



Gemeente Aalsmeer

Exploitatieplan Oosteindedriehoek deelgebied 1

16 mei 2023



Inhoudsopgave

A TOELICHTING.....	5
1. Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Doel exploitatieplan.....	6
1.3 Leeswijzer.....	7
2 Toelichting exploitatieplangebied.....	8
2.1 Vigerende planologische maatregel.....	8
2.2 Relatie planologische maatregel.....	8
2.3 Stedenbouwkundige opzet.....	8
2.4 De exploitatieplangrens.....	10
2.5 Eigendomssituatie / te verwerven gronden.....	11
3 Omschrijving werken en werkzaamheden.....	12
3.1 Toelichting op werken en werkzaamheden.....	12
3.2 Toelichting op regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen.....	13
B EXPLOITATIEOPZET.....	14
4 Exploitatieopzet.....	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Parameters.....	15
4.3 Ruimtegebruik.....	15
4.4 Fasering.....	16
4.5 Programma.....	18
4.6 Kosten.....	19
4.6.1 Inbrengwaarden gronden.....	20
4.6.2 Sloopwerken.....	20
4.6.3 Grond- en opruimwerkzaamheden.....	20
4.6.4 Onderzoekskosten en sanering.....	20
4.6.5 Bouwrijp maken.....	21
4.6.6 Woonrijp maken.....	21
4.6.7 Plankosten.....	21
4.6.8 Kosten van planschade-uitkeringen.....	22
4.6.9 Kosten tijdelijk beheer.....	22
4.6.10 Bovenwijkse afdrachten.....	22
4.6.11 Kosten voor toekomstige grondexploitaties.....	22
4.6.12 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen.....	23
4.6.13 Reeds gemaakt kosten.....	23
4.7 Opbrengsten.....	23

4.8 Exploitatieopzet.....	24
4.8.1 Toelichting op het resultaat.....	24
4.8.2 Gewogen basiseenheden	24
4.8.3 Exploitatiebijdrage.....	25
4.8.4 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	27
5 Herziening en afrekening	30
5.1 Algemeen	30
5.2 De exploitatiebijdrage.....	30
5.3 Eindafrekening	31
6 Rechtsbescherming exploitatieplan	32
C REGELS	33
Artikel 1: Begripsbepalingen.....	34
Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	35
Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering	35
Goedkeuring integraal stedenbouwkundig plan en plan van aanpak bouw-, en woonrijp maken	36
Goedkeuring bestekken.....	37
Aanbesteding van diensten, Werken en werkzaamheden.....	37
Goedkeuring voltooiingsverslag bouwrijp maken.....	37
Goedkeuring voltooiingsverslag woonrijp maken.....	38
Artikel 3: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en aanvragen omgevings-vergunningen	38
Koppeling tussen Voltooiingsverslag en afgifte Omgevingsvergunning	38
Koppeling tussen werken en werkzaamheden en aanvragen omgevingsvergunningen	38
Artikel 4: indexatie	39
Artikel 5: tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur en middeldure huur en koop	39
Artikel 6: ontheffingsmogelijkheid.....	39
Bijlagen.....	40
Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan d.d. 13 april 2023	41
Bijlage 2: Exploitatiegebied	42
Bijlage 3: Voorgenomen grondgebruik	43
Bijlage 4: Eigendomssituatie	44
Bijlage 5: Fasering.....	45
Bijlage 6: Plankostenscan	46
Bijlage A:Taxatie inbrengwaarde Oosteindedriehoek deelgebied 1.....	49
Bijlage B: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)	50

A TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van Aalsmeer tussen de woonwijk Nieuw Oostende(Aalsmeer) en de woonwijk Westwijk(Amstelveen) is de Oosteindedriehoek gelegen. De Oosteindedriehoek wordt begrensd door de Aalsmeerderweg aan de noordzijde en de Legmeerdijk aan de zuidoostzijde. De Legmeerdijk vormt tevens de grens tussen de gemeente Aalsmeer en Amstelveen. Aan de westzijde sluit de Oosteindedriehoek aan op de bestaande woonwijk Nieuw Oostende.

De Oosteindedriehoek is in de Structuurvisie Landelijk gebied in 2017 aangeduid als woningbouwlocatie. Op korte termijn wenst de gemeente de realisatie van het eerste deelgebied van de Oosteindedriehoek te starten. Het eerste deelgebied omvat 853 woningen (inclusief een woning aan het bestaande lint) en heeft betrekking op meer dan de helft van de gronden die onderdeel uitmaakt van de Oosteindedriehoek. Tevens is het de bedoeling centraal in het plangebied een school te realiseren. De ligging van de Oosteindedriehoek deelgebied 1 (rode contour) is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging exploitatieplangebied

Het plangebied wordt op dit moment nagenoeg volledig gebruikt voor agrarische doeleinden. Een groot gedeelte van de locatie is bebouwd met kassen. Tevens zijn er in het plangebied onbebouwde graslanden aanwezig, waarvan delen verhard zijn en verspreid over het plangebied liggen enkele kleinschalige bedrijfsopstallen. Tot slot is centraal in het plangebied een waterloop die vanuit de wijk Nieuw Oostende richting het oosten (Legmeerdijk) gelegen.

1.2 Doel exploitatieplan

De gronden gelegen in het plangebied zijn in eigendom van diverse particuliere eigenaren. De gemeente heeft de ambitie om met het Consortium, bestaande uit Roosdom Tijhuis en van Wanrooij Projectontwikkeling een anterieure overeenkomst te sluiten. De gemeente heeft niet voor alle gronden die gelegen zijn binnen het bestemmingsplangebied een anterieure overeenkomst met betrekking tot het kostenverhaal gesloten. Het kostenverhaal is dus niet volledig anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel

6.12 lid 1 Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels. Daarom zijn bepalingen opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- Een evenredige verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan;
- De borging van de omgevingskwaliteit door het vastleggen van een koppeling ten aanzien van de fasering.

1.3 Leeswijzer

Deel A van het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van de ontwikkeling en het exploitatieplangebied nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd.

In deel B wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten van het exploitatieplangebied en wordt de berekening van de exploitatiebijdrage weergegeven. Verder wordt in dit deel in hoofdstuk 5 ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening van het exploitatieplan. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel C van dit exploitatieplan zijn de regels, die gelden voor het exploitatieplangebied 'Oosteindedriehoek deelgebied 1', opgenomen. Dit exploitatieplan is opgesteld door Rho Adviseurs.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Vigerende planologische maatregel

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' dat is vastgesteld op 9 december 2015, heeft het merendeel van de gronden binnen het exploitatieplan de enkelbestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' al dan niet in combinatie met een functieaanduiding. Een enkel perceel is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Centraal in het plangebied is een waterloop bestemd als 'Water'. Nabij de kruising van de Legmeerdijk en de Marshallsingel, aan de oostzijde van het plangebied, is een perceel voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Het gehele plangebied is verder voorzien van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie 50 dB', 'luchtverkeerszone – beperking aantrekken vogels' en 'luchtverkeerszone – LIB – hoogte beperkingen horizontaal vlak 45 meter'. Tot slot geldt parallel aan de Legmeerdijk, aan de zuidoostzijde van het plangebied, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

2.2 Relatie planologische maatregel

Om de ontwikkeling van de Oosteindedriehoek deelgebied 1 mogelijk te maken, stelt de gemeente Aalsmeer een nieuw bestemmingsplan op voor het plangebied. Met het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oosteindedriehoek' wordt de realisatie van 852 woningen en een school in de nieuwe woonwijk Oosteindedriehoek mogelijk gemaakt. Tevens maakt het bestemmingsplan de realisatie van één extra woning aan het lint van de Aalsmeerderweg mogelijk. De realisatie van deze woning staat los van de ontwikkeling van de Oosteindedriehoek, maar is wel gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan. De toekomstige woningbouw bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw. Op basis van het bestemmingsplan worden de vigerende bestemmingen in het plangebied gewijzigd in 'Wonen', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Water'. De enkelbestemming wonen is opgedeeld in vier verschillende enkelbestemmingen ('Wonen-1', 'Wonen-2', 'Wonen-3', 'Wonen-Lintbebouwing') die worden gecombineerd met de functieaanduidingen 'groen', 'verkeer' en 'water'. Verder gelden er diverse bouwaanduidingen.

Dit exploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan 'Exploitatieplan Oosteindedriehoek deelgebied 1', behoort bij het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oosteindedriehoek'. Dit bestemmingsplan wordt gelijktijdig met dit exploitatieplan vastgesteld. De verbeelding van het bestemmingsplan staat weergegeven op Bijlage 1 Verbeelding bestemmingsplan die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

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

2.3 Stedenbouwkundige opzet

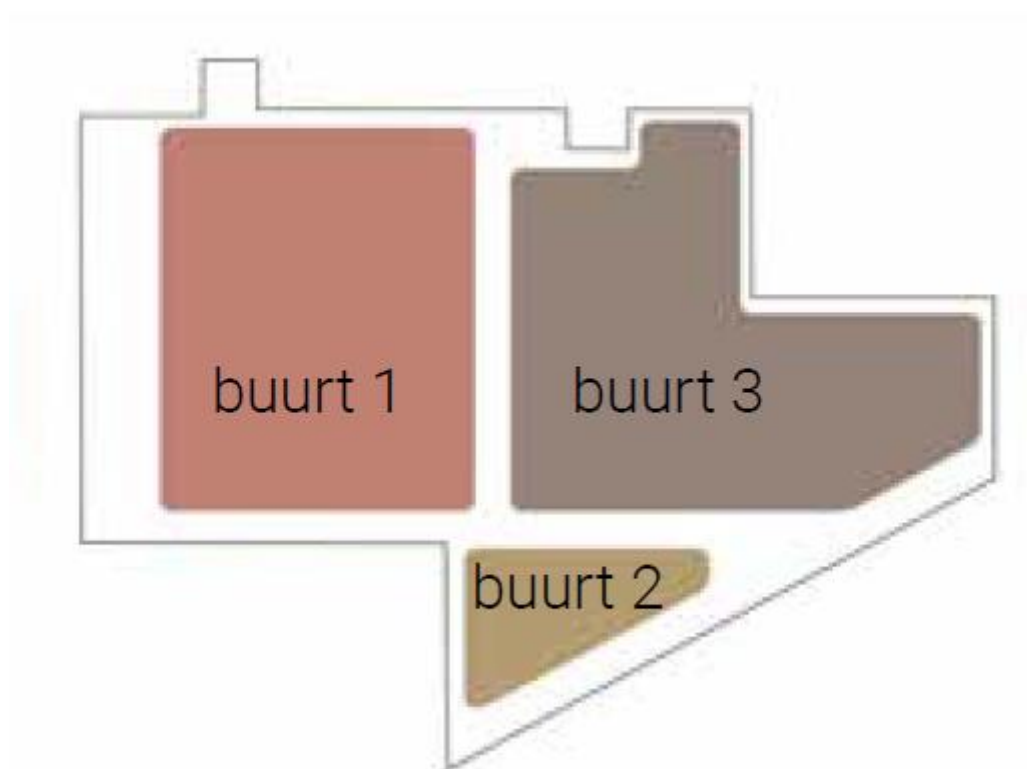
Voor de ontwikkeling van Oosteindedriehoek Deelgebied 1 is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan is vertaald in de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierin is het grootste gedeelte van het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn zones bepaald binnen enkelbestemming 'Wonen' waarin de functie wonen gecombineerd mag worden met de functieaanduidingen 'groen', 'verkeer' en 'water'. De hoofdstructuren van het groen-blauw raamwerk zijn hard bestemd als 'Groen' of 'Water'.

Het groen-blauw raamwerk binnen het plangebied leidt tot een onderscheid van drie buurten binnen de Oosteindedriehoek. Voor iedere buurt in het bestemmingsplan geldt een eigen woonbestemming. Voor buurt

1 geldt de enkelbestemming 'Wonen – 1'. Voor de buurten 2 en 3 gelden respectievelijk de enkelbestemmingen 'Wonen -2' en 'Wonen -3'.

Voor elk van deze drie woonbestemmingen is onder andere het maximale aantal woningen per buurt vastgelegd. Tevens zijn binnen de diverse buurten een aantal bouwaanduidingen opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bouwaanduidingen 'gestapeld', 'maximum twee-aaneen', 'vrijstaand' en bouwaanduidingen voor diverse hoogteaccenten. De ligging van de verschillende buurten is weergegeven in figuur 2. Het aantal woningen per buurt is als volgt:

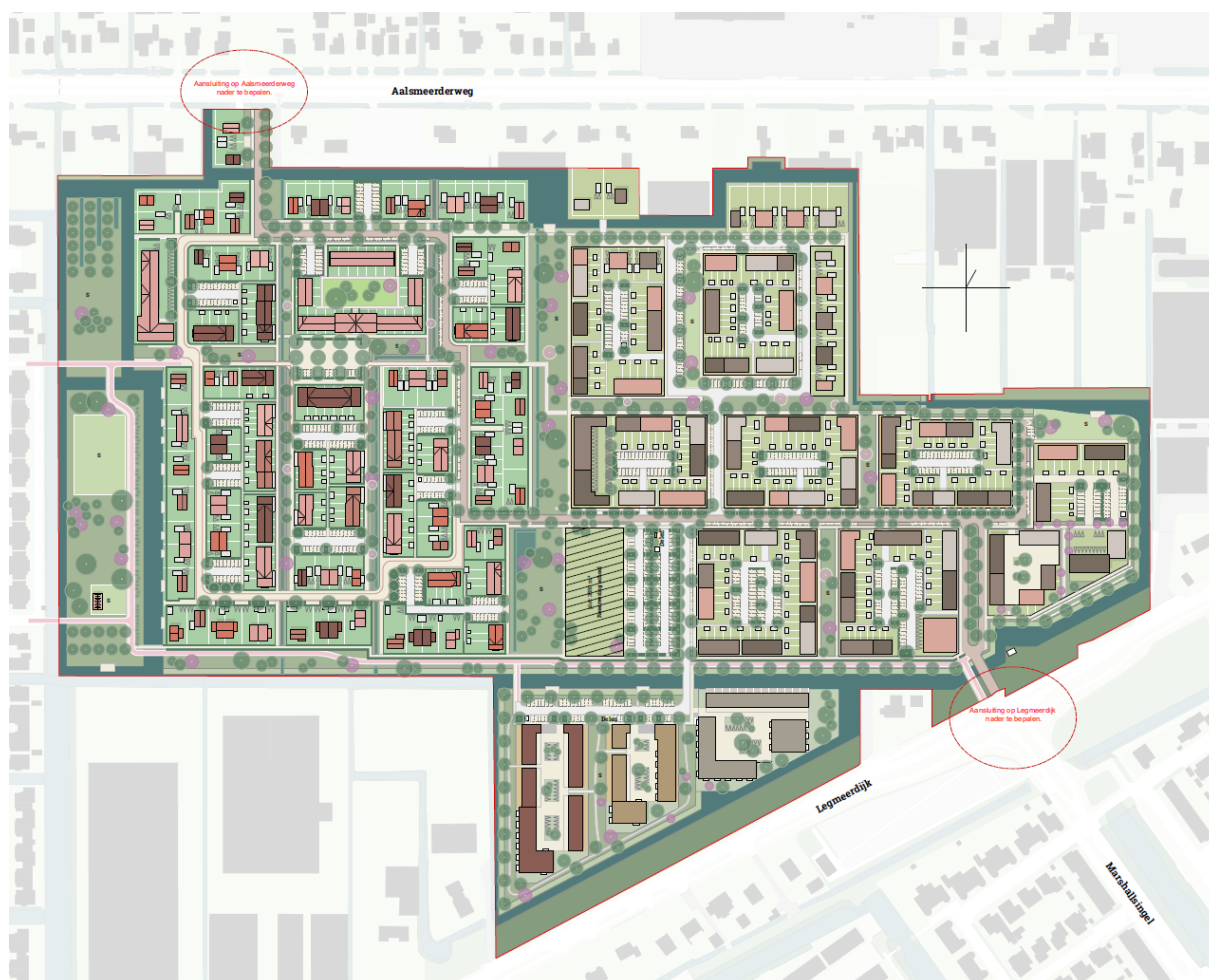
- Buurt 1: 256 woningen;
- Buurt 2: 192 woningen;
- Buurt 3: 404 woningen.



Figuur 2: Verdeling van de drie buurten binnen Oosteindedriehoek deelgebied 1 (bron: Stedenbouwkundig plan SVP)

Tot slot is er in het bestemmingsplan een vierde woonbestemming opgenomen, namelijk 'Wonen – Lintbebouwing'. Deze enkelbestemming geldt voor een woning (en bijbehorend perceel) die direct aan de Aalsmeerderweg ontsloten is. De gronden met deze bestemming maken geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan, maar wel van het bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan alsmede de exploitatieopzet en regels uit dit exploitatieplan. De invulling van het plangebied op basis van het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan Oosteindedriehoek deelgebied 1 (SVP, april 2022)

Het parkeren vindt grotendeels op maaiveld in de openbare ruimte plaats: veelal in parkeercoffers of op binnenterreinen. Een gedeelte van het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Het gaat hierbij met name om de parkeerplaatsen behorend tot de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen. Binnen buurt 2 vindt een deel van het parkeren plaats op maaiveld onder een woondek tussen de woningen in. In buurt 3 wordt binnen één bouwblok, met 20 woningen, tevens een woondek gerealiseerd met hieronder een (gebouwde) parkeervoorziening. Deze gebouwde parkeervoorzieningen maken onderdeel uit van het uitgeefbaar gebied, maar zijn openbaar toegankelijk.

2.4 De exploitatieplangrens

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

Voor een deel van de percelen gelegen aan de Aalsmeerderweg geldt dat de vigerende agrarische bestemming middels het bestemmingsplan wordt gewijzigd in een woonbestemming. Enkel op één perceel, gelegen tussen de Aalsmeerderweg 368 en 370 (kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer sectie B, nummer 5.929, gedeeltelijk) wordt de realisatie van één (extra) woning mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende planologische regime.

Voor een tweetal (delen van) percelen wordt de vigerende agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming zonder bouwvlak. Het gaat hierbij om:

- Het perceel ten zuidoosten van Aalsmeerderweg 358 (kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer sectie B, nummer 6.529, gedeeltelijk) en op dit moment bestemd is als 'Agrarisch - Tuinbouw' zonder bouwvlak en wijzigt naar 'Wonen – Lintbebouwing' zonder een bouwvlak;
- Het perceel ten zuidoosten van Aalsmeerderweg 368 (kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer sectie B, nummer 6.652, gedeeltelijk) en op dit moment bestemd is als 'Agrarisch - Tuinbouw' zonder bouwvlak en wijzigt naar 'Wonen – Lintbebouwing' zonder een bouwvlak.

Deze (delen van) percelen maken onderdeel uit van bestaande woningen aan de Aalsmeerderweg en worden feitelijk als tuin bij de bestaande woning getrokken. Doordat er op deze percelen geen bouw mogelijkheden worden toegevoegd, worden deze gronden buiten de begrenzing van het exploitatiegebied gelaten. Het overzicht van de gronden binnen en buiten het exploitatiegebied is weergegeven in tabel 1.

	Oppervlakte
Bestemmingsplangebied	267.123 m ²
Gronden buiten exploitatiegebied	1.756 m ²
Exploitatiegebied	265.367 m²

Tabel 1 Gronden binnen het exploitatiegebied

Het gebied vallend onder het exploitatieplan volgt de begrenzing zoals aangegeven op Bijlage 2 Exploitatiegebied die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.5 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Het exploitatiegebied bestaat uit 36 kadastrale percelen, waarvan 6 gedeeltelijk tot het plangebied behoren. De gemeente Aalsmeer heeft in het exploitatiegebied geen gronden in het bezit. Alle gronden in het plangebied zijn daarmee in het bezit van particuliere eigenaren. Een consortium van ontwikkelende partijen heeft afspraken gemaakt met een aantal particuliere eigenaren over de aankoop van hun gronden. De gemeente en dit consortium wensen met betrekking tot onder andere het kostenverhaal een anterieure overeenkomst te sluiten. Met een aantal particuliere eigenaren heeft het consortium geen afspraken gemaakt over de aankoop van gronden. Deze anterieure overeenkomst is niet bedoeld om het kostenverhaal anderszins te verzekeren aangezien het consortium eigenaar van de gronden in het plangebied wordt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De eigendomssituatie in het exploitatiegebied is weergegeven op Bijlage 3 Eigendomssituatie die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De gemeente Aalsmeer heeft daarmee niet met alle eigenaren in het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van de eisen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kunnen meerdere particuliere eigenaren van deze percelen op basis van het principe van zelfrealisatie de planologisch mogelijk gemaakte functies realiseren. In dat geval zal de gemeente op basis van de voorwaarden en eisen vanuit dit exploitatieplan kostenverhaal toepassen en eisen stellen aan de afgifte van omgevingsvergunningen.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Toelichting op werken en werkzaamheden

In deze paragraaf 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 stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld en staan in het bestemmingsplan regels en voorwaarden. Daarnaast geldt voor de werken en werkzaamheden de eisen uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Amstelveen en Aalsmeer.

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

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande opstallen, het verwijderen van bestaande funderingen, verharding, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen, zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het geheel of gedeeltelijk ophogen, afgraven en egaliseren van het terrein, het verbeteren van grond en bodem (indien nodig);
- het saneren van bodemvervuiling (indien nodig);
- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen, e.d.;
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

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

- het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, beschoeiingen, kadewanden en taluds;
- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen van diverse sport- en speelvoorzieningen en een trapveld;
- het aanleggen van diverse bruggen voor gemotoriseerd verkeer, langzaamverkeer en kavelbruggen;

- het plaatsen van ondergrondse containers;
- het instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

3.2 Toelichting op 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 zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de fasering en de momenten waarop werkzaamheden in een volgende fase kunnen worden aangevangen. De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen in een volgende fase pas mogen worden verleend als er een bepaald percentage woningen van de vorige fase(n) opgeleverd zijn.

Om de nieuwe woonwijk te koppelen aan de naastgelegen woonwijk Nieuw Oosteinde ligt de eerste fase in het westen. Op deze manier blijft de ruimtelijke samenhang in dit deel van Aalsmeer gewaarborgd.

Om de Aalsmeerderweg te ontlasten dient tijdig een ontsluiting van het plangebied op de Legmeerdijk te worden gerealiseerd. Doordat de ontsluiting met de Legmeerdijk in fase 1 wordt aangelegd, is het plangebied in een tijdig stadium al tweezijdig ontsloten. De Aalsmeerderweg heeft namelijk onvoldoende capaciteit om het gehele plangebied te ontsluiten. Tot slot dient er voldoende waterbergende capaciteit in het plangebied beschikbaar te zijn. De watergangen rondom het wijkpark (gelegen in fase 1) voorzien in een groot gedeelte van de waterberging. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de fasering.

B EXPLOITATIEOPZET

4 Exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

De exploitatieopzet is een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Op het moment dat de gemeente niet de partij is die werkzaamheden uitvoert (in het geval van zelfrealisatie), maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal enerzijds in een exploitatiebijdrage voor de in dit exploitatieplan beschreven voorwaarden ten aanzien van het kostenverhaal en anderzijds in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt (en niet door de gemeente), in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

4.2 Parameters

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

Voor de exploitatieopzet en de berekening van de netto contante waarde gelden de volgende reken-technische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2023;
- de rentevoet is gesteld op 2,0% tot en met het laatste jaar dat er opbrengsten worden gerealiseerd;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2%;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 1,8%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen rekenkundig op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 januari);
- aangehouden prijspeildatum is 1 januari 2023.

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 10 jaar na de vaststelling is voorzien. Hiermee loopt de exploitatie tot en met 31 december 2032.

4.3 Ruimtegebruik

Het beoogde ruimtegebruik binnen het plangebied bestaat grotendeels uit uitgeefbare gronden ten behoeve van woningbouw. Het stedenbouwkundig plan omvat de realisatie van 852 woningen van de totaal 853 woningen. Het stedenbouwkundig plan gaat hierbij uit van 263 gestapelde woningen, 56 benedenbovenwoningen/poortwoningen en 533 grondgebonden woningen. Naast woningbouw wordt de realisatie van een maatschappelijke functie, namelijk een Integraal Kind Centrum, en een horecafunctie, in het westelijk gelegen park, in het plangebied mogelijk gemaakt. De horecafunctie in het wijkpark is bestemd als 'Groen' met de functieaanduiding 'gemengd'.

Het niet uitgeefbare deel van de gronden heeft betrekking op gronden die in het bestemmingsplan voorzien zijn van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Binnen de groenbestemming gaat het hierbij om de groenzones tussen de drie buurten en aan de randen van het plangebied. Binnen de verkeersbestemming gaat het om de ontsluiting vanaf de Aalsmeerderweg en de ontsluiting vanaf de Legmeerdijk. Tevens zijn diverse waterlopen in het plangebied voorzien van een waterbestemming.

Daarnaast zorgen de diverse functieaanduidingen ervoor dat voldoende ruimte gecreëerd wordt voor bijvoorbeeld ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen op maaiveld en kleinere groen- en waterstroken binnen de buurten. Ter borging van die structuren zijn binnen de bestemming wonen de functieaanduidingen groen, 'verkeer' en 'water' opgenomen. Verder worden in het stedenbouwkundig plan de indicatieve locaties van speelvoorzieningen, kunstwerken en ondergrondse afvalcontainers aangegeven. Deze voorzieningen zijn meegenomen in de berekening van de exploitatieopzet.

Het exploitatiegebied heeft een totale oppervlakte van 265.367 m². Het beoogde ruimtegebruik is weergegeven in tabel 2. Het grondgebruik binnen het exploitatiegebied is tevens aangegeven op [Bijlage 4 beoogde grondgebruik](#) die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Oppervlakte	
Oppervlakte exploitatiegebied	265.367 m²
Niet-uitgeefbaar gebied	147.216 m²
<i>Infrastructuur – Rijwegen</i>	<i>21.630 m²</i>
<i>Infrastructuur - Fietspaden</i>	<i>3.360 m²</i>
<i>Infrastructuur - Wandelpaden</i>	<i>23.867 m²</i>
<i>Infrastructuur – Parkeren (maaiveld)</i>	<i>10.658 m²</i>
<i>Groen</i>	<i>60.680 m²</i>
<i>Speelvoorzieningen</i>	<i>4.953 m²</i>
<i>Water</i>	<i>21.893 m²</i>
<i>Ondergrondse container</i>	<i>175 m²</i>
Uitgeefbaar gebied	118.151 m²
<i>Wonen</i>	<i>106.086 m²</i>
<i>School/IKC</i>	<i>3.550 m²</i>
<i>Horecavoorziening Wijkpark</i>	<i>940 m²</i>
<i>Parkeren (binnen bouwblok)</i>	<i>7.575 m²</i>

Tabel 2 Beoogde grondgebruik

4.4 Fasering

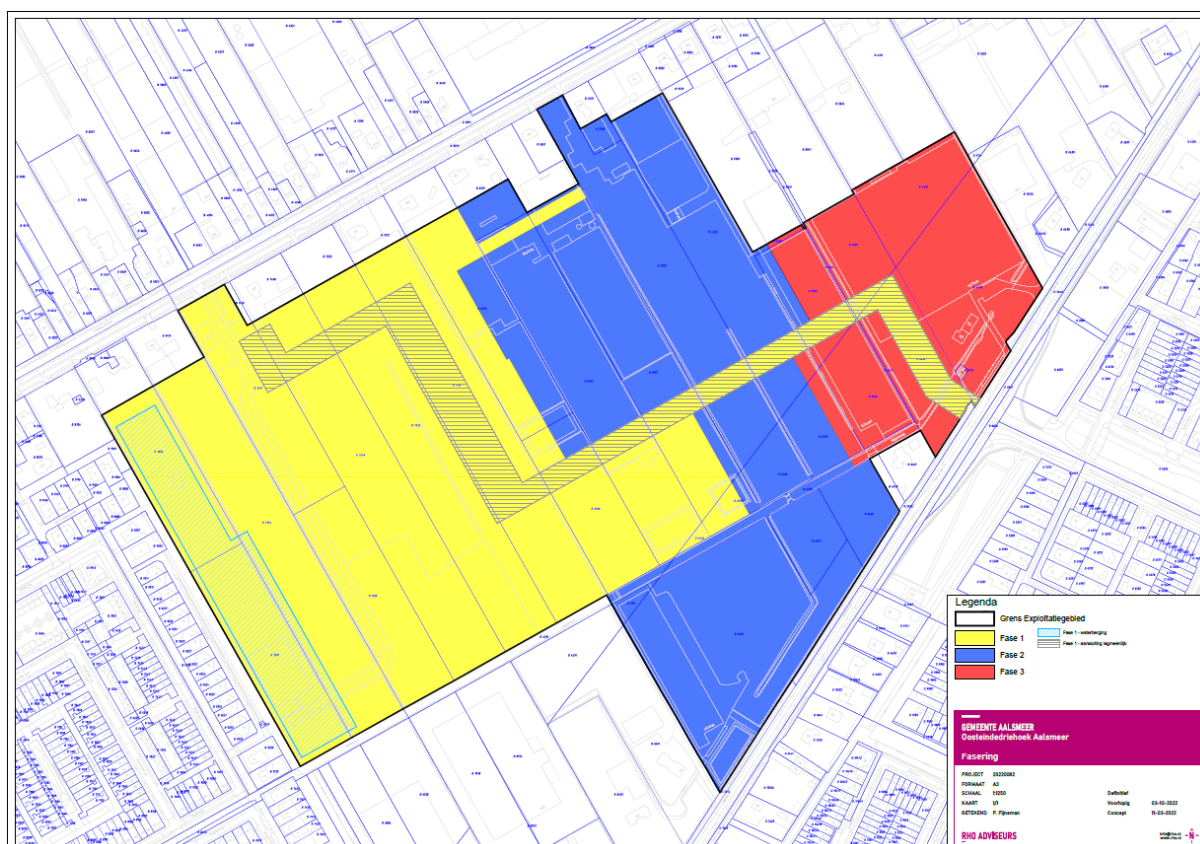
De gemeente Aalsmeer wil de realisering van de woonwijk Oosteindedriehoek gefaseerd laten plaatsvinden waarbij de ontwikkeling vanuit het westen richting het oosten plaatsvindt. Op deze manier wordt met de ontwikkeling van de Oosteindedriehoek aangesloten bij de ten westen gelegen woonwijk Nieuw Oostende en ontstaat er een ruimtelijke samenhang. Hierbij worden drie fasen onderscheiden, namelijk:

- Fase 1: de ontwikkeling van 256 woningen in buurt 1 inclusief de ontsluiting met de Aalsmeerderweg, de realisatie van de school en het wijkpark aan de westzijde van buurt 1;

- Fase 2: de ontwikkeling van 429 woningen, waarvan 192 woningen in buurt 2 en 237 woningen in buurt 3 en de inrichting van het buurtpark tussen buurt 1 en buurt 3;
- Fase 3: de ontwikkeling van 168 woningen in buurt 3.

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt in het geheel aangelegd in fase 1. Op het moment dat gestart wordt met fase 2 zal het plangebied tweezijdig ontsloten moeten zijn middels de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk. Tot de hoofdontsluiting op de Legmeerdijk gerealiseerd is, worden de woningen die gerealiseerd zijn in buurt 1 ontsloten via de Aalsmeerderweg.

Deze fasering is mede van belang om de realisatie van de woningen door de jaren heen te spreiden en een continue bouwstroom te genereren. Daarnaast wil de gemeente dat de woningen in de eerste fase aansluiten op bestaande bebouwing van de naastgelegen wijk Nieuw Oosteinde. De realisatie van de ontsluiting op de Legmeerdijk in fase 1 is noodzakelijk vanwege de beperkte capaciteit van de Aalsmeerderweg. De drie verschillende fases zijn weergegeven in figuur 4 en bijlage 5.



Figuur 4: Fasering ontwikkeling Oosteindedriehoek met hierin het onderscheid in drie fases

4.5 Programma

De 853 woningen in het plangebied bestaan uit een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Het gaat hierbij om de volgende woningtypes:

- 429 rijwoningen;
- 58 twee-onder-één-kapwoningen;
- 47 vrijstaande woningen;
- 56 beneden-bovenwoningen/poortwoningen
- 263 appartementen.

In het kader van dit exploitatieplan zijn de beneden-bovenwoningen en appartementen (als opbrengstenposten) samengevoegd om op deze manier het aantal types binnen het plangebied te beperken en daarmee de leesbaarheid van het exploitatieplan te vergroten.

De ontwikkeling van de Oosteindedriehoek moet daarbij voldoen aan de Woonagenda Aalsmeer 2020. Hierin is onder andere vastgelegd dat ten minste 25% van de woningen behorend tot een ontwikkeling met meer dan 20 woningen moet bestaan uit woningen binnen het sociale segment. Het gaat hierbij om huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (huurprijs lager dan € 763,- per maand per 1 januari 2022) of koopwoningen met een VON-prijs tot € 213.000,- (prijspeil 1 januari 2022). Daarnaast dient ten minste 30% van de woningen binnen een ontwikkeling te bestaan uit middeldure woningen. Deze categorie is onderverdeeld in de categorie middeldure woningen laag, met een VON-prijs tussen de € 213.000,- tot € 308.000,- en de categorie middelduur hoog met een VON-prijs tussen de € 308.000,- tot € 386.000,- (allen prijspeil 1 januari 2022). Met betrekking tot het middeldure segment geldt tevens dat ten minste 5% van het totale aantal woningen moet behoren tot de middeldure huur. Het gaat hierbij om woningen met een huurprijs van € 763,- per maand tot € 957,- per maand (prijspeil 1 januari 2022).

Op basis van deze uitgangspunten is dan ook in het bestemmingsplan vastgelegd dat ten minste 25% van de woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen en ten minste 5% uit middeldure huurwoningen conform de thans geldende 'Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019'. Tot slot mag maximaal 45% van het totale aantal woningen binnen het plangebied bestaan uit vrije sector woningen met een VON-prijs vanaf € 386.000,- of een huurprijs hoger dan € 957,- per maand (prijspeil 1 januari 2022).

Op basis van deze percentages worden in de Oosteindedriehoek de volgende woningaantallen per segment gerealiseerd, uitgaande van 853 woningen:

- Sociaal/goedkoop: 213 stuks, waarvan 88 grondgebonden woningen en 125 gestapelde woningen;
- Middelduur laag (koop/huur): 86 stuks, waarvan 24 grondgebonden woningen en 62 gestapelde woningen;
- Middelduur hoog (koop): 170 stuks, waarvan 55 grondgebonden woningen en 115 gestapelde woningen;
- Vrije sector: 384 grondgebonden woningen.

De sociale/goedkope woningen en de middeldure woningen bestaan uit een combinatie van gestapelde woningen en rijwoningen. De vrijesectorwoningen bestaan uit enkel grondgebonden woningen (rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen).

Er zijn in dit exploitatieplan regels gecreëerd om ervoor te zorgen dat er per fase voldoende gedifferentieerd gebouwd wordt door het minimum aantal sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en middeldure

koopwoningen per fase te duiden en te koppelen aan het startmoment door de realisering van woningen in de volgende fase.

4.6 Kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de uitgangspunten uit het stedenbouwkundige plan Oosteindedriehoek deelgebied 1, de oppervlaktes uit het voorgenumen ruimtegebruik uit bijlage 4 en de civieltechnische raming die is opgesteld voor deze ontwikkeling. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van - voor de werken en werkzaamheden in de locatie - samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). In de volgende sub-paragrafen wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten.

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

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

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

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

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 3 opgenomen.

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

Tabel 3 Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

In onderstaande tabel staat aangegeven welke kosten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied (afgerond op duizendtallen).

Kostenpost	Kosten (totaal)
Inbrengwaarde	€ 52.205.000,-
Sloopwerkzaamheden	€ 922.000,-
Grond- en opruimwerkzaamheden	€ 3.838.000,-
Bodemonderzoek en bodemsanering	€ 1.433.000,-
Bouwrijp maken	€ 2.370.000,-
Woonrijp maken	€ 16.252.000,-
Plankosten	€ 4.447.000,-
Planschade	€ 300.000,-
Bovenwijkse afdrachten	€ 1.931.000,-
Tijdelijk beheer	€ 200.000,-
Totale kosten (prijspeil)	€ 83.897.000,-

Tabel 4: Kosten exploitatieopzet

4.6.1 Inbrengwaarden gronden

Bij de vaststelling van het exploitatieplan is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied door een onafhankelijk deskundige geraamd¹. De inbrengwaarde is bepaald per 19 november 2022. De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 52.205.270,-. Het taxatierapport is als separate bijlage opgenomen bij dit exploitatieplan.

4.6.2 Sloopwerken

Er worden sloopwerkzaamheden verricht in het exploitatiegebied. Sloopwerkzaamheden bestaan met name uit de sloop van de in het plangebied aanwezige kassen. Op een beperkt aantal plekken in het plangebied zijn bedrijfsopstallen en bijbehorende bouwwerken aanwezig welke gesloopt dienen te worden. Tevens zijn op enkele agrarische percelen ook waterbassins aanwezig welke gesloopt moeten worden. Rondom de kassen en bedrijfsopstallen is op diverse plaatsen in het plangebied op dit moment ook verharding aanwezig die verwijderd dient te worden. Tot slot worden op diverse plaatsen groenvoorzieningen, zoals bomen, struiken en heggen, verwijderd.

4.6.3 Grond- en opruimwerkzaamheden

Voor het gehele plangebied geldt dat er grond- en opruimwerkzaamheden plaats moeten vinden. De opruimwerkzaamheden hebben betrekking op het opruimen van het terrein, zoals het vrijmaken van het exploitatiegebied van riolering, kabels en leidingen. Tot de grondwerkzaamheden behoren het egaliseren van het terrein en het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten aanzien van de aan te leggen wadi's. Tot slot wordt er voor het gehele plangebied rekening gehouden met het ophogen van het terrein met 0,5 meter.

4.6.4 Onderzoekskosten en sanering

Met oog op de ontwikkeling van het plangebied is een vooronderzoek bodemkwaliteit² en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit deze onderzoeken blijkt dat er in de bodem sprake is van asbest als gevolg van de sloop van teelkassen in het verleden en daarnaast zijn incidentele puntbronnen aangetroffen waarvoor

¹ Taxatie inbrengwaarde Oosteindedriehoek deelgebied 1, BaseValue, d.d. 28 november 2022.

² Vooronderzoek (water-bodem) Oosteindedriehoek te Aalsmeer, Kragten, d.d. 22 december 2021.

³ Verkennend (water)bodemonderzoek Oosteindedriehoek Aalsmeer 'gedeelte plangebied', APS Milieu B.V., d.d. 22 januari 2022.

een sanering noodzakelijk is om de bodem geschikt te maken voor de gewenste bestemming. In het exploitatieplan is daarom rekening gehouden met de kosten verbonden aan het saneren van de bodem op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken.

4.6.5 Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van riolering, de aanleg van bouwwegen. Het stedenbouwkundige plan Oosteindedriehoek en het Beeldkwaliteitsplan Oosteindedriehoek zijn het ijkpunt voor het inrichtingsniveau, de inrichtingskwaliteit en daarmee het kostenniveau van het bouw- en woonrijp maken. Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het voorgenomen grondgebruik in bijlage 4 en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (paragraaf 3.1). Voor de aanleg van kabels en leidingen (anders dan riolering) is het uitgangspunt voor deze exploitatieopzet dat deze werkzaamheden worden gefinancierd en uitgevoerd door de netbeheerders en niet ten laste vallen van de exploitatieopzet.

4.6.6 Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van wegen, bovengrondse parkeerverharding en de fiets- en wandelpaden. Tevens valt onder het woonrijp maken de definitieve inrichting van de groenvoorzieningen met bijbehorende speel- en sportvoorzieningen, de aanleg van de openbare verlichting, de aanleg van vlonders en bruggen, de aanleg van waterpartijen inclusief beschoeiing en kademuuren en andere voorzieningen (zoals afvalcontainers, brandkranen, straatmeubilair en bebording).

Voor het woonrijp maken is eveneens uitgegaan van het voorgenomen grondgebruik in bijlage 4, het kwaliteitsniveau in het stedenbouwkundige plan Oosteindedriehoek, het Beeldkwaliteitsplan Oosteindedriehoek en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (paragraaf 3.1).

4.6.7 Plankosten

Voor het ramen van de plankosten in een exploitatieplan is een ministeriële regeling plankosten exploitatieplan voorgeschreven. Met deze zogenaamde plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

De plankostenscan voor het exploitatieplangebied Oosteindedriehoek deelgebied 1 is opgenomen in bijlage 6 bij dit exploitatieplan. De totale nominale plankosten zijn geraamd op € 4.244.664,-. De plankosten zijn geïndexeerd met de CBS-prijsindex 'Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur, openbaar bestuur en overheidsdiensten' naar huidig prijspeil.

Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling is bepaald dat de plankosten boekhoudkundig gezien kosten zijn die in het jaar van vaststelling van het exploitatieplan ineens zijn betaald. Het zijn historische, onveranderlijke kosten. De plankosten worden dan ook niet meer aangepast nadat het exploitatieplan is vastgesteld, tenzij het exploitatieplan of exploitatieopzet inhoudelijk worden gewijzigd omdat bijvoorbeeld het ruimtelijk programma verandert.

4.6.8 Kosten van planschade-uitkeringen

Voor het gebied is een planschaderisicoanalyse⁴ uitgevoerd. Op basis van de planschade risicoanalyse worden kosten verwacht als gevolg van planschade. Deze kosten zijn meegenomen in de exploitatieopzet.

4.6.9 Kosten tijdelijk beheer

In het exploitatieplan zijn kosten opgenomen voor tijdelijke ecologische maatregelen ten behoeve van flora en fauna en faseringsmaatregelen.

4.6.10 Bovenwijkse afdrachten

Rotonde Legmeerdijk

Voor de ontsluiting en bereikbaarheid van de Oosteindedriehoek is het noodzakelijk om een ontsluiting met de Legmeerdijk/N231 te realiseren aan de zuidzijde van het plangebied. Door ter plaatse van de kruising van de Legmeerdijk en de Marshallsingel, die op dit moment voorzien is van een verkeersregelininstallatie, een rotonde aan te leggen, kan een extra aansluitpunt van de wijk met de Legmeerdijk worden gerealiseerd. Hierdoor wordt niet de gehele woonwijk afgewikkeld op de Aalsmeerderweg. Deze ontsluitingsweg heeft namelijk niet de capaciteit om ook buurt 2 en buurt 3 te ontsluiten.

Toetsing aan de criteria:

- Profijt: de bewoners van de woningen in Oosteindedriehoek hebben profijt van de realisatie van de rotonde, omdat het plangebied beter bereikbaar wordt.
- Proportionaliteit: de realisatie van een extra ontsluitingsweg middels de realisatie van een rotonde is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied.
- Toerekenbaarheid: de infrastructuur zou niet aangepast worden als de Oosteindedriehoek niet ontwikkeld zou worden.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten. Voor de kruising op de Legmeerdijk is de Notitie 'Uitwerking kruispunten ontsluiting Oosteindedriehoek Aalsmeer' opgesteld. Hierin wordt onder andere ingegaan op de verkeersintensiteiten rondom het te realiseren kruispunt Legmeerdijk in 2040 inclusief planontwikkeling. Vanuit het plangebied zullen 3.900 mvt/etmaal gebruik maken van de kruising en afgewikkeld worden via de Legmeerdijk. Het merendeel van het verkeer wordt afgewikkeld via de Legmeerdijk ten noordoosten van het kruispunt (15.000 mvt/etmaal). Dit is daarmee de meest dominante verkeersstroom. Op basis van het bovenstaande komen 26% van de aanlegkosten voor de rotonde ter plaatse van de kruising van de Legmeerdijk en de Marshallsingel ten laste van het exploitatiegebied. De toerekening op basis van verkeersstromen bij een rotonde zullen gelijk zijn aan de toerekening op basis van verkeersstromen bij een kruispunt op deze locatie.

Bovenplanse afdrachten op basis van de Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020

De gemeente Aalsmeer heeft een vastgestelde Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020. Met deze nota dragen alle ontwikkelingen in Aalsmeer bij aan de bekostiging van bovenwijkse voorzieningen. De basis voor de afdrachten wordt gevormd door Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 die de status van structuurvisie heeft. In de nota worden zestien bovenwijkse investeringen opgenomen waarvoor een bijdrage uit grondexploitaties geleverd moet worden. De ontwikkeling van de Oosteindedriehoek is er hier één van.

4.6.11 Kosten voor toekomstige grondexploitaties

De ontsluiting van het plangebied op de Legmeerdijk wordt eveneens gerealiseerd voor de verdere ontwikkeling van Oosteindedriehoek.

⁴ Planologische risicoanalyse Oosteindedriehoek te Aalsmeer, Langhout & Wiarda, d.d. 27 januari 2022.

4.6.12 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.13 Reeds gemaakt kosten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.7 Opbrengsten

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

- a) de grondopbrengsten van de sociale huurwoningen, de geliberaliseerde woningen voor middenhuur en de vrije sector woningen;
- b) de grondopbrengsten van de gronduitgifte voor (commercieel) maatschappelijke voorzieningen

De ontwikkeling van de Oosteindedriehoek bestaat uit 853 woningen (waarvan één woning aan het bestaande lint). Van het totale aantal woningen bestaat 25% uit sociale huurwoningen. Daarnaast behoort 30% van het totale aantal woningen tot het middeldure segment (koop- of huur) met de toevoeging dat ten minste 5% van het totale aantal woningen bestaat uit middeldure huurwoningen.

Voor de sociale huurwoningen maakt de gemeente Aalsmeer onderscheid tussen diverse categorieën op basis van woninggrootte, huurprijs en woningtype. Voor de ontwikkeling van de Oosteindedriehoek is aangesloten bij de normkavelprijzen conform de Actualisatie Grondprijzen Aalsmeer 2022 van de gemeente Aalsmeer. In het exploitatieplan is voor sociale huurwoningen onderscheid gemaakt tussen de grondprijs behorend tot grondgebonden woningen, gestapelde woningen en beneden-bovenwoningen.

De grondopbrengsten van de geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn marktconform bepaald, rekening houdend met de aanvangshuur die is geregeld in de gemeentelijke verordening en de grondopbrengsten van de overige woningen zijn eveneens marktconform bepaald op basis van recente transacties van vrije sector koopwoningen in de omgeving.

Voor de gronduitgifte ten behoeve van de maatschappelijke voorziening is bij de bepaling van de grondopbrengsten aangesloten bij de grondprijs voor publieke functie met winstoogmerk met bebouwingmogelijkheden conform de Actualisatie Grondprijzen Aalsmeer 2022 van de gemeente Aalsmeer. Het bestemmingsplan laat de realisatie van een gebouw van drie bouwlagen met een maximum van 80% van het kavel toe. Het maximale bouwvolume bedraagt daarmee 8.520 m² bvo op een kavel van 3.550 m². Aangezien de FSI > 1 dient de grondprijs afgerekend te worden op basis van de bruto vloeroppervlakte. Ter plaatse van het wijkpark is een horecafunctie op een perceel met een oppervlakte van 940 m² mogelijk. De maximale bebouwingoppervlakte bedraagt echter 250 m² en het aantal bouwlagen is beperkt. Aangezien de FSI voor deze functie lager ligt dan 1, dient afgerekend te worden op basis van de perceel oppervlakte.

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

Opbrengstenpost	Aantal	Opbrengsten (totaal)
Sociaal - gestapeld	125 stuks	€ 2.545.000
Sociaal - grondgebonden	88 stuks	€ 2.351.000
Middelduur laag - gestapeld	62 stuks	€ 4.615.000
Middelduur laag - grondgebonden	24 stuks	€ 1.605.000
Middelduur hoog - gestapeld	115 stuks	€ 9.485.000
Middelduur hoog - grondgebonden	55 stuks	€ 5.203.000
Vrije sector - grondgebonden rijwoning	279 stuks	€ 50.453.000
Vrije sector - grondgebonden 2 [^] 1 kapwoning	58 stuks	€ 13.458.000
Vrije sector - grondgebonden vrijstaand	47 stuks	€ 14.606.000
Commercieel maatschappelijk (IKC)	8.520 m ² bvo	€ 1.789.000
Voorziening wijkpark (bijv. horeca)	940 m ²	€ 235.000
Parkeren onder woondek	303 stuks	€ 4.665.000
Totale opbrengsten (prijspeil)		€ 101.681.000

Tabel 5 Opbrengsten exploitatieopzet

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Toelichting op het resultaat

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

Post	Prijspeil (afgerond)	Netto contante waarde (afgerond)
Kosten	€ 83.897.000,-	€ 83.897.000,-
Opbrengsten	€ 101.681.000,-	€ 100.598.000,-
Resultaat	+ € 17.784.000,-	+ € 16.701.000,-

Tabel 6 Resultaat exploitatieopzet

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond € 16.701.000,- (netto contante waarde). Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een exploitatieopzet met een positief saldo. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

4.8.2 Gewogen basiseenheden

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 kleine sociale huurwoning. Deze woning heeft een grondopbrengst van € 20.100,- per woning (NCW). Deze grondopbrengst staat daarmee gelijk aan één gewogen eenheid. In tabel 7 wordt de berekeningssystematiek per soort grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt. De opbrengsten per woningtype zijn in deze tabel afgerond op honderden euro's.

	Aantal	Opbrengsten per eenheid (NCW)	Gewogen Basiseenheid	Opbrengst (NCW)	Opbrengst omgerekend naar basiseenheden
Sociaal - gestapeld	125 stuks	€ 20.100,- p/s	1 per stuk	€ 2.518.000	125,0
Sociaal - grondgebonden	88 stuks	€ 26.400,- p/s	1,3 per stuk	€ 2.326.000	115,5
Middelduur laag - gestapeld	62 stuks	€ 73.600,- p/s	3,7 per stuk	€ 4.566.000	226,7
Middelduur laag - grondgebonden	24 stuks	€66.200,- p/s	3,3 per stuk	€ 1.588.000	78,8
Middelduur hoog - gestapeld	115 stuks	€81.600,- p/s	4,1 per stuk	€ 9.383.000	465,9
Middelduur hoog - grondgebonden	55 stuks	€93.600,- p/s	4,6 per stuk	€ 5.147.000	255,5
Vrije sector - grondgebonden rijwoning	279 stuks	€178.900,- p/s	8,9 per stuk	€ 49.911.000	2.478,0
Vrije sector - grondgebonden 2^1 kapwoning	58 stuks	€229.500,- p/s	11,4 per stuk	€ 13.313.000	661,0
Vrije sector - grondgebonden vrijstaand	47 stuks	€307.400,- p/s	15,3 per stuk	€ 14.449.000	717,4
Commercieel maatschappelijk (IKC)	8.520 m² bvo	€ 20.900,- per 100m² bvo	1,0 per 100m² bvo	€ 1.777.000	88,2
Voorziening wijkpark (bijv. horeca)	940 m²	€ 24.800,- per 100m²	1,2 per 100m²	€ 233.000	11,6
Parkeren onder woondek	303 stuks	-€ 15.200,- p/s	-0,8 per stuk	- € 4.615.000	-229,1
Totale opbrengsten				€ 100.598.000,-	
Totaal gewogen eenheden					4.995

Tabel 7 Berekening gewogen eenheden

4.8.3 Exploitatiebijdrage

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping.

Uit tabel 8 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde, met € 16.701.000,- (afgerond) overtreffen. Derhalve is er geen sprake van een macro-aftopping en zijn alle kosten te verhalen.

De te verhalen kosten worden gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen.

De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid voor het plangebied Oosteindedriehoek deelgebied 1 bedraagt € 16.798,- op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 8 Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

	Contante waarde 01-01-2023 in € (afgerond)
Te verhalen kosten	83.897.000,-
Minus subsidies en/of bijdragen	
Netto te verhalen kosten	83.897.000,-
Totale opbrengsten(drempel)	100.598.000,-
Mogelijke te verhalen kosten	83.897.000,-
Aantal gewogen basiseenheden	4.995
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	16.798

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage zal niet van toepassing zijn op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen en betaalde exploitatiebijdragen.

4.8.4 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt en in de exploitatieopzet zijn opgenomen, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

Aangezien het bestemmingsplan 'Oosteindedriehoek globaal bestemd is, staat het beoogde programma per grondeigenaar niet vast. Om toch inzicht te geven in de (mogelijke) exploitatiebijdrage per eigenaar, is de exploitatiebijdrage berekend op basis van het stedenbouwkundig plan, zoals toegelicht in paragraaf 2.3. In tabel 9 zijn de resultaten per grondeigenaar weergegeven. De daadwerkelijke exploitatiebijdrages kunnen (aanzienlijk) afwijken van onderstaand overzicht.

Tabel 9 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

UITGIFTE CATEGORIE	Woningstichting Eigen Haard	Hoogheemraadschap van Rijnland	De Schelster Amstelveen B.V.	De Raad Bouwontwikkeling B.V.	1/3 Hr JGA Ruhe, 1/3 Hr HAJ Ruhe, 1/3 Hr WJM Ruhe
Sociaal - gestapeld	€ 100.787	€ 0	€ 0	€ 0	€ 436.742
Sociaal - grondgebonden	€ 837.742	€ 0	€ 198.413	€ 0	€ 0
Middelduur laag - gestapeld	€ 675.575	€ 0	€ 245.663	€ 0	€ 61.416
Middelduur laag - grondgebonden	€ 331.075	€ 0	€ 331.075	€ 0	€ 331.075
Middelduur hoog - gestapeld	€ 2.245.597	€ 0	€ 612.435	€ 0	€ 1.156.823
Middelduur hoog - grondgebonden	€ 546.338	€ 0	€ 624.386	€ 0	€ 468.290
Vrije sector - grondgebonden rijwoning	€ 9.548.461	€ 0	€ 596.779	€ 0	€ 8.056.514
Vrije sector – grond- gebonden 2^1 kapwoning	€ 8.040.178	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vrije sector - grondgebonden vrijstaand	€ 8.973.725	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Parkeren onder woondek	-€ 1.091.825	€ 0	-€ 180.467	€ 0	-€ 496.284
Uitgeefbaar IKC		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorziening Wijkpark	€ 194.645	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal Bruto bijdrage	€ 30.402.298	€ 0	€ 2.428.285	€ 0	€ 10.014.576
<i>Inbrengwaarde</i>	€ 19.261.515	€ 460.005	€ 1.890.000	€ 1.512.030	€ 5.686.005
<i>Grondexploitatiekosten</i>	PM	PM	PM	PM	PM
Totaal Netto bijdrage	€ 11.140.783	-€ 460.005	€ 538.285	-€ 1.512.030	€ 4.328.571

UITGIFTE CATEGORIE	Hr PAC Konst	Hr HA Konst	Hr CA Konst	Liander N.V.	Hr JP Konst
Sociaal - gestapeld	€ 67.191	€ 1.058.260	€ 0	€ 0	€ 0
Sociaal - grondgebonden	€ 396.825	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Middelduur laag - gestapeld	€ 61.416	€ 1.965.308	€ 61.416	€ 0	€ 0
Middelduur laag - grondgebonden	€ 165.538	€ 0	€ 110.358	€ 0	€ 0
Middelduur hoog - gestapeld	€ 136.097	€ 1.224.871	€ 2.313.645	€ 0	€ 0
Middelduur hoog - grondgebonden	€ 468.290	€ 0	€ 858.531	€ 0	€ 0
Vrije sector - grondgebonden rijwoning	€ 4.774.231	€ 5.221.815	€ 5.221.815	€ 0	€ 0
Vrije sector – grond- gebonden 2^1 kapwoning	€ 1.914.328	€ 0	€ 382.866	€ 0	€ 0
Vrije sector - grondgebonden vrijstaand	€ 512.784	€ 256.392	€ 0	€ 0	€ 512.784
Parkeren onder woondek	-€ 351.911	-€ 672.239	-€ 383.492	€ 0	-€ 9.023
Uitgeefbaar IKC	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorziening Wijkpark	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal Bruto bijdrage	€ 8.144.789	€ 9.054.407	€ 8.565.139	€ 0	€ 503.761
<i>Inbrengwaarde</i>	<i>€ 4.381.845</i>	<i>€ 6.031.935</i>	<i>€ 3.971.955</i>	<i>€ 28.000</i>	<i>€ 331.000</i>
<i>Grondexploitatiekosten</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>
Totaal Netto bijdrage	€ 3.762.944	€ 3.022.472	€ 4.593.184	-€ 28.000	€ 172.761

Gemeente Aalsmeer

UITGIFTE CATEGORIE	HR HC Konst	Hr FCP Konst	1/3 Hr PJ Konst, 1/3 Hr CA Konst, 1/3 Hr JP Konst		TOTAAL
Sociaal - gestapeld	€ 0	€ 0	€ 436.742		€ 2.099.723
Sociaal - grondgebonden	€ 0	€ 462.963	€ 44.092		€ 1.940.035
Middelduur laag - gestapeld	€ 0	€ 122.832	€ 614.159		€ 3.807.784
Middelduur laag - grondgebonden	€ 0	€ 0	€ 55.179		€ 1.324.302
Middelduur hoog - gestapeld	€ 0	€ 136.097	€ 0		€ 7.825.564
Middelduur hoog - grondgebonden	€ 0	€ 1.326.821	€ 0		€ 4.292.657
Vrije sector - grondgebonden rijwoning	€ 1.193.558	€ 3.729.868	€ 3.282.284		€ 41.625.324
Vrije sector – grond- gebonden 2^1 kapwoning	€ 0	€ 382.866	€ 382.866		€ 11.103.103
Vrije sector - grondgebonden vrijstaand	€ 1.281.961	€ 512.784	€ 0		€ 12.050.431
Parkeren onder woondek	-€ 58.652	-€ 320.329	-€ 284.235		-€ 3.848.458
Uitgeefbaar IKC	€ 0	€ 0	€ 1.481.953		€ 1.481.953
Voorziening Wijkpark	€ 0	€ 0	€ 0		€ 194.645
Totaal Bruto bijdrage	€ 2.416.867	€ 6.353.901	€ 6.013.039		€ 83.897.063
<i>Inbrengwaarde</i>	<i>€ 2.059.785</i>	<i>€ 3.497.520</i>	<i>€ 3.093.675</i>		€ 52.205.270
<i>Grondexploitatiekosten</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>	<i>PM</i>		<i>PM</i>
Totaal Netto bijdrage	€ 357.082	€ 2.856.381	€ 2.919.364		€ 31.691.793

5 Herziening en afrekening

5.1 Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien tot het moment dat alle in het exploitatie plan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan dient te worden afgesloten. In de jaarlijkse herziening kunnen aanpassingen worden verwerkt die bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten. Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage.

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

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

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

Bij de raming van de opbrengsten is het van belang dat voor de omvang van de te verhalen kosten eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden worden afgetrokken van de geraamde opbrengsten.

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

Ingeval de maximaal te verhalen kosten conform de exploitatieopzet lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied kan de gemeente alle kosten van de exploitatieopzet verhalen op de exploitanten op het moment dat deze een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten 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.

5.2 De exploitatiebijdrage

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

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

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

5.3 Eindafrekening

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

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

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. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

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

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

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

C REGELS

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften. De eisen en regels zijn onderverdeeld in zes artikelen.

Artikel 1: Begripsbepalingen

- a) **Aanbestedingsprotocol:** het document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.
- b) **Bestek:** de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming van deze objecten moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.
- c) **Bouwrijp maken:** Voor zover betrekking hebbend op het Uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals slopen, saneren, ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf het Openbaar gebied dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op het Openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen, zoals onder meer slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, (nuts)aansluitingen en andere gebruikelijke werkzaamheden in het Exploitatieplangebied.
- d) **Bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- e) **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer.
- f) **Doelgroepenverordening:** de Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019 zoals op 28 maart 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad Aalsmeer en de daarvoor in de plaats tredende actualisaties.
- g) **Eigenaar:** de rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op, een eigendom van een binnen de Exploitatieplangrens gelegen onroerende zaak.
- h) **Exploitant:** degene die gronden binnen het Exploitatieplangebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.
- i) **Exploitatiebijdrage:** de door een particuliere eigenaar op grond van een posterieure overeenkomst, dan wel via de Omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.
- j) **Exploitatieopzet:** de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in deel B van dit Exploitatieplan.
- k) **Exploitatieplangebied:** het als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 2 van dit Exploitatieplan.
- l) **Inrichtingsplan:** een plan dat een uitwerking bevat van de eisen ter zake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van (delen van) het Exploitatieplangebied, welk plan zal worden getoetst aan het Bestemmingsplan, het Exploitatieplan, alsmede het "Beeldkwaliteitsplan Oosteindedriehoek, deelgebied 1".
- m) **Kaart fasering:** de kaart waarop de fasering van de plandelen is aangegeven, zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit Exploitatieplan.

- n) **Kaart ruimtegebruikskaat:** de kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven door vastlegging van de voorgenomen functies binnen het Exploitatiegebied, één en ander zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit Exploitatieplan.
- o) **LIOR:** de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Amstelveen en Aalsmeer, versie juli 2019, welke is opgenomen als bijlage B bij dit Exploitatieplan.
- p) **Middeldure huurwoning:** een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 onder j van het Besluit ruimtelijke ordening met een minimale en maximale huurprijs conform de gemeentelijke Doelgroepenverordening en het gemeentelijk Woonbeleid.
- q) **Middeldure koopwoning:** een koopwoning met een minimale en maximale koopprijs conform de gemeentelijke Doelgroepenverordening en het gemeentelijk Woonbeleid.
- r) **Middeldure segment:** het woningsegment bestaand uit middeldure huurwoningen conform artikel 1 lid p en middeldure koopwoningen conform artikel 1 lid q ;
- s) **Nutsvoorzieningen:** In het Exploitatieplangebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.
- t) **Omgevingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke aangevraagd dient te worden voor de realisatie van een Bouwplan.
- u) **Openbaar gebied:** het gedeelte van het Exploitatieplangebied, waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.
- v) **Plan van aanpak:** een document waarin staat beschreven op welke wijze de Werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- w) **Sociale huurwoning:** een door een toegelaten instelling gerealiseerd huurwoning met een maximale huur van € 763,- per maand (prijsspeil 1-1-2022), zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- x) **Uitgeefbaar gebied:** de gronden waarop één of meer aangewezen bouwplannen mogelijk zijn.
- y) **Werk:** een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- z) **Werken en werkzaamheden:** Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen, het Woonrijp maken van het Exploitatieplangebied en het inrichten van de openbare ruimte buiten het exploitatiegebied, zoals nader omschreven in paragraaf 3.1.
- aa) **Woonbeleid:** de Woonagenda Aalsmeer 2020 zoals op 12 december 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad Aalsmeer en de daarvoor in de plaats tredende actualisaties.
- bb) **Woonrijp maken:** de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied in te richten, zoals onder meer aanleg van wegen, groen en water, openbare verlichting, straatmeubilair en andere gebruikelijke inrichtingselementen in de openbare ruimte van het Exploitatieplangebied.

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:

- de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Amstelveen en Aalsmeer versie juli 2019 (Bijlage B).
- Beeldkwaliteitsplan Oostendriedriehoek, deelgebied 1 d.d. 5 oktober 2022.
- Stedenbouwkundig plan Oostendriedriehoek, deelgebied 1 d.d. 7 november 2022.

Goedkeuring integraal stedenbouwkundig plan en plan van aanpak bouw-, en woonrijp maken

2.2 Uiterlijk zes weken voor de indiening van de bestekken worden door de Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:

- a) Een integraal stedenbouwkundig plan van het in ontwikkeling te nemen gebied (de percelen waarvoor de Exploitant een aanvraag Omgevingsvergunning wenst te doen en de daarvoor relevante directe woonomgeving waarin opgenomen de situering van de parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen alsmede de aansluiting op de bestaande verkeersstructuren).
- b) Een bodemonderzoek waaruit blijkt dat de gronden al den niet geschikt zijn voor de functie conform het stedenbouwkundig plan
- c) Een Plan van Aanpak waarin het proces van het bouw-, en woonrijp maken van het in ontwikkeling te nemen gebied, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van het Openbaar Gebied staat beschreven.

2.3 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na ontvangst van de in artikel 2 lid 2 onder a), b) en c) bedoelde gegevens haar reactie bekend aan de Exploitant. Het college van burgemeester en wethouders kan de termijn als bedoeld in de eerste zin éénmalig met vier weken verlengen;

2.4 Het is verboden te starten met de uitvoering van Werken en werkzaamheden voordat het college van burgemeester en wethouders de in artikel 2 lid 2. onder a), b) en c) bedoelde gegevens heeft goedgekeurd.

2.5 In het kader van het bouwrijp maken dienen in ieder geval in het plan van aanpak de volgende werkzaamheden beschreven te worden, voor zover van toepassing op het in ontwikkeling te brengen gebied:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande opstallen, het verwijderen van bestaande funderingen, verharding, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen, zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het geheel of gedeeltelijk ophogen, afgraven en egaliseren van het terrein, het verbeteren van grond en bodem (indien nodig);
- het saneren van bodemvervuiling (indien nodig);
- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen, e.d.;
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

2.6 In het kader van het woonrijp maken dienen in ieder geval in het plan van aanpak de volgende werkzaamheden beschreven te worden, voor zover van toepassing op het in ontwikkeling te brengen gebied:

- het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- het aanleggen van wegen, pleinen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- Het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, beschoeiingen, kadewanden en taluds;
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen van diverse sport- en speelvoorzieningen en een trapveld;
- het aanleggen van diverse bruggen voor gemotoriseerd verkeer, langzaamverkeer en kavelbruggen;
- het plaatsen van ondergrondse containers;
- het instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

Goedkeuring bestekken

- 2.7 Uiterlijk acht weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door de Exploitant op basis van het goedgekeurde stedenbouwkundig plan zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 een Inrichtingsplan en Bestek conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 lid 1 ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 2.8 Het Bestek dient in ieder geval inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp van de openbare ruimte en de toe te passen materialen.
- 2.9 Uiterlijk zes weken na ontvangst van het Inrichtingsplan met Bestek maakt het college van burgemeester en wethouders haar beslissing schriftelijk kenbaar aan de Exploitant.
- 2.10 Het is verboden te starten met de uitvoering van Werken en werkzaamheden voordat het college van Burgemeester en wethouders het Inrichtingsplan en Bestek heeft goedgekeurd.

Aanbesteding van diensten, Werken en werkzaamheden

- 2.11 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende eisen van toepassing:
- a) Het is verplicht de diensten, Werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten;
 - b) Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het drempelbedrag uit de richtlijn genoemd bij lid a) dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd: 'de Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer d.d. 7 november 2017.
- 2.12 Voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden dient door de Exploitant een Aanbestedingsprotocol aan het college van burgemeester en wethouders te worden aangeboden;
- 2.13 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Het college van burgemeester en wethouders kan de termijn als bedoeld in de eerste zin éénmalig met vier weken verlengen.
- 2.14 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk zes weken voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden dient een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen Gunningsbesluit door de Exploitant ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd.
- 2.15 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag als bedoeld in lid 4.
- 2.16 Het is verboden te starten met de uitvoering van Werken en werkzaamheden voordat het college van burgemeester en wethouders het in artikel 2 lid 15 bedoelde Aanbestedingsverslag heeft goedgekeurd.

Goedkeuring voltooiingsverslag bouwrijp maken

- 2.17 Zodra de Exploitant het onderdeel bouwrijp maken van de Werken en werkzaamheden conform artikel 2 lid 5 heeft uitgevoerd dient de Exploitant binnen een termijn van vier weken na afronding van de werkzaamheden schriftelijk een voltooiingsverslag bouwrijp maken in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

- 2.18 In het voltooiingsverslag bouwrijp maken dient de Exploitant in ieder geval inzicht te geven in de kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking tot revisie en inspectie van de aangelegde riolering .
- 2.19 Uiterlijk zes weken na ontvangst van het voltooiingsverslag bouwrijp maken maakt het college van burgemeester en wethouders haar beslissing ten aanzien van het voltooiingsverslag bouwrijp maken schriftelijk kenbaar aan de Exploitant.

Goedkeuring voltooiingsverslag woonrijp maken

- 2.20 Zodra de Exploitant het onderdeel woonrijp maken van de Werken en werkzaamheden conform artikel 2 lid 6 heeft uitgevoerd dient de Exploitant binnen een termijn van vier weken na afronding van de werkzaamheden schriftelijk een voltooiingsverslag woonrijp maken in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.
- 2.21 In het voltooiingsverslag woonrijp maken dient de Exploitant in ieder geval inzicht te geven in de kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking tot revisie en inspectie van de aangelegde riolering .
- 2.22 Uiterlijk zes weken na ontvangst van het voltooiingsverslag woonrijp maken maakt het college van burgemeester en wethouders haar beslissing ten aanzien van het voltooiingsverslag woonrijp maken schriftelijk kenbaar aan de Exploitant.

Artikel 3: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en aanvragen omgevingsvergunningen

Koppeling tussen Voltooiingsverslag en afgifte Omgevingsvergunning

- 3.1 Een Omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen mag niet worden verleend, voordat:
- a) Het integraal stedenbouwkundig plan zoals bedoeld onder artikel 2 lid 3 van de percelen waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft is goedgekeurd door college van burgemeester en wethouders.
 - b) Een voltooiingsverslag bouwrijp maken zoals bedoeld onder artikel 2 lid 17 van de percelen waarop de aanvraag Omgevingsvergunning en de daarvoor relevante onderdelen van de directe woonomgeving is goedgekeurd door college van burgemeester en wethouders.
 - c) De vereiste waterberging ten behoeve van de percelen waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft is gerealiseerd.

Koppeling tussen werken en werkzaamheden en aanvragen omgevingsvergunningen

- 3.2 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 2 is alleen toegestaan indien:
- 3.2.1 er voor minimaal 70% van de woningen behorend tot fase 1 een omgevingsvergunning is verleend;
- 3.2.2 er voor minimaal 31 sociale huurwoningen behorend tot fase 1 conform artikel 1 lid s een omgevingsvergunning is verleend;
- 3.2.3 er voor minimaal 4 middeldure huurwoningen behorend tot fase 1 conform artikel 1 lid p een omgevingsvergunning is verleend;
- 3.2.4 de ontsluiting van het plangebied op de Legmeerdijk, conform bijlage 5, in gebruik is genomen;
- 3.2.5 Waterberging als onderdeel van fase 1, conform bijlage 5, is afgerond;
- 3.3 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 3 is alleen toegestaan indien:
- 3.3.1 er voor minimaal 95% van de woningen behorend tot fase 1 een omgevingsvergunning is verleend;
- 3.3.2 er voor minimaal 70% van de woningen behorend tot fase 2 een omgevingsvergunning is verleend;
- 3.3.3 er voor minimaal 115 sociale huurwoningen conform artikel 1 lid s een omgevingsvergunning is verleend;

3.3.4 er voor minimaal 26 middeldure huurwoningen conform artikel 1 lid p een omgevingsvergunning is verleend;

3.3.5 er voor minimaal 137 woningen in het middeldure segment zijn gerealiseerd conform artikel 1 lid r een omgevingsvergunning is verleend.

3.4 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van de 800^{ste} woning is alleen toegestaan indien:

3.4.1 er voor minimaal 213 sociale huurwoningen conform artikel 1 lid s een omgevingsvergunning is verleend;

3.4.2 er voor minimaal 43 middeldure huurwoningen conform artikel 1 lid p een omgevingsvergunning is verleend;

3.4.3 er voor minimaal 256 woningen in het middeldure segment zijn gerealiseerd conform artikel 1 lid r een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 4: indexatie

Alle in dit exploitatieplan genoemde bedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd dan wel worden bijgesteld in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan. De jaarlijks door B&W vastgestelde parameters zijn leidraad bij de jaarlijkse indexatie van de in dit exploitatieplan genoemde bedragen.

Artikel 5: tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur en middeldure huur en koop

5.1 Een sociale huurwoning en een middeldure huurwoning wordt verhuurd en een middeldure koopwoning wordt verkocht aan een woningzoekende die past binnen de doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

5.2 Een sociale huurwoning, een middeldure huurwoning en een middeldure koopwoning wordt vervreemd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

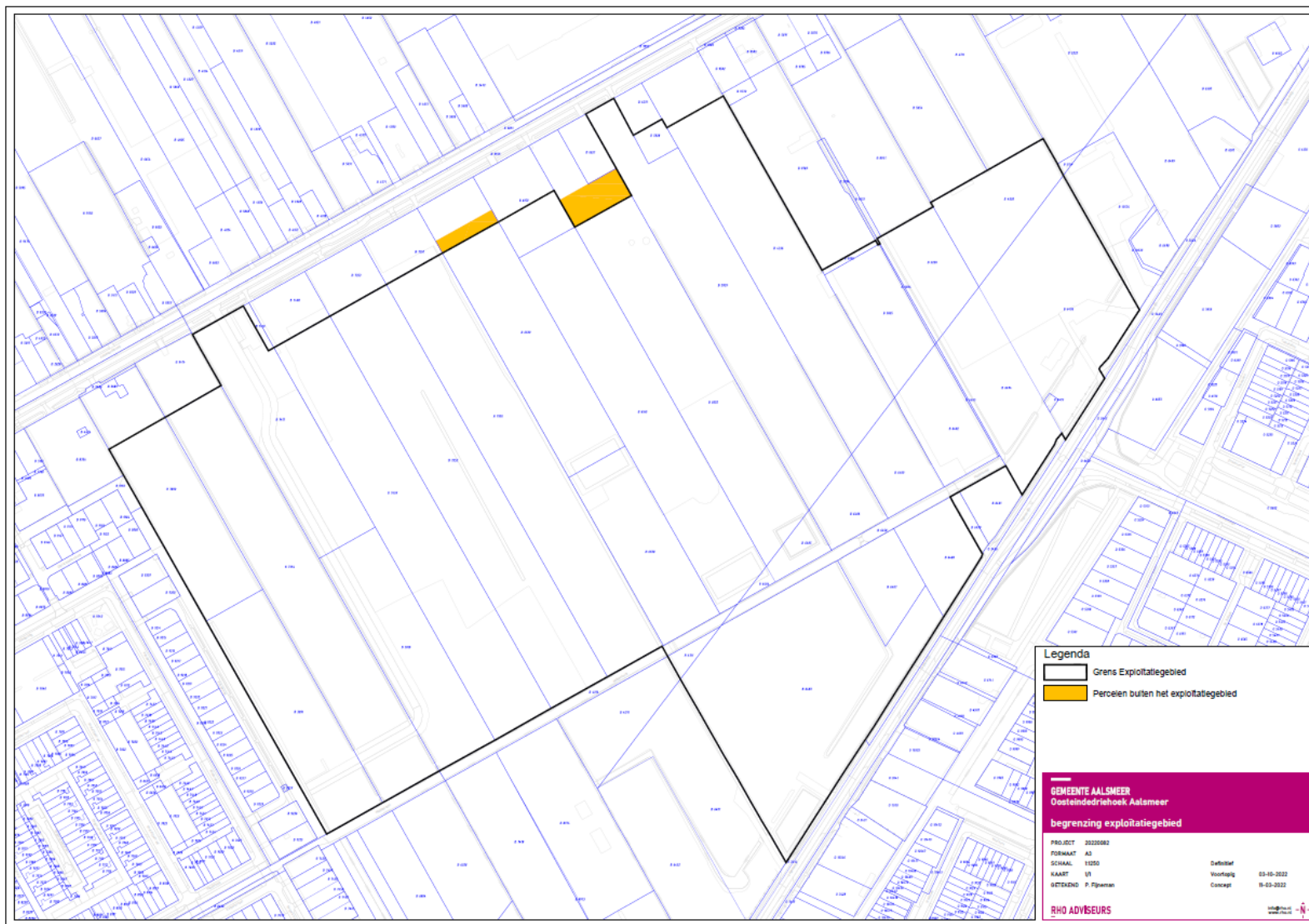
Artikel 6: ontheffingsmogelijkheid

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen voor het bepaalde in artikel 2 en in artikel 3 lid 1, indien en voor zover de aanvrager van de Omgevingsvergunning, naar het oordeel van college en wethouders, voldoende (financiële) zekerheden voor de uitvoering van het bouw-, en woonrijp maken van de percelen waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft en de directe woonomgeving van die percelen alsmede de rechtstreekse verkeersontsluiting van die percelen op de bestaande verkeersinfrastructuur, heeft gesteld.

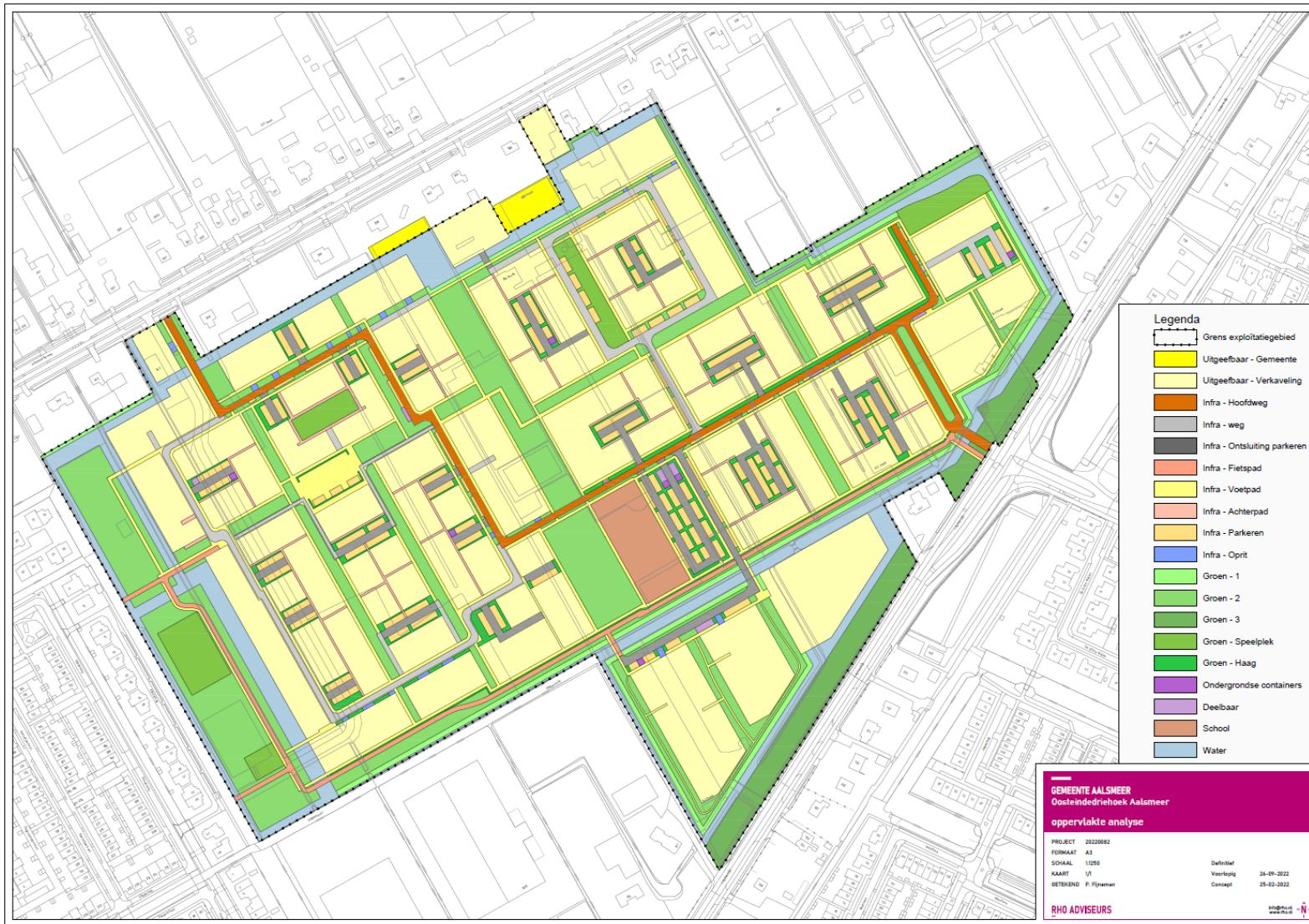
Bijlagen

[illegible]

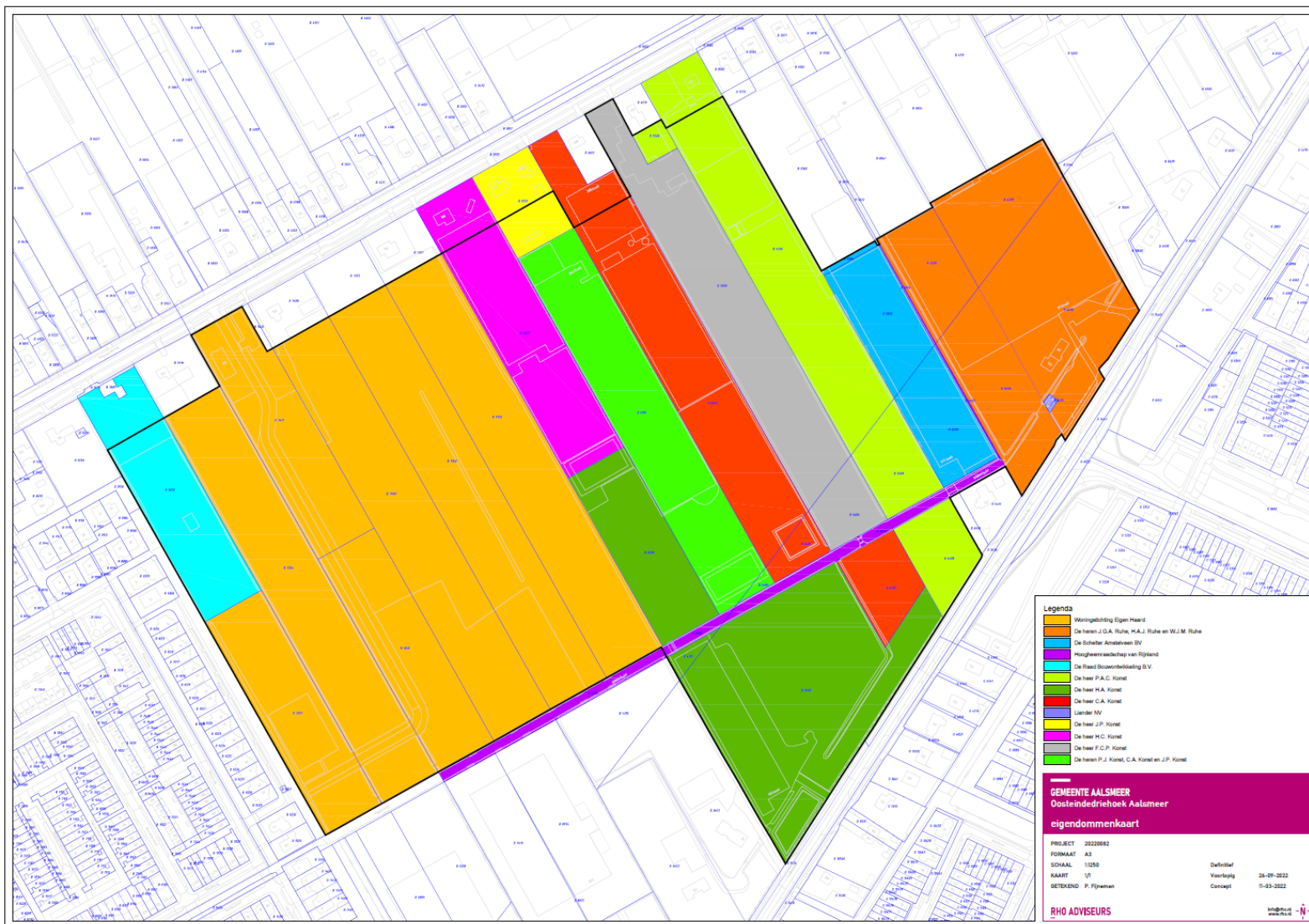
Bijlage 2: Exploitatiegebied



Bijlage 3: Voorgenomen grondgebruik

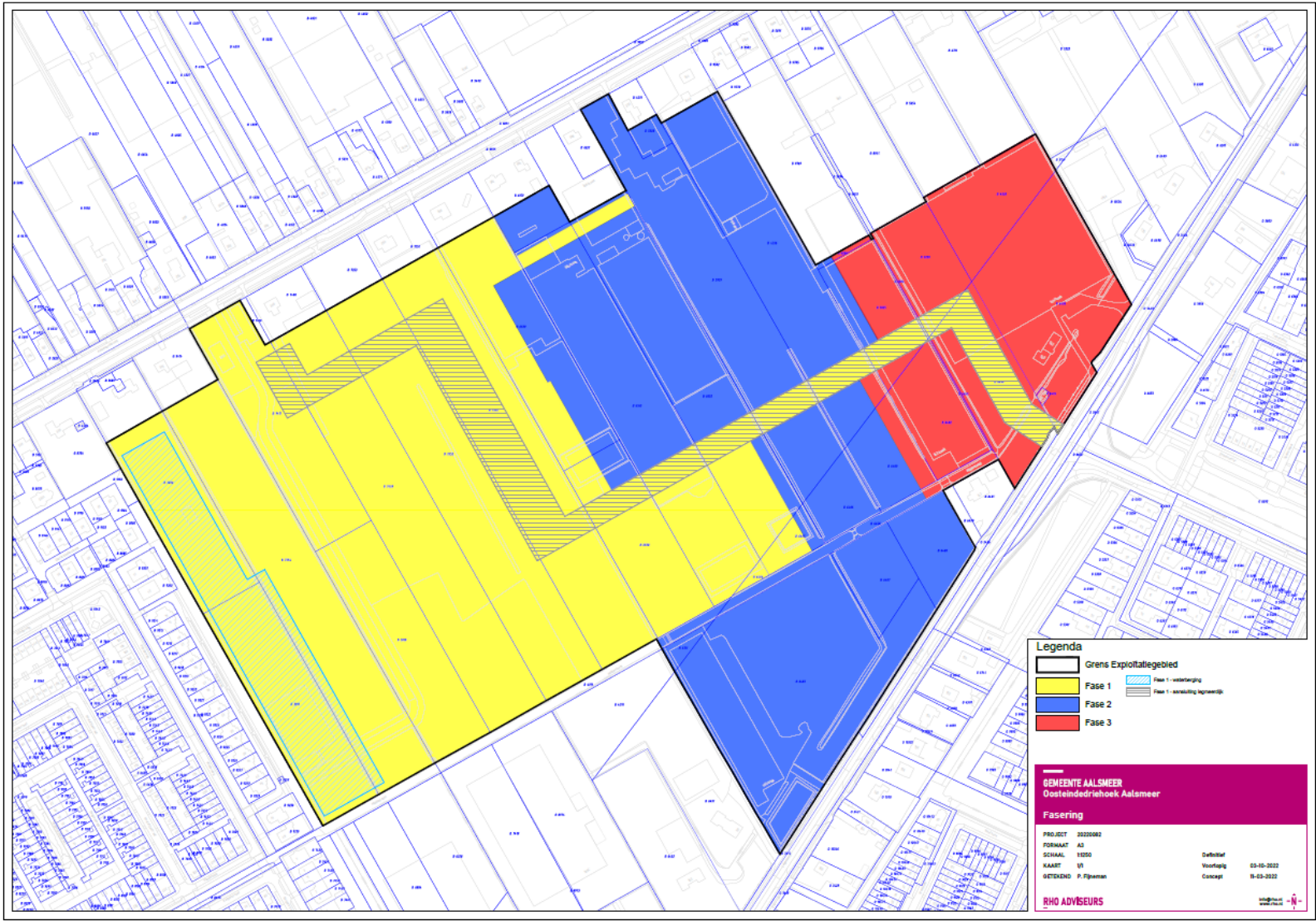


Bijlage 4: Eigendomssituatie



Exploitatieplan Oostendedriehoek

Bijlage 5: Fasering



Exploitatieplan Oostendedriehoek

Bijlage 6: Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2021			
Resultaat			
Datum	21-11-2022	Complexiteit	118%
Gemeente	Aalsmeer	print	
Projectnaam	EP Oosteindedriehoek		
Projectnummer	20220082		
Datum prijspeil	1-1-2021		
Looptijd project in jaren	12		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	729	€ 93.299	2%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	253	€ 32.371	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	416	€ 53.248	1%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.680	0%
Stedenbouw	5.062	€ 647.937	15%
2.1 Programma van Eisen	147	€ 18.816	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	875	€ 112.030	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	2.716	€ 347.622	8%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.324	€ 169.469	4%
Ruimtelijke Ordening	1.501	€ 192.080	5%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	735	€ 94.080	2%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	766	€ 98.000	2%
Civiele en cultuur techniek	18.602	€ 2.080.233	49%
4.1 Planontwikkeling	1.484	€ 189.902	4%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	17.118	€ 1.890.331	45%
Landmeten/vastgoed informatie	691	€ 69.816	2%
5.1 Kaartmateriaal	691	€ 69.816	2%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	5.530	€ 807.379	19%
7.1 Projectmanagement	5.530	€ 807.379	19%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	2.765	€ 353.920	8%
8.1 Planeconomie	2.765	€ 353.920	8%
totaal	34.880	€ 4.244.664	100%

Regeling plankosten exploitatieplan 2021

Vragenlijst

Datum	21-11-2022	
Gemeente	Aalsmeer	
Projectnaam	EP Oosteindedriehoek	
Projectnummer	20220082	
Datum prijspeil	1-1-2021	
Looptijd project in jaren	12	
Aantal werkweken per jaar	42	print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
☐ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☒ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
a aantal onbebouwde percelen totaal
b aantal bebouwde percelen stuks
 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
a waarvan onbebouwde percelen totaal
b waarvan percelen met woningen stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten stuks
 stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
woningen aantal
bedrijvigheid m2 uitteefbaar
commercieel/retail m2 bvo
maatschappelijk m2 bvo
recreatie m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitteefbaar en openbaar gebied ?
 m2 uitteefbaar 45%
 m2 openbaar 55%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?
☒ Programma van eisen [info](#)
☐ Masterplan [info](#)
☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

- info** 15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit? ☐ ja ☒ nee
- info** a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan? ☒ ja ☐ nee
- info** 17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit? ☐ ja ☒ nee
- 18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit? ☐ ja ☒ nee
- info** zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

- info** 19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
- info** **Slopen**
- 20 Is sprake van sloop van onroerende zaken? ☒ ja ☐ nee
- a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden? m3
- b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☒ (agrarisch) %
- info** ☒ overige onroerende zaken %
- 21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☒ ja ☐ nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest? %
- info** 22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☒ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
- Ophogen/voorbelasten**
- 23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☒ ja ☐ nee
- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☒ partieel
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast? deelplan/fase
- c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1 **info**

Bouw-en woonrijpmaken

- 24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken? ☒ ja ☐ nee
- info** 25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☒ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %
- 26 Is er sprake van bodemsanering? ☒ Ja ☐ Nee
- a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering? %



Bijlage A:Taxatie inbrengwaarde Oosteindedriehoek deelgebied 1



Bijlage B: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)