



Exploitatieplan

Westland – Honderdland fase 2



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Honderdland fase 2

Westland

Exploitatieplan

identificatie

projectnummer:

20160100

projectleider:

ir. F.B. Dinkla

auteur(s):

ir. F.B. Dinkla

planstatus

datum:

18-12-2018

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Situering plangebied	1
1.2. Relatie planologische maatregel	2
1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan	2
1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan	2
2. Toelichting bij de exploitatieopzet	3
2.1. De begrenzing van het exploitatiegebied	3
2.2. Het voorgenomen grondgebruik	3
2.3. Eigendomssituatie	4
2.4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik	5
2.4.1. Persriool	5
2.4.2. Weg tussen de aansluiting Maasdijkplein en de Maasdijk	6
2.4.3. Kern netwerk	7
3. Eisen en regels	8
3.1. Eisen en regels	8
3.2. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	9
4. Exploitatieopzet	10
4.1. Algemeen	10
4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	10
4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	10
4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering	11
4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	11
4.6. Toelichting op de raming van de kosten in de exploitatieopzet	12
4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten in de exploitatieopzet	15
4.8. Toelichting op het resultaat	16
4.9. Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage	16
5. De procedure	18
5.1. Algemeen	18
5.2. De exploitatiebijdrage	18
5.3. Eindafrekening	19

Bijlagen:

Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan
Kaart 2: Exploitatiegebied
Kaart 3: Eigendomssituatie
Kaart 4: Overzicht te verwerven gronden

Bijlage A: Fasering van kosten en opbrengsten
Bijlage B: Plankostenscan
Bijlage C: Exploitatieopzet

Taxatierapport inzake de inbrengwaarde Honderdland te Maasdijk (gemeente Westland); Van Ruijven Makelaardij De Lier, d.d. 29 maart 2017 (het taxatierapport vormt een separaat bijgevoegd onderdeel van dit exploitatieplan).

Memo Uitgangspunten kostenraming exploitatieplan Honderdland fase 2, Rho Adviseurs, 18 december 2018 (dit memo vormt een separaat bijgevoegd onderdeel van dit exploitatieplan).

Leeswijzer bij de verwerking van de opmerkingen van de Raad van State bij uitspraak d.d. 19-09-2018 Vernietiging Exploitatieplan Honderdland fase 2 (ECLI:NL:RVS:2018:3063), Gemeente Westland, 18 december 2018 (deze leeswijzer vormt een separaat bijgevoegd onderdeel van dit exploitatieplan).

1.1. Situering plangebied

De polder Honderdland is een verouderd glastuinbouwgebied in de gemeente Westland, globaal gezien gelegen ten noordoosten van de kern Maasdijk. Honderdland Ontwikkelings Combinatie (verder te noemen HOC) is voornemens deze polder te (her)ontwikkelen tot een modern bedrijventerrein voor (agro)logistische bedrijvigheid en nabij het Maasdijkplein een zone gericht op publieksgerichte functies. In het verleden is de eerste fase van het bedrijventerrein Honderdland reeds gerealiseerd. Fase 1 is opgestart in 2000, de samenwerkingsovereenkomst voor Honderdland fase 1 is getekend in 2002, de uitgifte is begonnen in 2003 en het laatste perceel is door HOC geleverd in 2008.

Om de ontwikkeling van Honderdland fase 2 mogelijk te maken is de gemeente Westland voornemens een nieuw bestemmingsplan voor het gebied vast te stellen. De gemeente Westland heeft er in overleg met HOC voor gekozen om in het bestemmingsplan een directe bouwtitel mogelijk te maken.

Formeel is de vaststelling van het bestemmingsplan Honderdland fase 2 de aanleiding tot het vaststellen van dit exploitatieplan.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.2. Relatie planologische maatregel

Dit exploitatieplan, hierna genoemd Exploitatieplan Honderdland fase 2, behoort bij het bestemmingsplan Honderdland fase 2 welke is vastgesteld op 27 juni 2017.

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

De plankaart van het bestemmingsplan staat weergegeven op Kaart 1 Plankaart bestemmingsplan die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan. Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:3063) is het exploitatieplan op die onderdelen, waarin de Raad van State de bezwaarmakers in het gelijk heeft gesteld, aangepast.

1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan

Tussen de gemeente Westland en HOC is een samenwerkingsovereenkomst gesloten (hierna: SOK) waarin afspraken zijn gemaakt over de samenwerking. De SOK heeft de status van anterieure overeenkomst van grondexploitatie.

Omdat de gemeente en HOC niet alle gronden die gelegen zijn binnen het bestemmingsplangebied in eigendom hebben, is kostenverhaal niet geheel verzekerd.

Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente wil met het vaststellen van dit exploitatieplan het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen alsmede wil de gemeente eisen en regels stellen aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden bij de inrichting van de openbare ruimte.

Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waarin bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en de juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- Een evenredige verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan.

Daarnaast wil de gemeente een koppeling opnemen ten behoeve van de borging van de omgevingskwaliteit.

1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de exploitatieopzet waarin de uitgangspunten en kaders van dit exploitatieplan nader worden toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 4 behandelt de exploitatieopzet en tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de (formele) procedure zoals die geldt voor een exploitatieplan.

2. Toelichting bij de exploitatieopzet

2.1. De begrenzing van het exploitatiegebied

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

Een deel van de gronden is buiten het exploitatiegebied gelaten omdat (niet limitatief):

- De bestemming niet wordt gewijzigd in het bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
- Op deze gronden geen ontwikkelingen voorzien zijn;
- Het kostenverhaal al heeft plaats gevonden via gronduitgifte-overeenkomsten.

Voor de gronden die buiten het exploitatiegebied vallen geldt dat voor deze percelen geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, die strijdig zijn met de voorgestelde (en vigerende) bestemming.

Tabel 1: Ruimtegebruik		
	Oppervlak	Eenheid
Plangebied bestemmingsplan	549.539	m2
Te handhaven elementen	80.669	m2
Gebied vallend onder exploitatieplan	468.870	m2

Het gebied vallend onder het exploitatieplan volgt de begrenzing zoals aangegeven op [Kaart 2 Exploitatiegebied](#) die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2. Het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft vooral betrekking op de realisering van de functie bedrijventerrein. Het leeuwendeel van het gebied is bedoeld voor de vestiging van grootschalige bedrijven. Aan de randen van het gebied is ruimte voor kleinere bedrijven en publieksgerichte functies.

Verder is de hoofdinfrastructuur direct als zodanig bestemd en zijn aan de randen van het gebied groen- en waterfuncties opgenomen in het plan om te fungeren als afscherming naar de omgeving, als overgang tussen de Rijksweg A-20 en het bedrijventerrein en te voldoen aan de eisen ten aanzien van o.a. de waterberging.

Naast de hier genoemde elementen is de ligging van de openbare ruimte binnen de bestemming Bedrijventerrein vrij in te vullen, waardoor bij de situering van de bedrijfskavels maximaal rekening gehouden kan worden met de marktvraag.

Ten behoeve van het exploitatieplan is voor de inrichting van het bedrijventerrein rekening gehouden met een indicatief grondgebruik.

In het exploitatiegebied is sprake van vier planstructurele elementen, te weten:

- De Hoofdinfrastructuur. Het gebied wordt ontsloten door twee verkeerswegen in de noord-zuid richting en drie verkeerswegen in de oost-west richting. Deze wegen vormen de hoofdverkeersontsluiting van het gebied. Het karakter en de uitstraling van de hoofdinfrastructuur wordt op delen ondersteund door als zodanig bestemde groene zones.
- Aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied is een groen/blauwe zone gecreëerd als overgang tussen het bedrijventerrein en de Rijksweg A-20.
- Aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied is een groenzone met water gecreëerd als overgang tussen de bestemming gemengde doeleinden en de Tweepleinenweg.
- Aan de westzijde van het bestemmingsplangebied is een groene zone opgenomen als buffer tussen het bedrijventerrein en de bestaande en te handhaven woningen. Ook zijn in deze zone wegen opgenomen om de bestaande woningen langs het Maasdijklint beter te kunnen ontsluiten.

Tabel 2: Planstructurele elementen

	Oppervlak	Eenheid
Gebied vallend binnen exploitatieplan	468.870	m2
Openbaar Groen	44.155	m2
Natuur	1.940	m2
Hoofdinfrastructuur	29.891	m2
Water	25.850	m2
Wonen	9.230	m2
Tuin	2.716	m2
Bruto uitgeefbaar	355.088	m2

2.3. Eigendomssituatie

De gemeente Westland en HOC zijn voor een beperkt deel eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied. De overige gronden zijn in eigendom van particulieren en andere overheden.

De eigendomssituatie in het exploitatiegebied is weergegeven op Kaart 3 Eigendomssituatie die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De afspraken in de SOK gaan ervan uit dat HOC de gronden verwerft voor het bedrijventerrein en dat de gemeente de gronden verwerft voor de Verbindingsweg (zie de illustratie op pagina 6 voor de situering van deze weg). Indien HOC niet op een minnelijke wijze de gronden kan verwerven kan HOC de gemeente verzoeken tot onteigening over te gaan.

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

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op Kaart 4 Te verwerven gronden die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten:

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

Ad 1. In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt (volledig toerekenbaar). Het gaat hier om de kosten, die staan beschreven in de kostensoortenlijst (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Deze kosten worden volledig aan het exploitatiegebied toegerekend.

Ad 2. Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). Deze kostensoort komt niet voor in dit exploitatieplan.

Ad 3. Voor kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied (zoals b.v. bovenwijkse afdrachten) zijn in dit exploitatieplan kosten meegenomen:

- Het persriool lopend van Honderdland naar het Staelduinse Bos;
- De weg tussen de aansluiting Maasdijkplein en de Maasdijk (de Verbindingsweg);
- Een standaardbijdrage voor de hoofdinfrastructuur van de gemeente Westland (het kern netwerk).

De kosten voor deze werken en werkzaamheden zijn voor het proportionele deel dat de functies in het exploitatiegebied profijt hebben opgenomen in dit exploitatieplan. De beleidsmatige onderbouwing van een deel van deze afdrachten is conform de Nota Kostenverhaal van de gemeente Westland; deel 1: beleidsdeel (april 2015) en de Nota Kostenverhaal deel 2: uitvoeringsdeel (april 2015).

2.4.1. Persriool

Voor de afvoer van het afvalwater is de realisering van een persriool tussen Honderdland en het Staelduinse Bos noodzakelijk.

Toetsing aan de criteria:

Profijt en proportionaliteit: het persriool is bedoeld om het afvalwater van het bedrijventerrein Honderdland te transporteren naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze verbinding wordt specifiek aangelegd voor Honderdland.

Toerekenbaarheid: het persriool zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Omdat ook reeds gerealiseerde functies in het bestemmingsplangebied, zoals o.a. het bedrijf Nature's Pride, de McDonalds en de te handhaven woningen gebruik maken van dit persriool komen de aanlegkosten voor het persriool voor 85% ten laste van het exploitatiegebied. Dit percentage is de oppervlakte van het exploitatiegebied gedeeld door de oppervlakte van het bestemmingsplangebied.

2.4.2. Weg tussen de aansluiting Maasdijkplein en de Maasdijk

Voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijventerrein is het noodzakelijk om een weg te realiseren tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk (de Verbindingsweg).

Omdat de verkeersintensiteiten op de weg tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk per wegdeel verschillen, is deze weg opgedeeld in 4 delen. In onderstaande illustratie staat aangegeven wat de begrenzingen zijn van deze delen.



Figuur 2.1 Opdeling weg tussen Maasdijkplein en Maasdijk in 4 wegdelen

Toetsing aan de criteria:

Profijt: De bedrijven op het bedrijventerrein Honderdland fase 2 hebben profijt van de weg tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk.

Toerekenbaarheid: De weg tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De weg tussen het Maasdijkplein en de Maasdijk is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied (met name Maasdijk).

Toerekening van de kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van een percentage dat de verhouding representeert van het relatieve verkeersaandeel van alleen het bedrijventerrein Honderdland fase 2 ten opzichte van de complete verkeersstromen (autonome verkeer en verkeer Honderdland fase 2). Aanvullend heeft een aftrek plaats gevonden voor de bestaande woningen in het plangebied en de reeds gerealiseerde functies: McDonalds en Nature's Pride. De percentages zijn afgeleid uit de MER Honderdland fase 2 d.d. 15 mei 2017 (Bijlagenrapport: bijlage 2A Verkeer: verkeersplots op pagina 57 en 86. Dit Bijlagenrapport is op www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien als separate bijlage bij het bestemmingsplan Honderdland fase 2:

- Wegdeel Maasdijkplein-Rotonde: 34%;
- Rotonde: 34%;
- Wegdeel Rotonde-T-splitsing: 21%;
- Wegdeel T-splitsing-Maasdijk: 3%.

2.4.3. Kern netwerk

In de Nota Kostenverhaal van de gemeente Westland staat aangegeven dat alle ontwikkelingen een bijdrage doen aan de kosten voor de realisering en verbetering van de hoofdinfrastructuur van de gemeente Westland (het kern netwerk).

Conform de Nota Kostenverhaal vindt de berekening van deze afdracht plaats op basis van een bijdrage per m2 uitgeefbaar bedrijventerrein / aantal te realiseren woningen.

De bijdrage voor het kern netwerk komt voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

3. Eisen en regels

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

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1. Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in twee artikelen:

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

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

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

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

- 2.1 Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:
- Beeldkwaliteitsplan Honderdland fase 2, maart 2014;
 - De civieltechnische uitvoering van de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte moeten voldoen aan het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte deel 1 en deel 2, januari 2015.

De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied worden in de planuitwerking bepaald.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

- 2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Westland. Daarbij dienen exploitanten inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp en de toe te passen materialen.
- 2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

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

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

De hierna beschreven werkzaamheden hebben betrekking op de uitvoering van werken en werkzaamheden van de gronden in het exploitatiegebied.

In het kader van het bouwrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande opstallen (voor zover nodig), het verwijderen van bestaande funderingen, verhardingen, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het partieel ophogen en voorbelasten van het terrein (voor zover nodig);
- het verwijderen van de voorbelasting (voor zover nodig);
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen, e.d.;
- aanleggen en aanpassen nutsvoorzieningen;
- aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

In het kader van het woonrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het aanleggen van bruggen (voor zover nodig);
- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, beschoeiingen, kadewanden en taluds;
- aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen van geluidwerende voorzieningen met bijbehorende voorzieningen (voor zover nodig);
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

4. Exploitatieopzet

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

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

Voor de exploitatieopzet en de berekening van de netto contante waarde gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2017;
- de rentevoet is gesteld op 2,1%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de prijspeildatum is 1 januari 2017.

4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 9,5 jaar na de vaststelling is voorzien.

De begindatum van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2017). De einddatum van het tijdvak is 31 december 2026.

4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering

In de exploitatieopzet is ervan uitgegaan dat het terrein gelijkmatig in de planperiode gerealiseerd zal worden. Verder is er van uitgegaan dat alle plankosten (conform de Ministeriële regeling) en alle verwerkingskosten in het eerste jaar gerealiseerd zullen worden.

In bijlage A staan de fasering van de kosten en opbrengsten uitgebreider weergegeven.

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

Door een onafhankelijke deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied geraamd¹⁾. De inbrengwaarde bedraagt € 43.333.725,-.

Op basis van de reacties op het ontwerpexploitatieplan is één van de eigendommen uit de taxatie komen te vervallen omdat dit perceel ten onrechte als een ontwikkellocatie was opgenomen. Het betreft een perceel met een waarde van € 450.000,-

De inbrengwaarde is gecorrigeerd voor de eigendommen, die deels buiten de exploitatiegrens zijn gelegen. Dit betreft vooral aaneengesloten eigendommen, die zowel in het gebied van de Verbindingsweg als ook binnen de exploitatiegrens zijn gelegen. Hierbij is de inbrengwaarde naar rato gecorrigeerd voor het oppervlak dat buiten de exploitatiegrens is gelegen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de correctie voor het oppervlak binnen de exploitatiegrens en het oppervlak buiten de exploitatiegrens alsmede de aanpassingen in de inbrengwaarde als gevolg daarvan:

Tabel 3: Correctie van inbrengwaarden

Nr.	Eigenaren	Inbrengwaarde volgens taxatie	Correctie voor buiten exploitatiegebied gelegen oppervlak
9.	Gemeente Westland	€ 6.657.325	€ 1.286.632
10.	HOC C.V.	€ 3.511.675	€ 325.445
17.	KEIJSER dhr. N.R.	€ 350.000	€ 51.463
24.	door H.O.C. gecontracteerde partijen	€ 5.336.375	€ 221.455
31.	PRINS dhr. A.	€ 994.125	€ 66.240
33.	Provincie Zuid-Holland	€ 2.108.550	€ 223.216
42.	VELLEKOOP HOLDING B.V.	€ 4.090.275	€ 74.020
Totaal			€ 2.248.472

De inbrengwaarde in de exploitatieopzet bedraagt derhalve: € 40.635.253,- (€ 43.333.725 - € 450.000 - € 2.248.472).

1) Taxatierapport inzake de inbrengwaarde Honderdland te Maasdijk (gemeente Westland), Van Ruijven Makelaardij De Lier, d.d. 29 maart 2017.

4.6. Toelichting op de raming van de kosten in de exploitatieopzet

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten – voor zover mogelijk in dit globale stadium van planvorming – geraamd op basis van – voor de werken en werkzaamheden in de locatie – samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5).

Onderstaand een toelichting op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten:

Kosten voor tijdelijk beheer

Er is rekening gehouden met het tijdelijk beheer van het terrein in de vorm van een percentage van de inbrengwaarde.

Sloop-, en grondwerkzaamheden

Er worden sloopwerkzaamheden verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het slopen van opstallen, het functievrij maken, het opruimen, egaliseren en eventueel ophogen van het exploitatiegebied. De mate van ophoging en voorbelasting/ophogen is nog niet vastgesteld. In de exploitatieopzet is daarvoor de aanname gedaan dat een deel van het gehele terrein met c.a. 0,5 meter opgehoogd dient te worden.

Bodemsanering

In het gebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit die onderzoeken blijkt dat het gebied niet geheel vrij is van bodemverontreinigingen. Afhankelijk van het toekomstig gebruik dienen deze verontreinigingen gesaneerd te worden. De mate van sanering van de bodem is nog niet vastgesteld. In de exploitatieopzet is daarvoor een stelpost opgenomen.

Bouwrijp maken

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

Verder is het Beeldkwaliteitsplan en het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte het ijk- punt voor het inrichtingsniveau, de inrichtingskwaliteit en daarmee het kostenniveau van het bouw- en woonrijp maken.

Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het indicatief vastgestelde grondgebruik. Daarbij is uitgegaan van een netto uitgeefbaar gebied bedrijventerrein dat 68 % bedraagt van het exploitatieplangebied.

In onderstaande tabel is opgenomen op welke wijze het percentage netto uitgeefbaar bedrijventerrein is berekend.

Tabel 4: Berekening oppervlakte netto uitgeefbaar terrein			
	Oppervlak	Eenheid	Percentage
Gebied vallend onder exploitatieplan	468.870	m2	100 %
Planstructurele elementen	113.782	m2	24 %
Ontsluitingswegen bedrijven o.b.v. indicatief grondgebruik	38.323	m2	8 %
Netto uitgeefbaar bedrijventerrein	316.765	m2	68 %

Woonrijp maken

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

Voor het woonrijp maken is eveneens uitgegaan van het indicatief vastgestelde grondgebruik. Verder geldt als ijkpunt het kwaliteitsniveau van het Beeldkwaliteitsplan en het Programma voor Standaardinrichting Openbare Ruimte.

Planontwikkelingskosten

Op basis van de plankostenscan² is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

In bijlage B is het ingevulde formulier van de plankostenscan weergegeven.

Proportionele deel van de bovenwijkse afdrachten

Conform de Nota Kostenverhaal van de gemeente Westland en de in hoofdstuk 2.4.1 t/m 2.4.3 aangegeven uitgangspunten is rekening gehouden met het proportionele deel als afdracht voor de bovenwijkse voorzieningen.

Kosten van planschade-uitkeringen

Voor het gebied is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Rondom het gebied ligt een aantal woningen. Aangezien deze woningen zeer zorgvuldig worden ingepast in het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan is het uitgangspunt in het exploitatieplan dat omwonenden geen planschade zullen ondervinden. In de exploitatieopzet zijn geen kosten opgenomen voor eventuele planschade.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Reeds gemaakte kosten

De reeds door de gemeente Westland gemaakte kosten zijn/worden doorberekend aan HOC.

Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

² Rekenmodel bij de ontwerp ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan 2017"

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten (op prijspeildatum):

Tabel 5: Kosten exploitatieopzet		
Kostenpost	Kosten	
1. Verwerving	€ 40.635.000	
2. Tijdelijk beheer	€ 223.000	
3. Sloop -, en grondwerkzaamheden	€ 3.260.000	
- 3a. Slopen woningen en bedrijfsgebouwen		€ 408.000
- 3b. Slopen kassen		€ 1.547.000
- 3c. Verwijderen bassins en overige voorzieningen bij bedrijven		€ 113.000
- 3d. Verwijderen en verleggen wegen en kabels en leidingen		€ 561.000
- 3e. partieel ophogen		€ 631.000
4. Bodemonderzoek, sanering en overige milieukosten	€ 5.158.000	
5. Bouwrijp maken	€ 11.337.000	
- 5a. Grondwerk		€ 1.547.000
- 5b. Bouwrijp maken hoofdinfra (incl. riolering)		€ 4.110.000
- 5b. Duikers		€ 216.000
- 5d. Bruggen		€ 195.000
- 5e. Bouwwegen perceel ontsluiting (incl. riolering)		€ 5.269.000
6. Woonrijp maken	€ 7.890.000	
- 6a. Aanleg hoofdinfrastructuur		€ 2.242.000
- 6b. Geluidwerende voorzieningen		€ 240.000
- 6c. Kabels en leidingen		€ 561.000
- 6d. Groeninrichting		€ 486.000
- 6e. Verhardingen		€ 2.874.000
- 6f. Openbare verlichting		€ 437.000
- 6g. Graven water, oeverbeschoeiingen en inrichting groen		€ 1.050.000
7. Proportionele deel van bovenwijkse voorzieningen	€ 4.571.000	
- 7a. Aanleg weg Maasdijkplein / rotonde		€ 2.817.000
- 7b. Aanleg Rotonde		€ 334.000
- 7c. Aanleg Rotonde / T-splitsing		€ 182.000
- 7d. Aanleg Weg T-splitsing / Maasdijk		€ 78.000
- 7e. Bijdrage kern netwerk		€ 465.000
- 7f. Persriool		€ 695.000
8. Plankosten	€ 8.561.000	
Totaal kosten (prijspeil)	€ 81.635.000	

4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten in de exploitatieopzet

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

- a. de grondopbrengsten van de te ontwikkelen functies bedrijventerrein en gemengde doeleinden, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;
- b. de grondopbrengsten van de verkoop van 4 vrije kavels langs het Maasdijkclint.

Bij de bepaling van de grondopbrengsten voor de bedrijventerrein is uitgegaan van de Nota Grondprijzen 2017 van de gemeente Westland.

Uitgegaan is van een gemiddelde grondprijs van € 295,- per m² voor de uitgifte van gronden met de bestemming BT-1, BT-2 en GD.

Voor de grondprijs van de te verkopen kavels is eveneens uitgegaan van de Nota Grondprijzen 2017.

In de berekening is uitgegaan van een gemiddeld uitgeefbaar percentage van 68 %. Omdat van een indicatief grondgebruik is uitgegaan zal eerst bij de realisatie van het bedrijventerrein en de concrete uitgifte van bouwrijpe kavels duidelijk worden wat het percentage uitgeefbaar exact zal worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten (op prijspeildatum):

Tabel 6: Opbrengsten exploitatieopzet		
Opbrengstenpost	Opbrengsten	
1. Verkoop toe te voegen woningen	€ 397.000	
2. Uitgifte grond bedrijventerrein	€ 93.446.000	
Totaal opbrengsten (prijspeil)	€ 93.843.000	

4.8. Toelichting op het resultaat

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de exploitatieopzet samengevat weergegeven, zowel op prijspeil als met een netto contante waarde:

Tabel 7: Resultaat exploitatieopzet

Post	Prijspeil (afgerond)	Netto contante waarde (afge- rond)
Kosten	€ 81.635.000,-	€ 81.484.000,-
Opbrengsten	€ 93.843.000,-	€ 84.707.000,-

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond + € 3,2 miljoen (netto contante waarde).

Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie.

4.9. Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid wordt uitgegaan van de grondopbrengst van de gronduitgifte voor de functie bedrijventerrein (€ 295,- per m²).

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

Tabel 8: Berekening gewogen eenheden

Berekening gewogen basiseenheid	Aantal	Eenheid	Gewogen basiseen- heid	Opbrengst	Opbrengst omgerekend naar basis- eenheden
1. Verkoop toe te voegen woningen	4	woningen	336,182	€ 396.694	1.345
2. Uitgifte grond bedrijven	316.765	m ²	1,000	€ 93.445.675	316.765
Totaal opbrengsten				€ 93.842.369	
Totaal gewogen eenheden					318.110

Onderstaand is een rekenvoorbeeld toegevoegd om te verduidelijken op welke wijze de systematiek werkt op basis van een fictief voorbeeld.

Hierbij is uitgegaan van het volgende voorbeeld:

- Omvang eigendom zelfrealisator: 20.000 m²;
- Ontsluitingswegen op eigendom zelfrealisator: 4.000 m².

Berekening bijdrage kostenverhaal (prijsspeil 1 januari 2017):

- Totaal aantal gewogen eenheden: 318.110;
- Totaal te verhalen kosten (netto contante waarde): € 81.484.000,-;
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 81.484.000 / 318.110 = € 256,15;
- Berekening te verhalen kosten: 20.000 m² – 4.000 m² = 16.000 * 256,15 = € 4.098.400,-
- Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, de gemaakte slooppkosten, de gemaakte kosten voor de realisering van infrastructuur en eventuele andere werkzaamheden die de zelfrealisator heeft verricht ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte op het eigendom van de zelfrealisator.

5. De procedure

5.1. Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten.

Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

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

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

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

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

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

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

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

5.2. De exploitatiebijdrage

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

bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de verkrijger van de vergunning een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

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

In het exploitatieplan Honderdland fase 2 is – op de gronden van exploitanten – overwegend sprake van een globale bestemmingslegging met een directe bouwtitel. Hierbij is de verkavelingsopzet voor een groot deel vrijgehouden om de ontwikkelaar maximale vrijheid te geven de verkaveling aan te passen aan de marktvraag van dat moment. Een exploitatiebijdrage op grond van een concreet bouwplan is derhalve op dit moment nog niet te berekenen.

Om die reden is voor het totaal van de particuliere eigendommen en rekening houdend met het normatieve grondgebruik, de raming van de totale exploitatiebijdrage voor de particuliere eigendommen opgenomen op basis van de gewogen opbrengst per m².

Bij een andere uitwerking van het plan dan nu voorzien is kan de bijdrage afwijken. In de jaarlijkse bijstelling van het exploitatieplan zal dat worden meegenomen.

5.3. Eindafrekening

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

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

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn.

Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

Bijlagen

Bijlagen bij het exploitatieplan:

Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan
Kaart 2: Exploitatiegebied
Kaart 3: Eigendomssituatie
Kaart 4: Overzicht te verwerven gronden

A.: Fasering van kosten en opbrengsten
B.: Plankostenscan
C.: Exploitatieopzet

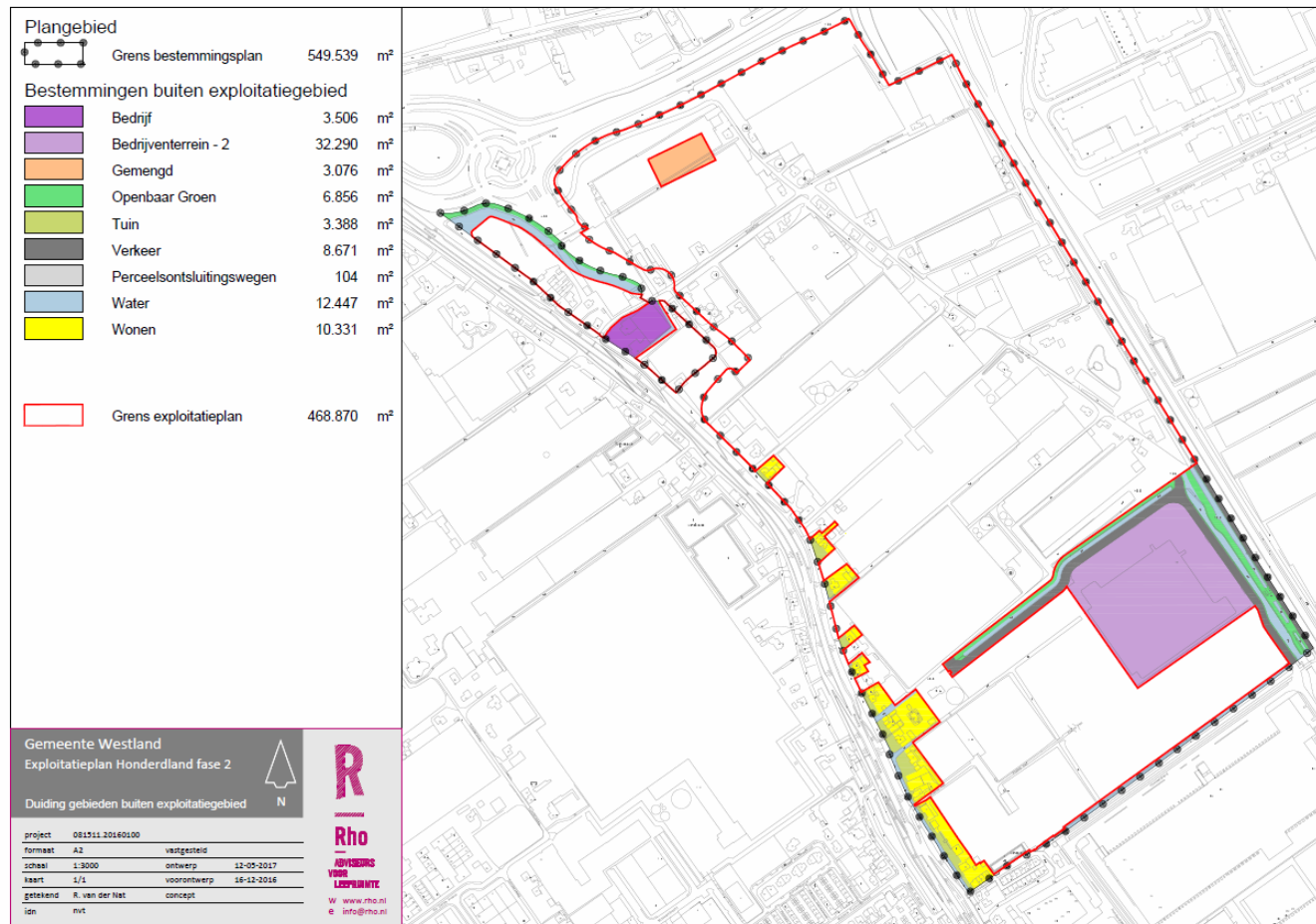
Separaat: Taxatierapport inzake de inbrengwaarde Honderdland te Maasdijk (gemeente Westland); Van Ruijven Makelaardij De Lier, d.d. 29 maart 2017.

Separaat: Memo Uitgangspunten kostenraming exploitatieplan Honderdland fase 2, Rho Adviseurs, 18 december 2018.

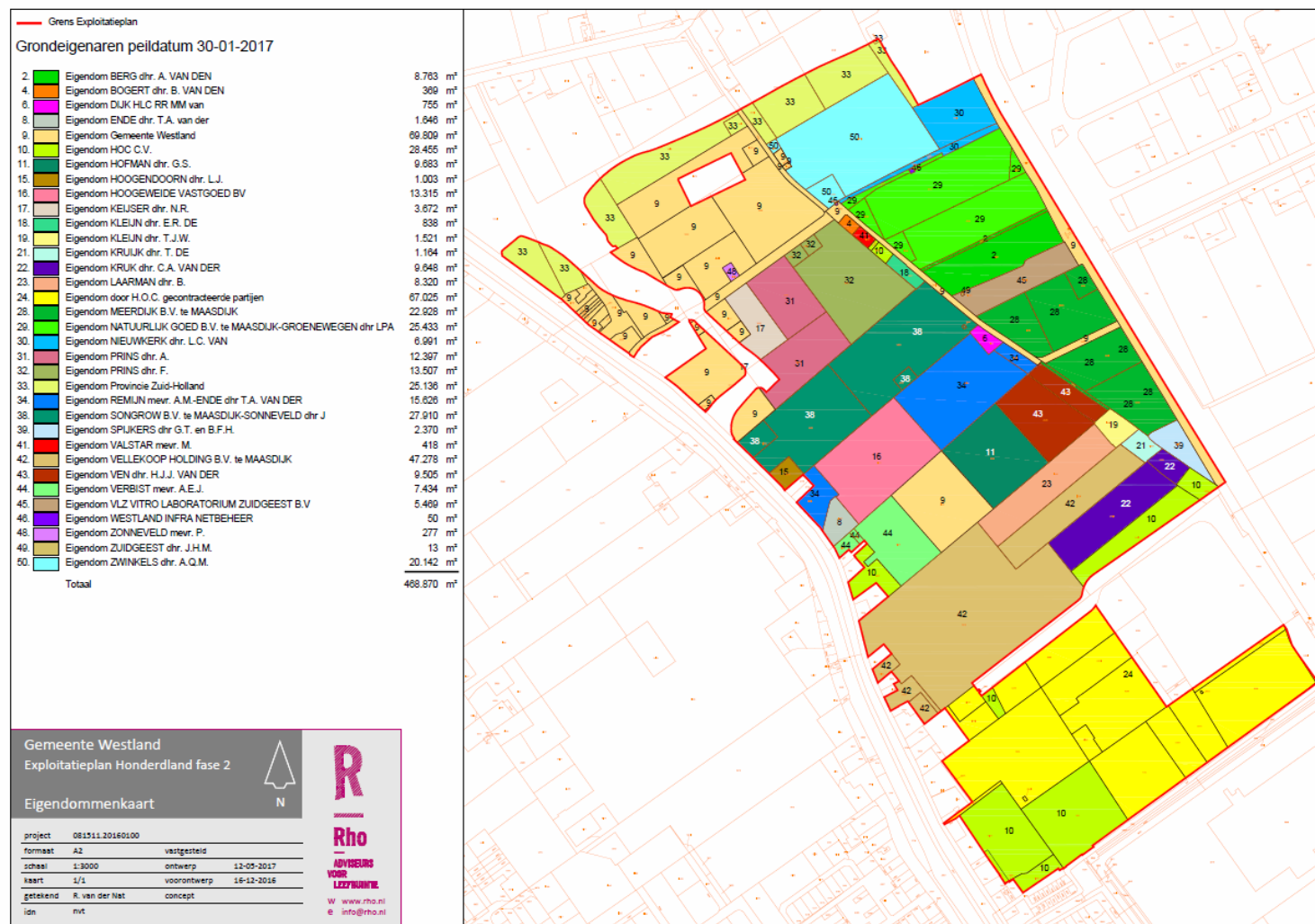
Separaat: Leeswijzer bij de verwerking van de opmerkingen van de Raad van State bij uitspraak d.d. 19-09-2018 Vernietiging Exploitatieplan Honderdland fase 2 (ECLI:NL:RVS:2018:3063), Gemeente Westland, 18 december 2018.

Kaart 2: Exploitatiegebied

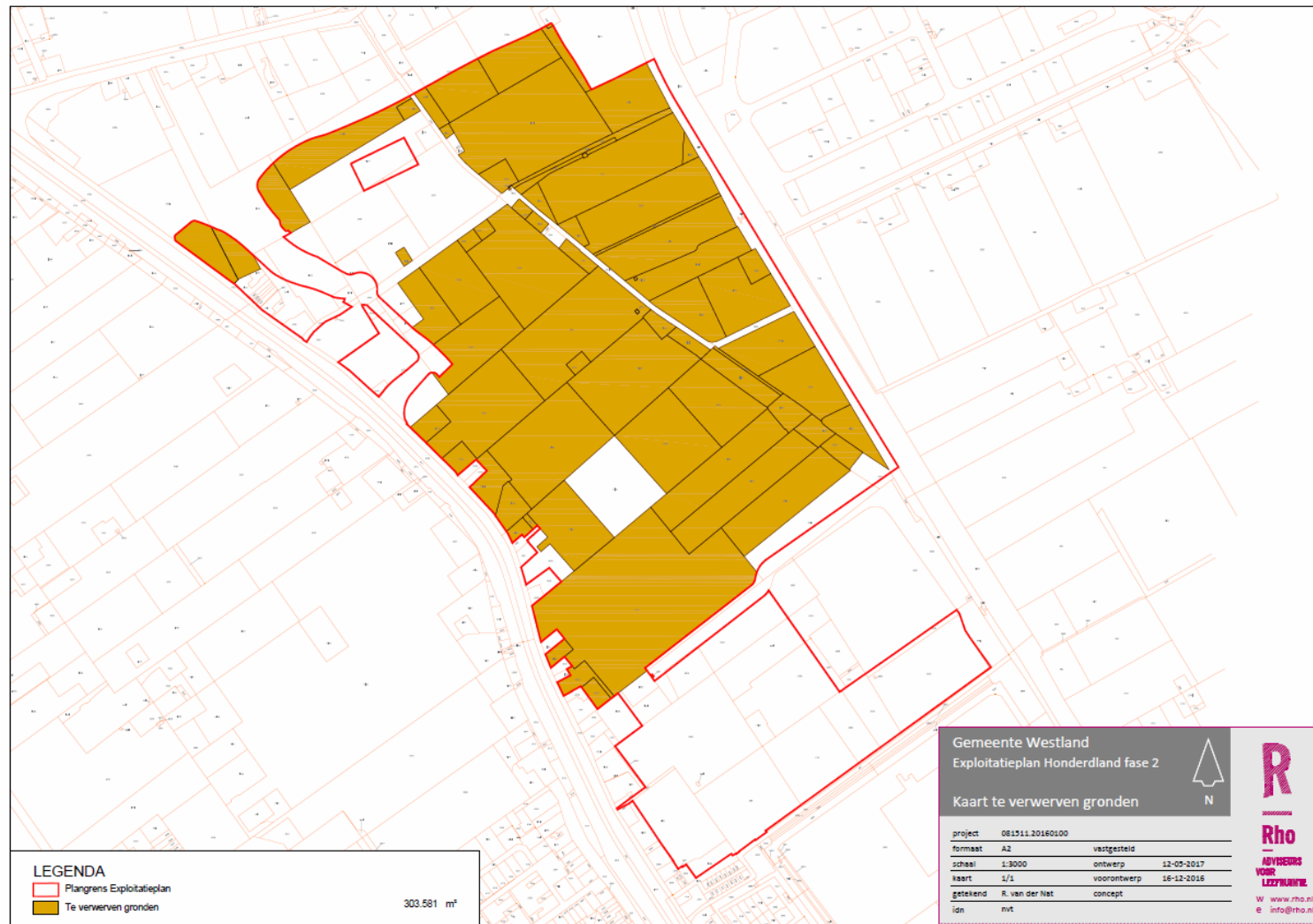
Op deze kaart zijn gekleurd de percelen aangeduid die buiten het exploitatiegebied zijn gelegen. De niet-gekleurde percelen binnen de rode grens van het exploitatieplan vallen dus binnen het exploitatiegebied.



Kaart 3: Eigendomssituatie



Kaart 4: Overzicht te verwerven gronden



Bijlage A. : Fasering van de kosten en opbrengsten

Grondexploitatiekosten											
Projectgegevens Datum Opdrachtgever Projectnummer Projectnaam Projectfase ☒ Startdatum project Einddatum project											
hoofdcategorie	1-jan-2017	1-jan-2018	1-jan-2019	1-jan-2020	1-jan-2021	1-jan-2022	1-jan-2023	1-jan-2024	1-jan-2025	1-jan-2026	1-jan-2027
2. Verwerving											
Verwervingskosten op basis van taxatie J. van Ruyven	100,0%										
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4. Tijdelijk beheer											
Tijdelijk beheer			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%
5. Sloop- en grondwerkzaamheden											
Woningen			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
Bedrijfsgebouwen			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
Kassen			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
Bassins en overige voorzieningen bij bedrijven			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
Verwijderen huidige wegen en kabels en leidingen			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
Verleggen wegen en kabels en leidingen			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
Partieel ophogen			20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%				
	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek											
Bodemonderzoek en -sanering			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%		
	0%	0%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	0%	0%

8. Bouw- en woonrijp maken											
8a. Bouwrijp maken											
	Grondwerkzaamheden			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Bouwrijp maken hoofdinfra (incl. riolering)			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Duikers			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Uitbreiding duiker bij onderdoorgang			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Bruggen			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Bouwrijp maken wegen obv indicatief grondgebruik			14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
		0%	0%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	0%
											0%
8b. Woonrijp maken											
	Aanbrengen verhardingen hoofdinfrastructuur				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Geluidscherm				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Geluidwerende voorzieningen aan woningen				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Kabels en Leidingen				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Groeninrichting				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Verhardingen				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Openbare verlichting				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
	Graven waterpartijen en beschoeiing				14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
		0%	0%	0%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	0%
8c. Deelplan - infrastructuur											
	Aanleg Weg Maasdijkplein Ronde			100,0%							
	Aanleg Ronde			100,0%							
	Aanleg Weg Ronde T-splitsing			100,0%							
	Aanleg Weg T-splitsing Maasdijk			100,0%							
	Engineeringskosten, overige bijkomende kosten en risico's			100,0%							
	Bijdrage niet vergoede verwervingskosten			100,0%							
	Verwervingen tbv Verbindingsweg			100,0%							
	Standaard bijdrage kern netwerk			100,0%							
	Persriool			100,0%							
	Engineeringskosten, overige bijkomende kosten en risico's			100,0%							
		0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
9. Plankosten											
	Plankosten conform plankostenscan	100,0%									
		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Grondexploitatieopbrengsten

Projectgegevens

Datum	18-12-2018	☒
Opdrachtgever	Honderdland Ontwikkeling	
Projectnummer	20160100	
Projectnaam	Exploitatieplan Honderdland fase 2	
Projectfase	Grondexploitatie	
Startdatum project	1-1-2017	
Einddatum project	1-1-2027	

Type	Aantal (stuks)		1-jan-2017	1-jan-2018	1-jan-2019	1-jan-2020	1-jan-2021	1-jan-2022	1-jan-2023	1-jan-2024	1-jan-2025	1-jan-2026	1-jan-2027
1. Uitgifte grond woningen													
Uitgifte kavels	4				25,0%	25,0%	25,0%		25,0%				
Totaal		TOTAAL	0%	0%	25%	25%	25%	0%	25%	0%	0%	0%	0%
3. Uitgifte grond bedrijven													
Uitgifte grond bedrijventerrein				11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	
Totaal		TOTAAL	0%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	0%
Totaal opbrengsten													

Bijlage B. : Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2017																		
Vragenlijst																		
Datum	18-12-2018																	
Gemeente	gemeente Westland																	
Projectnaam	Honderdland fase 2																	
Projectnummer																		
Datum prijspeil	1-1-2017																	
Looptijd project in jaren	13																	
Aantal werkweken per jaar	42																	
		print																
A Algemeen																		
info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	9,5 jaren															
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?	468.870,00 m2															
info	3	Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?	☐ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie															
info	4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☒ ja ☐ nee															
B Inbreng en verwerving																		
info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?	<table border="1"> <tr> <td></td> <td> 143 </td> <td>totaal</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td> 45 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td> 98 </td> <td>stuks</td> </tr> </table>		143	totaal	a	45	stuks	b	98	stuks						
	143	totaal																
a	45	stuks																
b	98	stuks																
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	<table border="1"> <tr> <td></td> <td> 65 </td> <td>totaal</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td> 12 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td> 22 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td> 31 </td> <td>stuks</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td> 0 </td> <td>stuks</td> </tr> </table>		65	totaal	a	12	stuks	b	22	stuks	c	31	stuks	d	0	stuks
	65	totaal																
a	12	stuks																
b	22	stuks																
c	31	stuks																
d	0	stuks																
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	5 stuks															
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)																
	a	voor hoeveel onroerende zaken ?	10 stuks															
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	3 stuks															
	9	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?	☐ ja ☒ nee															
C Beoogde programma																		
	10	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	<table border="1"> <tr> <td>woningen</td> <td> 4 </td> <td>aantal</td> </tr> <tr> <td>bedrijvigheid</td> <td> 316.765 </td> <td>m2 uitgeefbaar</td> </tr> <tr> <td>commercieel/retail</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>maatschappelijk</td> <td></td> <td>m2 bvo</td> </tr> <tr> <td>recreatie</td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </table>	woningen	4	aantal	bedrijvigheid	316.765	m2 uitgeefbaar	commercieel/retail		m2 bvo	maatschappelijk		m2 bvo	recreatie		m2
woningen	4	aantal																
bedrijvigheid	316.765	m2 uitgeefbaar																
commercieel/retail		m2 bvo																
maatschappelijk		m2 bvo																
recreatie		m2																
	11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?	<table border="1"> <tr> <td> 316.765 </td> <td>m2 uitgeefbaar</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td> 152.105 </td> <td>m2 openbaar</td> <td>32%</td> </tr> </table>	316.765	m2 uitgeefbaar	68%	152.105	m2 openbaar	32%									
316.765	m2 uitgeefbaar	68%																
152.105	m2 openbaar	32%																
D Stedenbouwkundige planvorming																		
info	12	Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?	☐ Ja ☒ Nee															
	13	Worden de volgende producten opgesteld ?	☒ Programma van eisen info ☒ Masterplan info ☒ Beeldkwaliteitsplan info ☒ Stedenbouwkundig plan info ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info															
info	E Onderzoeken																	
	14	Zijn de volgende onderzoeken nodig?	☒ Milieu Effect Rapportage (MER) ☒ Nader onderzoek luchtkwaliteit ☒ Aanvullend archeologisch onderzoek															

F Ruimtelijke ordening procedures	
info	15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?
info	a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? ☐ ja ☒ nee 0 aantal
	16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee
info	17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
info	18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? - % van het totale ruimtelijke besluit
G Civiele en cultuurtechniek	
info	19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
info	Slopen
	20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☒ ja ☐ nee
	a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 715.000 m3
	b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
	Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☒ (agrarisch) bedrijvenkassen 60 %
info	☒ overige onroerende zaken 40 %
	21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☒ ja ☐ nee
	a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? 10 %
info	22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
	Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☒ Openbaar 30 % ☐ Design&construct %
	☒ Enkelvoudig onderhands 70 % ☐ Turn key %
	☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
Ophogen/voorbellen	
	23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☒ ja ☐ nee
	a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☒ partieel
	b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 10,00 deelplan/fase
	c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? 1,00 jaar
	d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? 3,00 m1 info
Bouw-en woonrijpmaken	
	24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☒ ja ☐ nee
info	25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
	Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☒ Openbaar 30 % ☐ Design&construct %
	☒ Enkelvoudig onderhands 70 % ☐ Turn key %
	☐ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
	26 Is er sprake van bodemsanering ? ☒ Ja ☐ Nee
	a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 15,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2017			
Resultaat			
Datum	18-12-2018	Complexiteit	149%
Gemeente	gemeente Westland		print
Projectnaam	Honderdland fase 2		
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2017		
Looptijd project in jaren	13		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	5.543	€ 654.106	8%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	859	€ 101.394	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	4.684	€ 552.712	6%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	6.673	€ 787.446	9%
2.1 Programma van Eisen	148	€ 17.464	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	1.191	€ 140.533	2%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	796	€ 93.918	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	2.949	€ 347.932	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.590	€ 187.599	2%
Ruimtelijke Ordening	1.870	€ 220.623	3%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	930	€ 109.740	1%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	940	€ 110.883	1%
Civiele en cultuur techniek	38.359	€ 4.043.589	47%
4.1 Planontwikkeling	1.959	€ 231.165	3%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	36.400	€ 3.812.424	45%
Landmeten/vastgoedinformatie	1.141	€ 104.932	1%
5.1 Kaartmateriaal	1.141	€ 104.932	1%
Communicatie	784	€ 359.788	4%
6.1 Omgevingsmanagement	784	€ 359.788	4%
Management	15.968	€ 1.852.277	22%
7.1 Projectmanagement	9.125	€ 1.222.686	14%
7.2 Projectmanagementassistentie	6.843	€ 629.592	7%
Planeconomie	4.562	€ 538.347	6%
8.1 Planeconomie	4.562	€ 538.347	6%
totaal	74.900	€ 8.561.108	100%

Bijlage C. : Exploitatieopzet

Totaalblad			
Projectgegevens		Indexcijfers (gewogen gemiddelde)	
Projectnaam	Exploitatieplan Honderdland fase 2	WACC Rentekosten	2,1%
Opdrachtgever	Honderdland Ontwikkeling Combinatie	WACC Renteopbrengsten	0,0%
Projectnummer	20160100	Kostenstijging	2,0%
Datum	18-12-2018	Opbrengstenstijging	0,0%
Projectfase	Grondexploitatie	Totale check	
Prijspeildatum	1-1-2017		
Startdatum project	1-1-2017		
Einddatum project	1-1-2027		
Grondexploitatieresultaat op Prijspeil		Check grondgebruik	
		Check kosten en opbrengsten	
		Check fasering	
		OK	
		OK	
		OK	
Kosten		Opbrengsten	
1. Inbreng / reeds gerealiseerd	€ -	1. Uitgifte grond woningen	€ 397.000
2. Verwerving	€ 40.635.000	2. Uitgifte grond voorzieningen	€ -
3. Herhuisvesting	€ -	3. Uitgifte grond bedrijven	€ 93.446.000
4. Tijdelijk beheer	€ 223.000	4. Subsidies	€ -
5. Sloop- en grondwerkzaamheden	€ 3.260.000	5. Overige opbrengsten	€ -
6. Grondwerkzaamheden	€ -		
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	€ 5.158.000		
8a. Bouwrijp maken	€ 11.337.000		
8b. Woonrijp maken	€ 7.890.000		
8c. Deelplan - infrastructuur	€ 4.571.000		
9. Plankosten	€ 8.561.000		
10. Algemene projectkosten	€ -		
11. Onvoorzien	€ -		
12. Fiscale kosten	€ -		
13. Fondsvorming	€ -		
Subtotaal kosten	€ 81.635.000	Subtotaal opbrengsten	€ 93.843.000
Resultaat op prijspeil	€ 12.208.000	Rente totaal	€ -5.111.398

Totaalblad			
Projectgegevens		Indexcijfers (gewogen gemiddelde)	
Projectnaam	Exploitatieplan Honderdland fase 2	WACC Rentekosten	2,1%
Opdrachtgever	Honderdland Ontwikkeling Combinatie	WACC Renteopbrengsten	0,0%
Projectnummer	20160100	Kostenstijging	2,0%
Datum	18-12-2018	Opbrengstenstijging	0,0%
Projectfase	Grondexploitatie	Totale check	
Prijspeildatum	1-1-2017		
Startdatum project	1-1-2017		
Einddatum project	1-1-2027		
Grondexploitatieresultaat op NCW		Check grondgebruik	
		Check kosten en opbrengsten	
		Check fasering	
		OK	
		OK	
		OK	
Kosten		Opbrengsten	
1. Inbreng / reeds gerealiseerd	€ -	1. Uitgifte grond woningen	€ 367.000
2. Verwerving	€ 40.635.000	2. Uitgifte grond voorzieningen	€ -
3. Herhuisvesting	€ -	3. Uitgifte grond bedrijven	€ 84.340.000
4. Tijdelijk beheer	€ 223.000	4. Subsidies	€ -
5. Sloop- en grondwerkzaamheden	€ 3.247.000	5. Overige opbrengsten	€ -
6. Grondwerkzaamheden	€ -		
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek	€ 5.132.000		
8a. Bouwrijp maken	€ 11.281.000		
8b. Woonrijp maken	€ 7.843.000		
8c. Deelplan - infrastructuur	€ 4.562.000		
9. Plankosten	€ 8.561.000		
10. Algemene projectkosten	€ -		
11. Onvoorzien	€ -		
12. Fiscale kosten	€ -		
13. Fondsvorming	€ -		
Subtotaal kosten	€ 81.484.000	Subtotaal opbrengsten	€ 84.707.000
Resultaat netto contante waarde	€ 3.223.000	Rente totaal	€ -5.111.398
Resultaat op eindwaarde	€ 3.968.000		

Grondexploitatieopbrengsten						
Projectgegevens Datum 18-12-2018 Opdrachtgever Honderdland Ontwikkeling Combinatie Projectnummer 20160100 Projectnaam Exploitatieplan Honderdland fase 2 Projectfase Grondexploitatie Startdatum project 1-1-2017 Einddatum project 1-1-2027						
Type	Aantal (stuks)	Totaal oppervlakte (m2)	Grondprijs excl. BTW per eenheid	Grondprijs excl. BTW Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
				Grondprijspercentage 100%		
1. Uitgifte grond woningen						
Uitgifte kavels	4		€ 99.174	€ 396.694		
Totaal				€ 396.694		
				Grondprijspercentage 100%		
3. Uitgifte grond bedrijven						
Uitgifte grond bedrijventerrein		316.765	€ 295	€ 93.445.675		
Totaal		316.765		€ 93.445.675		
Totaal opbrengsten				€ 93.842.369		

Grondexploitatiekosten							
Projectgegevens				Totaal grondexploitatieopbrengsten € 93.842.369 Totaal grondexploitatiekosten € 81.634.989 Resultaat grondexploitatie op prijspeil € 12.207.381			
Datum Opdrachtgever Projectnummer Projectnaam Projectfase Startdatum project Einddatum project				Fasering specificeren ☒ Totale check OK			
hoofdcategorie	aantal	eenheid	eenheidsprijs	subtotaal	percentage over post	Boekwaarde	Nog te realiseren
2. Verwerving				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Verwervingskosten op basis van taxatie J. van Ruyven	468.870	m2	86,67	€ 40.635.253	100%		
				€ -			
Totaal				€ 40.635.253	100%		
4. Tijdelijk beheer				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Tijdelijk beheer	0,6%		40.635.253	€ 223.494	100%		
				€ -			
Totaal				€ 223.494	100%		
5. Sloop- en grondwerkzaamheden				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Woningen	24	stuks	11.000	€ 264.000	8%		
Bedrijfsgebouwen	7.172	m2	20	€ 143.440	4%		
Kassen	182.000	m2	8,5	€ 1.547.000	47%		
Bassins en overige voorzieningen bij bedrijven	2.570	m2	44	€ 113.080	3%		
Verwijderen huidige wegen en kabels en leidingen	8.500	m2	33	€ 280.500	9%		
Verleggen wegen en kabels en leidingen	8.500	m2	33	€ 280.500	9%		
Partieel ophogen	63.128	m2	10	€ 631.275	19%		
				€ -			
Totaal				€ 3.259.795	100%		
7. Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Bodemonderzoek en -sanering	468.870	m2	11	€ 5.157.570	100%		
				€ -			
Totaal				€ 5.157.570	100%		
8. Bouw- en woonrijp maken				Grondprijspercentage 100%			
8a. Bouwrijp maken				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Grondwerkzaamheden	468.870	post	3,3	€ 1.547.271	14%		
Bouwrijp maken hoofdinfra (incl. riolering)	29.891	m1	138	€ 4.110.013	36%		
Duikers	14	stuks	8.250	€ 115.500	1%		
Uitbreiding duiker bij onderdoorgang	1	post	100.000	€ 100.000	1%		
Bruggen	3	stuks	65.000	€ 195.000	2%		
Bouwrijp maken wegen obv indicatief grondgebruik	38.323	m2	138	€ 5.269.413	46%		
				€ -			
Totaal				€ 11.337.196	100%		
8b. Woonrijp maken				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Aanbrengen verhardingen hoofdinfrastructuur	29.891	m2	75	€ 2.241.825	28%		
Geluidscherm	300	m1	300	€ 90.000	1%		
Geluidwerende voorzieningen aan woningen	1	post	150.000	€ 150.000	2%		
Kabels en Leidingen	14.563	post	39	€ 560.676	7%		
Groeninrichting	44.155	m2	11	€ 485.705	6%		
Verhardingen	38.323	m2	75	€ 2.874.225	36%		
Openbare verlichting	318	post	1.375	€ 437.250	6%		
Graven waterpartijen en beschoeiing	3.000	m1	350	€ 1.050.000	13%		
				€ -			
Totaal				€ 7.889.681	100%		
8c. Deelplan - infrastructuur				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Aanleg Weg Maasdijkplein Ronde	0,34	post	4.170.000	€ 1.417.800	31%		
Aanleg Ronde	0,34	post	495.000	€ 168.300	2%		
Aanleg Weg Ronde T-splitsing	0,21	post	435.000	€ 91.350	1%		
Aanleg Weg T-splitsing Maasdijk	0,03	post	1.300.000	€ 39.000	0%		
Engineeringskosten, overige bijkomende kosten en risico's	1,00	post	177.494	€ 177.494	2%		
Bijdrage niet vergoede verwervingskosten	0,34	post	3.450.075	€ 1.173.026	15%		
Verervingen tbv Verbindingsweg	1,00	post	404.266	€ 343.192	4%		
Standaard bijdrage kern netwerk	1,00	post	423.153	€ 423.153	5%		
Persriool	0,85	post	740.802	€ 632.057	8%		
Engineeringskosten, overige bijkomende kosten en risico's	1	post	105.521	€ 105.521	1%		
Totaal				€ 4.570.892	71%		
9. Plankosten				Grondprijspercentage 100%			
				€ -			
Plankosten conform plankostenscan	1	bedrag	8.561.108	€ 8.561.108	100%		
				€ -			
Totaal				€ 8.561.108	100%		