



WEESP

Vastgesteld 1ste herziening exploitatieplan
Bloemendalerpolder



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Weesp

Bloemendalerpolder

Exploitatieplan (EP)

identificatie

projectnummer:

045700.20190526

projectleider:

ir. L.C. Snel

auteur(s):

ir. J.L.H.C. Bakker

Planstatus

datum:

24 juni 2020

opdrachtgever:

Gemeente Weesp

1^{ste} herziening

Inhoud

Deel A

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Toelichting op de status van het exploitatieplan | 3 |
| 1.1. | Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a) | 3 |
| 1.1.1. | Planvorming Bloemendalerpolder | 3 |
| 1.1.2. | Noodzaak exploitatieplan | 3 |
| 1.1.3. | Functie van het exploitatieplan | 4 |
| 1.1.4. | 1 ^e herziening van het exploitatieplan | 4 |
| 1.2. | Toelichting bij de citeertitel | 5 |
| 1.3. | Leeswijzer bij het exploitatieplan | 5 |
| 2. | Toelichting bij het exploitatiegebied | 7 |
| 2.1. | Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied | 7 |
| 2.1.1. | Bestaande woonpercelen (bestemmingen Wonen – W-1, W-2 en Tuin – T) | 7 |
| 2.1.2. | Bestaand bedrijf (bestemming Bedrijf – B) | 7 |
| 2.1.3. | Bestaande bedrijven (bestemming Bedrijf – B met functieaanduiding nv en sb-mr) | 7 |
| 2.1.4. | Bestaand agrarisch gebied met waarden (bestemming Agrarisch met waarden - AW-wijzigingsgebied) | 7 |
| 2.1.5. | Bestaand water (bestemming Water - WA) | 7 |
| 2.1.6. | Overige gronden | 8 |
| 2.2. | Toelichting op het voorgenomen grondgebruik | 8 |
| 2.3. | Toelichting op de te verwerven gronden | 9 |
| 2.4. | Toelichting op het structureel groen en water | 10 |
| 2.5. | Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden | 11 |
| 2.6. | Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan | 11 |
| 3. | Toelichting bij de eisen en regels | 15 |
| 3.1. | Toelichting op artikel 1: Begripsbepalingen | 15 |
| 3.2. | Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan | 15 |
| 3.3. | Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten | 16 |
| 3.4. | Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen | 16 |
| 3.5. | Toelichting op artikel 5: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën | 17 |
| 4. | Toelichting bij de exploitatieopzet | 19 |
| 4.1. | Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet | 20 |
| 4.2. | Toelichting op de aanduiding van het tijdvak | 20 |
| 4.3. | Toelichting op de aanduiding van de fasering | 20 |
| 4.4. | Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden | 20 |
| 4.5. | Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie | 21 |
| 4.5.1. | Toelichting op de toerekenbaarheid: Recreatiegebied (bestemming Recreatie – R, Groen - G en Natuur – N) | 22 |
| 4.5.2. | Toelichting op de toerekenbaarheid: Parken (bestemming Recreatie-Park – R-P) | 23 |
| 4.5.3. | Toelichting op de toerekenbaarheid: Westelijke Ontsluitingsweg (bestemming Verkeer – V) | 23 |

| | | |
|------------------|---|-----------|
| 4.5.4. | Toelichting op de toerekenbaarheid: Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming Verkeer V) | 24 |
| 4.6. | Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie | 26 |
| 4.7. | Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden | 26 |
| 4.8. | Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten | 27 |
| 4.9. | De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor bouwen | 27 |
| 1. | De status van dit exploitatieplan | 31 |
| 1.1. | Koppeling met het ruimtelijk besluit | 31 |
| 1.2. | Het exploitatieplan | 31 |
| 1.3. | Citeertitel | 31 |
| 2. | Het exploitatiegebied | 33 |
| 2.1. | Begrenzing van het exploitatiegebied | 33 |
| 2.2. | Voorgenomen grondgebruik | 33 |
| 2.3. | Te verwerven gronden | 33 |
| 2.4. | Omschrijving van werken en werkzaamheden | 33 |
| 2.4.1. | Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen | 33 |
| 2.4.2. | Inrichting openbare ruimte | 34 |
| 2.4.3. | Planstructurele voorzieningen | 34 |
| 3. | Eisen en regels | 35 |
| Artikel 1 | Begripsbepalingen | 35 |
| Artikel 2 | Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan | 35 |
| Artikel 3 | Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten | 36 |
| Artikel 4 | Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen | 37 |
| Artikel 5 | Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën | 38 |
| 4. | Exploitatieopzet | 39 |
| 4.1. | Aanduiding van het tijdvak | 39 |
| 4.2. | Aanduiding van koppelingen | 39 |
| 4.3. | Raming van de inbrengwaarden van de gronden | 39 |
| 4.4. | Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie | 40 |
| 4.5. | Raming van de opbrengsten van de exploitatie | 41 |
| 4.6. | Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden | 42 |
| 4.7. | Percentage gerealiseerde kosten | 43 |
| Bijlagen: | | 45 |

1. Toelichting op de status van het exploitatieplan

3

1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)

1.1.1. Planvorming Bloemendalerpolder

Het project Bloemendalerpolder is gelegen op het grondgebied van de gemeente Weesp en het voormalig grondgebied van de gemeente Muiden. Na de gemeentelijke herindeling is vanaf 1 januari 2016 het project Bloemendalerpolder volledig gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Weesp. Binnen het project Bloemendalerpolder wordt gewerkt aan plannen om een woonwijk te realiseren in het gebied tussen de verlegde Rijksweg A-1 en Weesp. Deze woonwijk voorziet in de ontwikkeling van maximaal 2.750 woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een goede landschappelijke inpassing van de locatie in de vorm van “structureel groen en water” en voor de aanleg van een ontsluitingsweg tussen de A1, de Bloemendalerpolder en Weesp. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Bloemendalerpolder in twee delen (namelijk: ‘Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden’ en ‘Bloemendalerpolder Weesp’) vastgesteld op 11 juli 2016. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan is het exploitatieplan Bloemendalerpolder vastgesteld.

Op 21 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) naar aanleiding van ingestelde beroepen uitspraak gedaan en de meerderheid van de beroepen ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan ‘1^e herziening Bloemendalerpolder Weesp’ is vastgesteld op 14 juni 2018 als invulling van het door de Afdeling gevraagde nieuwe besluit voor de twee percelen langs de Korte Muiderweg. Als gevolg van deze herziening is het, in ieder geval op korte termijn, niet mogelijk om het woongebied binnen de ‘milieuzone – geurzone – 1’ tot ontwikkeling te brengen. Het maximaal aantal woningen wijzigt overigens niet. Het kostenverhaal voor de ontwikkelingen, die binnen deze herziening mogelijk zijn, is anderszins verzekerd. Aanpassing van het exploitatieplan was niet nodig. Hiermee zijn het bestemmingsplan en het exploitatieplan onherroepelijk geworden.

Op kaarten A-1 en A-2 zijn de verbeeldingen van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in een deel dat gelegen is binnen de gemeente Weesp en een gedeelte dat gelegen is op het grondgebied van de voormalige gemeente Muiden. Op kaart A-3 is de verbeelding van de 1^e herziening van het bestemmingsplan weergegeven.

1.1.2. Noodzaak exploitatieplan

Het bestemmingsplan Bloemendalerpolder biedt de juridische basis voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Aangezien het kostenverhaal niet volledig anderszins is verzekerd, heeft de gemeenteraad van de gemeente Weesp ter uitvoering van de wettelijke regeling een exploitatieplan vastgesteld.

Het grootste deel van de percelen in het exploitatiegebied is in eigendom van bij het project betrokken partijen (ontwikkelaars, het Rijk, provincie, waterschap AGV) waarmee de gemeente Weesp een anterieure overeenkomst van grondexploitatie heeft gesloten.

Daarnaast is een aantal percelen in eigendom van particulieren waarmee de ontwikkelende partijen en de gemeente (nog) geen koopovereenkomsten dan wel overeenkomsten van grondexploitatie hebben gesloten. Daarom heeft de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vastgesteld, waarin genoemde percelen zijn opgenomen. De gemeente beoogt met het vaststellen van dit exploitatieplan allereerst het verhaal van kosten van grondexploitatie te waarborgen. Daarnaast wil de gemeente het tijdvak bepalen waarbinnen de exploitatie plaatsvindt, een fasering en koppelingen opnemen en eisen en regels stellen met betrekking tot de werken en werkzaamheden. Het exploitatieplan zorgt ervoor dat de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd, gewaarborgd is.

1.1.3. Functie van het exploitatieplan

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

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;

Bij dit exploitatieplan zijn, in aanvulling op de wettelijk vereiste onderdelen, eisen en regels opgenomen ten behoeve van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

Het exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting (artikel 6.2.11 Bro). De toelichting bevat een motivering van de in of inzake het exploitatieplan gemaakte keuzes en dient om de status, de inhoud en de rechtsgevolgen van het exploitatieplan te verklaren.

1.1.4. 1^e herziening van het exploitatieplan

De grondexploitatie van bouwlocaties kan een langdurig en complex proces zijn. Daarom is het gebruikelijk om het exploitatieplan regelmatig te herzien. In het stelsel van de Wro is opgenomen dat het exploitatieplan minimaal eenmaal per jaar moet worden herzien (artikel 6.15, lid 1, Wro), uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten (artikel 6.20, Wro).

Deze eerste herziening van het exploitatieplan 'Bloemendalerpolder' houdt een aanpassingen van de volgende onderdelen uit het exploitatieplan in:

- De fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen (artikel 4):
 - *Het strikte onderscheid tussen fase 1 en 2 uit artikel 4.1 van het exploitatieplan wordt vervangen met een nieuwe faseringsregeling in artikel 4.1 die uitgaat van het realiseren van een aaneensluitend ontwikkelgebied. Artikel 4.2 over het wijzigingsgebied is hier vervolgens zo beleidsneutraal mogelijk op aangepast.*
 - *De kwantitatieve koppeling met een factor 1,37 tussen het realiseren van woongebied en groengebieden is in dit exploitatieplan vervangen door een kwalitatieve koppeling in artikel 4.3 en een koppeling tussen het verlenen van de vergunning voor de 1.500^e woning en het in ontwikkeling brengen van 50% van het structurele groen en water in artikel 4.4, omwille van een werkbare toetsing van individuele bouwplanvergunningen.*
 - *De formulering van de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen uit artikel 4.7 en 4.8 is aangepast, zodat bouwplannen meer gelijktijdig met de uitvoering van werken en werkzaamheden gerealiseerd kunnen worden.*

- *De woningbouwcategorieën: aan het percentage van de sociale huur- en/of koopwoningen, zoals bedoeld in artikel 5.1.1., van 5%, is een aanvullende afspraak toegevoegd voor het realiseren van 150 sociale huurwoningen. Dit brengt het totale percentage sociale huur- en koopwoningen op 10,5% (uitgaande van in totaal 2.750 woningen) van het totaal aantal woningen. Deze afspraak is dus een aanvulling op de 10% bereikbare woningen (waarvan 5% sociale huur- en/of koopwoningen, zoals vastgelegd in artikel 5.1.1) die in de samenwerkingsovereenkomst tussen publieke en private partijen (de SUOK, zoals beschreven in paragraaf 2.3) zijn vastgelegd..*
- *De exploitatieopzet: de oorspronkelijk exploitatieopzet ging uit van een globaal grondgebruik en ontwerp. Inmiddels is er een gedetailleerder plan gemaakt voor de ontwikkeling. Dit betekent dat de kostenraming volledig is herzien. De grondopbrengsten en de rekentechnische uitgangspunten zijn geactualiseerd op basis van de meest recente marktinformatie. De inbrengwaarde van de gronden is eveneens geactualiseerd; de rapportage is opgenomen in bijlage 2.*

Deze eerste herziening van het exploitatieplan 'Bloemendalerpolder' betreft enkele structurele wijzigingen van onderdelen van het exploitatieplan, zoals de wijziging van het woningbouwprogramma en aanpassingen in de fasering. Dit betekent dat er tegen deze herziening beroep open staat.

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.

Het ontwerpbesluit van de 1^{ste} herziening van het exploitatieplan 'Bloemendalerpolder' heeft van 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet tot inhoudelijke aanpassing geleid van het exploitatieplan. In paragraaf 4.4. is een tekstuele aanpassing doorgevoerd. De reactienota zienswijzen is opgenomen in bijlage 3.

1.2. Toelichting bij de citeertitel

Deze herziening van het exploitatieplan wordt aangehaald als '1^e herziening Bloemendalerpolder'.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

Deel A:

Dit deel bestaat uit 4 hoofdstukken die de toelichting vormen op het exploitatieplan dat in deel B is opgenomen.

Deel B:

Dit deel bestaat uit 4 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

Hoofdstuk 1: de status van dit exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel).

Hoofdstuk 2: aspecten van het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik, te verwerven gronden en omschrijving van werken en werkzaamheden).

Hoofdstuk 3: de eisen en regels die worden gesteld in het exploitatieplan.

Hoofdstuk 4: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

2.1. Toelichting op 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. De volgende gronden zijn buiten het exploitatiegebied gehouden.

2.1.1. Bestaande woonpercelen (bestemmingen Wonen – W-1, W-2 en Tuin – T)

Ten westen en ten oosten van de Korte Muiderweg en langs de Papelaan bevinden zich op een aantal locaties bestaande woningen, waar in principe geen (woningbouw)ontwikkeling plaatsvindt. Met de '1^e herziening Bloemendalerpolder Weesp' is wel een nieuw bouwplan mogelijk gemaakt, maar het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd.

2.1.2. Bestaand bedrijf (bestemming Bedrijf – B)

In de oksel van de aansluiting op de A1 bevindt zich een bestaand bedrijf. Voor dit perceel blijft de vigerende bestemmingsregeling gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2.1.3. Bestaande bedrijven (bestemming Bedrijf – B met functieaanduiding nv en sb-mr)

Aan de westzijde langs het Amsterdam-Rijnkanaal bevinden zich twee bestaande nutsvoorzieningen, te weten een gemaal (met functieaanduiding nv) en een meet- en regelstation (met functieaanduiding sb-mr) die gehandhaafd blijven. Ook bij de kruising van de Westelijk Randweg-Leeuwendeldseweg-Hogeweysewaan bevindt zich een bestaande nutsvoorziening die eveneens gehandhaafd wordt. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2.1.4. Bestaand agrarisch gebied met waarden (bestemming Agrarisch met waarden - AW-wijzigingsgebied)

Ten westen van de Papelaan ligt een gebied dat vooralsnog de vigerende (agrarische) bestemming met waarden behoudt. Met een wijzigingsbevoegdheid is een wijziging naar woongebied mogelijk. Gelet op het handhaven van de vigerende bestemming blijft dit gebied buiten het exploitatiegebied.

2.1.5. Bestaand water (bestemming Water - WA)

Aan de oostkant van het plangebied ligt de Vecht. Deze krijgt in het bestemmingsplan de bestemming water. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Verder blijft aan de oostzijde van de Korte Muiderweg de tussen de Vecht en de woonbestemming gelegen Molensloot gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de sloot op het gedeelte tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het tracé van de Westelijke Ontsluitingsweg. Deze waterlopen kunnen wel verbreed worden, maar blijven in ieder geval op het deel waarop de bestemming water rust een waterloop en blijven om die reden buiten het exploitatieplan.

2.1.6. Overige gronden

Ten aanzien van de overige gronden binnen het bestemmingsplangebied zijn werken en werkzaamheden voorzien die een relatie hebben met de ontwikkeling van de locatie. Deze gronden maken deel uit van het exploitatiegebied. Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang van de ontwikkelingen in het gebied is sprake van één exploitatiegebied.

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart A-4, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Een overzicht van de afpelling van het bestemmingsplangebied naar het exploitatiegebied is opgenomen in onderstaande tabel.

| | | |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Bestemmingplan | | 3.245.310 m ² |
| Te handhaven | | |
| | Bestaande woonpercelen | 44.731 m ² |
| | Bestaand bedrijf | 5.692 m ² |
| | Bestaande nutsvoorzieningen | 31.362 m ² |
| | Agrarisch gebied (wijzigingsgebied) | 126.532 m ² |
| | Infrastructuur | 18.694 m ² |
| | Water | 38.815 m ² |
| | | <u>265.826 m²</u> |
| Exploitatiegebied | | 2.979.484 m ² |

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma (binnen de bestemming Woongebied – WG) dat een aanvulling is op het huidige aanbod in de gemeente Weesp, maar ook in de regio. Niet alleen op programmatisch vlak is aansluiting gezocht bij de directe omgeving, ook op het gebied van water-, groen- en landschapsstructuren en infrastructuur. De opzet van de wijk dient ruim en groen te zijn. De kwaliteit van de wijk komt tevens naar voren in waterpartijen, singels, groenelementen en lanen. Er wordt diversiteit aangebracht tussen de buurten in de Bloemendalerpolder waardoor verschillende woonmilieus zullen ontstaan. De invulling van deze ambities zal gefaseerd plaatsvinden in deelplannen. Binnen de bestemming Woongebied – WG is een gedetailleerd ontwerp gemaakt voor de opzet met de verschillende woningtypen en het oppervlak water, wegen en groen binnen dit woongebied.

Daarnaast is ervoor gekozen een bij de omvang van de nieuwe wijk passend voorzieningencentrum te realiseren. Binnen de specifieke bouwaanduiding centrum (sba-c) zullen gefaseerd commerciële en maatschappelijke centrumvoorzieningen, een school en daaraan gerelateerde voorzieningen als een kinderdagverblijf worden gerealiseerd.

Voor een deel van de niet-woonbestemmingen in het plangebied is al wel een nadere ruimtereservering bekend. Het betreft de verkeersbestemming (de westelijke ontsluitingsweg, de noordelijke ontsluitingsweg van het woongebied, de Korte Muiderweg/Weesperweg en de aansluiting westelijke ontsluitingsweg/Leeuwenveldseweg/Hogeweyselaan (bestemmingen V1 en V2)), onderdelen van het structurele groen en water (bestemmingen R, G en N), de sluis (bestemming R-J) en de recreatieve (park) gebieden (bestemming R-P).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied.

| | | | |
|---------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|
| Niet uitgeefbare gronden | | | |
| Planstructureel | Recreatie (bestemming R) | | 952.584 m ² |
| | Natuur (bestemming N) | | 28.194 m ² |
| | Groen (bestemming G) | | 46.871 m ² |
| | Groen (bestemming G) | | 3.626 m ² |
| | geen onderdeel van strategisch groen/water | | |
| | Water (bestemming W) | | 1.848 m ² |
| | Verkeer (bestemming V1/ V2) | | 118.490 m ² |
| | Sluis (bestemming R-J) | | 51.578 m ² |
| | Parken (bestemming R-P) | | 86.856 m ² |
| | Binnen bestemming Woongebied | Wijkwegen, Buurtwegen, Groen en Water | |
| | | | 2.230.299 m ² |
| Uitgeefbare gronden | | | |
| Te handhaven woningen | Wonen 1 (W-1) | | 10.383 m ² |
| | Tuin (T) | | 3.193 m ² |
| | Agrarisch met waarden (A-W) | | 158.109 m ² |
| | | | 171.685 m ² |
| Binnen bestemming Woongebied | Wonen | | 567.850 m ² |
| | Commerciële centrumvoorzieningen | | 2.450 m ² |
| | Maatschappelijke centrumvoorzieningen | | 7.200 m ² |
| | | | 577.500 m ² |
| Exploitatiegebied | | | 2.979.484 m² |

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente Weesp is eigenaar van een beperkt deel van de gronden in het exploitatiegebied. Het overgrote deel van de gronden in het exploitatiegebied is in eigendom van of komt onherroepelijk en onvoorwaardelijk in eigendom van marktpartijen, de provincie en het Rijk, waarmee de gemeente een overeenkomst van grondexploitatie (**S**amenwerkings- en **U**itvoerings**o**vereen**k**omst Bloemendalerpolder; hierna: **SUOK**) heeft gesloten. Binnen het exploitatiegebied is daarnaast sprake van 8 eigenaren waarmee de gemeente geen overeenkomst heeft gesloten. Daarbij wordt voor het volkstuintencomplex in dit exploitatieplan uitgegaan van één eigenaar.

Een overzicht van de eigendomssituatie (situatie per oktober 2019) is opgenomen in de als toelichtende bijlage opgenomen Kaart A-5. Op de kaart in deze bijlage is onderscheid gemaakt in:

- Eigendom SUOK-partners (waaronder ook de gemeente);
- Eigendom particulieren.

De gemeente wil alle gronden die nog geen eigendom zijn van de SUOK-partners verwerven. Redenen om tot verwerving van deze gronden over te gaan vóór uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn:

- *een integrale planuitvoering*: binnen de uitwerking van de verschillende bestemmingen dient sprake te zijn van een ruimtelijke samenhang tussen de gebieden. Ook ten behoeve van de uitvoering van de ophogingswerkzaamheden en de aanleg van de hoofdinfrastructuur dient per fase sprake te zijn van een aaneensluitend geheel;

- *kostenefficiëntie*: bij een integrale planuitvoering voor de ophoging en de hoofdinfrastructuur geldt dat deze werken en werkzaamheden tegen lagere kosten kunnen worden uitgevoerd dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen grondeigendom moeten doen.

De gemeente wil in eerste instantie via minnelijk overleg tot verwerving komen. Als dit niet lukken en een eigenaar kan geen beroep doen op zelfrealisatie, dan zal de gemeente overgaan tot een onteigeningsprocedure.

De te verwerven gronden zijn aangegeven op Kaart A-6 dat onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Toelichting op het structureel groen en water

In de Bloemendalerpolder wordt een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling voorgestaan met een onderlinge samenhang van rode, groene, grijze en blauwe functies. Daarom vindt de gemeente het van belang dat de in de SUOK gemaakte afspraak dat twee derde van het plangebied (exclusief de nieuw te realiseren Rijksweg A-1) ingericht dient te worden als strategisch groen-blauw ook als zodanig wordt opgenomen in dit exploitatieplan. Dit plangebied betreft echter een groter gebied dan het exploitatiegebied zoals dat is opgenomen in dit exploitatieplan. Op kaart A-7 staat aangegeven welk oppervlak strategisch groen-blauw gerealiseerd zou moeten worden in het plangebied Bloemendalerpolder en haar omgeving.

Kaart A-7 is verdeeld in vijf deelgebieden (A t/m E). Van de vijf deelgebieden vallen twee deelgebieden buiten het gebied, waarover het exploitatieplan van toepassing is verklaard. De in de SUOK gemaakte afspraken ten aanzien van die deelgebieden (A en B) worden om die reden niet direct meegenomen in dit exploitatieplan. Alleen voor zover (een deel van de) kosten voor werken en werkzaamheden in deze twee deelgebieden op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied, worden deze kosten opgenomen in de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

In deelgebied C liggen de bestemmingen Recreatie - Jachthaven (bestemming R-J), Agrarisch met Waarden (bestemming AW) en Wonen (bestemming W-1) in het exploitatiegebied. De enige bestemming waarop ontwikkelingen voorzien zijn is de bestemming R-J. De overige bestemmingen zijn conserverend bestemd. De bestemming R-J heeft afgerond een oppervlak van circa 5,2 ha. Op kaart A-7 staat aangegeven dat de sluis voor 0,8 ha niet als groen beschouwd wordt. Daarmee wordt de rest van de bestemming R-J wel als strategisch groen-blauw meegerekend. Uitgaande van de regels in het bestemmingsplan zal zeker niet meer dan 0,8 ha bebouwd en of verhard worden. Op die wijze wordt in voldoende mate geborgd dat de hoeveelheid strategisch groen-blauw in de bestemming R-J gezekerd is zonder aanvullende eisen op te nemen in dit exploitatieplan.

In deelgebied D dient volgens kaart A-7 110,2 ha aan strategisch groen-blauw gerealiseerd te worden. Het bij elkaar opgetelde oppervlak van de bestemmingen Recreatie (R), Groen (G) en Natuur (N) bedraagt afgerond 102,8 ha. Daar zit een verschil tussen van 7,4 ha. Dat verschil wordt veroorzaakt door de niet in het exploitatieplan opgenomen nutsvoorzieningen (meet- en regelstations) alsmede de breedte van het oppervlak voor de bestemming Verkeer. Met de invulling van de bestemmingen Recreatie (R), Groen (G) en Natuur (N) en deels de bedachte wegprofielen binnen de bestemming V1/V2 wordt voldaan aan de afspraken van de SUOK en is geborgd dat in deelgebied D voldoende structureel groen en blauw wordt gerealiseerd.

In deelgebied E dient volgens kaart A-7 67,3 ha aan strategisch groen-blauw gerealiseerd te worden. Dit groen en water wordt voor circa 8,7 ha gerealiseerd in de bestemming Recreatie-Parken (R-P). Zo lang de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied ten westen van de Papelaan niet wordt ingevuld heeft het wijzigingsgebied een agrarische bestemming dat in dit verband als strategisch groen-blauw wordt beschouwd. Zo lang de wijzigingsbevoegdheid niet is ingevuld houdt dat in dat binnen de bestemming Woongebied (WG) in de bestemmingsplannen Bloemendalerpolder Weesp en Muiden samen minimaal 37,6 (67,3 – 8,7 – 21,0) ha aan oppervlak structureel groen en blauw gerealiseerd dient te worden. Op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid en dat gebied ook ingevuld wordt als woongebied,

dient minimaal 58,6 (67,3 – 8,7) ha aan oppervlak groen en water met een breedte groter dan 50 meter gerealiseerd te worden binnen de dan ontstane bestemming Woongebied.

Naast afspraken over het oppervlak te realiseren strategisch groen-blauw stellen de gemeenten ook eisen aan een gelijktijdige ontwikkeling van het structureel groen en water in relatie tot de ontwikkeling van het woongebied. In hoofdstuk 2.6 wordt deze koppeling tussen “groen en rood” verder uitgewerkt.

2.5. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Het bestemmingsplan biedt voor nagenoeg het gehele plangebied eindbestemmingen. Uitzondering daarop vormt het wijzigingsgebied met de bestemming Agrarisch met waarden. Dit gebied is conserveerend bestemd met een mogelijkheid tot wijziging in woongebied.

De werken en werkzaamheden die van toepassing zijn op alle bestemmingen met uitzondering van het wijzigingsgebied kunnen direct worden uitgevoerd. Voor deze werken en werkzaamheden zijn de omschrijving van werken en werkzaamheden en de aan deze werken en werkzaamheden te stellen eisen, waaronder de afspraken ten aanzien van de fasering van de realisering, beschreven in dit exploitatieplan.

2.6. Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan

De gemeente is voornemens om, in samenwerking met de SUOK-partners, de locatie gefaseerd tot ontwikkeling te brengen.

Om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op ontwikkelingen, heeft de gemeente ervoor gekozen om een globaal bestemmingsplan vast te stellen met gedetailleerde bestemmingen voor de gebieden waar specifieke voorzieningen worden gerealiseerd, waar extra garanties voor invulling noodzakelijk zijn of waar de vigerende bestemmingen zijn gehandhaafd.

Woningbouwprogramma

Het beoogde woningbouwprogramma is gevarieerd en afgestemd op de lokale en regionale behoefte. Conform het bestemmingsplan mogen er maximaal 2.750 woningen gerealiseerd worden binnen de bestemming Woongebied. Ten aanzien van het woongebied wordt onderscheid gemaakt in vier woningcategorieën:

- Appartementen;
- Rijwoningen;
- Twee onder één kapwoningen;
- Vrijstaande woningen en/of kavels.

De ontwikkelende partijen hebben de vrijheid om het woningbouwprogramma binnen de bestemming Woongebied zelf in te vullen. De SUOK-partners hebben met elkaar afgesproken dat minimaal 10% van alle woningen wordt gerealiseerd als bereikbare woning. Een bereikbare woning wordt gerealiseerd voor een doelgroep met lagere inkomens en heeft een V.O.N.-prijs van maximaal € 265.000,- (prijsspeil 1-1-2016). Van deze bereikbare woningen dient 50% (dus effectief 5% van de 2.750 woningen) een sociale koop- en/of huurwoning te zijn met een V.O.N.-prijs van ten hoogste € 195.000,- (prijsspeil 1-1-2016) of een vergelijkbare huurprijs (€ 710,- per maand (prijsspeil 1-1-2016)). Alleen de afspraak over de sociale koop- en/of huurwoningen kan in de regels van het exploitatieplan worden overgenomen, omdat er op basis van het Besluit ruimtelijke ordening alleen voor bepaalde categorieën woningen regels opgenomen mogen worden in het exploitatieplan.

Aanvullend op de afspraak dat 5% van alle woningen als sociale koop- en/of huurwoning gerealiseerd wordt, is door partijen afgesproken om nog eens 150 sociale huurwoningen te realiseren binnen het maximum van 2.750 woningen. Omgerekend houdt deze extra afspraak in dat naast de bovengenoemde 5%

sociale koop- en/of huurwoningen, aanvullend 5,5% van de 2.750 woningen als sociale huurwoning met een huurprijs van € 710,- per maand (prijsspeil 1-1-2016) gerealiseerd worden, aanvullend op de afspraak uit de voorgaande alinea.

Een ontwikkelende partij is gerechtigd af te zien van deze plicht op het moment dat die partij kan aantonen dat zij het betreffende aantal sociale koop- en/of huurwoningen op een andere locatie binnen het exploitatiegebied zal/kan realiseren.

Ontwikkeling structureel groen en water

Bij de realisatie van de Bloemendalerpolder gelden hoge ambities ten aanzien van de invulling van het plangebied en een gelijktijdige ontwikkeling van het structureel groen en water in relatie tot de ontwikkeling van de bestemming Woongebied (WG). Om te voorkomen dat de bestemming woongebied (WG) ontwikkeld wordt en de groenontwikkeling achterblijft, geldt de volgende verplichting ten aanzien van de realisering van het structureel groen en water.

De bestemming woongebied (WG) binnen het exploitatiegebied heeft een totaaloppervlak van 151,8 ha. Zo lang de wijzigingsbevoegdheid nog niet aan de orde is, telt het wijzigingsgebied mee als structureel groen en water en dient binnen het woongebied 37,6 ha aan structureel groen en water gerealiseerd te worden. Het resterende deel van het woongebied geldt dan als "rood". Dat gebied heeft een oppervlak van 114,2 ha (151,8 – 37,6).

Binnen het exploitatiegebied worden de volgende gebieden aangemerkt als structureel groen en water: bestemmingen Recreatie, Groen, Natuur en deels Verkeer met een gezamenlijk oppervlak van 110,2 ha. Verder gelden als structureel groen en water de bestemming Recreatie Parken (met een oppervlak van 8,7 ha en, zo lang de wijzigingsbevoegdheid niet aan de orde is, de opgave om 37,6 ha aan structureel groen en water te maken binnen de bestemming Woongebied. In totaal 156,6 ha (110,2 + 8,7 + 37,6).

In de SUOK hebben de SUOK-partners afspraken gemaakt over het samen ontwikkelen van "rood" en "groen". Deze afspraken zijn ook in de regels van het exploitatieplan opgenomen om het belang van een evenwichtige ontwikkeling van het gebied veilig te stellen. In het exploitatieplan dat in 2016 is vastgesteld, waren deze afspraken vertaald in een factor 1,37 die de verdeling tussen rood en groen vastlegde. Toepassing van deze factor in het kader van de toetsing van individuele bouwplannen is niet werkbaar gebleken. Hierbij wordt opgemerkt dat door de verplichtingen die voortkomen uit de Wet Natuurbescherming het realiseren van groen voorafgaand aan de bouwplanvergunning al in ruime mate plaatsvindt. Daarom is ervoor gekozen om deze afspraken anders te beschrijven. Naast de algemene koppeling tussen "rood" en "groen" met een verwijzing naar de SUOK, zoals beschreven in artikel 4.3, is aanvullend in artikel 4.4 opgenomen dat het verlenen van de vergunning voor het realiseren van de 1.500^e woning niet eerder mag plaatsvinden dan nadat 50% van het structureel groen en blauw gerealiseerd is.

Naast de koppeling tussen het te realiseren oppervlak woongebied en structureel groen en water wordt het ook van belang geacht dat bepaalde "groene" elementen gerealiseerd worden in samenhang met de in de directe omgeving gelegen woningbouw. Dit om te voorkomen dat de toekomstige bewoners in bepaalde delen van de Bloemendalerpolder geen "groene" voorzieningen in hun directe nabijheid hebben.

Fasering

De realisering van het woongebied in de Bloemendalerpolder zal gefaseerd plaatsvinden. Hierbij worden in het exploitatieplan 2 fasen onderscheiden. Fase 2 komt overeen met het wijzigingsgebied en valt derhalve buiten het kader van dit exploitatieplan zolang de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is. Om te garanderen dat de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling gewaarborgd blijft zijn in hoofdstuk 3 van deel B van dit exploitatieplan regels opgenomen.

Basis voor de ruimtelijke uitwerking

De basis voor de ruimtelijke uitwerking wordt gevormd door de afspraken in de SUOK, het Ruimtelijk kader¹, het Landschapsonwikkelingsplan (LOP)², het Beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen³, de bestemmingsplannen en het exploitatieplan.

Toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet

Binnen het exploitatiegebied is een aantal werken en werkzaamheden voorzien die onlosmakelijk zijn verbonden aan de woningbouwontwikkeling van Bloemendalerpolder, maar waarvan ook andere gebieden dan de Bloemendalerpolder profiteren. Het betreft het recreatiegebied (bestemming R), de westelijke ontsluitingsweg (bestemming V) en het zuidelijke park (bestemming R-P). Deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het exploitatiegebied en de kosten zijn voor een in hoofdstuk 4.5 nader beschreven percentage opgenomen in de exploitatieopzet.

¹ Bloemendalerpolder, een uniek woonlandschap tussen Muiden en Weesp aan de Vecht, Ruimtelijk Kader

² Landschapsonwikkelingsplan Bloemendalerpolder

³ Beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen Bloemendalerpolder

3. Toelichting bij de eisen en regels

15

In dit exploitatieplan zijn eisen opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en zijn regels opgenomen omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften en vormen gezamenlijk hoofdstuk 3 van het exploitatieplan.

De eisen zijn geschikt in 5 artikelen:

3.1. Toelichting op artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen.

3.2. Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

Voor deze werken en werkzaamheden is een aantal Programma's van Eisen gemaakt, waarin specifieke eisen per soort werk of werkzaamheid staan beschreven.

Om te borgen dat de uitvoering van werken en werkzaamheden plaats vindt op basis van de in de programma's van eisen verwoorde kwaliteitsniveaus dient een melding van de uitvoering van werken en werkzaamheden plaats te vinden (artikel 2, tweede lid), een melding van de voltooiing van werken en werkzaamheden (artikel 2, derde lid) en een instemming van de voltooiing. Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant voldoet aan het gewenste kwaliteitsniveau en de gemeente weet welke werken en werkzaamheden in ontwikkeling gebracht zijn. Daarmee kan de gemeente de voortgang van de realisering van de Bloemendalerpolder bijhouden. Deze voortgang heeft een relatie met koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen.

3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Om te borgen dat voor de uitvoering van werken en/of diensten de ter zake geldende regelgeving op het gebied van Europese en nationale aanbestedingen in acht wordt genomen door de ontwikkelende partijen dient een melding van de gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (artikel 3, tweede lid) en een instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 3, derde lid) overlegd te worden. Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant de opdrachten gunt in overeenstemming met het geldende aanbestedingsrecht, zodat de gemeenten niet kunnen worden aangesproken op handelen in strijd met het aanbestedingsrecht.

3.4. Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Om te voorkomen dat de ruimtelijke samenhang in het totale plangebied gedurende de ontwikkeling van het gebied verloren gaat en het risico te vermijden dat er een 'rode' ontwikkeling ontstaat in een overwegend 'groen' gebied zijn in het exploitatieplan regels opgenomen. Het gaat om het realiseren van aansluitende ontwikkelgebieden bestaande uit gerealiseerde woningbouw en de bijbehorende groen- en waterstructuur. In aanvulling hierop wordt ook een ontwikkelgebied ten noorden van de centrale waterpartij en grenzend aan en ten westen van de Korte Muiderweg in ontwikkeling gebracht.

Om te borgen dat de realisering van het structureel groen en water parallel loopt met de realisering van de woongebieden zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de realisering van structureel groen en water in relatie tot de realisering van woningen. De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen niet worden verleend als er onvoldoende structureel groen en water is gerealiseerd.

Om te garanderen dat de Bloemendalerpolder gedurende de ontwikkeling goed ontsloten zal blijven en te voorkomen dat de verkeersbelasting op de huidige ontsluitingsweg (de Korte Muiderweg/Weesperweg) niet onaantvaardbaar hoog wordt, is er een koppeling gecreëerd tussen het moment van de realisering van de Westelijke Ontsluitingsweg en het aantal in de Bloemendalerpolder gerealiseerde woningen. De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor het bouwen van de 840^{ste} woning in de bestemming Woongebied pas mag worden verleend als voldoende verzekerd is dat de Westelijke Ontsluitingsweg zal zijn opgeleverd en aangesloten op de Rijksweg A-1 en daarmee geschikt zal zijn voor de afwikkeling van woonverkeer op het moment dat de 840^{ste} woning in gebruik gaat worden genomen.

Zodra de Westelijke Ontsluitingsweg gerealiseerd is verliest de Korte Muiderweg haar functie als ontsluitingsweg op de Rijksweg A-1. Op dat moment kan het karakter van de Korte Muiderweg veranderen en kan de Korte Muiderweg geschikt gemaakt worden voor de functie van deze weg binnen de Bloemendalerpolder. Om te garanderen dat de Korte Muiderweg wordt gereconstrueerd en aangepast aan haar nieuwe functie is een koppeling gecreëerd tussen de oplevering van de Westelijke Ontsluitingsweg en de herinrichting van de Korte Muiderweg.

Om te garanderen dat de verkeersbelasting op de ontsluitingswegen in/nabij Leeuwendeld (en dan met name de verkeersbelasting op de Bloemendalerpoldersingel) niet te hoog wordt dient er op het moment dat de vergunning voor de 340^e woning in de Bloemendalerpolder wordt verleend, voldoende verzekerd te zijn dat er op het moment van in gebruik name een tweede ontsluitingsweg gereed is om de op dat moment gerealiseerde woongebieden in de Bloemendalerpolder te ontsluiten voor woonverkeer.

Om te garanderen dat de bewoners van de nabij de Bloemendalerpolder gelegen wijk Leeuwendeld een deugdelijke groenvoorziening in hun woonomgeving krijgen is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van het park ten noorden van de wijk Leeuwendeld in relatie tot de realisering van woningen.

Om te garanderen dat de bewoners de koppeling met de Vechtzone ervaren, is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van een waterplas nabij de specifieke bouwaanduiding centrum in het woongebied als belangrijke ruimtelijke drager van de gewenste identiteit van de Bloemendalerpolder.

Om te garanderen dat de bewoners aan de westzijde van de Bloemendalerpolder een deugdelijke groenvoorziening in hun woonomgeving krijgen is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van de bestemming Natuur in relatie tot de realisering van woningen.

Binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' is het toegestaan om een horecavoorziening te realiseren. Om te voorkomen dat de horecavoorziening gerealiseerd wordt zonder dat invulling wordt gegeven aan de realisering van de sluis, is een koppeling gelegd tussen de afgifte van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een horecavoorziening binnen de bestemming R-J in relatie tot de realisatie van een sluis.

3.5. Toelichting op artikel 5: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan een uitwerking kan bevatten van de in de Wro opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Op grond van deze bepaling wordt in dit exploitatieplan een nadere invulling gegeven met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de twee aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen.

Het eerste artikellid heeft betrekking op aantal en situering van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen (en geeft hiermee toepassing aan artikel 6.2.10, sub a, Bro). Dit artikellid bevat een aanvullende afspraak over het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de oorspronkelijke regels uit het exploitatieplan. De maximale hoogte van de aanvangshuurprijs van de sociale huurwoningen wordt geregeld in artikel 1.1.1, Bro en artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

Het tweede artikellid betreft een verbodsbepaling om speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen tegen te gaan (en geeft toepassing aan artikel 6.2.10, sub f, Bro).

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

De Wro bepaalt, dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro) die de grondslag vormt voor het kostenverhaal. In de exploitatieopzet worden de kosten met betrekking tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van dit vergelijk van kosten en opbrengsten wordt de exploitatiebijdrage berekend die als voorschrift aan de bouwvergunning zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd.

De exploitatieopzet bestaat uit zeven onderdelen. De eerste zes onderdelen zijn de onderdelen die de Wro noemt als onderdelen van de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste tot en met ten zesde, Wro). Het zevende onderdeel van de exploitatieopzet wordt gevormd door de aanduiding van het percentage van de totale kosten dat gerealiseerd is. Op grondslag van artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. Dit percentage is van belang voor de mogelijkheid om een verzoek tot vervroegde afrekening van het exploitatieplan te komen (artikel 6.20, lid 4, Wro).

De exploitatieopzet bestaat uit achtereenvolgens:

1. de aanduiding van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro);
2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig de koppelingen hiertussen (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde, Wro);
3. een raming van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro);
4. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro);
5. een raming van de opbrengsten van de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro);
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten zesde, Wro);
7. het percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro).

De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat daarmee uit van de fictie dat de gemeente de 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.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 6, Wro). Dat betekent dat om bepaalde kosten (geheel of gedeeltelijk) op te kunnen nemen in de exploitatieopzet, de kosten ook in een directe relatie moeten staan tot de ontwikkeling waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

4.1. 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 overigens aan bij bestendig gemeentelijk beleid. De kosten- en opbrengstenstijgingen en de rentevoet zijn geactualiseerd op basis indexen van o.a. het CBS en andere databases.

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2016;
- de rentevoet is gesteld op 3,25%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 3,0% voor de eerste vijf jaar en daarna 2,0%;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 2,0% voor de eerste vijf jaar en daarna 1,0%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 januari);
- de prijspeildatum is 1 juli 2019.

4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 15 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 (2016). De einddatum van het tijdvak is per 2031.

4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering

Ten behoeve van de planvorming is een planning gemaakt voor het ophogen en voorbelasten, bouwrijp maken, het bouwen en de inrichting van de openbare ruimte, die in de exploitatieopzet is ingebracht. Dit is een fasering, die uitgaat van een opeenvolgende ontwikkeling van de verschillende deelgebieden en de bijbehorende realisatie van de werken en werkzaamheden conform de bij dit exploitatieplan horende regels.

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

Door een onafhankelijke deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied geactualiseerd¹. De inbrengwaarde is bepaald per 19 december 2019. De rapportage is opgenomen in bijlage 2.

¹ Rapportage actualisatie inbrengwaarde Bloemendalerpolder Gloudemans december 2019

4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn of gebaseerd op een gedetailleerde civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie of zijn gebaseerd op een separate raming.

De toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet

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

In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt. Het gaat hier om de kosten van bodemsanering, ophoging, de aanleg van riolering, de aanleg van woonstraten, woonerven en buurtgroen, investeringen in de sluis, natuurcompensatie, waterberging en ontsluitingswegen voor zover deze alleen een functie hebben voor het betreffende gebied (en dus volledig toerekenbaar zijn aan het betreffende gebied). Deze kosten worden dan ook volledig aan dit betreffende exploitatiegebied toegerekend. De planstructurele voorzieningen zijn eveneens volledig toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Voor zover het gaat om de aanleg van infrastructuur is de dimensionering afgestemd op het gebruik door verkeer vanuit de locatie. Er is geen sprake van overdimensionering ten behoeve van gebruik vanuit andere gebieden.

In de tweede plaats 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). Het betreft:

- Het recreatiegebied (bestemming R);
- het zuidelijke park (bestemming R-P)
- de Westelijke Ontsluitingsweg (bestemming V) en de aansluiting van de Westelijk ontsluitingsweg op Leeuwendalseweg / Hogeweyselaan (bestemming V);
- de Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming V);

Deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het exploitatiegebied en de kosten worden toegerekend aan de exploitatieopzet voor het proportionele deel dat de functies in het exploitatiegebied profijt hebben van deze werken en werkzaamheden.

Verder is er sprake van kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied. Het betreft een bijdrage aan bereikbaarheidsvoorzieningen. De bereikbaarheidsvoorzieningen hebben tot doel om het nieuwe gebied Weespersluis beter aan te sluiten op bestaand Weesp en de daar aanwezige voorzieningen. Uiteraard kan ook andersom gebruik worden gemaakt door bestaand Weesp van de voorzieningen in Weespersluis. Daarom is de bijdrage aan de bereikbaarheidsvoorzieningen slechts een deel van de bekostiging van deze bereikbaarheidsopgave.

In navolgende tabel wordt aangegeven welke vormen van grondgebruik in het exploitatieplan volledig of deels ten laste vallen van dit exploitatieplan. In paragrafen 4.5.1 t/m 4.5.4 wordt een toelichting gegeven op de vormen van grondgebruik waarvoor de kosten deels zijn toe te rekenen aan het exploitatieplan op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

| Niet uitgeefbare gronden | | |
|---------------------------------|--|---------------------------------------|
| Planstructureel | Recreatie (bestemming R) | deels |
| | Natuur (bestemming N) | deels |
| | Groen (bestemming G) | deels |
| | Groen (bestemming G) | volledig |
| | geen onderdeel van strategisch groen/water | |
| | Water (bestemming W) | volledig |
| | Verkeer (bestemming V1/ V2) | deels |
| | Sluis (bestemming R-J) | volledig |
| | Parken (bestemming R-P) | deels |
| | Binnen bestemming Woongebied | Wijkwegen, Buurtwegen, Groen en Water |

Tot slot betreft de derde kostensoort de bovenplanse kosten waarvoor de gemeente in het exploitatieplan een fondsbijdrage mag opnemen (op grond van artikel 6.13, lid 7, Wro). Hiervan is geen sprake in dit exploitatieplan.

De kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht

Bij de raming van de kosten van voorbereiding, toezicht en administratie wordt uitgegaan van de Ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan". De gemeente heeft niet gekozen voor een andere wijze van ramen van plankosten. Dit omdat vanwege de complexiteit en lange ontwikkelingsperiode van de locatie er behoefte is aan een eenduidig en algemeen geaccepteerd instrument om op onafhankelijke wijze de plankosten te ramen.

De raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie heeft de vorm van een tabel, waarin per kostensoort, af te leiden uit de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro, een contante waarde per peildatum wordt berekend. De contante waarden per kostensoort worden opgeteld tot een totaal van de andere kosten in verband met de grondexploitatie.

4.5.1. Toelichting op de toerekenbaarheid: Recreatiegebied (bestemming Recreatie – R, Groen - G en Natuur – N)

Het recreatie- en natuurgebied (hierna te noemen: recreatiegebied) is één van de belangrijkste dragers van de locatie en voorwaarde voor ontwikkeling van de Bloemendalerpolder als aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied krijgt een inrichting met veel gebruiksgroen en -water. Met de verandering van agrarisch gebied in recreatief gebied zijn aanzienlijke investeringen gemoeid die (deels) ten laste van de exploitatie van Bloemendalerpolder komen.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van een agrarische naar een recreatieve functie. Het is een uitloopgebied voor bewoners van de Bloemendalerpolder. Daarnaast is dit gebied een ruimtelijke buffer tussen de Rijksweg A-1 en het woongebied.

Toerekenbaarheid: De recreatieve inrichting van het gebied zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: Het recreatiegebied is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. Het gebied heeft een recreatieve functie voor de Bloemendalerpolder en de inwoners van Weesp en Muiden. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de volgende berekening:

- 50% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied vanwege de bufferwerking tussen het woongebied en de Rijksweg A-1;

- 25% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als investering ten faveure van de bewoners ten noorden van de spoorlijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in Leeuwendeld 494 woningen komen, die hiervan gebruik maken, en dat in de Bloemendalerpolder 2.750 woningen komen die recreëren in dit gebied;
- 25% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als investering ten faveure van de overige bewoners van Weesp en Muiden.

Toepassing van deze berekening heeft tot gevolg dat 71% van de aanlegkosten van het recreatiegebied ten laste komen van het exploitatiegebied.

4.5.2. Toelichting op de toerekenbaarheid: Parken (bestemming Recreatie-Park – R-P)

In het exploitatiegebied worden twee parken aangelegd op basis van een specifieke bestemming: één park direct ten noorden van Leeuwendeld (verder te noemen het zuidelijk park) en één park ten westen van de Korte Muiderweg (verder te noemen het noordelijk park).

Toetsing aan de criteria:

Toerekenbaarheid: De aanleg van de parken zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Profijt en proportionaliteit: Het noordelijk gelegen park is volledig bestemd voor het woongebied Bloemendalerpolder en de aanlegkosten van dit park vallen dan ook voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

Het zuidelijk gelegen park heeft naast een functie voor het woongebied Bloemendalerpolder ook een functie voor het woongebied Leeuwendeld. Om die reden wordt 50% van de aanlegkosten van dit deel van het park ten laste gebracht van het exploitatiegebied.

4.5.3. Toelichting op de toerekenbaarheid: Westelijke Ontsluitingsweg (bestemming Verkeer – V)

Vanaf de aansluiting op de verlegde A1 wordt een ontsluitingsweg aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Zie kaart A-8 voor de ligging van de westelijke ontsluitingsweg en de verschillende wegvakken.

Toetsing aan de criteria:

1. Wegvak deel A1 – Noordelijke ontsluitingsweg van de westelijke ontsluitingsweg:

Profijt: De bewoners van het woongebied in de Bloemendalerpolder hebben profijt van de westelijke ontsluitingsweg (deel A-1 – Noordelijke ontsluitingsweg). Dit deel van de westelijke ontsluitingsweg vormt de ontsluiting van de Bloemendalerpolder van/naar het noorden. Daarnaast heeft dit deel van de westelijke ontsluitingsweg een functie voor ontsluiting van Weesp op de verlegde A1.

Toerekenbaarheid: De westelijke ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden

Proportionaliteit: De westelijke ontsluitingsweg deel A-1 – Noordelijke ontsluitingsweg is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. De weg heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder en voor de rest van Weesp. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 37% van de aanlegkosten van de westelijke Randweg ten laste van het exploitatiegebied.

2. Wegvak deel Noordelijke ontsluitingsweg-Leeuwendeldseweg van de westelijke ontsluitingsweg:

Profijt: De bewoners van het woongebied in de Bloemendalerpolder hebben profijt van de westelijke ontsluitingsweg (deel Noordelijke ontsluitingsweg-Leeuwendeldseweg). Dit deel van de westelijke ontsluitingsweg vormt de ontsluiting van de Bloemendalerpolder van/naar het noorden en van/naar het zuiden. Daarnaast heeft dit deel van de westelijke ontsluitingsweg een functie voor ontsluiting van Weesp op de verlegde A1.

Toerekenbaarheid: De westelijke ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden

Proportionaliteit: De westelijke ontsluitingsweg is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. De weg heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder en voor de rest van Weesp. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel. Op basis van het bovenstaande komt 29% van de aanlegkosten van de westelijke Randweg ten laste van het exploitatiegebied.

3. Wegvak aansluiting westelijke ontsluitingsweg op Hogeweyselaan / Leeuwendeldseweg:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van verkeersfunctie van deze aansluiting.

Toerekenbaarheid: Deze aansluiting zou niet worden aangepast als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: Deze aansluiting heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder, maar ook voor de wijk Leeuwendeld. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 85% van de aanlegkosten van de aanpassing van de aansluiting van de Westelijke Ontsluitingsweg op de Hogeweyselaan / Leeuwendeldseweg ten laste van het exploitatiegebied.

4. Wegvak noordelijke ontsluitingsweg:

Profijt: De bewoners van het woongebied in de Bloemendalerpolder hebben profijt van de noordelijke ontsluitingsweg. Deze noordelijke ontsluitingsweg vormt de verbindingsweg tussen het woongebied en de westelijke ontsluitingsweg richting de A1.

Toerekenbaarheid: Deze aansluiting zou niet worden aangepast als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: Deze aansluiting heeft een ontsluitingsfunctie voor uitsluitend de Bloemendalerpolder.

Op basis van het bovenstaande komt 100% van de aanlegkosten van de noordelijke ontsluitingsweg ten laste van het exploitatiegebied.

Toepassing van de vier afzonderlijke percentages van de toerekenbare aanlegkosten van de ontsluitingswegen resulteert in een percentage van 36,2% van de totale aanlegkosten van deze ontsluitingswegen tezamen dat ten laste komt van het exploitatiegebied.

4.5.4. Toelichting op de toerekenbaarheid: Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming Verkeer V)

De Korte Muiderweg/Weesperweg is in de huidige situatie de verkeersontsluiting voor Weesp naar de Rijksweg A1. Bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder wordt deze functie op enig moment overgenomen door de Westelijke Ontsluitingsweg. De verkeersfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg verandert daarmee van hoofdontsluiting van/naar de Rijksweg A1 tot gebiedsontsluiting van de Bloemendalerpolder. De verandering van de verkeersfunctie leidt tot aanpassingen aan het wegprofiel om de Korte Muiderweg een uitstraling te geven die past bij haar autoluwe functie.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van de verkeersfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg.

Toerekenbaarheid: De Korte Muiderweg/Weesperweg zou niet worden gereconstrueerd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De ontsluitingsfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg wordt vervangen door de Westelijke Ontsluitingsweg. Daarmee verandert de functie van de Korte Muiderweg/Weesperweg en dient het wegprofiel aangepast te worden om een veilige en kwalitatieve ontsluiting voor het nieuwe woongebied te maken. De aanlegkosten van de reconstructie vallen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

Toelichting op de kostenraming

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft bodemsanering op een viertal locaties. Verder gaat het om het opruimen, egaliseren en ophogen van het exploitatiegebied en het opschoonen van watergangen, alsmede het partieel voorbelasten van woonvelden.

De kosten voor de bodemsanering zijn op basis van onderzoek, offertes en ervaringscijfers voor twee uitgevoerde saneringen bepaald. De kosten voor de overige grondwerkzaamheden zijn middels een gedetailleerde civieltechnische kostenraming bepaald. Bij deze kostenraming is ook gebruik gemaakt van ervaringscijfers van de eerste uitgevoerde werken en werkzaamheden.

Voorzieningen, binnenplans (Bro 6.2.4 c)

Er is een kostenraming opgesteld voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De hieruit resulterende bedragen zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Hieronder staan de afgeronde bedragen op prijspeil 1 juli 2019 benoemd, rekening houdend met de toerekenbare percentages uit paragraaf 4.5.1 t/m 4.5.4.

De eisen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, artikel 2.1. De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied worden in de planuitwerking alsmede in het Beeldkwaliteitplan en het Landschapontwikkelingsplan bepaald. In deel B, hoofdstuk 2, paragraaf 2.4.1 t/m 2.4.3 zijn de verschillende werkzaamheden die moeten worden verricht aangegeven.

| Voorzieningen, binnenplans | Bedrag |
|---|----------------|
| <i>Kostenraming bouw- en woonrijp maken</i> | |
| Recreatie | € 7.426.000,- |
| Groen en water | € 6.834.000,- |
| Noordelijk park | € 580.000,- |
| Zuidelijk park | € 166.000,- |
| Sluis | € 3.305.000,- |
| Westelijke Ontsluitingsweg | € 3.762.000,- |
| Korte Muiderweg | € 2.830.000,- |
| Planstructurele voorzieningen | € 1.117.000,- |
| Bruggen | € 11.372.000,- |
| Duikers, damwanden en andere constructies | € 15.565.000,- |
| Bereikbaarheidsvoorzieningen | € 6.000.000,- |

Kosten voor toekomstige grondexploitaties (Bro 6.2.4 f)

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)

Op basis van de plankostenscan¹ is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

Kosten voor tijdelijk beheer (Bro 6.2.4 k)

Voor tijdelijk beheer van het gebied is rekening gehouden met de volgende kosten: 0,5 % van de inbrengwaarde.

Kosten van planschade-uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

In opdracht van de gemeenten is een planschade risicoanalyse uitgevoerd². Het bedrag uit dit rapport is – geïndexeerd naar het huidige prijspeil – opgenomen in de exploitatieopzet.

¹ Rekenmodel bij de ministeriële “Regeling plankosten exploitatieplan”

² Rapport planschade risicoanalyse (in verband met het woningbouwplan voor de Bloemendalerpolder te Weesp/Muiden); Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, 27 september 2012

Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen (Bro 6.2.4 m)

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

De kosten en opbrengsten van het project zijn conform de fasering in de tijd uitgezet. In de exploitatieopzet wordt een rentepercentage gehanteerd, zoals beschreven in paragraaf 4.1.

4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

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

- a. de grondopbrengsten van de te ontwikkelen woningen worden weergegeven als een gewogen gemiddelde per woning per woningcategorie, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;
- b. de grondopbrengsten voor de overige te bouwen (centrum)voorzieningen.

Bij de bepaling van de grondopbrengsten is uitgegaan van het gemeentelijk grondprijnsbeleid. In haar beleid kiezen de gemeenten ervoor om uit te gaan van een residuele grondwaardebepaling, waarbij een optimum gezocht wordt tussen rendement, kwaliteit en looptijd.

Als input voor de residuele grondwaardeberekening is uitgegaan van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Vervolgens is de residuele grondwaarde berekend, uitgaande van marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten.

Voor de centrumvoorzieningen is als input voor de residuele grondwaardeberekening uitgegaan van grondprijzen uit vergelijkbare ontwikkelingen in de regio.

| Woningbouwcategorie | Aantal | Gewogen gemiddelde grondprijs |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Appartement | 425 woningen | € 20.000,- per woning |
| Rijwoningen | 1.325 woningen | € 113.208,- per woning |
| Twee-onder-één-kap woningen | 750 woningen | € 187.733,- per woning |
| Vrijstaande woningen & kavels | 250 woningen | € 306.800,- per woning |
| (Centrum)voorzieningen | | |
| Commerciële centrumvoorzieningen | 2.450 m ² | € 1.000,- per m ² |
| Maatschappelijke centrumvoorzieningen | 7.200 m ² | € 97,- per m ² |

4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, 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. Van de verhaalbare kosten worden de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en – indien daarvan sprake is – de opbrengsten, welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen, afgetrokken. De na aftrek van deze posten resterende kosten zijn de maximaal te verhalen kosten.

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

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan woning categorieën en categorieën voorzieningen vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Per onderscheiden categorie wordt een gewogen gemiddelde grondprijs per woning gegeven (artikel 6.18, lid 2, Wro).

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 die situatie kunnen niet alle kosten worden verhaald op de exploitanten en wordt de gemeente geconfronteerd met een tekort. Voor zo'n tekort moet de gemeente dekking zien te vinden uit andere middelen en zal de gemeente een omschrijving moeten geven van de wijze waarop het tekort wordt gedekt (artikel 6.2.11, sub m, Bro).

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

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 (artikel 6.20, lid 1, Wro). Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage (artikel 6.18, lid 2 en lid 3, Wro), worden ook toegepast bij de herberekening.

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 bouwvergunning, of in het voorkomende geval aan diens rechtsopvolger (artikel 6.20, lid 3, Wro). Deze terugbetaling dient binnen een maand plaats te vinden en bovendien met rente (gelijk aan de rente in de laatste herziening van het exploitatieplan).

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen (artikel 6.20, lid 4, Wro). Dat verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. In de exploitatieopzet dient daarom te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is (artikel 6.2.8 Bro).

In deze herziening van het exploitatieplan is het percentage gerealiseerde kosten opgenomen.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor bouwen

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 vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd (artikel 6.17, lid 1, Wro).

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 (artikel 6.19 Wro). 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 (artikel 6.19, respectievelijk sub a en sub b, Wro).

Bij de verlening van de bouwvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op (artikel 6.17, lid 2, Wro). 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 totdat aan de betalingsverplichtingen is voldaan (artikel 6.21, lid 1, Wro). Indien na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn nog immer geen betaling heeft plaatsgehad, kan het college van burgemeester en wethouders bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen, te verhogen met de op de invordering vallende kosten (artikel 6.21, lid 2, Wro). In het geval dat binnen drie maanden na het besluit van het college van burgemeester en wethouders om de betreffende bouwactiviteiten niet te laten aanvangen of in het voorkomende geval te staken, de exploitatiebijdrage nog niet is voldaan, dan kan het college van burgemeester en wethouders de verleende bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 6.21, lid 3, Wro).

In het exploitatieplan Bloemendalerpolder is een voorbeeldberekening opgenomen van een exploitatiebijdrage op grond van een concreet bouwplan.

Deel B

1. De status van dit exploitatieplan

31

1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

De eerste herziening van het exploitatieplan (hierna genoemd: exploitatieplan) behoort bij de bestemmingsplannen 'Bloemendalerpolder Weesp' en 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden', vastgesteld door de gemeente Weesp op 11 juli 2016 (inclusief de '1^e herziening Bloemendalerpolder Weesp'), hierna gezamenlijk genoemd: bestemmingsplan Bloemendalerpolder.

1.2. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- . een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 1);
- . een beschrijving van het exploitatiegebied, bestaande uit:
 - o de begrenzing van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2.1);
 - o het voorgenomen grondgebruik (hoofdstuk 2.2);
 - o te verwerven gronden (hoofdstuk 2.3);
 - o een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2.4);
- . eisen en regels (hoofdstuk 3);
- . de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

1.3. Citeertitel

De herziening van dit exploitatieplan wordt aangehaald als '1^e Herziening Bloemendalerpolder'.

2. Het exploitatiegebied

2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de Kaart B-1 Exploitatiegebied die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de Kaart B-2 Voorgenomen grondgebruik die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart B-3 Te verwerven gronden die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied voorzien voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Deze werkzaamheden kunnen voorkomen in alle fasen en deelplannen.

2.4.1. Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de gronden in het exploitatiegebied. Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

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

2.4.2. Inrichting openbare ruimte

Deze werken en werkzaamheden hebben betrekking op de niet-uitgeefbare gronden binnen het woongebied. In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd voor het inrichten van de openbare ruimte:

- het aanleggen van bruggen;
- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, 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;
- aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, kadewanden en taluds;
- aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen van geluidwerende voorzieningen met bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

2.4.3. Planstructurele voorzieningen

Voor de realisatie van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder worden de volgende planstructurele voorzieningen aangelegd:

- aanleg van het structureel groen en water;
- aanleg van de parken;
- aanleg van de sluis;
- aanleg van de Westelijke ontsluitingsweg;
- herinrichting van de Korte Muiderweg/Weesperweg;
- aanleg van Noordelijke ontsluitingsweg;

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 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 weergegeven op kaart B-1;
- 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;
- e. gedetailleerde uitvoeringsplanning: een jaarlijks te actualiseren planning waarin voor het volledige exploitatiegebied op basis van de fasering en de, binnen de fasering te onderscheiden deelgebieden, wordt aangegeven op welke datum de start van de uitvoering van de werkzaamheden voor dat deelgebied is voorzien alsmede, voor zover van toepassing, het in het betreffende deelgebied aantal te realiseren woningen.
- f. structureel groen en water: groen- en waterelementen met een minimale breedte van 50 m.
- g. Westelijke ontsluitingsweg: de te realiseren verkeersweg tussen de Rijksweg A-1 en de aansluiting op de Hogeweyse laan/Leeuwenveldseweg aan de westkant van het exploitatiegebied in de bestemming Verkeer V-1 en V-2;
- h. Noordelijke ontsluitingsweg: de te realiseren verkeersweg tussen de Westelijke ontsluitingsweg en het noordelijk gelegen deel van de bestemming Woongebied van het exploitatiegebied in de bestemming Verkeer V-2.

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:
- Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 52)
 - Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012 (pag. 1 t/m 6);
 - Definitief Programma Van Eisen Blauw Bloemendalerpolder Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht d.d. maart 2012 (pag. 1 t/m 9);
 - Definitief programma van Eisen Grijs d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 3).
- Deze documenten maken deel uit van de eisen en regels van dit exploitatieplan.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

- 2.2.1 Ten minste 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 waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

- 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

- 2.3.1 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 waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 2.3.2 Naast de in artikel 2.3.1. genoemde melding dient de exploitant tevens te voldoen aan de eisen en voorwaarden die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4

- 2.4.1 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.3.1, vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures zoals die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012.

Uitzonderingsbepaling

- 2.5 De artikelen 2.2 tot en met 2.4 zijn niet van toepassing, indien de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd ter zake als exploitant optreedt.

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

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

- 3.1 De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient in overeenstemming te zijn met de daarvoor geldende voorwaarden uit de Europese en nationale regelgeving ten aanzien van de aanbesteding van werken en diensten.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

3.2

- 3.2.1 Ten minste 8 weken voor de voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 3.2.2 Bij die melding wordt een proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft en een onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met het aanbestedingsreglement.

Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

3.3

- 3.3.1 Een proces-verbaal van aanbesteding behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. Ten minste 8 weken na ontvangst van een proces-verbaal van aanbesteding beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd omtrent de instemming daarmee.
- 3.3.2 Burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd onthouden zich van instemming met een proces-verbaal van aanbesteding, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor

de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.

Artikel 4 Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

- 4.1 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan als het gebied, waarop deze vergunningen betrekking hebben, een aaneensluitend ontwikkelgebied vormt met in ontwikkeling zijnde of reeds gerealiseerde woningbouw en bijbehorende groen- en waterstructuur. In aanvulling hierop wordt ook een ontwikkelgebied ten noorden van de centrale waterpartij en grenzend aan de Korte Muiderweg in ontwikkeling gebracht.
- 4.2 Het verlenen van vergunningen voor bouwen van woningen voor fase 2 (het wijzigingsgebied) is pas toegestaan zodra in fase 1 90% van het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de gedetailleerde uitvoeringsplanning is opgeleverd aan de koper/verhuurder.
- 4.3 Om te voldoen aan de afspraken in de SUOK dient de ontwikkeling van groengebieden parallel plaats te vinden aan de ontwikkeling van woongebieden.
- 4.4 de vergunning voor het bouwen van de 1500^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat 50% van het te realiseren structureel groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. Onder 'in ontwikkeling is gebracht' wordt verstaan: gronden waarvoor ten minste werken en werkzaamheden zijn gemeld, zoals bedoeld in 2.2.
- 4.5 5 jaar na de verlening van de eerste vergunning voor het bouwen van woningen binnen het exploitatiegebied kunnen vergunningen voor het bouwen van woningen niet worden verleend zolang het park ten noorden van de wijk Leeuwendeld niet in ontwikkeling is gebracht. Onder 'in ontwikkeling is gebracht' wordt verstaan: gronden waarvoor ten minste werken en werkzaamheden zijn gemeld, zoals bedoeld in 2.2.
- 4.6 de vergunning voor het bouwen van de 501^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de binnen de bestemming Woongebied te realiseren centrale waterplas in ontwikkeling is gebracht. Deze waterplas heeft een omvang van minimaal 6,5 hectare en dient nabij de specifieke bouwaanduiding centrum gesitueerd te worden. Onder 'in ontwikkeling is gebracht' wordt verstaan: gronden waarvoor ten minste werken en werkzaamheden zijn gemeld, zoals bedoeld in 2.2.
- 4.7 de vergunning voor het bouwen van de 840^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat voldoende verzekerd is dat de westelijke ontsluitingsweg gereed zal zijn, aangesloten zal zijn op de Rijksweg A-1 én geschikt is voor woonverkeer op het moment dat de 840^e woning in gebruik zal worden genomen.
- 4.8 de vergunning voor het bouwen van de 340^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat voldoende verzekerd is dat er minimaal twee ontsluitingswegen zijn gerealiseerd waardoor deze woningen worden ontsloten en die geschikt zijn voor woonverkeer op het moment dat de 340^e woning in gebruik zal worden genomen.
- 4.9 1 jaar na de oplevering van de westelijke ontsluitingsweg, kunnen vergunningen voor het bouwen van hoofdgebouwen niet worden verleend zolang de Korte Muiderweg niet heringericht is.
- 4.10 de vergunning voor het bouwen van de 2.340^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de bestemming Natuur in ontwikkeling is gebracht. Onder 'in ontwikkeling is gebracht' wordt verstaan: gronden waarvoor ten minste werken en werkzaamheden zijn gemeld, zoals bedoeld in 2.2.
- 4.11 De vergunning voor het bouwen van de horecavoorziening kan niet worden verleend voordat de sluis binnen de bestemming Recreatie-Jachthaven in ontwikkeling is gebracht. Onder in ontwikkeling is gebracht wordt verstaan gronden waarvoor ten minste werken en werkzaamheden zijn gemeld, zoals bedoeld in 2.2.
- 4.12 de in artikel 4 genoemde aantallen zullen zo nodig in de (jaarlijkse) actualisatie van het exploitatieplan worden herberekend.

Artikel 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

Minimum percentage sociale huur- en koopwoningen

5.1

- 5.1.1 Minimaal 5% van de te realiseren woningen dienen een VON-prijs te hebben tot € 195.000,- (prijspeil 1-1-2016). Deze woningen of een deel daarvan mogen ook als huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij de maximale huur € 710,- per maand bedraagt (prijspeil 1-1-2016).
- 5.1.2 Aanvullend op het gestelde in artikel 5.1.1. dient een extra 5,5% van de te realiseren woningen een maximale huur van € 710,- per maand te hebben (prijspeil 1-1-2016).
- 5.1.3 De in artikel 5.1.1 en 5.1.2 genoemde VON-prijzen en maximale huurbedragen kunnen in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden geïndexeerd in de exploitatieopzet.
- 5.1.4 Een exploitant is gerechtigd af te zien van de in 5.1.1 en 5.1.2 benoemde plicht als die exploitant kan aantonen dat het van toepassing zijnde percentage elders in het plangebied wordt gecompenseerd, dan wel dat het benoemde percentage voor het gehele plangebied reeds is gerealiseerd.
- 5.1.5 Indien een exploitant gebruik maakt van de uitzonderingsbepaling in 5.1.4 dient die exploitant dit uiterlijk 8 weken voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van woningen schriftelijk aan burgemeester en wethouders voor te leggen.

Tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen

5.2

- 5.2.1 Een sociale huurwoning wordt verhuurd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- 5.2.2 Een sociale koopwoning wordt vervreemd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

4. Exploitatieopzet

39

4.1. Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt 15 jaren.

4.2. Aanduiding van koppelingen

Om te garanderen dat de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling gewaarborgd blijft, zijn in de regels koppelingen gemaakt tussen de aanleg van de planstructurele elementen en het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen.

4.3. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 140.142.093,- exclusief de sloopkosten.

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

| Kostenposten | Contante waarde | 1-1-2016 | 1-1-2017 | 1-1-2018 | 1-1-2019 | 1-1-2020 | 1-1-2021 | 1-1-2022 | 1-1-2023 | 1-1-2024 |
|---|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Tijdelijk beheer | € 693.285 | 15% | 15% | 10% | 10% | 10% | 10% | 5% | 5% | 5% |
| Grondwerkzaamheden | € 89.201.062 | 11% | | 19% | 24% | | | 8% | 18% | 7% |
| Bodemsanering | € 2.373.323 | | | 41% | | | 17% | 42% | | |
| Bouwrijp maken | € 47.527.467 | | 12% | 0% | 14% | 12% | 10% | 3% | 3% | 18% |
| Woonrijp maken | € 3.635.454 | | | 52% | | 10% | 15% | | | 9% |
| Overige binnenplanse voorzieningen | € 36.096.578 | | 3% | 6% | 15% | 24% | 17% | 9% | 9% | 18% |
| Plankosten | € 29.602.611 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Planschade en overige kosten | € 6.246.394 | | | 96% | 2% | 2% | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Totaal aan andere kosten in exploitatie | € 215.376.173 | | | | | | | | | |

| | 1-1-2025 | 1-1-2026 | 1-1-2027 | 1-1-2028 | 1-1-2029 | 1-1-2030 | 1-1-2031 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Tijdelijk beheer | 5% | 5% | 5% | | | | |
| Grondwerkzaamheden | 7% | 6% | | | | | |
| Bodemsanering | | | | | | | |
| Bouwrijp maken | 9% | 5% | 5% | 5% | 3% | | |
| Woonrijp maken | 13% | | | 1% | | | |
| Overige binnenplanse voorzieningen | | | | | | | |
| Plankosten | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | |
| Planschade en overige kosten | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Totaal aan andere kosten in exploitatie | | | | | | | |

4.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

| Opbrengsten | Contante waarde | 1-1-2016 | 1-1-2017 | 1-1-2018 | 1-1-2019 | 1-1-2020 | 1-1-2021 | 1-1-2022 | 1-1-2023 | 1-1-2024 |
|---------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Uit woningen | € 354.915.052 | | 3% | 5% | 8% | 13% | 12% | 9% | 9% | 9% |
| Uit voorzieningen | € 3.030.623 | | | | | | | 100% | | |
| Totaal aan opbrengsten in exploitatie | € 357.945.674 | | | | | | | | | |

| | 1-1-2025 | 1-1-2026 | 1-1-2027 | 1-1-2028 | 1-1-2029 | 1-1-2030 | 1-1-2031 |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Uit woningen | 9% | 9% | 9% | 5% | | | |
| Uit voorzieningen | | | | | | | |
| Totaal aan opbrengsten in exploitatie | | | | | | | |

De totale kosten bedragen ruim € 358 miljoen (op prijspeil). De opbrengsten bedragen ruim € 379 miljoen (op prijspeil). Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt € 2,4 miljoen (netto contante waarde) Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie.

Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

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

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 appartementen (€ 20.000,- per woning).

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

| Tabel 6: Berekening gewogen eenheden | | | | | |
|---|---------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|--|
| Berekening gewogen basiseenheid | Aantal | Eenheid | Gewogen basiseenheid | Opbrengst (contante waarde) | Opbrengst omgerekend naar basiseenheden |
| Appartementen | 425 | woningen | 1,000 | € 8.023.346 | 425 |
| Rijwoningen | 1.325 | woningen | 5,660 | € 141.588.452 | 7.500 |
| Twee-onder-één-kap woningen | 750 | woningen | 9,387 | € 132.904.360 | 7.040 |
| Vrijstaande woningen & kavels | 250 | woningen | 15,340 | € 72.398.895 | 3.835 |
| Commerciële voorzieningen | 2.450 | m2 b.v.o. | 0,051 | € 2.357.151 | 125 |
| Maatschappelijke voorzieningen | 7.200 | m b.v.o. | 0.005 | € 673.472 | 36 |
| Totaal opbrengsten | | | | € 357.945.674 | |
| Totaal gewogen eenheden | | | | | 18.961 |

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:

- Aantal appartementen: 30;
- Aantal rijwoningen: 20;
- Aantal m2 commerciële voorzieningen: 300 m2;

Berekening bijdrage kostenverhaal (prijsspeil 1 juli 2019):

- Totaal aantal gewogen eenheden: 18.961;
- Totaal te verhalen kosten (netto contante waarde): € 355.518.265;
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 355.518.265 / 18.961 = € 18.750,44;

Berekening te verhalen kosten voor voorbeeld

- Aantal gewogen eenheden = $(30 * 1,000) + (20 * 5,660) + (300 * 0,051) = 158,50$;
- Totaal te verhalen kosten = $158,50 * € 18.750,44 = € 2.971.877,-$.
- Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, en op basis van nadere afspraken: de gemaakte sloopkosten, 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.

4.7. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 20% op prijspeil (excl. rente en verwervingen).



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bijlagen

Bijlage 1 Kaarten

Bijlagen bij de toelichting op het exploitatieplan (deel A):

Kaart A-1: Bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp

Kaart A-2: Bestemmingsplan Bloemendalerpolder voormalige grondgebied Muiden

Kaart A-3: 1^e herziening Bloemendalerpolder Weesp

Kaart A-4: Exploitatiegebied

Kaart A-5: Eigendomssituatie

Kaart A-6: Overzicht te verwerven gronden

Kaart A-7: Kaart structureel groen en water

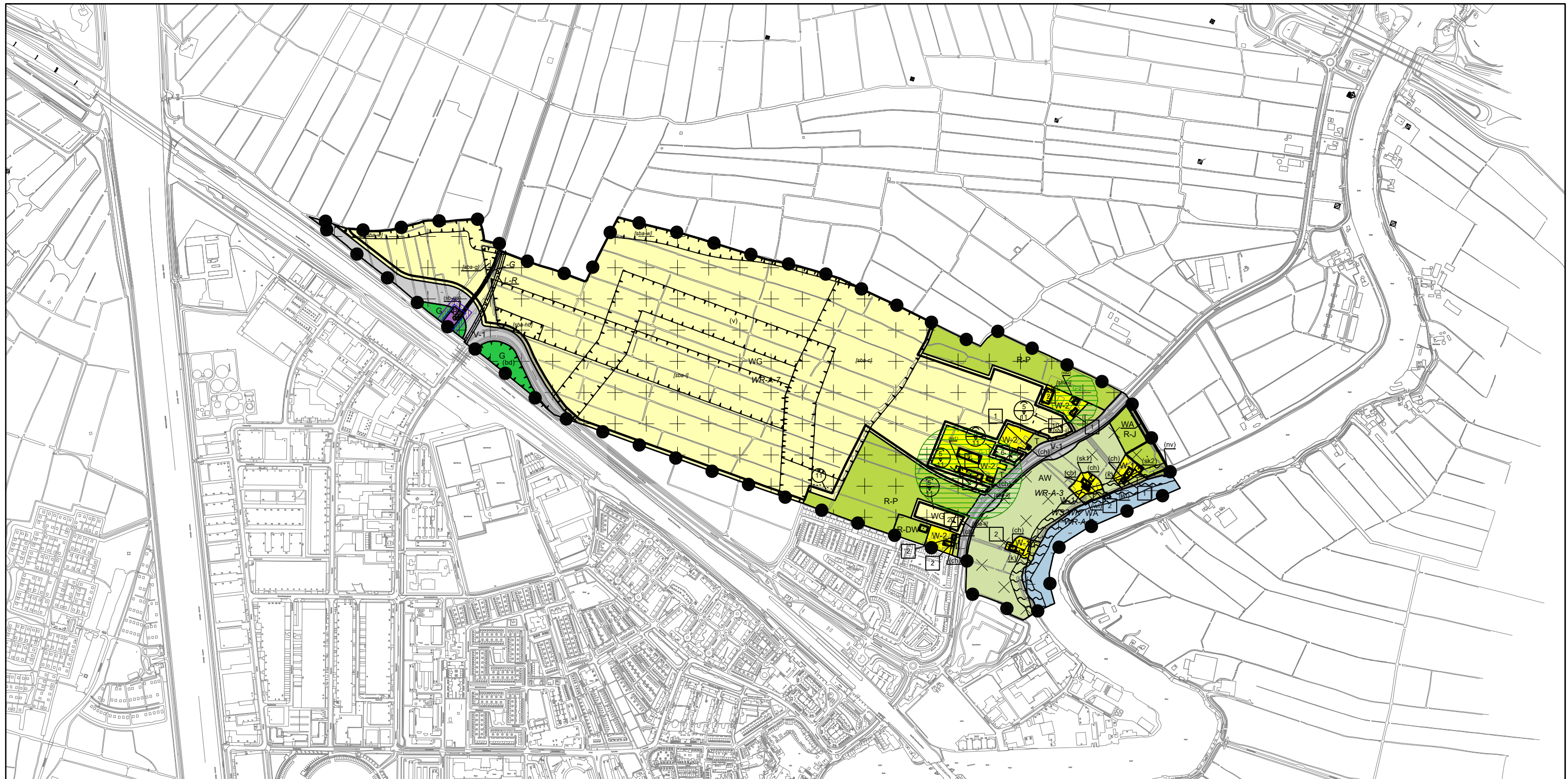
Kaart A-8: Ligging westelijke ontsluitingsweg en onderverdeling in wegvakken

Bijlagen bij het exploitatieplan (deel B):

Kaart B-1: Exploitatiegebied

Kaart B-2: Voorgenomen grondgebruik

Kaart B-3: Te verwerven gronden



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Groen
- Recreatie - Dierenweide
- Recreatie - Park
- Tuin
- Verkeer - 1
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2
- Woongebied

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie 3

- Waarde - Archeologie 7
- Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - geurzone
- veiligheidszone - gasontvangststation - 1
- veiligheidszone - gasontvangststation - 2

Funcieaanduidingen

- baggerspeciedepot
- bedrijf
- cultuurhistorie
- kantoor
- nutsvoorziening
- specifieke vorm van agrarisch - 1
- specifieke vorm van agrarisch - 2
- specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation
- specifieke vorm van kantoor - 1

- specifieke vorm van kantoor - 2
- verkeer
- woonschepeligplaats

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - centrum
- specifieke bouwaanduiding - galgenveld
- specifieke bouwaanduiding - hoogbouw
- specifieke bouwaanduiding - inhoud
- specifieke bouwaanduiding - laan
- specifieke bouwaanduiding - lint
- specifieke bouwaanduiding - water

Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - riool

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder
1e herziening

Kaart A-1: Bp Bloemendalerpolder Weesp



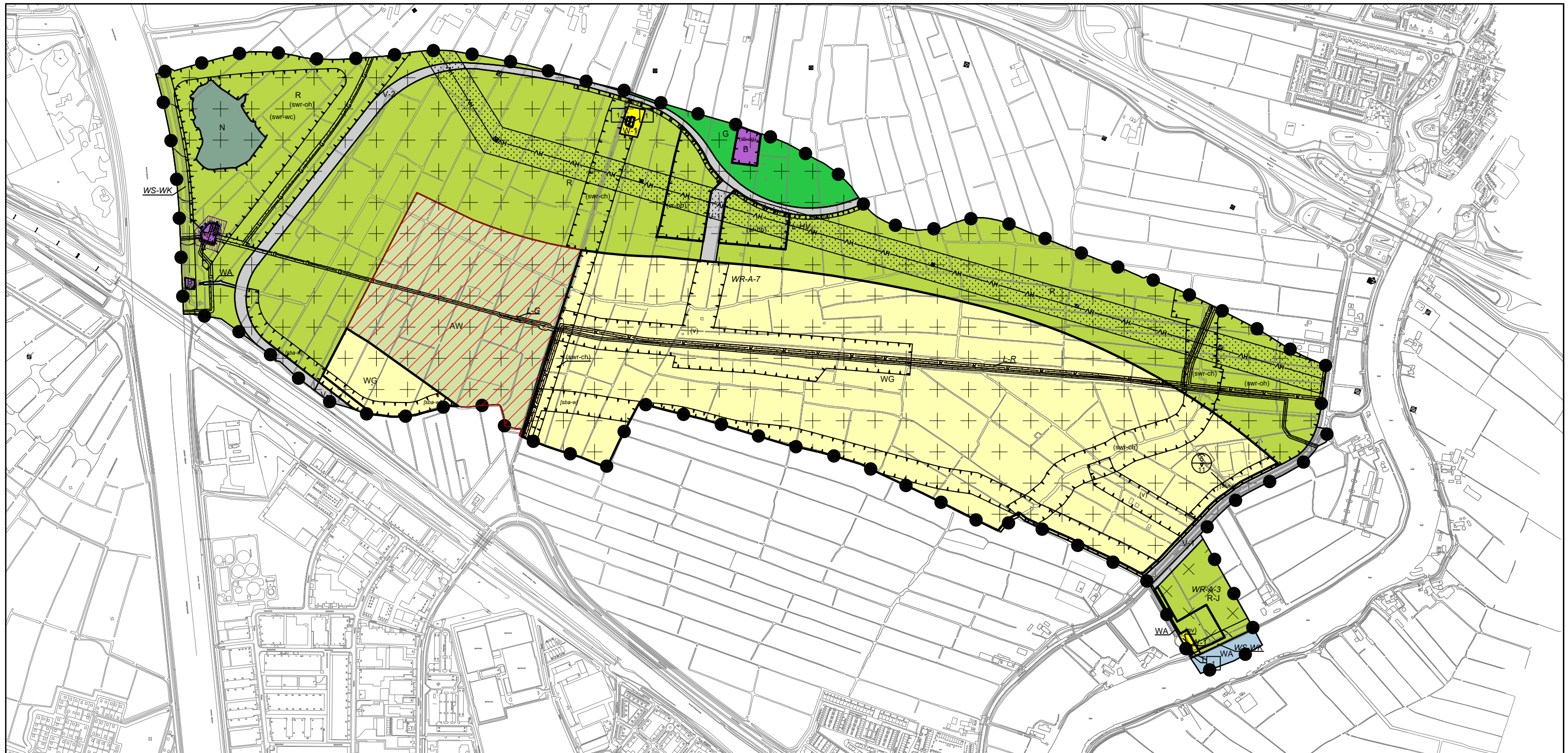
N



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl

| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Groen
- Natuur
- Recreatie
- Recreatie-Jachthaven
- Tuin
- Verkeer - 1
- Verkeer - 2
- Water
- Wonen - 1
- Woongebied

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Leiding - Water
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 7
- Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- veiligheidszone - meet- en regelstation - 1
- veiligheidszone - meet- en regelstation - 2
- wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Functieaanduidingen

- nutsvoorziening
- specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling en groothandel
- specifieke vorm van bedrijf - meet- en regelstation
- specifieke vorm van recreatie - beheerboerderij
- specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie
- specifieke vorm van waarde - openheid

specifieke vorm van waarde - watercompensatie

verkeer

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - geluidswerende voorzieningen
- specifieke bouwaanduiding - lint
- specifieke bouwaanduiding - water

Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - water

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder

1e herziening

Kaart A-2: Bp Bloemendalerpolder
voormalig grondgebied Muiden



| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Plangebied

- Plangrens

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- AW Agrarisch met waarden
- R-J Recreatie - Jachthaven
- R-P Recreatie - Park
- T Tuin
- V-1 Verkeer - 1
- W-2 Wonen - 2
- WG Woongebied

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 7

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - geurzone - 1
- milieuzone - geurzone - 2

Funcieaanduidingen

- bedrijf
- bedrijfswoning
- cultuurhistorie
- opslag

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- bijgebouwen
- specifieke bouwaanduiding - inhoud
- specifieke bouwaanduiding - lint
- specifieke bouwaanduiding - water

Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder
1e herziening

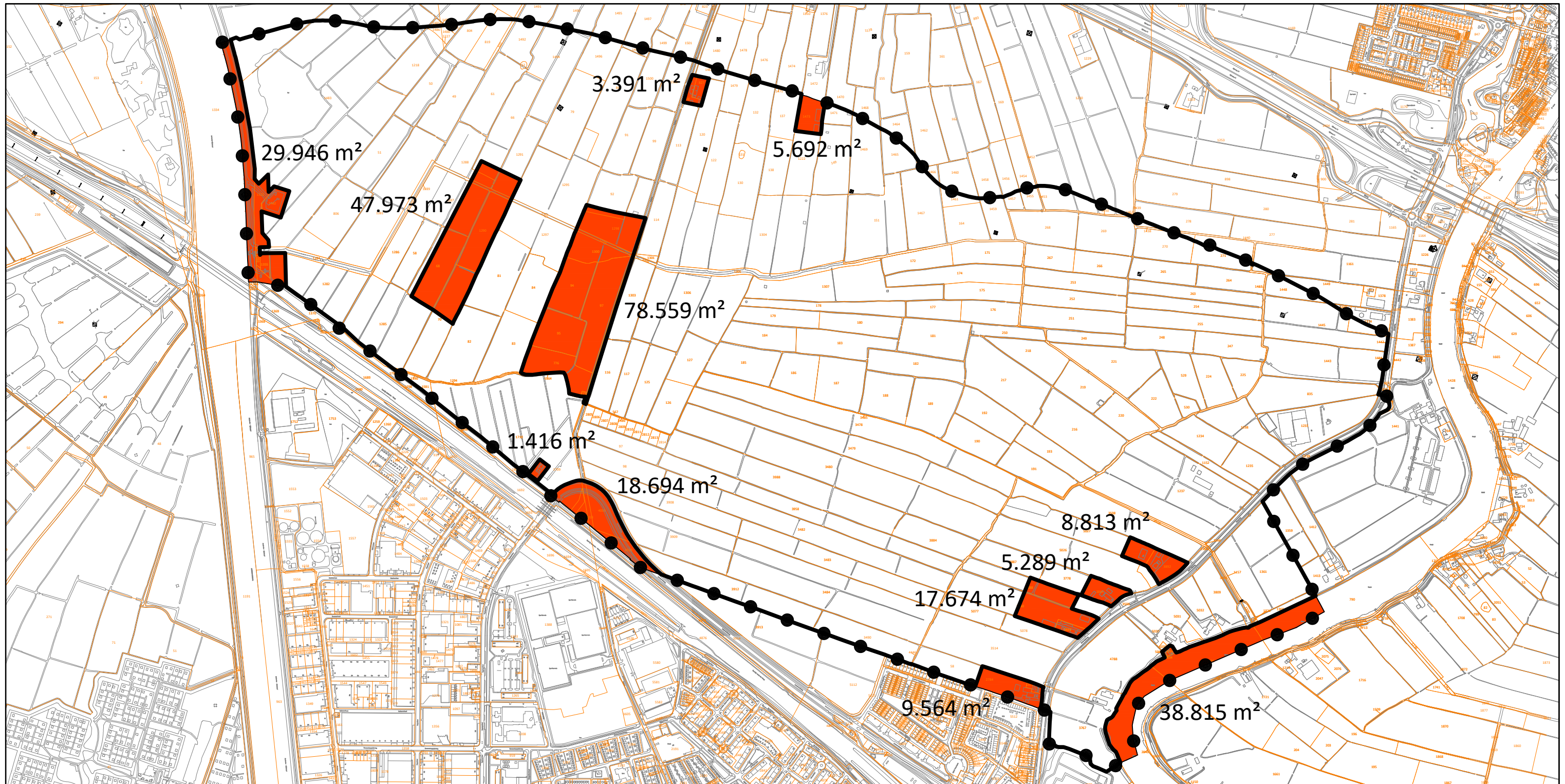
Kaart A-3: Bp Bloemendalerpolder Weesp 1e herz

| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl



Plangebied

| | | | |
|--|---------------------------------|--------------------------|---------|
| | Plangrens bestemmingsplan | 3.245.310 m ² | 100.0 % |
| | Totaal buiten exploitatiegebied | 265.826 m ² | 8.2 % |
| | Exploitatiegebied | 2.979.484 m ² | 91.8 % |

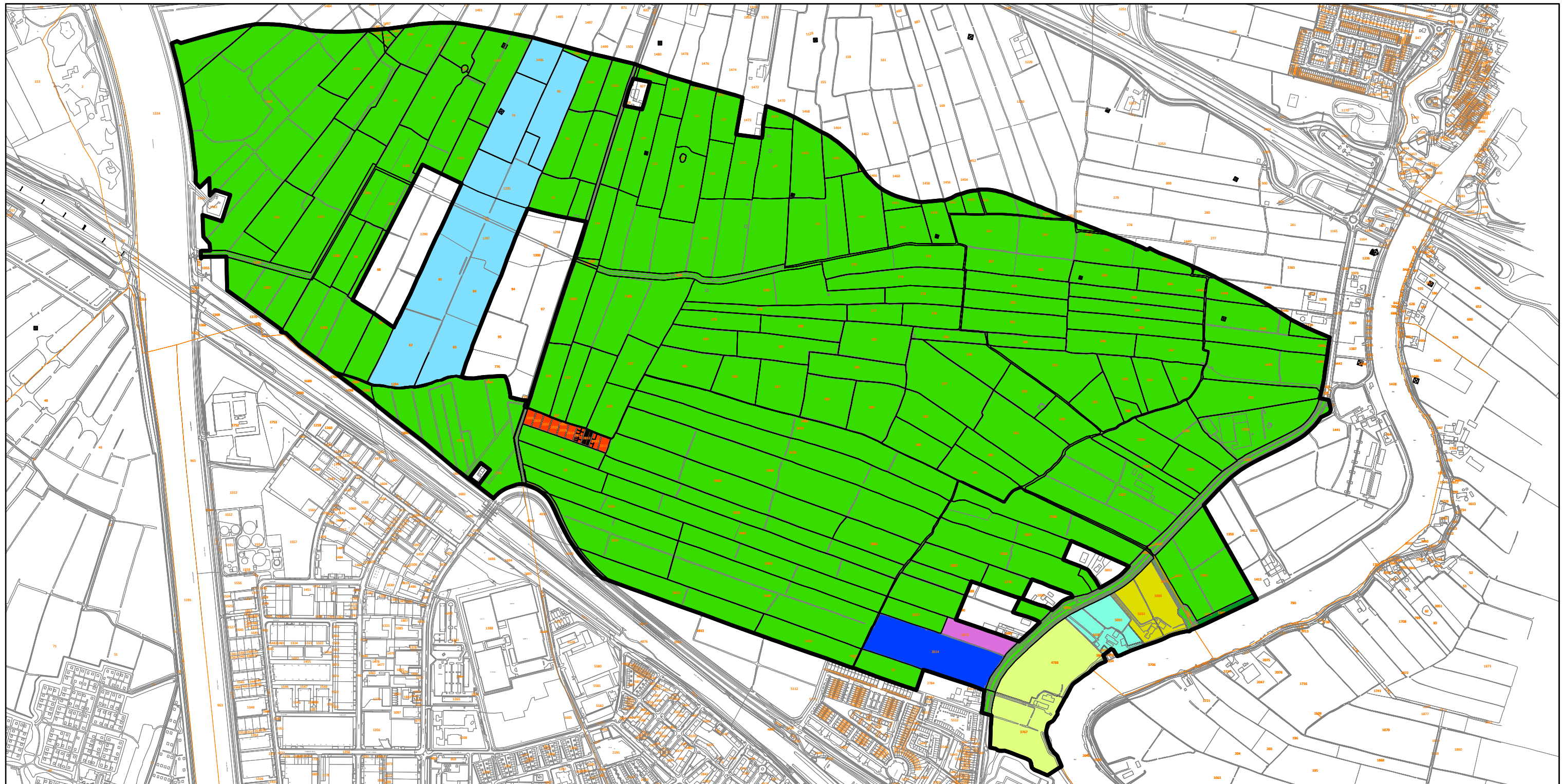
gemeente Weesp
 exploitatieplan Bloemendalerpolder
 1e herziening
 Kaart A-4: Exploitatiegebied



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
 e info@rho.nl

| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Eigenaren

| | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
|  | SUOK-Partners | 2.653.563 m ² |
|  | D.W. van Wijngaarden | 17.126 m ² |
|  | Schoenmaker - W.D. Balder | 59.332 m ² |
|  | H. van Wijngaarden/J.G.E. Uiterwaal | 22.031 m ² |
|  | mevr. J. Vlug | 8.533 m ² |
|  | Erven Douma / Cuperus | 173.142 m ² |
|  | Volkstuinders | 9.001 m ² |
|  | Volker-Wessels Vastgoed | 34.005 m ² |
|  | Wiscon | 2.751 m ² |
|  | Exploitatiegebied | 2.979.484 m ² |

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder
1e herziening

Kaart A-5: Eigendomssituatie

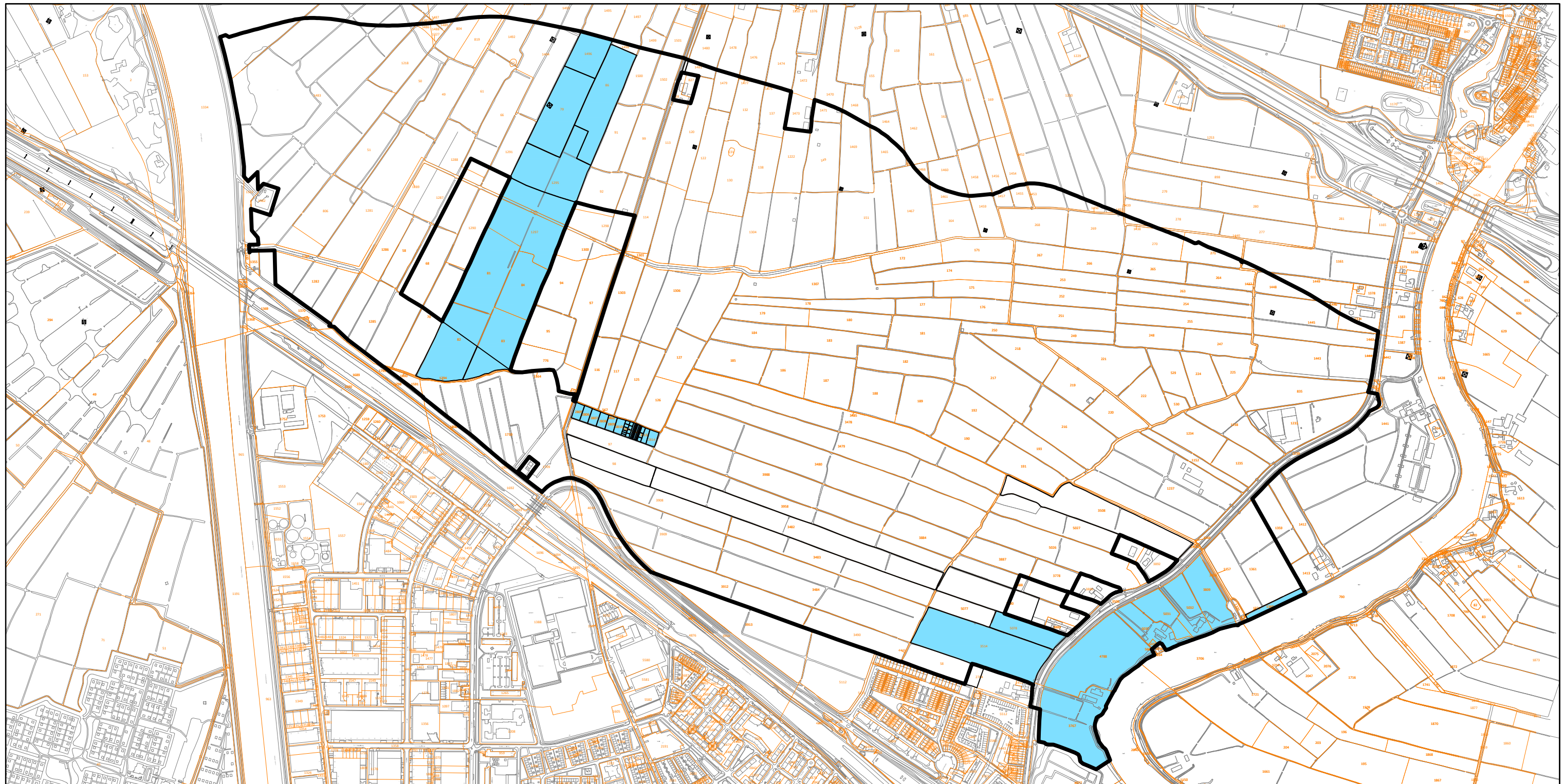


| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Te verwerven gronden

 Te verwerven gronden

325.921 m²

 Exploitatiegebied

2.979.484 m²

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder
1e herziening

Kaart A-6: Overzicht te verwerven gronden N



| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Plangebied (491,5 ha.)



Woonvelden compact vormgegeven (bruto 119,1 ha.)

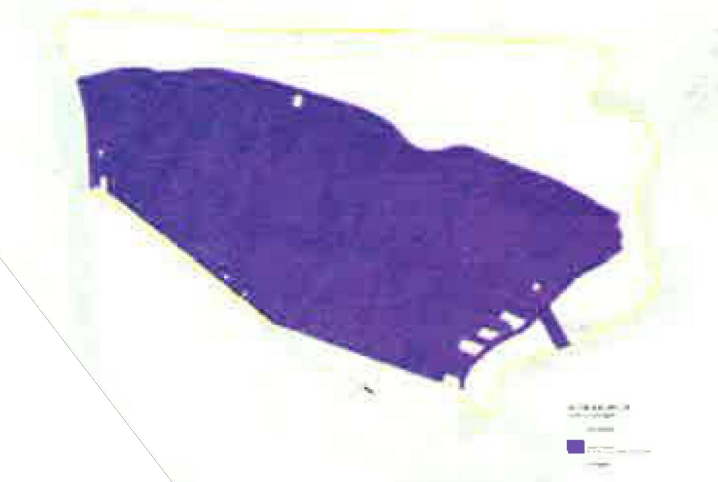


Woonvelden gefragmenteerd weergeven (bruto 119,1 ha.)



Woonvelden gefragmenteerd weergeven excl. buurtgroen < 50 m breed

Kaart plangebied en exploitatiegrens



Het totale plangebied is 491,5 ha. Minus de A1 436,2 ha. Hiervan is 13,1 ha. grijs, 119,1 ha. rood (inclusief buurtgroen < 50 m) en 294,6 ha. groen/blauw. Circa 20% hiervan is gelegen in het gebied van de Woonvelden. Het totaal aan groen/blauw is ruim 2/3 deel van het plangebied (exclusief de A1), e.e.a. zoals tusen partijen is afgesproken (67,5%).



Verbeelding en onderbouwing van 2/3 strategisch groen/blauw

| TOTAAL PLANGEBIED | | 4.915.466 m ² | 491,5 ha. | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------|
| Totaal plangebied berekening | | 4.361.556 m ² | 436,2 ha. | (plangebied minus snelweg A1) | |
| A | | 682.487 m² | 68,2 ha. | | 2,9% |
| snelweg A1 | | 553.910 m ² | 55,4 ha. | | - |
| grijs | | 2.668 m ² | 0,3 ha. | | 0,1% |
| groen | | 125.909 m ² | 12,6 ha. | 12,6 ha. | 2,9% |
| B | | 805.445 m² | 80,5 ha. | | 18,5% |
| grijs | | 42.207 m ² | 4,2 ha. | | 1,0% |
| huiskavels | | 3.095 m ² | 0,3 ha. | | 0,1% |
| groen | | 760.143 m ² | 76,0 ha. | 76,0 ha. | 17,4% |
| C | | 368.259 m² | 36,8 ha. | | 8,4% |
| grijs | | 25.131 m ² | 2,5 ha. | | 0,6% |
| huiskavels | | 50.738 m ² | 5,1 ha. | | 1,2% |
| sluis (erf en bebouwing) | | 7.805 m ² | 0,8 ha. | | 0,2% |
| groen | | 284.585 m ² | 28,5 ha. | 28,5 ha. | 6,5% |
| D | | 1.135.157 m² | 113,5 ha. | | 26,0% |
| grijs | | 24.152 m ² | 2,4 ha. | | 0,6% |
| huiskavels | | 8.675 m ² | 0,9 ha. | | 0,2% |
| groen | | 1.102.330 m ² | 110,2 ha. | 110,2 ha. | 25,3% |
| E | | 1.924.118 m² | 192,4 ha. | | 44,1% |
| grijs | | 37.335 m ² | 3,7 ha. | | 0,9% |
| rood | | 1.029.857 m ² | 103,0 ha. | | 23,6% |
| groen tussen rood (<50m) | | 160.758 m ² | 16,1 ha. | | 3,7% |
| groen | | 672.674 m ² | 67,3 ha. | 67,3 ha. | 15,4% |
| huiskavels | | 23.494 m ² | 2,3 ha. | | 0,5% |
| Totaal strategisch groen/blauw | | | | 294,6 ha. | 67,5% |

Westelijke ontsluitingsweg
(Noordelijke ontsluitingsweg-Hogewegselaan)

Westelijke ontsluitingsweg
(deel A1-Noordelijke ontsluitingsweg)

Noordelijke ontsluitingsweg

Aansluiting westelijke ontsluitingsweg
op Hogewegselaan/Leeuweveldseweg

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder
1e herziening
Kaart A-8: Ligging westelijke ontsluitingsweg
en onderverdeling in weglakken

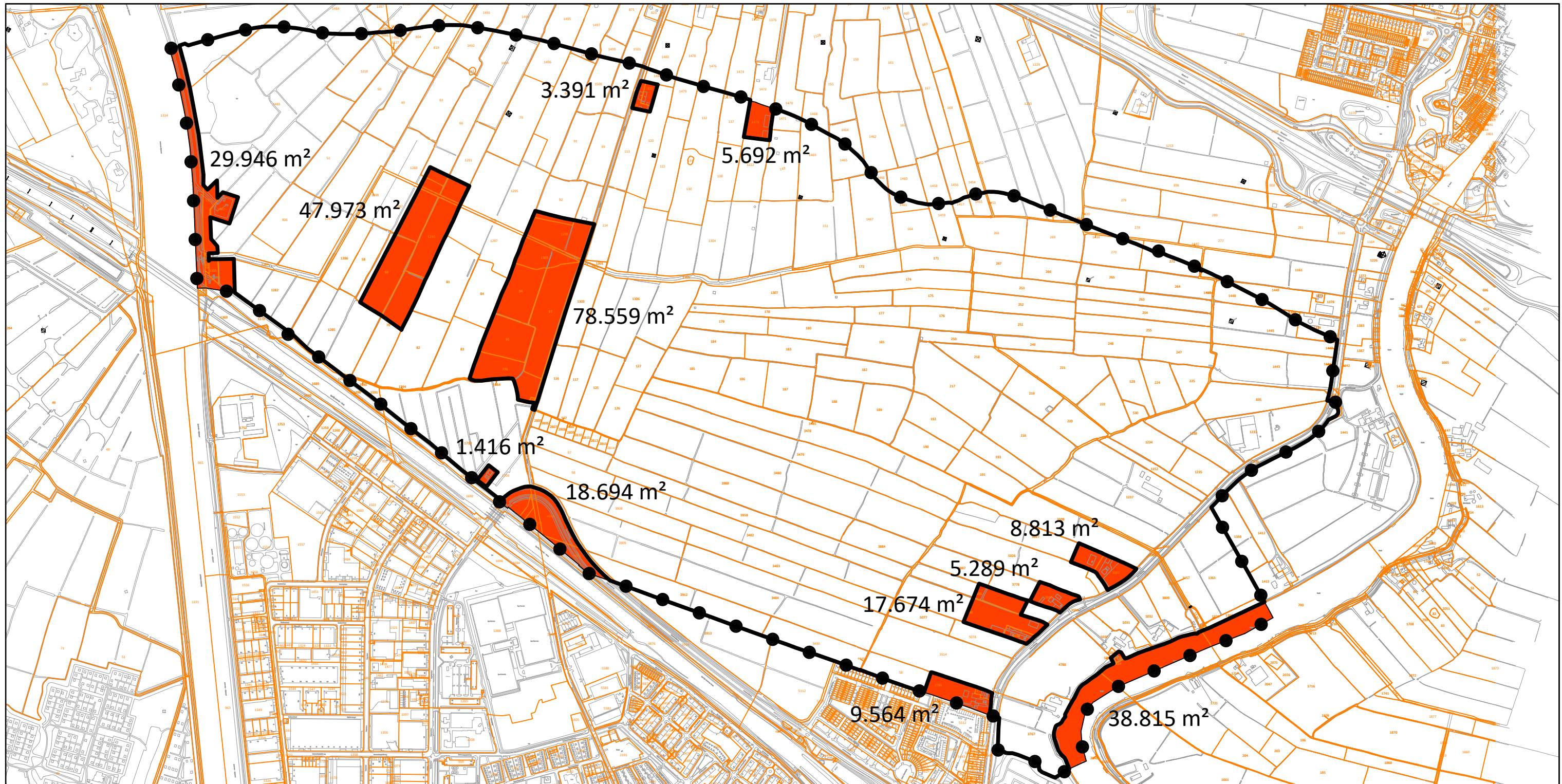


| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |

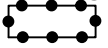




Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Plangebied

| | | | |
|--|---------------------------------|--------------------------|---------|
|  | Plangrens bestemmingsplan | 3.245.310 m ² | 100.0 % |
|  | Totaal buiten exploitatiegebied | 265.826 m ² | 8.2 % |
|  | Exploitatiegebied | 2.979.484 m ² | 91.8 % |

gemeente Weesp
 exploitatieplan Bloemendalerpolder
 1e herziening
 Kaart B-1: Exploitatiegebied

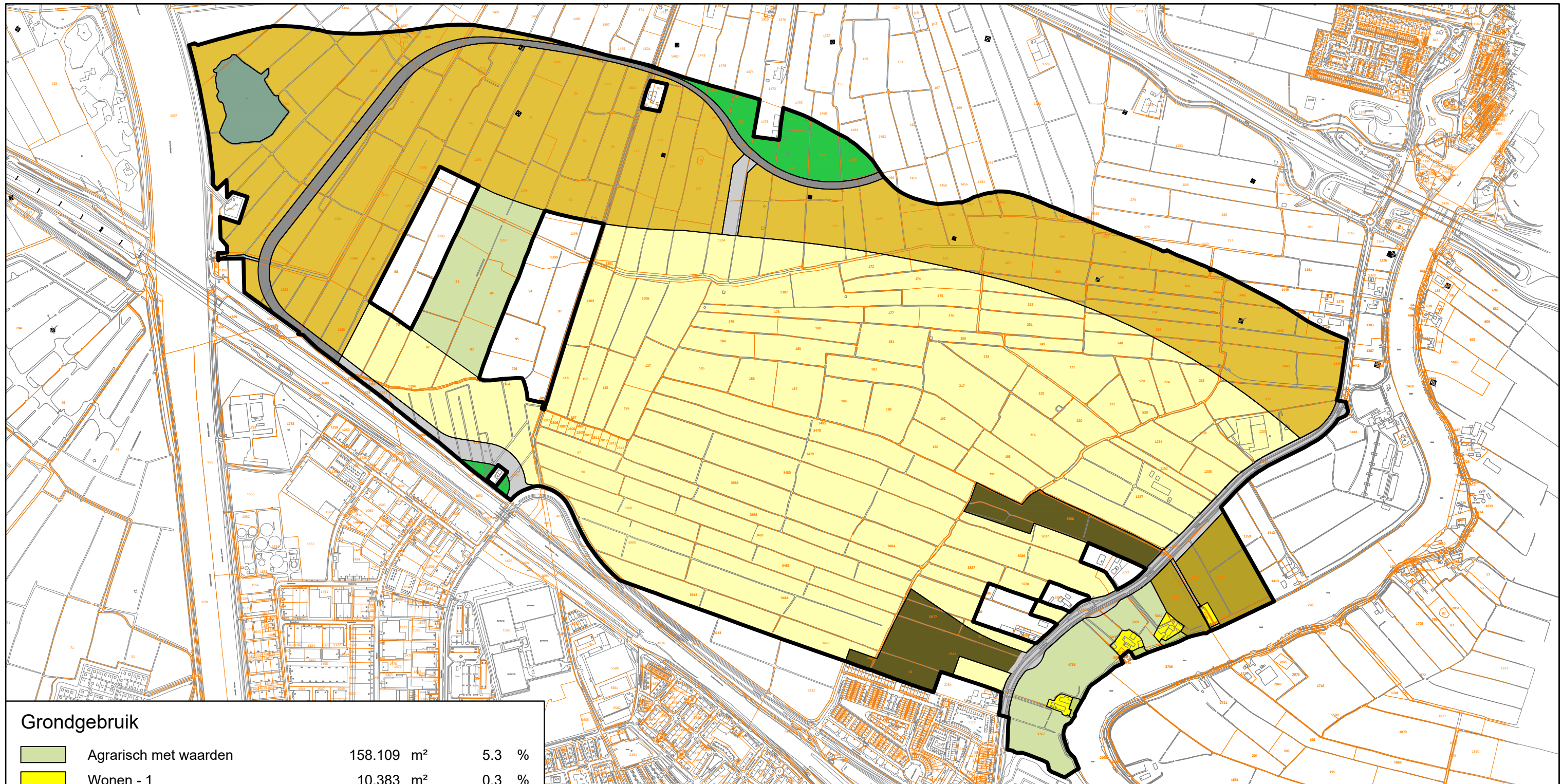


| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
 e info@rho.nl



Grondgebruik

| | | | |
|--|-----------------------|--------------------------|---------|
|  | Agrarisch met waarden | 158.109 m ² | 5.3 % |
|  | Wonen - 1 | 10.383 m ² | 0.3 % |
|  | Tuin | 3.193 m ² | 0.1 % |
|  | Groen | 50.497 m ² | 1.7 % |
|  | Natuur | 28.194 m ² | 0.9 % |
|  | Recreatie | 952.584 m ² | 32.0 % |
|  | Recreatie-Jachthaven | 51.578 m ² | 1.7 % |
|  | Recreatie-Park | 86.556 m ² | 2.9 % |
|  | Verkeer - 1 | 68.165 m ² | 2.3 % |
|  | Verkeer - 2 | 50.325 m ² | 1.7 % |
|  | Water | 1.848 m ² | 0.1 % |
|  | Woongebied | 1.518.052 m ² | 51.0 % |
|  | Exploitatiegebied | 2.979.484 m ² | 100.0 % |

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder
1e herziening

Kaart B-2: Voorgenomen grondgebruik

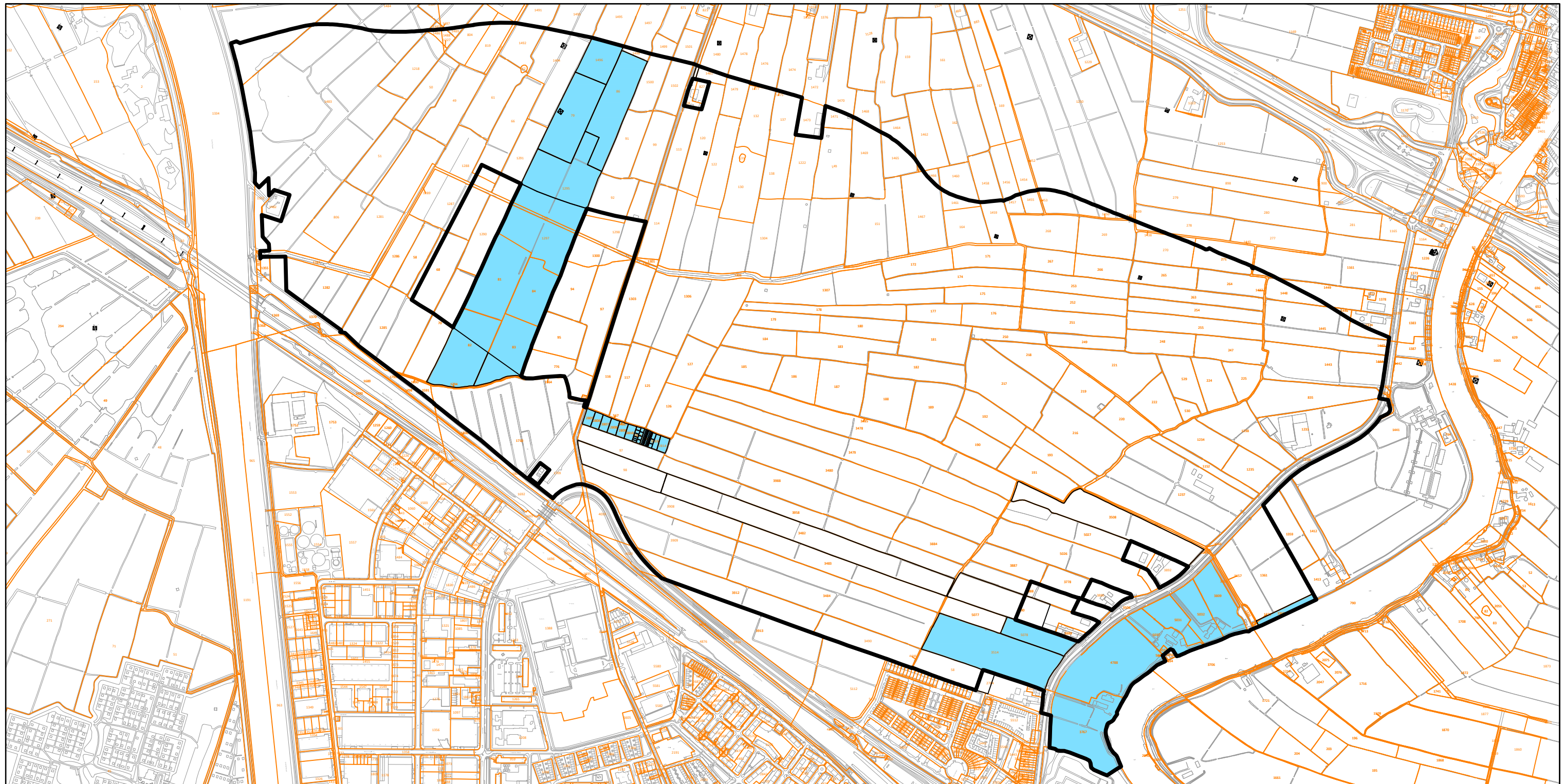


| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |

R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Te verwerven gronden

 Te verwerven gronden

325.921 m²

 Exploitatiegebied

2.979.484 m²

gemeente Weesp

exploitatieplan Bloemendalerpolder
1e herziening

Kaart B-3: Overzicht te verwerven gronden N



| | | | |
|----------|----------------------------|-------------|------------|
| project | 20181704 | | |
| formaat | A3 | | |
| schaal | 1:10.000 | | |
| kaart | 1/1 | vastgesteld | 24-06-2020 |
| getekend | P. Fijneman | ontwerp | 28-01-2020 |
| idn | NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01 | | |



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl

Bijlage 2 Rapportage actualisatie inbrengwaarden

Rho Adviseurs voor leefruimte
T.a.v. mevrouw ir. J.L.H.C. Bakker
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Uitsluitend verzonden per e-mail

Gloudemans B.V.
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28 Nuland,
gemeente 's-Hertogenbosch

T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293

Bank NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
Btw-nr. NL0011.48.680.B01

Nuland, 19 december 2019
Kenmerk: 1875.1-B1d/fs/ab
Onderwerp: Gemeente Weesp / Taxatie inbrengwaarde en planschaderisicoanalyse



Geachte mevrouw Bakker,

In het kader van de actualisatie van het exploitatieplan heeft u mij verzocht om de geraamde complexwaarde – fase 1, fase 2 en groen – te actualiseren. Onderstaand zal ik hier nader op ingaan. De onderwerpen die worden behandeld zijn:

- Onderscheid waardering verschillende delen waarin woningbouw plaatsvindt.
- Referenties in complex, buiten complex en andere informatie over de waardeontwikkeling.

Afgesloten wordt met een conclusie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de waardering wordt uitgegaan van de oorspronkelijke toestand van de gronden. Dit omdat de werken en werkzaamheden die in het kader van het plan zijn uitgevoerd dienen te worden geëlimineerd. Derhalve heeft geen nieuwe fysieke opname plaatsgevonden. Daar waar in onderstaande brief wordt gesproken over fasen, worden de fasen bedoeld die in het taxatierapport zijn onderscheiden. Deze zijn anders dan de feitelijke bouwfasen.

Naar aanleiding van de conceptbevindingen zijn door de GEM nog een tweetal referenties aangedragen, waarvan één referentie in het plangebied. Deze referenties zijn in onderhavige brief verwerkt. Als gevolg van deze aanvullende informatie is de raming bijgesteld.

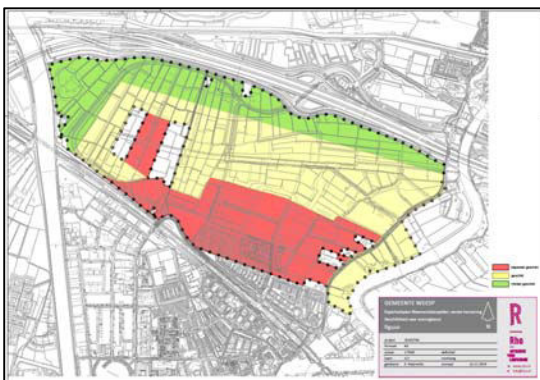
Onderscheid fase 1 en fase 2

Bij de actualisatie in 2019 hebben de taxateurs overwegingen om op basis van bijzondere geschiktheid een verdeling te maken tussen de verschillende woningbouwdelen opnieuw beoordeeld en getoetst aan de feitelijke omstandigheden. Daaruit zijn een tweetal aspecten naar voren gekomen op basis waarvan de taxateurs van oordeel zijn dat een redelijk handelend en denkend koper per heden een enigszins gewijzigde verdeling zal hanteren.

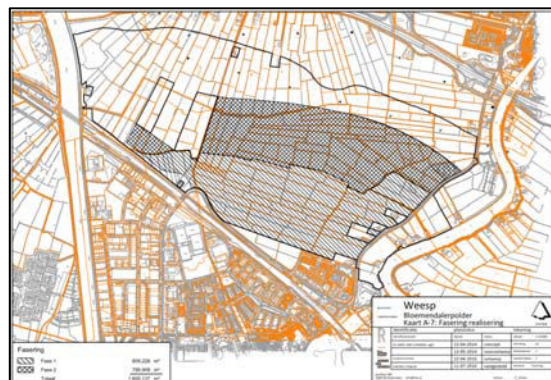
- Op basis van de referentietransacties in het plangebied kan niet de conclusie worden getrokken dat marktpartijen (in dit geval voornamelijk de GEM) onderscheid maken tussen de waarde van de verschillende delen met een woonbestemming. Door de fluctuaties tussen deze transacties, alsmede het feit dat de basis daarvan ligt in de oude SUOK kan op basis van deze transacties echter ook niet de conclusie worden getrokken dat er géén onderscheid is.

- Uit de luchtfoto op de volgende bladzijde blijkt dat de feitelijke werkzaamheden ook reeds deels plaatsvinden in delen die door de taxateurs in het taxatierapport waren aangeduid als de “2^e fase”. Ondanks dat deze gronden dan ook van nature iets minder geschikt zijn, blijken deze wel te worden ontwikkeld voordat het zuidelijke deel geheel gereed is. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat een deel van deze gronden in het exploitatieplan (vastgesteld 11 juli 2016) zijn aangeduid als eerste fase. Het verschil in de aanduiding tussen de fasen zoals omschreven in het taxatierapport en exploitatieplan valt te verklaren doordat in het taxatierapport de fasering is gebaseerd op bijzondere geschiktheid en in het EP daar een andere grondslag aan ligt.
- De fasering uit het exploitatieplan (zie kaart hieronder) bij de herziening komt te vervallen. Wel is opgenomen dat met uitzondering van de ontwikkeling aan de Korte Muiderweg het woongebied altijd moet aansluiten met in ontwikkeling zijnde, danwel reeds ontwikkelde woongebieden. Deze formulering is dynamischer dan de oorspronkelijke fasering. Doordat de eerste gebieden reeds in ontwikkeling zijn, sluit deze wel aan bij de bijzondere geschiktheid. Tevens blijkt uit de koppelingen van het EP dat de westelijke ontsluiting moet worden gerealiseerd als er 840 woningen in gebruik zijn genomen. Ondanks dat deze eerder mag worden aangelegd, kan dit eveneens worden gezien als indicatie dat het noord-westelijke deel later wordt aangelegd.
- De marktomstandigheden zijn in de tussengelegen periode aanzienlijk veranderd. Daar waar in 2016 de grondmarkt nog aan het herstellen was en marktpartijen vooruit konden met posities die ze voor de crisis hadden verworven, is de grondmarkt sindsdien aanzienlijk verbeterd. De ontwikkelaars hebben weer “spek op de ribben” gekregen en zijn weer bereid om grondposities te verwerven. Deze grondhonger is in de regio Amsterdam als gevolg van de overspannen woningmarkt bovengemiddeld. Gelet op de goede vooruitzichten op de afzet van de woningen, zal voor een koper het aspect bijzondere geschiktheid – die in dit geval werd bepaald door de ligging – in mindere mate meespelen.

Op basis van bovenstaande punten hebben de taxateurs de oorspronkelijke verdeling in het taxatierapport, de oorspronkelijke fasering uit het EP, de feitelijke fasering en de nieuwe fasering uit het EP naast elkaar gezet om de verschillen inzichtelijk te maken. Dit is hieronder weergegeven.



Bijzondere geschiktheid oorspronkelijke taxatie



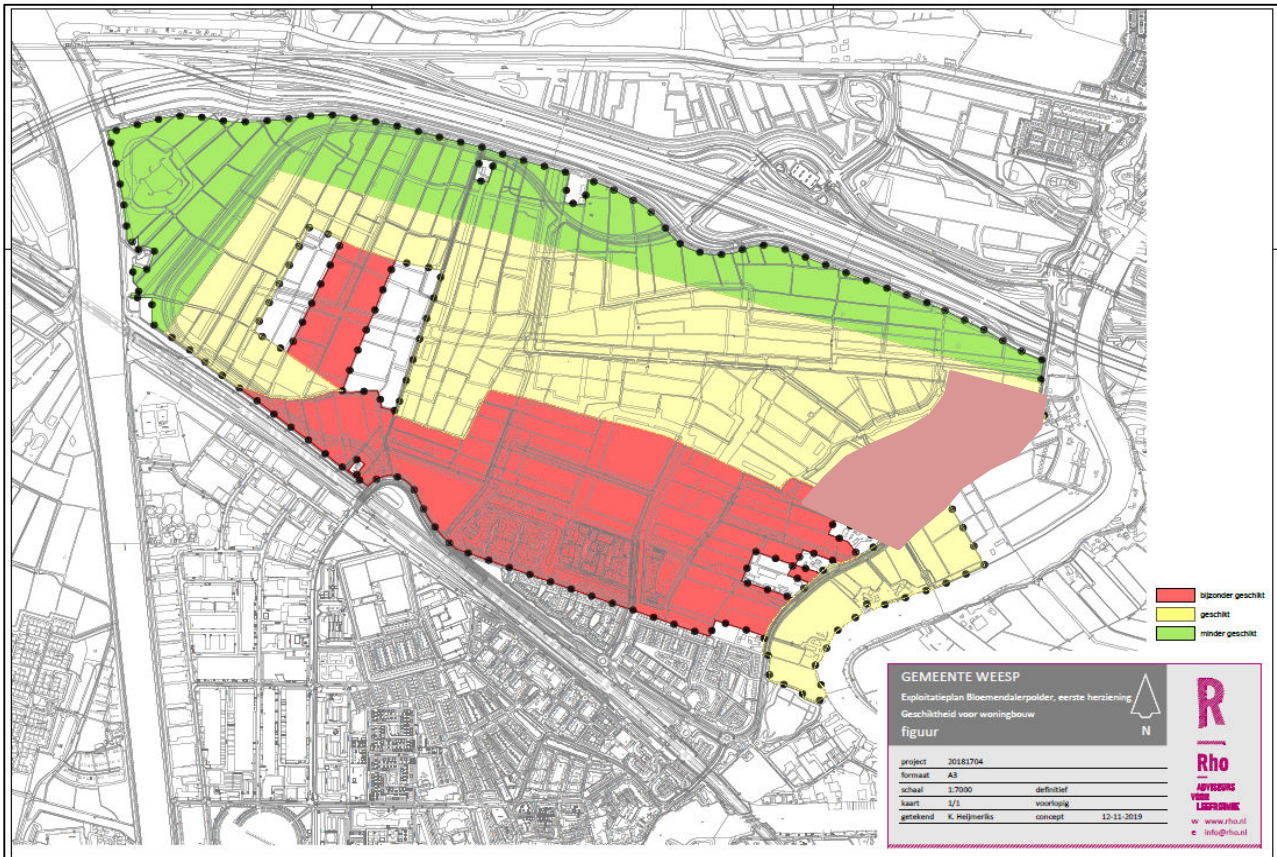
Kaart oorspronkelijke fasering EP



Luchtfoto werkzaamheden

Op basis van deze kaarten blijkt dat er verschillen zitten tussen de benaderingen, hetgeen te verklaren is doordat ze ook niet dezelfde grondslag hebben. Anderzijds blijkt ook dat er grote overeenkomsten zijn. Voor een groot deel komt de bijzondere geschiktheid overeen met de oorspronkelijke fasering uit het EP die weer overeenkomt met de feitelijke werkzaamheden. Naar oordeel van de taxateurs zit het grootste verschil in de noord-oosthoek. Daar wijken de feitelijke werkzaamheden af van de oorspronkelijk gehanteerde bijzondere geschiktheid. Dit is naar oordeel van taxateurs ook zeker deels te verklaren. Binnen het woongebied zijn immers geen harde grenzen aanwezig. Iedere grens, dus ook die van de bijzondere geschiktheid, is dan ook in zekere mate arbitrair. Door de taxateurs is in het taxatierapport daarbij aansluiting gezocht bij de ligging en de aanwezige waterlopen. Naar oordeel van de taxateurs zal een redelijk handelend en denkend koper op basis van de bovenstaande kaarten nog zeker rekening houden met de bijzondere geschiktheid. Dit omdat het plan zo groot is dat de markt duidelijk een onderscheid zal maken in gronden die kansrijk zijn en daardoor sneller aan snede zullen komen en gronden die door de ligging minder kansrijk zijn en later aan snede zullen komen. Wel zien taxateurs op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden aanleiding om de grens van de bijzondere geschiktheid aan te passen.

Op basis van de feitelijke omstandigheden zal een redelijk handelend en denkend koper tevens rekening houden met de bijzondere geschiktheid van de gronden die reeds zijn ontsloten aan de Korte Muiderweg. Door de ligging aan deze weg beschikken deze gronden immers over een ontsluiting en zijn deze makkelijker te ontwikkelen. Op onderstaande kaart zijn deze gronden met zalmrose ingekleurd. Bij de begrenzing van dit deel is aansluiting gezocht bij een (voormalige) waterloop. Het gebied rond deze waterloop is in het bestemmingsplan aangeduid als specifieke vorm van waarde, cultuurhistorie.



Nieuwe referenties in het plangebied

Uit onderzoek zijn de volgende recente transacties naar voren gekomen:

| Datum | Locatie | Kadastraal | Oppervlakte | Prijs per m ² |
|------------|--|---|-------------|--------------------------|
| 22-05-2018 | Bloemendalerweg | Weesp, B, 6287 ¹ | 0.31.07 ha | € 95,38 |
| 01-06-2018 | Rijksweg / Leeuwenveldse-weg ² | Weesp, 6293, 6294, 2207, 2208, 2209, 2221, 2222, 2243, 2263 | 14.17.15 ha | € 89,63 |
| 09-11-2018 | | Weesp, B, 6286 ³ | 0.36.91 ha | € 97,88 |
| 19-11-2018 | | Weesp, B, 6065, 6437 ⁴ | 10.04.07 ha | € 66,83 |

¹ Transactie tussen de partijen uit de GEM. Volgens de akte van levering betreft het een koopsom inclusief alle schade.

² Verkocht door Delta Lloyd. De koopsom is voor 50% voldaan bij de levering. Voor het overige deel is een schuldenkenning overeen gekomen. De voorwaarden voor deze "lening" zijn niet uit de akte van levering te halen. Derhalve is niet bekend in hoeverre over de lening rente verschuldigd is, danwel dat deze reeds onderdeel vormt van de koopsom.

³ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM.

⁴ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als eerste fase.

| | | | | |
|------------|--|---|-------------|----------|
| 05-12-2018 | | Weesp, B, 6432, 6430 F 2609 ²³ | 2.92.00 ha | € 135,50 |
| 22-02-2019 | | Weesp, F, 2263, 2605, 2600 ⁵ | 2.64.85 ha | € 135,13 |
| 22-02-2019 | | Weeso, F, 2562, 2253, 2219, 2596, 2262, 2261, 2260, 2568, 2595 ⁶ . | 12.82.85 ha | € 100,05 |
| 17-04-2019 | | Weesp, F, 2165, 2483,2206,2484,2481,2205 ,2477,2464,2463,2471,247 5,2488,2447,2520,2482,24 80,2460,2470,2461,2473,2 466,2476,2462,2521,2478, 2448,2469 ⁷ | 32.14.78 ha | € 22,56 |
| 03-12-2019 | | Weesp, B, 5865 | 2.68.00 ha | € 60,00 |

Met betrekking tot de voornoemde transacties die hebben plaatsgevonden merken deskundigen op dat deze voornamelijk betrekking hebben op transacties tussen de partijen uit de GEM. Deze partijen hebben in de SUOK afspraken gemaakt over de wijze waarop de kosten en opbrengsten zullen worden verdeeld. Hierdoor zijn bij het tot stand komen van deze prijzen diverse zaken betrokken, waardoor deze niet gelijkgesteld kunnen worden met de markttransacties. Dit is dan ook de reden dat ze in onze vorige taxatie zijn weggeschreven. Dit blijkt echter ook uit de grote fluctuaties tussen de prijzen, waarbij bijvoorbeeld de laatste transactie, heeft plaatsgevonden voor € 22,56 per m² en de voorgaande transactie van gronden die in hetzelfde gebied zijn gelegen voor ruim € 100,00 per m².

Indien naar alle transacties die sinds 2018 hebben plaatsgevonden wordt gekeken blijkt dat de aankoopssom € 55.417.569,00 bedraagt bij een oppervlakte van 78.11.68 ha⁸. Dit komt neer op een gemiddeld bedrag van **€ 70,94 per m²**. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 292 ha, zodat deze referenties betrekking hebben op circa 25% van het plangebied.

Ondanks dat de verschillende transacties (met uitzondering van de laatste) naar oordeel van taxateurs niet gezien kunnen worden als markconforme prijzen, geeft het aantal transacties en de totale oppervlakte die daarmee gemoeid is wel een goed beeld van de locatie en kunnen deze niet buiten beschouwing worden gelaten. Dit omdat kan worden aangenomen dat het plan voor de partijen (GEM) met deze verwervingen nog steeds haalbaar zou zijn.

Met betrekking tot de laatste transactie van 3 december 2019 wordt opgemerkt dat deze gegevens zijn gebaseerd op een door verkopers getekende koopovereenkomst d.d. 3 december 2019, waarbij een koopsom van € 60,00 per m² is overeengekomen.

⁵ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen grotendeels in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als tweede fase.

⁶ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen grotendeels in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als tweede fase.

⁷ Deze akte heeft betrekking op de inbreng van gronden van de GEM, deze gronden liggen grotendeels in het zuidelijke deel van het plangebied dat in het vorige rapport was aangeduid als tweede fase.

⁸ Gebaseerd op de transactiegegevens uit kadata.

Tevens zijn afspraken gemaakt over de realisatie van maximaal 20 woningen door verkoper op de bij hem resterende grond. In tegenstelling tot de overige transacties betreft deze transactie geen transactie tussen de partijen uit de GEM, derhalve kan deze worden beschouwd als marktconforme transactie. Wel wordt door de taxateurs opgemerkt dat zij uit de koopovereenkomst niet kunnen halen welke exploitatiebijdrage betaald moet worden voor de 20 woningen. Daarnaast valt niet uit de sluiten dat het eerste taxatierapport inbrengwaarden een rol heeft gespeeld bij het tot stand komen van deze koopsom. Op basis van deze omstandigheden zijn de taxateurs van oordeel dat deze koopsom met enige nuancering dient te worden beschouwd.

Referenties buiten het plangebied

Buiten het plangebied hebben taxateurs kennis genomen van de volgende transacties:

| Datum | Locatie | Kadastraal | Oppervlakte | Prijs per m ² |
|------------|-------------------------------|---|-------------|---|
| 22-07-2016 | Eemnes | Eemnes, L, 1162 | 0.18.22 ha | € 86,71 |
| 21-12-2017 | Crailo, kolonel Palmkazerne | Diverse percelen ⁹ | 40.70.79 ha | +/- € 68,50 |
| 05-04-2018 | Linschoten, Nieuwe Zandweg 23 | Linschoten, sectie B, nummer 1929 | 3.15.70 ha | € 56,00 onbebouwd, € 66,50 voor geheel |
| 24-12-2018 | Eemnes | Eemnes sectie L nummer 1307, 1304, 1295 en G nummers 4152 en 4162 | 1.27.13 ha | € 104,27 |
| 2019 | Kaag en Braassem | Diverse transacties ¹⁰ | 1.94.39 ha | +/- € 97,00 |

Naast bovenstaande transacties hebben de taxateurs gemerkt dat als gevolg van de grondhonger de afgelopen jaren de prijzen voor ruwe bouwgrond zijn gestegen. Hierbij worden vaker koopsommen overeengekomen die niet meer onderbouwd kunnen worden met een residuele berekening vanuit het complex, maar duidelijk de prijzen zijn die de ontwikkelaars vanuit hun eigen exploitatie en overwegingen bereid zijn om te betalen. Wel dient rekening gehouden te worden dat bovenstaande locaties feitelijk minder vergelijkbaar zijn. Gelet op de verschillen tussen de diverse transacties zijn de taxateurs van oordeel dat het “verrekenen c.q. corrigeren” van deze referenties niet zinvol is. Wel dient bij het beoordelen rekening gehouden te worden dat de Bloemendalerpolder niet alleen hoge kosten in de grondexploitatie heeft als gevolg van de grondslag en de groencompensatie, maar tevens een laag percentage uitgeefbaar. Met betrekking tot de locatie in Linschoten dient te worden opgemerkt dat deze planologisch minder ver is. Dit betreft een locatie met agrarisch bedrijf erop. Voor de waarde van de grond is aansluiting gezocht bij de splitsing van de koopsom in de akte, waarbij de oppervlakte van het bouwblok is bepaald op basis van het feitelijke gebruik.

⁹ Dit betreft een te ontwikkelen kazerne, met diverse verontreinigingen, explosieven en grote delen te behouden groen. De koopsom hoeft pas in 2019 betaald te worden. Het weergegeven bedrag betreft hier de contante waarde van.

¹⁰ Op basis van eerdere Wvg-prijsadviezen, deskundigenbericht bij onteigening en residuele berekening hebben wij de inbrengwaarde daar aanzienlijk lager getaxeerd. Als gevolg van het succesvolle beroep op zelfrealisatie is er echter geen KB gekregen voor de onteigening. Uiteindelijk is door de GEM besloten om fors boven de waarde te betalen om de gronden te verkrijgen.

Gegevens grondexploitatie

Uit het exploitatieplan (berekening 17 december 2019) blijkt dat de totale opbrengsten in verband met de exploitatie op € 357.950.000,00 geraamd worden (netto contante waarde). De totale kosten bedragen volgens opgave van het exploitatieplan € 215.380.000,00 (netto contante waarde zonder verwerving). Dit houdt in dat er residueel een bedrag over is voor de verwervingen van € 142.570.000,00. Bij een te exploiteren oppervlakte van 2.979.484 m² resulteert dit in een gemiddeld bedrag van **€ 47,85** per m².

Aangezien een residuele berekening gevoelig is voor de input, zal iedere residuele berekening die wordt opgesteld een andere uitkomst hebben.

Op basis van deze gegevens zou een redelijk handelend en denkend koper dan ook zeker rekening houden met dat er nog kansen zijn (hogere opbrengsten), maar ook dat er nog risico's zijn die niet in de grondexploitatie zijn ingeprijsd. Hierbij kan gedacht worden aan actuele risico's zoals de PFAS en de PAS etc, maar ook risico's als extra prijsstijgingen of dalende opbrengsten. Op dit moment lijken deze risico's (PFAS en de PAS) de grondmarkt deels te bevriezen. De verkopers willen namelijk eerst afwachten wat de oplossingen zijn en willen tot die tijd de prijs nog niet laten zakken. De kopers willen eveneens eerst de oplossingen afwachten, danwel de risico's wel in de prijs verdisconteren waardoor er nog geen overeenstemming kan worden bereikt. Daarnaast zal een deel van de kopers terughoudend zijn met de investeringen omdat de crisis grote financiële gevolgen heeft voor de bouw, waardoor ze voorzichtig zijn met investeringen. Naast de kansen dient dan ook zeker rekening gehouden te worden met risico's. Indien wordt uitgegaan van een bandbreedte van +/- 10% resulteert dit in een waarde van tussen de afgerond **€ 43,00 en de € 52,50 per m²**. Dit bevestigt dat de referenties van buiten het plangebied met de nodige voorzichtigheid moeten worden toegepast.

Conclusie

Uit de referenties volgt dat de partijen uit de GEM diverse transacties hebben gedaan. De totale oppervlakte van deze transacties komt overeen met 25% van het plangebied (niet gecorrigeerd voor gronden die vaker zijn verkocht). De gemiddelde koopsom van transacties sinds 2018 in het plangebied bedraagt **€ 70,94 per m²**, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente prijsovereenstemming is bereikt voor een lager bedrag. Indien vervolgens naar ontwikkelingen in de regio wordt gekeken, blijkt dat de meest recente transacties rond de **€ 85,00 per m²** liggen. Deze transacties zijn zeker niet zondermeer vergelijkbaar. Zo is Eemnes een kleine reguliere uitbreidingslocatie, Crailo een voormalige kazerne en spelen bij Kaag en Braassem diverse belangen mee in de uiteindelijke koopsom en betreft de locatie in Linschoten een bestaand agrarisch bedrijf. Wel blijkt uit deze transacties dat er forse koopsommen worden betaald. In het algemeen ontstaat het beeld dat voor kansrijke gewilde locaties de prijzen fors zijn gestegen.

In het taxatierapport van 26 april 2016 is een gedifferentieerde complexprijs voor woningbouw opgenomen van respectievelijk € 60,00 en € 30,00 per m². Rekening houdende met de gevonden referenties in het plangebied, de referenties buiten het plangebied alsmede de algemene prijsstijgingen, komen de taxateurs per heden uit op een waarde van afgerond **€ 70,00 per m²** voor de gronden die op basis van hun bijzondere geschiktheid vermoedelijk als eerst aan snede komen. Voor de gronden die niet bijzonder geschikt zijn, is de waarde door taxateurs geraamd op gemiddeld **€ 45,00 per m²**. Deze prijsstijging voor deze gronden is procentueel ten opzichte van de vorige taxatie hoger dan de stijging van de gronden met bijzondere geschiktheid. Hierbij hebben de taxateurs laten meespelen dat het aantal uitbreidingslocaties in de regio beperkt zijn, waardoor deze schaars zijn. Nu deze grond ook al positief is bestemd als woongebied, heeft deze locatie een lager risicoprofiel dan locaties waar de bestemming nog gewijzigd moet worden. Wel duurt het nog een aanzienlijke periode dat deze gronden worden ontwikkeld en dient rekening gehouden te worden met een aanzienlijk kostenverhaal.

Voor het groencomplex zijn geen nieuwe transacties gevonden. Er rekening mee houdende dat deze echter ook deels zullen profiteren van de gunstigere omstandigheden doordat deze onderdeel vormen van het complex zal voor deze gronden de waarde ook toenemen. Bij gebrek aan nieuwe referenties is deze waarde intuïtief bepaald, waarbij dezelfde stijging is aangehouden als voor de gronden in de eerste fase. Deze zijn derhalve gewaardeerd op € **17,50 per m²**.

Ter toetsing is nog gekeken wat het effect is indien in de grondexploitatie de bovengenoemde parameters worden ingevoerd. Hieruit volgt dat met de genoemde parameters de gemiddelde getaxeerde waarde binnen de bandbreedte van de residuele berekening valt. Hiermee valt de getaxeerde waarde zowel vanuit de referenties alsmede vanuit de residuele berekening te onderbouwen.

Met vriendelijke groet,



F.C.L.G. Schavemaker

Bijlage 3 Reactienota zienswijzen

Reactienota zienswijzen 1^{ste} herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder

Aanleiding

In een publicatie van het WeesperNieuws op 12 februari 2020 is bekend gemaakt dat het ontwerpbesluit 1^{ste} herziening Exploitatieplan Bloemendalerpolder van 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 ter inzage is gelegd. Bovendien zijn de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied per brief door de gemeente geïnformeerd. Gedurende de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

De documenten van het ontwerpbesluit, de kennisgeving en de ingediende zienswijzen zijn opgeslagen onder zaaknummers Z.174157, Z.176689, Z. 178081 en Z.177673.

Overzicht zienswijzen ontwerpbesluit 1^{ste} herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder

| | Datum | Registratienr. | Indiener |
|---|---------------|-----------------------|------------------------------|
| 1 | 9 maart 2020 | Z.177673/D.127425 | Bewoner Muiderslotlaan |
| 2 | 25 maart 2020 | Z.178081/D.128606 | RDW Vastgoed en haar klanten |

De zienswijzen zijn binnen de gestelde periode ten behoeve van het indienen van zienswijzen schriftelijk ingediend en ontvangen.

1. Bewoner Muiderslotlaan

Zienswijze

De bewoner van de Muiderslotlaan is woonachtig in het plangebied. De zienswijze heeft betrekking op twee aanpassingen uit de eerste herziening van het exploitatieplan ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan.

1. De eerste aanpassing betreft het gewijzigde artikel 4.3. In het oorspronkelijke exploitatieplan luidde het artikellid 4.3 als volgt: “Van elke hectare binnen de bestemming Woongebied waarop de vergunning voor het bouwen van woningen met de daarbij behorende gronden (waaronder mede de openbare ruimte wordt gerekend die ten behoeve van het betreffende bouwplan wordt gerealiseerd) ziet, wordt 1,37 hectare aan structureel groen en water ingericht binnen het exploitatiegebied.” De bewoner van de Muiderslotlaan vindt het spijtig dat deze norm van 1,37 hectare losgelaten is in het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan.

De bewoner brengt ter onderbouwing onderstaande punten naar voren:

- a. De bewoner meent dat het loslaten van de norm van 1,37 hectare structureel groen en water vanuit milieuoogpunt niet wenselijk is en bovendien zorgt voor een aantasting van het woongenot.
 - b. De bewoner stelt dat de norm van 1,37 hectare structureel groen en water mede de doorslag heeft gegeven voor de keuze om naar een nieuwbouw woning aan de Muiderslotlaan te verhuizen. Het loslaten van deze norm, ziet de bewoner als een schending van de door de gemeente Weesp gedane toezeggingen in het oorspronkelijke exploitatieplan.
2. De tweede aanpassing betreft de toevoeging van het nieuwe lid 5.1.2. Dit nieuwe lid luidt: “Aanvullend op het gesteld in artikel 5.1.1 dient een extra 5,5% van de te realiseren woningen een maximale huur van € 710,- per maand te hebben (prijspeil 1-1-2016).” De bewoner van de Muiderslotlaan verwacht dat het toevoegen van extra sociale huurwoningen kan leiden tot een aantasting van zijn woongenot.

De bewoner brengt ter onderbouwing onderstaande punten naar voren:

- a. De bewoner stelt dat de meeste bewoners van sociale huurwoningen keurige mensen zijn, die een verrijking voor Weespersluis zullen vormen. Toch blijkt uit veiligheidsmonitoren en uit zijn eigen ervaring dat in wijken met veel sociale huurwoningen de bewoners de wijk als minder veilig ervaren.
- b. De bewoner stelt dat het gevoel van onveiligheid nog nadrukkelijker speelt bij situaties waarin sociale woningbouw met winkelvoorzieningen wordt gecombineerd. De wens van de bewoner is om in het exploitatieplan op te nemen dat, omwille van de sociale veiligheid, sociale woningbouw niet of zo min mogelijk wordt gecombineerd met de beoogde winkelvoorzieningen.
- c. De bewoner vraagt om het artikel 4.3 uit het oorspronkelijke exploitatieplan te handhaven en het nieuwe artikellid 5.1.2 te schrappen. Indien de gemeente geen gehoor zou geven aan deze wensen, dan eist de bewoner een vergoeding van circa 10% van zijn huidige woningwaarde als compensatie voor het afgenomen woongenot.

Gemeentelijke reactie

1. De formulering van artikel 4.3 is in het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan inderdaad aangepast ten opzichte van de formulering in het oorspronkelijke exploitatieplan. De 1,37 norm is echter uitsluitend bedoeld om het parallel aan elkaar laten lopen van de ontwikkeling van structureel groen en water en de bebouwing. De verhouding tussen groen en water en bebouwing is echter vastgelegd in het bestemmingsplan en blijft ongewijzigd. Deze verhouding is juist van belang voor woon- en milieukwaliteit.

In het oorspronkelijke exploitatieplan is exact verankerd in welk tempo het structurele groen en water gerealiseerd dient te worden, namelijk: de vergunning voor het bebouwen van 1 hectare Woongebied kan pas verleend worden als 1,37 hectare structureel groen en water gerealiseerd is. In de praktijk blijkt deze formulering niet werkbaar bij de toetsing van elke individuele bouwplanvergunning. Daarnaast is vanwege de verplichting vanwege de flora en fauna wetgeving al voorafgaand aan het bouwrijp maken veel nieuw groengebied ingericht voor verplaatsing van beschermde diersoorten. Daarom is er nu voor gekozen om het tempo iets flexibeler te regelen met een aangepaste formulering in het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan. Die formulering borgt nog steeds dat aanleg van het structurele groen en water parallel moet plaats vinden aan de ontwikkeling van de woongebieden. Bovendien is een nieuwe waarborg toegevoegd met het nieuwe artikel 4.4 dat regelt dat de vergunning voor het bouwen van de 1500^e woning niet verleend kan worden voordat 50% van het te realiseren structureel groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. Tot slot wordt opgemerkt dat de regels, die gaan over de koppeling tussen enerzijds het in ontwikkeling brengen van het park ten noorden van de wijk Leeuwenveld, de centrale waterplas en de bestemming natuur en anderzijds het aantal vergunde woningen, uit het oorspronkelijke exploitatieplan niet gewijzigd zijn in de eerste herziening van het exploitatieplan.

Uit het voorgaande volgt dus dat de eerste herziening van het exploitatieplan in combinatie met het geldende bestemmingsplan hetzelfde eindresultaat borgt als het oorspronkelijke exploitatieplan in combinatie met het bestemmingsplan. Hierdoor is ook van een negatief effect op het milieu of het woongenot geen sprake en is ook geen sprake van een inhoudelijke wijziging ten opzichte van eerder gedane toezeggingen van de gemeente Weesp.

2. Het artikellid 5.1.2. is inderdaad toegevoegd vanwege een aanvullende afspraak dat 150 sociale huurwoningen extra gerealiseerd worden binnen het maximum van 2.750 woningen. Omgerekend gaat om aanvullend 5,5% van de 2.750 woningen die als sociale huurwoningen met een huurprijs van € 710,- per maand (prijspeil 1-1-2016) gerealiseerd worden. Het totaal aantal sociale huurwoningen en hiermee vergelijkbare goedkope koopwoningen komt voor de totale wijk op ruim 10%. Dit percentage ligt veel lager dan gemiddeld in Weesp en ook aanzienlijk lager dan in de afgelopen decennia in grote woningbouwlocaties is gerealiseerd, waar een percentage van 25-30% gebruikelijk was. Uitgaande hiervan worden de in de zienswijze aangegeven effecten niet verwacht. Bovendien wil de gemeente graag aangeven dat de beoogde mix van woningtypen juist resulteert in een prettig woon- en leefklimaat dat ruimte biedt aan de verschillende doelgroepen die een woning zoeken in Weesp en omgeving. De gemeente is niet voornemens om beperkingen op te leggen aan het combineren van een bepaald type woningen met de winkelvoorzieningen.

Reactienota zienswijzen 1^{ste} herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder

De geldende bestemmingsplannen en het oorspronkelijke exploitatieplan kennen overigens alleen een minimuminspanning en dus geen maximum percentage aan sociale huur- en koopwoningen. Dit houdt in dat de nu vereiste extra sociale huurwoningen al mogelijk zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen en het geldende exploitatieplan.

Uit het voorgaande volgt dus dat de toevoeging van artikellid 5.1.2. het vastleggen van een minimuminspanning is, die al is toegestaan binnen de geldende bestemmingsplannen en het oorspronkelijke exploitatieplan. Bovendien acht de gemeente Weesp het wenselijk om ook in Weesperluis tot een passende mix van woningtypen te komen. Van een afname van het woongenot en een schadevergoeding is dus geenszins sprake.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

2. RDW Vastgoed en haar klanten

Zienswijze

RDW Vastgoed en haar klanten, eigenaren van een gedeelte van het te exploiteren gebied, (hierna: RDW Vastgoed) constateren dat op basis van een taxatie van Gloudemans van 19 december 2019 de inbrengwaarde van de gronden en de andere kosten zijn bepaald. Bovendien geeft RDW Vastgoed aan dat in paragraaf 4.4 van het ontwerp van de eerste herziening van het exploitatieplan Gloudemans wordt beschreven als een afhankelijke deskundige.

RDW Vastgoed is van mening dat er geen juiste inbrengwaarde is gehanteerd voor de gronden binnen het te exploiteren gebied. RDW Vastgoed is van mening dat de daadwerkelijke inbrengwaarde van de te exploiteren gronden hoger is en baseert zich op een eigen taxatie van de gronden, uitgevoerd door dhr. P.E. Bakker. Op basis van de ontwikkelpotentie van de gebieden wordt de waarde van de percelen van de klanten van RDW getaxeerd op € 150,- per vierkante meter. De taxateur baseert zich op enigszins vergelijkbare transacties en op de specifieke kenmerken van de percelen. Dit zijn de relatief kleine oppervlakte van de percelen en de ligging op zeer korte afstand van de reeds in ontwikkeling genomen gronden. Deze eigenschappen dienen te resulteren in een hogere grondprijs.

Gemeentelijke reactie

De gemeente wil graag benadrukken dat de taxatie van Gloudemans van 19 december 2019 alleen is gebruikt voor het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden. De andere kosten in het exploitatieplan zijn door de gemeente en door haar ingehuurde deskundigen geraamd.

Door een ommissie staat in paragraaf 4.4 dat Gloudemans een afhankelijke deskundige is, maar Gloudemans is nadrukkelijk een onafhankelijke deskundige. Dit wordt aangepast in het definitieve besluit.

Met betrekking tot de inhoudelijke reactie op het rapport van dhr. P.E. Bakker (in opdracht van RDW Vastgoed en haar klanten) heeft de gemeente het bureau Gloudemans verzocht om hierop te reageren. Deze reactie is als bijlage aan deze beantwoording toegevoegd. Samengevat wordt in de reactie van Gloudemans aangegeven dat:

- uit de algemene toelichting in het rapport van dhr. P.E. Bakker over de waarde, waardebegrippen, waarderingmethodieken en schattingsonzekerheden niet blijkt dat dhr. P.E. Bakker zich niet kan vinden in de door Gloudemans gehanteerde uitgangspunten;
- dhr. P.E. Bakker en Gloudemans beiden van mening zijn dat de residuele methode als waarderingmethode veel onzekerheden bevat. Dhr. P.E. Bakker schuift deze waarderingmethode vervolgens ter zijde. Daarentegen heeft Gloudemans in haar taxatie wel gekeken naar de residuele grondwaarde, omdat deze – ondanks de gevoeligheid – wel een goed beeld geeft van de draagkracht van een plan;
- door dhr. P.E. Bakker is de grondwaarde geschat op € 150,00 per m² op basis van een aantal referenties en andere taxaties. Een taxatierapport is geen referentie en dient daarom buiten beschouwing te worden gelaten. Ten aanzien van de referenties die dhr. P.E. Bakker opvoert in Amstelveen en Zaandam wordt door Gloudemans opgemerkt dat die projecten niet vergelijkbaar zijn met de Bloemendalerpolder en daarom niet meegenomen dienen te worden in de taxatie van de inbrengwaarde. De referentie in Eemnes is reeds in de taxatie van Gloudemans betrokken. De referenties geven dus geen aanleiding om de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden aan te passen;
- dhr. P.E. Bakker stelt dat de percelen van RDW Vastgoed en haar klanten klein van omvang zijn, maar cruciaal voor de ontwikkeling, waardoor een hogere grondwaarde valt te rechtvaardigen.

Door Gloudemans wordt toegelicht dat door versnippering van het grondeigendom en de vele eigenaren in de praktijk de kosten om tot overeenstemming te komen hoger zijn. Bovendien is het niet ondenkbaar dat onteigening van een aantal percelen zal plaatsvinden, omdat de eigenaren bij de koop van die percelen op basis van gekleurde informatie een veel hogere prijs hebben betaald dan de marktwaarde. Hierdoor kan meestal pas na een lange periode worden begonnen met de realisatie van dergelijke plandelen. De versnippering heeft dan ook eerder een prijsdrukkend effect dan een prijsopdrijvend effect. Nu er echter sprake is van één complex is dit reeds meegenomen in de complexprijs. Er is dus geen aanleiding om de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden aan te passen;

- tot slot stelt dhr. P.E. Bakker dat de percelen van RDW Vastgoed en haar klanten op korte afstand liggen van de reeds in aanbouw zijnde woningen, waardoor een hogere grondwaarde valt te rechtvaardigen. Hierover merkt Gloudemans op dat in de taxatie reeds een differentiatie in de prijs is toegepast op basis van de bijzondere geschiktheid van delen van het plangebied. Hierbij is ook rekening gehouden met de ligging van de gronden van RDW Vastgoed en haar klanten. Er is dus geen aanleiding om de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden aan te passen.

De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden, die als bijlage is opgenomen bij het exploitatieplan.

Conclusie

Paragraaf 4.4 wordt aangepast zodat Gloudemans beschreven wordt als onafhankelijke deskundige. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het exploitatieplan.



Rho Adviseurs voor leefruimte
T.a.v. mevrouw ir. J.L.H.C. Bakker
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Uitsluitend verzonden per e-mail

Gloudemans B.V.
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28 Nuland,
gemeente 's-Hertogenbosch

T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293

Bank NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
Btw-nr. NL0011.48.680.B01

Nuland, 16 april 2020
Kenmerk: 1875.1-B2/fs/ab
Onderwerp: Gemeente Weesp / Taxatie inbrengwaarde, reactie zienswijze



Geachte mevrouw Bakker,

U heeft mij verzocht om te reageren op de zienswijze die is opgesteld door de heer P.E. Bakker, verbonden aan Bakker Rentmeesters & Makelaars BV, namens RDW vastgoed.

Aangezien de bladzijden van het rapport niet zijn genummerd en de paragrafen eveneens niet zijn genummerd is het helaas niet mogelijk om op eenvoudige wijze naar delen van het rapport te verwijzen. Vandaar dat ik dit in algemene bewoordingen moet doen. Met betrekking tot het eerste deel van het rapport wordt een algemene toelichting gegeven over de waarde, waardebegrippen, waarderingmethodieken en schattingonzekerheden. Op basis van deze algemene teksten blijkt mij niet dat de heer Bakker zich niet kan vinden in de door mij geformuleerde uitgangspunten.

Met betrekking tot de waarderingmethode wordt door de heer Bakker aangegeven dat hij - gemotiveerd - van oordeel is dat de vergelijkingsmethode prefaleert omdat de residuele methode veel onzekerheden bevat. Dit punt is reeds benoemd in de door mij opgestelde actualisatie. Over de onzekerheden van de residuele methode lijken we dan ook niet te verschillen. De heer Bakker lijkt dit argument echter te gebruiken om de waarde vervolgens te vergelijken met de complexprijzen die worden betaald in andere gebieden, zonder rekening te houden met de kenmerken van die specifieke plannen. Daarintegen heb ik wel mede gekeken naar de residuele grondwaarde, omdat deze - ondanks de gevoeligheid - wel een goed beeld geeft van de draagkracht van een plan.

Door de heer Bakker wordt de grondwaarde vervolgens geschat op basis van een aantal referenties en andere taxaties. Nu een taxatierapport geen referentie is, laat ik die buiten beschouwing.

- Met betrekking tot de referenties in Amstelveen wordt opgemerkt dat de invulling van het plangebied sterk afwijkt van de locatie in de Bloemendalerpolder. Zo zijn er in de Bloemendalerpolder o.a. zeer grote stukken groen in het complex aanwezig, die de waarde sterk drukken. De overeengekomen prijzen in het plangebied liggen fors hoger dan de prijzen in de Bloemendalerpolder. Navraag heeft echter opgeleverd dat deze prijzen in lijn liggen met eerder opgestelde externe taxaties, waaruit tevens bleek dat bij deze prijzen de grondexploitatie sluitend was. Ook hieruit blijkt dat dit project sterk verschilt van de te taxeren locatie. Deze referentie is dan ook niet bruikbaar.

- De referentie in Eemnes is reeds in de actualisatie betrokken. Ook dit plan is niet geheel vergelijkbaar. Nu deze echter al in de taxatie is betrokken geeft deze geen nieuw inzicht.
- De referentie van het Hembrugterrein in Zaandam is mij eveneens bekend. Gelet op het feit dat deze op geen enkele wijze vergelijkbaar is door de locatie en aanwezige opstallen, heb ik deze niet genoemd als referentie.

Op basis van bovenstaande referenties komt de heer Bakker tot een waarde van € 150,00 per m². Ik zie in de door hem aangedragen referenties echter geen aanleiding / aanvulling op de door mij genoemde referenties om tot een andere waardering te komen.

In de laatste bladzijde van de taxatie worden nog een tweetal argumenten gegeven die in zijn beleving een hogere prijs onderschrijven. Als eerste wordt aangegeven dat de percelen klein van omvang zijn, maar cruciaal voor de ontwikkeling, waardoor een hogere prijs valt te rechtvaardigen. Ik deel deze mening niet. De praktijk is namelijk dat door de versnippering er met heel veel eigenaren tot overeenstemming moet worden gekomen, waardoor de kosten aanzienlijk toenemen. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden dat er voor een aantal percelen moet worden overgegaan tot onteigening omdat veel van de kopers op basis van gekleurde informatie een veel hogere prijs hebben betaald dan de marktwaarde. Hierdoor kan meestal pas na een lange periode worden begonnen met de realisatie van dergelijke plandelen. De versnippering heeft dan ook eerder een prijsdrukkend effect dan een prijsopdrijvend effect. Nu er echter sprake is van één complex is dit meegenomen in de complexprijs.

Het tweede argument dat wordt gebruikt is dat de gronden van RDW vastgoed op korte afstand tot de thans in aanbouw zijnde woningen is gelegen, waardoor deze sneller aan snede zijn. Naar oordeel van de heer Bakker is hierdoor sprake van een forse plus. Hierover merk ik op dat in de waardering reeds een differentiatie in de prijs is toegepast op basis van de bijzondere geschiktheid van de delen. Hierbij is ook rekening gehouden met de ligging van de gronden van RDW vastgoed.

Op basis van deze argumenten komt ik dan ook niet tot een andere waarde.

Op basis van de zienswijze van de heer Bakker namens RDW Vastgoed zie ik dan ook geen aanleiding om mijn eerdere bevindingen te wijzigen.

Met vriendelijke groet,


F.C.L.G. Schavemaker