 20.580	€ 18.265.189	€ 17.674.400	€ 17.155.729	€ 17.881.473	€ 16.048.954	€ 13.755.934	€ 126.763.140	€ 74.747.643
Eigenaar A	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigenaar B	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigenaar C	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigenaar D	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigenaar E	€ 3.629.143	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.328	€ -	€ -	€ -	€ 492.978	€ 3.116.837	€ 4.081.380	€ 2.406.642
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>104.472.158</b>	<b>-</b>	<b>20.378</b>	<b>20.378</b>	<b>20.580</b>	<b>18.284.518</b>	<b>17.674.400</b>	<b>17.155.729</b>	<b>17.881.473</b>	<b>16.541.932</b>	<b>16.872.770</b>	<b>€ 130.844.520</b>	<b>€ 77.154.286</b>

**Bijlage 5d: Aandeel opbrengstpotentie per eigenaar exploitatiegebied A**

Aandeel per eigenaar	Opbrengsten per eigenaar NCW per 1 januari 2010	% opbrengstcapaciteit
Gemeente Lansingerland	€ 74.747.643	96,88%
Eigenaar E	€ 2.406.642	3,12%
<b>Totaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 77.154.286</b>	<b>100,00%</b>

Toekomstig ruimtegebruik	uitgeefbaar	verharding	groen	water	Totaal
Gemeente Lansingerland	387.130	89.438	55.046	96.060	627.674
Eigenaar E	13.479	591	581	1.389	16.040
<b>Totaal toekomstig ruimtegebruik</b>	<b>400.609</b>	<b>90.029</b>	<b>55.627</b>	<b>97.449</b>	<b>643.714</b>

### 3.3 Uitreksel exploitatieberekening deelgebied B

**Bijlage 6a: Productieprogramma exploitatiegebied B (uitgifte in m2), uitgezet in de tijd**

Eigenaar/kavel	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	totaal
Gemeente Lansingerland	-	2.549	2.549	2.549	2.549	2.549	-	-	-	-	12.743
Eigenaar A	-	498	498	498	498	498	-	-	-	-	2.489
Eigenaar B	-	376	376	376	376	376	-	-	-	-	1.879
Eigenaar C	-	284	284	284	284	284	-	-	-	-	1.420
Eigenaar D	-	127	127	127	127	127	-	-	-	-	635
Eigenaar E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	-	3.833	3.833	3.833	3.833	3.833	-	-	-	-	19.166

**Bijlage 6b: Kosten exploitatieopzet B**

Omschrijving	Bedrag nominaal 1-1-2010	gefaseerd reëel	Fasering										Eindwaarde W 1-1-2020	Contante waarde 1-1-2010	
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019			
<i>(bro artikel 6.2.3. a t/m d)</i>															
<b>Inbrengwaarde</b>	€ 1.856.462	€ 1.874.935	€ 1.874.935	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.110.452	€ 1.834.121
<i>(bro artikel 6.2.4. a)</i>															
<b>Onderzoekskosten</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>(bro artikel 6.2.4.b)</i>															
<b>Bodemsanering en grondwerken</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>(bro artikel 6.2.4.c en artikel 6.2.5. a t/m i)</i>															
<b>Voorzieningen (Civiel technische werken)</b>	€ 221.725	€ 232.669	€ 63.640	€ 64.912	€ 33.519	€ 34.692	€ 35.906	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 359.931	€ 212.239	
<i>(bro artikel 6.2.4. g t/m j)</i>															
<b>Plankosten</b>	€ 203.540	€ 205.565	€ 205.565	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 341.025	€ 201.090	
<i>(bro artikel 6.2.4. k)</i>															
<b>Tijdelijk beheer</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>(bro artikel 6.2.4. l)</i>															
<b>Planschade</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>(bro artikel 6.13 lid 7)</i>															
<b>Fondsen &amp; afdrachten</b>	€ 156.986	€ 171.346	€ -	€ 27.936	€ 36.745	€ 38.031	€ 33.727	€ 34.907	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 248.847	€ 146.736	
<i>(bro artikel 6.2.4. n)</i>															
<b>Rente</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>TOTAAL KOSTEN</b>	€ 2.438.712	€ 2.484.515	€ 2.144.139	€ 92.849	€ 70.264	€ 72.723	€ 69.633	€ 34.907	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.060.255	€ 2.394.186	

Bijlage 6c: Opbrengsten exploitatieopzet B (art. 6.2.7. bro)

Eigenaar	Grondopbrengsten reëel	Fasering										Eindwaarde 1-1-2020	Contante waarde 1-1-2010
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
Gemeente Lansingerland	€ 6.487.431	€ -	€ 1.274.331	€ 1.274.331	€ 1.287.011	€ 1.312.751	€ 1.339.006	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.438.704	€ 5.565.662
Eigenaar A	€ 1.267.113	€ -	€ 248.900	€ 248.900	€ 251.377	€ 256.404	€ 261.532	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.843.550	€ 1.087.075
Eigenaar B	€ 956.571	€ -	€ 187.900	€ 187.900	€ 189.770	€ 193.565	€ 197.436	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.391.736	€ 820.656
Eigenaar C	€ 722.901	€ -	€ 142.000	€ 142.000	€ 143.413	€ 146.281	€ 149.207	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.051.764	€ 620.187
Eigenaar D	€ 323.269	€ -	€ 63.500	€ 63.500	€ 64.132	€ 65.414	€ 66.723	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 470.331	€ 277.337
Eigenaar E	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>	<b>9.757.286</b>	<b>-</b>	<b>1.916.631</b>	<b>1.916.631</b>	<b>1.935.702</b>	<b>1.974.416</b>	<b>2.013.905</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>€ 14.196.086</b>	<b>€ 8.370.919</b>

**Bijlage 6d: Aandeel opbrengstpotentie per eigenaar exploitatiegebied B**

<b>Aandeel per eigenaar</b>	<b>Opbrengsten per eigenaar NCW per 1 januari 2010</b>	<b>% opbrengstcapaciteit</b>
Gemeente Lansingerland	€ 5.565.662	66,49%
Eigenaar A	€ 1.087.075	12,99%
Eigenaar B	€ 820.656	9,80%
Eigenaar C	€ 620.187	7,41%
Eigenaar D	€ 277.337	3,31%
<b>Totaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 8.370.919</b>	<b>100,00%</b>

<b>Toekomstig ruimtegebruik</b>	<b>uitgeefbaar</b>	<b>verharding</b>	<b>groen</b>	<b>water</b>	<b>Totaal</b>
Gemeente Lansingerland	12.743	-	588	-	13.331
Eigenaar A	2.489	-	-	-	2.489
Eigenaar B	1.879	-	-	-	1.879
Eigenaar C	1.420	-	-	-	1.420
Eigenaar D	635	-	-	-	635
<b>Totaal toekomstig ruimtegebruik</b>	<b>19.166</b>	<b>-</b>	<b>588</b>	<b>-</b>	<b>19.754</b>



### 3.4 Beleidslijn oeverzone's

Uittreksel uit het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 juni 2010 met betrekking tot aanleg en onderhoud oeverzones Oudeland.

#### Beheer oever aan zijde Zuidersingel/Molenweg

De oever aan de zijde van de Zuidersingel en de Molenweg ligt voor het grootste gedeelte achter de bestaande woningen en bebouwing. Op sommige percelen is geen bebouwing aanwezig. Op deze nog onbebouwde percelen maakt het bestemmingsplan het mogelijk bebouwing te realiseren. Dit onderscheid tussen bestaande, bebouwde percelen en nog nieuw uit te geven percelen is ook van invloed op de wijze waarop de oeverzone wordt uitgegeven:

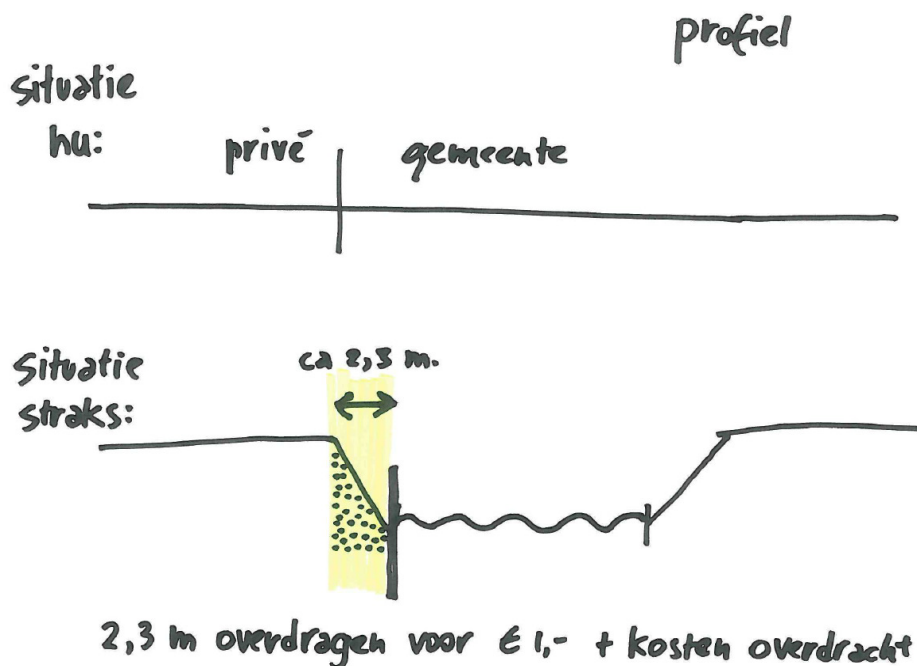
##### a. Nog te bebouwen vrije kavels met nieuwe eigenaren:

Voor de nog te bebouwen vrije kavels zal de grond worden verkocht tot aan de watergang, dus inclusief het talud en de beschoeiing (die door het project Oudeland is aangelegd). Voor deze gronden wordt de ormaal gangbare grondprijs (prijs voor woonwerkkavels) van de gemeente Lansingerland gehanteerd. Het beheer van deze percelen (incl. talud en beschoeiing) komt daarmee in handen van de nieuwe eigenaren.

##### b. Bestaande eigenaren:

Voor de bestaande eigenaren aan de Zuidersingel en Molenweg gelden andere regels. Het gaat hier om ongeveer 80 particuliere percelen. De strook tussen de huidige eigendommen van deze eigenaren en de nieuwe watergang (dus de strook die bestaat uit het talud en de beschoeiing) zal voor een symbolisch bedrag van € 1,- worden aangeboden aan deze bestaande eigenaren, plus de kosten voor de levering (akte van levering) en overschrijving in het Kadaster (kosten kadastraalrecht). Deze kosten worden begroot op ca. € 900 per levering. Daarnaast zijn extra VTA-kosten voorzien als gevolg van de ambtelijke afhandeling. Na overdracht is het beheer en onderhoud van het talud en de beschoeiing in handen van de bestaande eigenaren.

Ter toelichting is een schematische weergave bij de beleidsregels gevoegd ter verduidelijking van de na te streven situatie:



### 3.5 Kadastrale informatie

