

Exploitatieplan Westrand in Sint Pancras

*Behorende bij het bestemmingsplan
Westrand in Sint Pancras*

Gemeente Dijk en Waard

6 april 2022

R. 060 – 1674 – 05

NL.IMRO.1980.BPSP2012part007EP-va01

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	14 december 2021
Vaststelling gemeenteraad	13 september 2022

Inhoudsopgave

Deel 1	1
Toelichting exploitatieplan Westrand	1
1 Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Bestemmingsplan	3
1.3 Doel exploitatieplan	4
1.4 Anterieure overeenkomst coöperatie Gedempte Veert	4
1.5 Leeswijzer	5
2 Toelichting exploitatieplangebied	6
2.1 Het plangebied	6
2.2 Relatie planologische maatregel	6
2.3 De exploitatieplangrens	7
2.3.1 Algemeen	7
2.3.2 Exploitatieplangrens Westrand in Sint Pancras	7
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden	9
3 Omschrijving werken en werkzaamheden	10
3.1 Omschrijving bouwrijp maken	10
3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied	10
3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken	10
3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen	10
3.2.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied	11
4 De exploitatieopzet	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Parameters	12
4.3 Ruimtegebruik	13
4.4 Programma	14
4.5 Fasering	15
4.6 Kosten	15
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied	16
4.6.2 Inbrengwaarden gronden	17
4.6.3 Planschade	17
4.6.4 Sloopwerken (categorie 1)	17
4.6.5 Onderzoekskosten (categorie 1)	17
4.6.6 Bouwrijp maken (categorie 1)	18
4.6.7 Plankosten (categorie 1)	18
4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)	19
4.7 Opbrengsten	19
4.8 Exploitatieopzet	20
4.8.1 Gewogen basiseenheden	20
4.8.2 Exploitatiebijdrage	20
4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel	21
5 Herziening en afrekening	22

5.1	Jaarlijkse herziening	22
5.2	Eindafrekening.....	22
6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	24
6.1	Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan	24
6.2	Zienswijzen.....	24
6.3	Wijzigingen exploitatieplan ten opzichte van ontwerp- exploitatieplan.....	24
DEEL 2		26
	Regels exploitatieplan Westrand in Sint Pancras	26

BIJLAGEN

- Bijlage 1. **Verbeelding Bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras**
- Bijlage 2. **Exploitatieplangrens, d.d. 7 december 2021**
- Bijlage 3. **Overzicht grondeigenaren per kavel**
- Bijlage 4. **Inrichtingsplan openbare ruimte**
- Bijlage 5. **Stedenbouwkundig plan Westrand**
- Bijlage 6. **Taxatierapport Project Westrand in Sint Pancras, d.d. 2 december 2021**
- Bijlage 7. **Regeling plankosten exploitatieplan 2021**
- Bijlage 8. **Taxatierapport Uitgifteprijs Project Westrand Sint Pancras, d.d. 7 december 2021**
- Bijlage 9. **Exploitatieopzet PAS bv, d.d. 2 december 2021**
- Bijlage 10. **Exploitatiebijdrage per bouwperceel**
- Bijlage 11. **Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan Westrand Sint Pancras**

Deel 1

Toelichting exploitatieplan Westrand

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het agrarische gebied tussen Alkmaar Noord en Sint Pancras is aanzienlijk veranderd. Op Alkmaars grondgebied is/wordt de woningbouwlocatie de Vroonermeer Noord gerealiseerd, in combinatie met de ontwikkeling van een natuur-, en recreatiegebied. Deze ontwikkelingen en de wens van een groot aantal grondeigenaren aan de Benedenweg in Sint Pancras om een tweede woning te bouwen op hun diepe kavel, tot aan de Gedempte Veert, waren aanleiding om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand van St. Pancras te definiëren.

In de gebiedsvisie Westrand Sint Pancras uit 2011 is een onderzoek gedaan naar de bouw mogelijkheden in de Westrand en zijn vervolgens kaders gesteld waarbinnen deze ruimtelijke ontwikkeling, met het oog op behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, wenselijk is.

Het betreffende plangebied is gelegen in Sint Pancras. Het wordt globaal begrensd door het noord-zuid gerichte bebouwingslint langs de Benedenweg aan de oostzijde, Kruissloot aan de zuidzijde, het lint de Gedempte Veert aan de westzijde en de doodlopende Gedempte Veert aan de noordzijde. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1 Ligging plangebied



1.2 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012', vastgesteld op 28 mei 2013, voorziet op de betrokken percelen aan de Benedenweg in de bestemming 'Wonen-vrijstaand' en op een aantal percelen ook de bestemming 'Bedrijf'. Voor de bestemming 'Wonen-vrijstaand' zijn bouwvlakken aangegeven.

Het bestemmingsplan 'Westrand in Sint Pancras', voorziet in een planologische regeling waarmee een tweede bouwvlak wordt toegekend op de gronden van de betrokken percelen grenzend aan de Gedempte Veer. De huidige percelen zijn of worden hiervoor kadastraal opgesplitst. De ontwikkeling betreft feitelijk een bouwmogelijkheid voor 86 woningen. Dit is inclusief 11 appartementen op grond van de gemeente, zijnde de zgn. 'Madderomlocatie'.

Op afbeelding 2 is de verbeelding van het bestemmingsplangebied weergegeven. De verbeelding van het bestemmingsplan is tevens opgenomen in bijlage 1.

Afbeelding 2 Verbeelding bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras



1.3 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied is het overgrote deel van de gronden in eigendom van particuliere eigenaren. Eén perceel is eigendom van de gemeente, dit betreft de zogenaamde 'Madderomlocatie'. Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen.

1.4 Anterieure overeenkomst coöperatie Gedempte Veert

Een deel van de particuliere eigenaren in het exploitatiegebied (circa 40 percelen) hebben zich verenigd in een coöperatie, genaamd 'De Gedempte Veert'. De gemeente heeft met deze coöperatie een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve de ontwikkeling van woningen op de percelen en afspraken over het kostenverhaal, waaronder de plankosten en de kosten voor de herprofilering van de Gedempte Veert.

Aangezien niet iedere grondeigenaar (meteen) wenst te ontwikkelen, heeft de gemeente aangegeven mee te werken aan een wijziging van het publiekrechtelijk kader die de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt, indien tenminste 80% van het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door de anterieure overeenkomst met de coöperatie.

Met de andere grondeigenaren in plangebied, waarvoor het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid creëert, zijn tot op heden geen afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente de gehele exploitatie uitvoert. Dit betekent dat in het exploitatieplan alle bouwpercelen zijn betrokken. Dus ook de bouwpercelen die deel uitmaken van de coöperatie.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning van een grondeigenaar die geen lid is van de coöperatie 'De Gedempte Veert', zal de te betalen exploitatiebijdrage worden berekend op basis van dit exploitatieplan. Voor de grondeigenaren die lid zijn van de coöperatie gelden daarentegen de financiële afspraken uit de anterieure overeenkomst.

Gezien het voorgaande dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen dienen te worden verricht.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het exploitatieplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het exploitatieplangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening. Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 'Westrand in Sint Pancras' opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt op het grondgebied van de voormalige gemeente Langedijk in de kern Sint Pancras. Het wordt globaal begrensd door het noord-zuid gerichte bebouwingslint langs de Benedenweg aan de oostzijde, Kruissloot aan de zuidzijde, het lint de Gedempte Veert aan de westzijde en de doodlopende Gedempte Veert aan de noordzijde.

Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied



In de huidige situatie wordt de dorpsrand ter plaatse van de Gedempte Veert gevormd door een bonte verzameling van kleinschalige bedrijvigheid en tuinen van de woningen gelegen aan de Benedenweg. Een typische achterkanten situatie. Met de grote tuinen, groene erfafscheidingen en de houtwal van elzen en meidoorns, vormt de Gedempte Veert een zachte overgang naar het oorspronkelijke agrarische landschap en het huidige Vroonermeer. Tussen het nieuwe woongebied Vroonermeer Noord en de dorpskern Sint Pancras ontstaat een natuur- en recreatiegebied. Deze groen/blauwe zone tussen Alkmaar en Sint Pancras krijgt een parklandschappelijk karakter met veel water. Deze stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen veranderen het oorspronkelijke agrarische beeld van het landschap. Daarmee verandert de anonieme achterkant van Sint Pancras in een voorkant.

Voor de inrichting van de Gedempte Veert (weg en de openbare ruimte) geldt een door het college vastgesteld inrichtingsplan dat in samenspraak met de coöperatie en de klankbordgroep Westrand is opgesteld.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Westrand in Sint Pancras'.

De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplangrens

2.3.1 Algemeen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van exploitatieplangebieden staat in de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie het volgende:

*"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen."*¹

2.3.2 Exploitatieplangrens Westrand in Sint Pancras

De grens van het exploitatieplangebied Westrand is beperkt tot de gronden waarop bouwplannen, conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, zijn voorzien. De aanpassingen en inrichting van de (ontsluitings)weg Gedempte Veert is, zoals weergegeven in paragraaf 2.3.1., gelegen aan de rand van het plangebied en heeft een bovenwijks karakter. Deze weg moet worden aangepast en ingericht ten behoeve van de ontsluiting van alle voorziene (bouw)percelen aan de Gedempte Veert. Met andere woorden, zonder de ontwikkeling van de bouwpercelen zou de Gedempte Veert niet worden aangepast. Dit gegeven maakt dat er een causaal verband bestaat tussen de voorziene bouwpercelen en de herinrichting van de Gedempte Veert.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven in afbeelding 4 en op de kaart 'Grens exploitatieplan'.

¹ Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17

Afbeelding 4 Exploitatieplangrens



De kaart 'Exploitatieplangrens Westrand', is opgenomen in bijlage 2, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven is het overgrote deel van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van particuliere grondeigenaren. In het gebied heeft de gemeente één locatie, de zgn. Madderomlocatie, in eigendom. In tabel 1 is de verhouding tussen de gronden in particulier eigendom en in eigendom van de gemeente weergegeven. Middels het overzicht van grondeigenaren, opgenomen in bijlage 3, is de eigendomssituatie per betrokken kavel inzichtelijk gemaakt.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Kadastrale percelen	Totaal m ²	Aandeel %
Gemeente	4691, 4694, 4695	2.740	4,9
Particulieren (totaal)	Zie overzicht (bijlage 3A)	52.808	95,1
Totaal		55.548	100%

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente of derden.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van de percelen met een bouwtitel (zgn. uitgeefbare gebied) dienen op hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.
- Ophogen van de bouwpercelen (uitgeefbare gronden).

3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied

Zoals toegelicht in paragraaf 2.3.2 valt de weg Gedempte Veert, vanwege het bovenwijkse karakter van deze weg, buiten het exploitatieplangebied. De kosten van deze werken en werkzaamheden zijn in dit exploitatieplan 100% toegerekend aan het exploitatieplangebied. Ondanks dat deze werken en werkzaamheden geen onderdeel zijn van het exploitatieplangebied zijn hieronder wel de omschrijvingen van deze werken en werkzaamheden opgenomen.

Het inrichtingsplan voor de Gedempte Veert is opgenomen in bijlage 4.

3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied (Gedempte Veert), ten behoeve van de voorziene bouwpercelen in het exploitatieplangebied, worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen openbaar gebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren.
- Inrichten van de bouwweg, voorafgaand aan het starten met bouwactiviteiten op de bouwpercelen.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere riolering, (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

3.2.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied (woonrijp maken) worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden.
- Aanleg ontsluitingen van de bouwpercelen in het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de openbare weg naar de bouwpercelen.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij deze methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2021. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op de grondexploitatie behorende bij het plangebied Westrand.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten

behoefte van de rente- en inflatie-invloeden zijn in tabel 2 de financiële parameters weergegeven die gebruikt worden in de exploitatieopzet. De prijspeildatum is 1 januari 2021.

Tabel 2 Parameters

	2021	2022	2023	2024
Rente	1,03	1,03	1,03	1,03
Inflatiecijfer kosten	2,00	2,00	2,00	2,00
Inflatiecijfer opbrengsten	2,50	2,50	2,50	2,50

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door de functie 'tuin' behorende bij de bestaande woningen grenzend aan de Benedenweg. Op een aantal percelen zijn bedrijven gevestigd. In de nieuwe situatie worden de percelen grenzend aan de Gedempte Veert kadastraal afgesplitst van de betreffende woningen aan de Benedenweg en in het bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak ten behoeve van een woning.

Het voorgenomen ruimtegebruik voor de gronden is aangegeven op de bij dit exploitatieplan onderdeel uitmakende kaart 'Verbeelding'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 1. De op deze kaart aangegeven vorm van ruimtegebruik is 'Wonen' en 'Tuin'. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik de eigenaren in het exploitatieplangebied te maken krijgen

Het ruimtegebruik is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet uit het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand d.d. 4 december 2018, zoals weergegeven op afbeelding 4. De stedenbouwkundige opzet is opgenomen in bijlage 5.

Afbeelding 4. Ruimtegebruik o.b.v. stedenbouwkundig plan



4.4 Programma

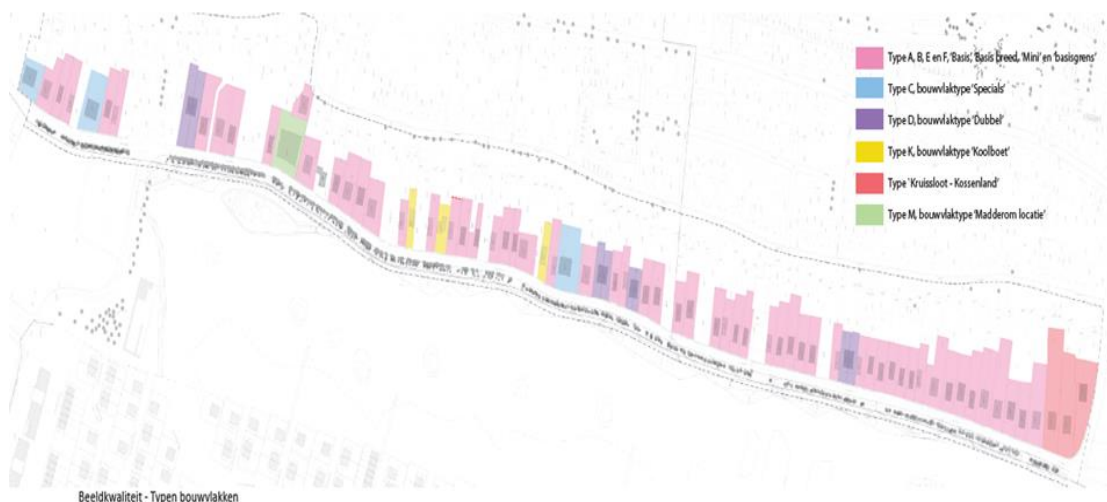
Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Westrand in Sint Pancras' en het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan Westrand d.d. 4 december 2018. Ingevolge de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk maximaal 86 woningen te realiseren.

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn er een vijftal typen woningen te onderscheiden. Het gaat om vrijstaande woningen met verschillende volumes en twee-onder-een kapwoningen. Daarnaast is er de zgn. Madderomlocatie. Dit betreft een realisatie van 11 (zorg)appartementen. Op afbeelding 5 is weergegeven waar de verschillende woningtypen in het exploitatieplangebied zijn voorzien.

Tabel 3. Woningbouwprogramma (naar type woning)

Type	Aantal
Type A: Basis	32
Type B: Basis breed	14
Type C: Specials	3
Type D: Dubbel	8
Type E: Mini	2
Type F: Basis Grens	13
Type K: Koolboet	3
Type M: Madderom (zorg)appartementen	11
Totaal	86

Afbeelding 5. Woningtypen Westrand St. Pancras



De woningtypen per bouwperceel zijn inzichtelijk gemaakt op de tekening 'Stedenbouwkundig plan Westrand', opgenomen in bijlage 5.

4.5 Fasering

Het stellen van nadere eisen/regels aan de fasering van de ontwikkeling is in onderhavig exploitatieplan niet aan de orde. Dit gezien het feit dat op voorhand niet is te bepalen wanneer grondeigenaren overgaan tot aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen.

4.6 Kosten

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

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 4 opgenomen.

Tabel 4. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijs', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Westrand, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 5. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2021.

Tabel 5. Specificering kosten exploitatieplangebied

Kostensoort	Kosten (nominaal)
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 22.946.000
Planschade	€ 80.000
Sloopwerken	€ -
Onderzoeken (geen onderdeel plankostenscan)	€ 82.050
Bouw- en woonrijpmaken (ophoging kavels)	€ 1.000.000
Plankosten	€ 871.393
Planstructurele elementen (CT-raming weg + groen)	€ 1.347.002
Bijdragen uit exploitatie	€ -
Rente	€ -
TOTAAL	€ 26.326.445

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau De Lorijn raadgevers-makelaars o.g. te Druten Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

Het taxatierapport 'Taxatierapport Project Westrand Sint Pancras', rapportnr. TR21187, d.d. 2 december 2021, is opgenomen in bijlage 6.

4.6.3 Planschade

In de exploitatieopzet is vooralsnog uitgegaan van een stelpost voor planschade. Hierbij is voor de (16) percelen in het plangebied, waarvoor in het bestemmingsplan geen bouwtitel is opgenomen, gerekend met een post van € 5000,- per perceel. In totaal bedragen de kosten voor planschade € 80.000,-.

De gemeente zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze risicoanalyse zal bij de eerstvolgende herziening van onderhavig exploitatieplan worden verwerkt.

4.6.4 Sloopwerken (categorie 1)

In het exploitatieplangebied zijn diverse opstallen aanwezig op verschillende (bouw)percelen. Dit betreffen voornamelijk schuren en een aantal bedrijfsgebouwen. Deze zullen gesloopt moeten worden.

De kosten van de sloopwerken zijn, op basis van artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening, door de taxateur meegenomen in de waardering van de gronden ten behoeve van de inbrengwaarde (paragraaf 4.6.2). Deze kosten zijn daarom niet opgenomen in de kosten van dit exploitatieplan.

4.6.5 Onderzoekskosten (categorie 1)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Genoemde onderzoeken betreffen onder meer: onderzoek Flora en fauna, archeologisch onderzoek, hydrologisch onderzoek en dergelijke. Deze kosten bedragen € 82.050,-.

In het bestemmingsplan Westrand in Sint Pancras is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een vervolgnatuuronderzoek op de percelen die geen onderdeel uitmaken van de coöperatie 'De Gedempte Veert'. Deze kosten zijn niet opgenomen in dit exploitatieplan.

4.6.6 Bouwrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwpercelen, binnen het exploitatieplangebied, zijn gebaseerd op een civiele raming. Omdat de bestekvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat het voorbelasten / ophogen van het terrein waar nodig en andere gebruikelijke werkzaamheden. De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 1.000.000,- (nominaal).

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder het bouwrijp maken vallen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3.1 van dit exploitatieplan.

4.6.7 Plankosten (categorie 1)

Bij het toepassen van het exploitatieplan is voor het bepalen van de plankosten een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden. Door aanpassing van de cao voor gemeenteambtenaren gelden nieuwe tarieven voor de plankosten. In de nieuwe versie Plankostenscan 2021 zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1-1-2020 tot 1-1-2021.

De plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 6. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 7.

Tabel 6. Overzicht plankosten o.b.v. de plankostenscan 2021

Producten	Resultaat in €
Verwerving	--
Stedenbouw	65.280
Ruimtelijke ordening	89.848
Civiele techniek	422.645
Landmeten / vastgoedinformatie	16.643
Communicatie	--
Management	192.470
Planeconomie	84.370
Totaal	871.393

Na realisatie van het project zal er een nacalculatie plaatsvinden waarbij de geraamde kosten worden afgezet tegen de gerealiseerde kosten en producten.

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied 'Westrand in Sint Pancras'.

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 (De exploitatieplangrens) is in het bestemmingsplangebied de (ontsluitings)weg Gedempte Veert opgenomen. De werken en werkzaamheden van deze voorzieningen zijn omschreven in paragraaf 3.2. Onder deze weg zal tevens de riolering en andere nutsvoorzieningen ten behoeve van de te realiseren woningen in het exploitatieplangebied worden aangelegd. Conform het beleid van de gemeente worden de kosten van aanleg riolering op een andere wijze gedekt. Deze kosten maken dan ook geen onderdeel uit van de kostenpost Planstructurele elementen.

De kosten van de aanpassingen en inrichting van de Gedempte Veert zijn, op basis van het Inrichtingsplan openbare ruimte (bijlage 4), geraamd op € 1.347.002,=.

Op basis van de toelichting in paragraaf 4.6 valt de weg Gedempte Veert, ondanks dat deze is te kwalificeren als een 'bovenwijkse voorziening' in categorie 2 en zijn de kosten voor de aanpassingen en inrichting 100% toe te rekenen aan de bouwpercelen in het exploitatieplangebied.

4.7 Opbrengsten

In het exploitatieplan zijn de opbrengsten van belang om de hoogte van de te verhalen kosten. Het uitgangspunt van de Wro is dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn; de zogenaamde 'macro-aftopping'.

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

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

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn per bouwperceel bepaald. Reden hiervoor is dat naast het type woning, die

ingevolge het stedenbouwkundig plan gerealiseerd mag worden, de oppervlakte van een bouwperceel sterk van invloed is op de opbrengsten.

De gronduitgifteprijsen zijn bepaald door De Lorijn raadgevers-makelaars o.g. te Druten. Het rapport 'Taxatierapport Uitgifteprijs Westrand Sint Pancras', d.d. 7 december 2021, is opgenomen in bijlage 8.

De totale grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn getaxeerd op een bedrag van € 26.870.500,-.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de getaxeerde grondprijzen op contante waarde.

De tabel 2a van de exploitatieopzet, waarin deze systematiek is weergegeven is opgenomen in bijlage 9.

In de exploitatieopzet zijn de perceelsnummers en de type woningen per perceel aangeduid met kleur en nummer, conform het stedenbouwkundig plan.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt **€ 576.086,-** op contante waarde 1 januari 2021 (tabel 5 van de Exploitatieopzet, bijlage 9).

Tabel 7 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de opbrengsten de kosten, waardoor alle kosten zijn te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 9.

Tabel 7. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 1 januari 2021
Totaal kosten	€ 26.414.898
Minus subsidies / bijdragen	€ -
Te verhalen kosten	€ 26.414.898
Drempel opbrengsten	€ 28.474.334
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 26.414.898
Gewogen basiseenheden	€ 45,85
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid	€ 576.086

4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel

De bruto-exploitatiebijdrage betreft het type woning maal de in de vorige paragraaf berekende exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid. Vervolgens kan de inbrengwaarde van het betreffende bouwperceel in mindering worden gebracht. Immers, de bouwpercelen zijn eigendom van de aanvrager omgevingsvergunning.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit Bouwen, zal de exploitatiebijdrage van de betreffende grondeigenaar worden berekend. Zoals aangegeven in paragraaf 1.4 zal deze exploitatiebijdrage gelden voor de grondeigenaren die geen lid zijn van de coöperatie de Gedempte Veert. Voor de grondeigenaren die lid zijn van de coöperatie gelden immers de afspraken in de anterieure overeenkomst.

In bijlage 10 is een overzicht opgenomen met de bruto-exploitatiebijdrage per bouwperceel en de exploitatiebijdrage exclusief de inbrengwaarde van het bouwperceel. Dit betreffen de exploitatiebijdrage voor de percelen die GEEN deel uitmaken van de coöperatie 'De Gedempte Veert'. Op deze berekende exploitatiebijdrage zullen de kosten voor ophoging, die een grondeigenaar zal uitvoeren op het betreffende bouwperceel, nog in mindering worden gebracht om de netto-exploitatiebijdrage te bepalen.

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, wordt tevens bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1

Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsoptvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan Westrand in Sint Pancras heeft van 24 december 2021 tot en met 4 februari 2022 inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het exploitatieplan een drietal zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan naar aanleiding van de zienswijzen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar de nota 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Westrand Sint Pancras'. Deze nota is opgenomen in bijlage 11.

6.3 Wijzigingen exploitatieplan ten opzichte van ontwerp exploitatieplan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan:

Paragraaf 1.4 Anterieure overeenkomst coöperatie Gedempte Veert

Eerste alinea, eerste zin: ‘.....(circa 31 percelen).....’

Is gewijzigd in: ‘..... (circa 40 percelen).....’