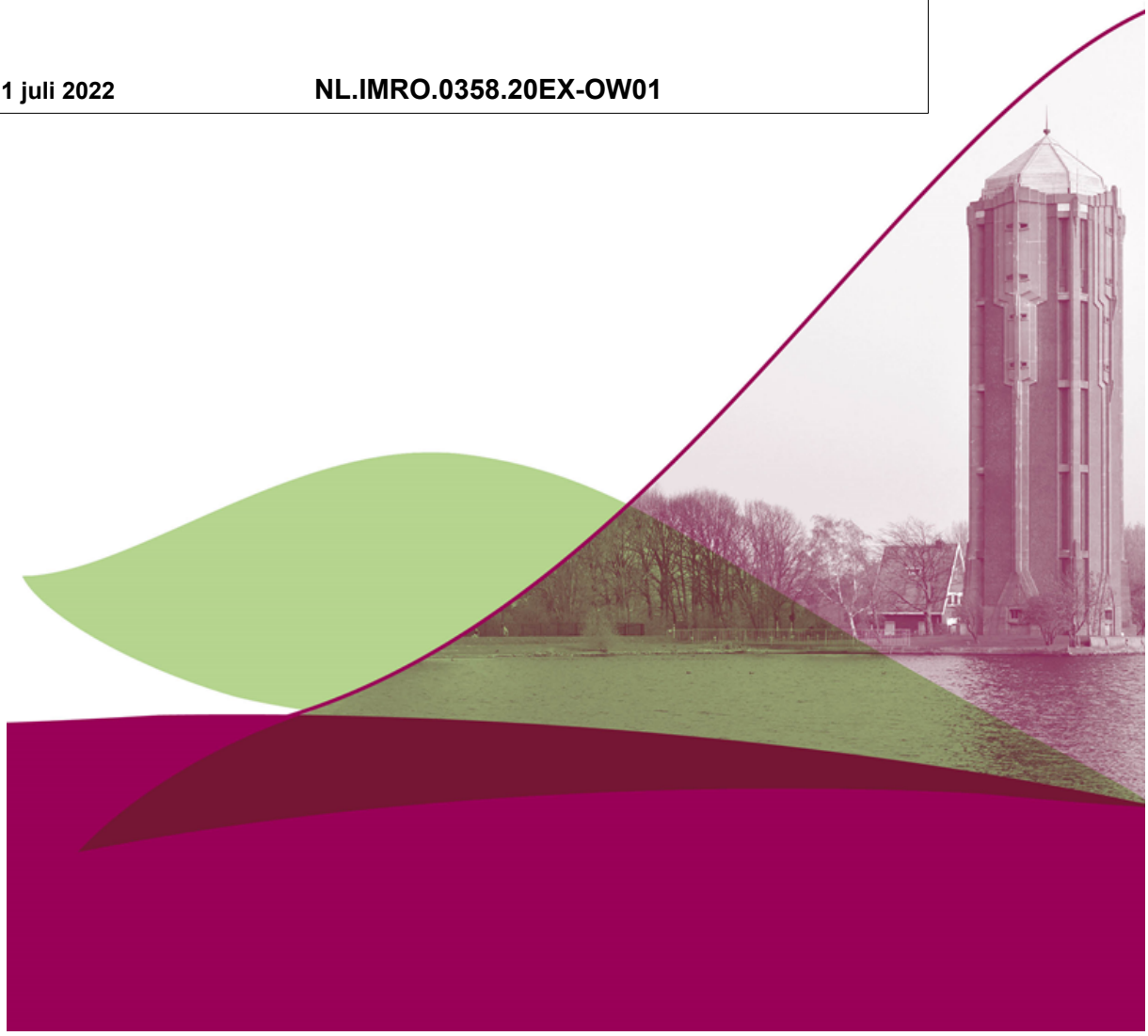
Gemeente Aalsmeer

Exploitatieplan
Kudelstaart - Westeinderhage

Behorende bij het bestemmingsplan
“Kudelstaart - Westeinderhage’

1 juli 2022 **NL.IMRO.0358.20EX-OW01**



Inhoudsopgave

A TOELICHTING 6

1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel exploitatieplan 7
1.3 Leeswijzer 8

2 Toelichting exploitatieplangebied 9

2.1 Vigerende planologische maatregel 9
2.2 Relatie planologische maatregel 10
2.3 Stedenbouwkundige opzet 10
2.4 De exploitatieplangrens 11
2.5 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 12

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 14

3.1 Omschrijving bouwrijp maken 14
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 14
3.3 Omschrijving inrichting Openbaar gebied 14

B EXPLOITATIEOPZET 15

4 Exploitatieopzet 16

4.1 Algemeen 16
4.2 Parameters 16
4.3 Toekomstig grondgebruik 17
4.4 Programma 18
4.5 Kosten 18
4.5.1 Kosten exploitatieplangebied 19
4.5.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1) 19
4.5.3 Sloopwerken (categorie 1) 20
4.5.4 Planschade (categorie 1) 20
4.5.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1) 20
4.5.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1) 20
4.5.7 Plankosten (categorie 1) 21
4.5.8 Planstructurele elementen (categorie 3) 21
4.6 Opbrengsten 21
4.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten 22
4.8 Exploitatieopzet 22
4.8.1 Gewogen basiseenheden 22
4.8.2 Exploitatiebijdrage 23
4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 24

5 Herziening en afrekening 25

5.1 Jaarlijkse herziening 25
5.2 Eindafrekening 25

6 Rechtsbescherming exploitatieplan 27

C REGELS 28

Artikel 1. Begripsbepalingen 29
Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden 31
Artikel 4. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden 31
Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden 32
Artikel 6. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied 32
Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen 32
Artikel 8. Verbodsbepalingen 33
Artikel 9. Strafbepaling 33
Artikel 10. Slotbepaling 33

Bijlagen 34

1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan 34
2. Kaart Inrichtingsplan 34
3. Kaart Exploitatieplangrens 34
4. Kaart Eigendommen 34
5. Taxatie inbrengwaarde Westeinderhage 34
6. Ministeriele regeling plankosten exploitatieplan 2021 34
7. Exploitatieopzet 34
8. Leidraad inrichting openbare ruimte Aalsmeer 34
9. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amstelveen en Aalsmeer 2017 34

Onderwerp : **Exploitatieplan Westeinderhage**

Identificatiecode : **NL.IMRO.0358.20EX-OW01**

Auteurs : **R. Bouten**
H. Bakker

Status : **Definitief**

Procedureoverzicht

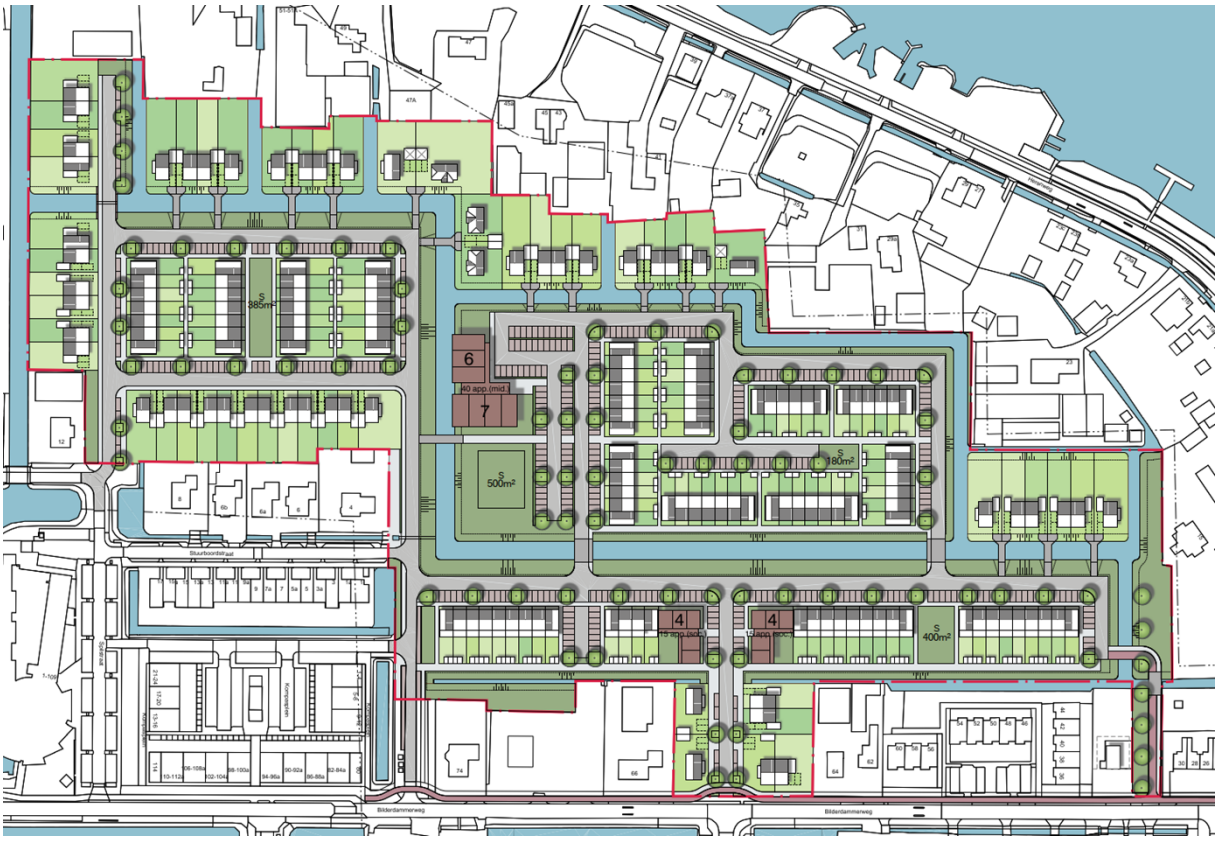
Fase	*Datum*
Ontwerp	7 december 2021
Vaststelling	

A TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de kern Kudelstaart van de gemeente Aalsmeer is het plangebied Westeinderhage gelegen. Voor dit plangebied is een bestemmingsplan in voorbereiding, dat voorziet in de wijziging van de huidige bestemming naar een bestemming met wonen, verkeer en groen. Het doel van dit bestemmingsplan Westeinderhage en deze woningbouwontwikkeling is om te voorzien in de woningbehoefte van Kudelstaart, Aalsmeer en omgeving, waarmee tevens de leefbaarheid van de kern Kudelstaart een positieve impuls krijgt.



Afbeelding 1 Plangebied Westeinderhage (Bron: stedenbouwkundig ontwerp Westeinderhage 2022)

1.2 Doel exploitatieplan

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

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

Westeinderhage
Niet met alle particuliere grondeigenaren in het Exploitatieplangebied is tot op heden door de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal ten aanzien van de aangewezen bouwplannen op deze particuliere grondeigendommen nog niet 'anderszins is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente Aalsmeer is, ongeacht deze wettelijke verplichting tot kostenverhaal, bereid een (posterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten met deze particuliere grondeigenaren. Indien niet tot overeenstemming gekomen kan worden, zal de gemeente zo nodig overgaan tot onteigening van de betrokken eigendommen om zodanig het Bestemmingsplan te realiseren.

Gezien het voorgaande dient de vaststelling van dit Exploitatieplan ertoe om:
a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen Omgevingsvergunning, dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit Exploitatieplan gesloten kunnen worden;
b. vast te leggen welke Werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte dienen te worden verricht;
c. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

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 'Westeinderhage', opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

Het plangebied Westeinderhage ligt op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer in de kern Kudelstaart. Het Exploitatieplangebied wordt globaal begrensd door de Bilderdammerweg, de Herenweg en de Stuurboordstraat. Op afbeelding 2 is de ligging van het te ontwikkelen plangebied globaal weergegeven.



Afbeelding 2 Globale duiding gebied Westeinderhage

2.1 Vigerende planologische maatregel

Het Exploitatieplangebied Westeinderhage is gelegen in het vigerende Bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juni 2013) en Kudelstaart 2020 (ontwerp ter visie gelegd op 18 september 2020). De vigerende bestemmingen in het bestemmingsplan Kudelstaart op onderdelen, waar het exploitatieplangebied Westeinderhage betreft, is overwegend Agrarisch-Tuinbouw met een enkele bestemming Bedrijf en Verkeer.

Het gevolg van deze vigerende bestemmingsplannen is dat de gemeente Aalsmeer voor de realisatie van woningbouw in het Exploitatieplangebied Westeinderhage een nieuw bestemmingsplan moet opstellen. Dit brengt, conform artikel 6.12 lid 2 Wro en de voorgaande toelichting in hoofdstuk 1, met zich mee dat tevens een Exploitatieplan moet worden opgesteld.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende Exploitatieplan ‘Westeinderhage’ (hierna Exploitatieplan) behoort bij het Bestemmingsplan ‘Westeinderhage’. Dit Bestemmingsplan vervangt (al dan niet gedeeltelijk) de vigerende bestemmingsplannen ‘Kudelstaart op onderdelen’, ’Kudelstaart 2006’ en ‘Kudelstaart 2020’.



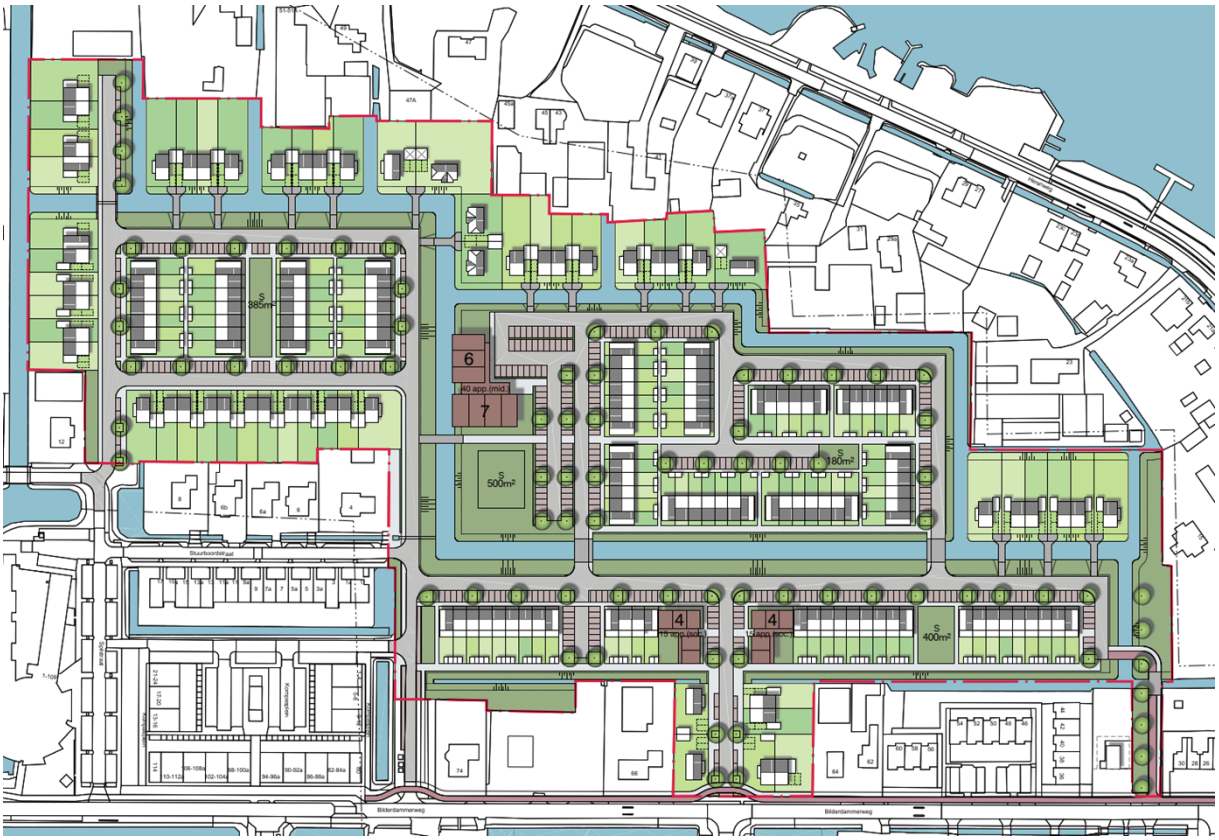
Afbeelding 3 Verbeelding Bestemmingsplan Westeinderhage

De uitgangspunten in het Bestemmingsplan gelden ook voor dit Exploitatieplan. De verbeelding van het Bestemmingsplan ‘Westeinderhage’ is opgenomen in bijlage 1 van dit Exploitatieplan.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan Westeinderhage voorziet in de ontwikkeling en realisatie van 267 woningen in verschillende woningbouwcategorieën (bestemming ‘Wonen’). Daarnaast wordt voorzien in de bijbehorende aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden).

Op afbeelding 5 is de stedenbouwkundige opzet (Inrichtingsplan) van Westeinderhage weergegeven. Dit inrichtingsplan dient tevens als grondslag voor onderhavig Exploitatieplan Westeinderhage en bijbehorende Exploitatieopzet en is als bijlage 2 bij dit Exploitatieplan opgenomen.



Afbeelding 4 inrichtingsplan Westeinderhage

2.4 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het Exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplangebied of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van een exploitatieplangebied geld het volgende:
"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen." [1]

De voorwaarden die aan de begrenzing van het exploitatieplangebied gesteld worden, zijn dat:

1. deze zo moet zijn vastgesteld dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen;
2. de onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie de grenzen van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan; en
3. wanneer een exploitatieplangebied uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaat, er sprake moet zijn van ruimtelijke en/of functionele samenhang om deze in één exploitatieplangebied te kunnen opnemen.

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

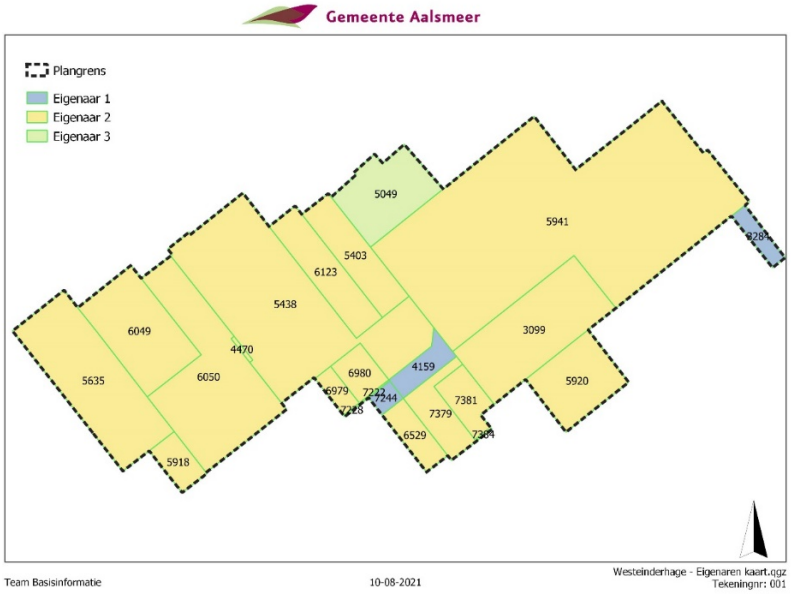
Toepassing van deze voorwaarden maakt dat de exploitatieplangrens Westeinderhage gelijk is aan de bestemmingsplangrens Westeinderhage.

Tenslotte zijn in het bestemmingsplangebied geen bestemmingen die worden gehandhaafd. Op alle grondeigendommen in het Exploitatieplangebied zijn aangewezen bouwplannen voorzien zoals bepaald in artikel 6.12 lid 1 Wro met daarbij de benodigde voorzieningen.

De grens van het Exploitatieplangebied is als plangrens aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangrens', opgenomen in bijlage 3, welke onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

2.5 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

In het Exploitatieplangebied is een beperkt deel van de gronden in het Exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Aalsmeer. De overige gronden zijn in eigendom van derden / particuliere grondeigenaren. Op afbeelding 6 is de eigendomssituatie in het Exploitatieplangebied weergegeven.



Afbeelding 5 Grondeigendommen binnen Exploitatieplangebied

De kaart 'Eigendommen', waarop de eigendomssituatie is weergegeven, is opgenomen in bijlage 4 van dit Exploitatieplan.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per betrokken grondeigenaar weergegeven.

Eigenaar 1	*1.870*
Eigenaar 2	*77.923*
Eigenaar 3	*3.314*
Totaal	*83.107*

Tabel 1 Kadastrale eigendomssituatie

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

Getracht wordt om de gronden van de betrokken grondeigenaren middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen cq. een (anterieure) overeenkomst tot kostenverhaal te sluiten. Als het niet mogelijk is om de gronden, die nodig zijn voor de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid, minnelijk te verwerven (of het kostenverhaal anderszins te verzekeren) en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de gemeente daartoe ook overgaan.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar gebied en Openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen in het Exploitatieplangebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Aanleg van openbare bergingswatergangen en waterberging(en) ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf Uitgeefbaar gebied en Openbaar gebied;
- Voorbelasting;

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

3.3 Omschrijving inrichting Openbaar gebied

Voor de inrichting van het Openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Aanleg van planten, bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straatmeubilair; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken.
- Plaatsen van bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.
- Plaatsen van (tijdelijke) markeringen, verkeers- en waarschuwings- borden.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

B EXPLOITATIEOPZET

4 Exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de Exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de Exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van de exploitatie. Bij deze methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

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

De invloed van de fasering, prijsstijgingen (inflatie) en rente spelen een rol op het moment dat het resultaat op eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project / exploitatie gereed is. Door indexering(en) / inflatie en rente toe te rekenen ontstaat het saldo op het eind van deze looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. Dit wordt het resultaat op eindwaarde genoemd.

Om het resultaat (en de gefaseerde kosten en opbrengsten) terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2022. Het aldus berekende resultaat, wordt het resultaat op contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De Exploitatieopzet is onder andere gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan ‘Westeinderhage’ en het inrichtingsplan.

Ingevolge de Wro is het fictieve uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is. Voor de raming van de kosten en opbrengsten is er dan ook van uitgegaan dat het Exploitatieplangebied in zijn geheel door één exploitant (fictief de gemeente) in exploitatie wordt gebracht.

4.2 Parameters

De Exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de Exploitatieopzet:

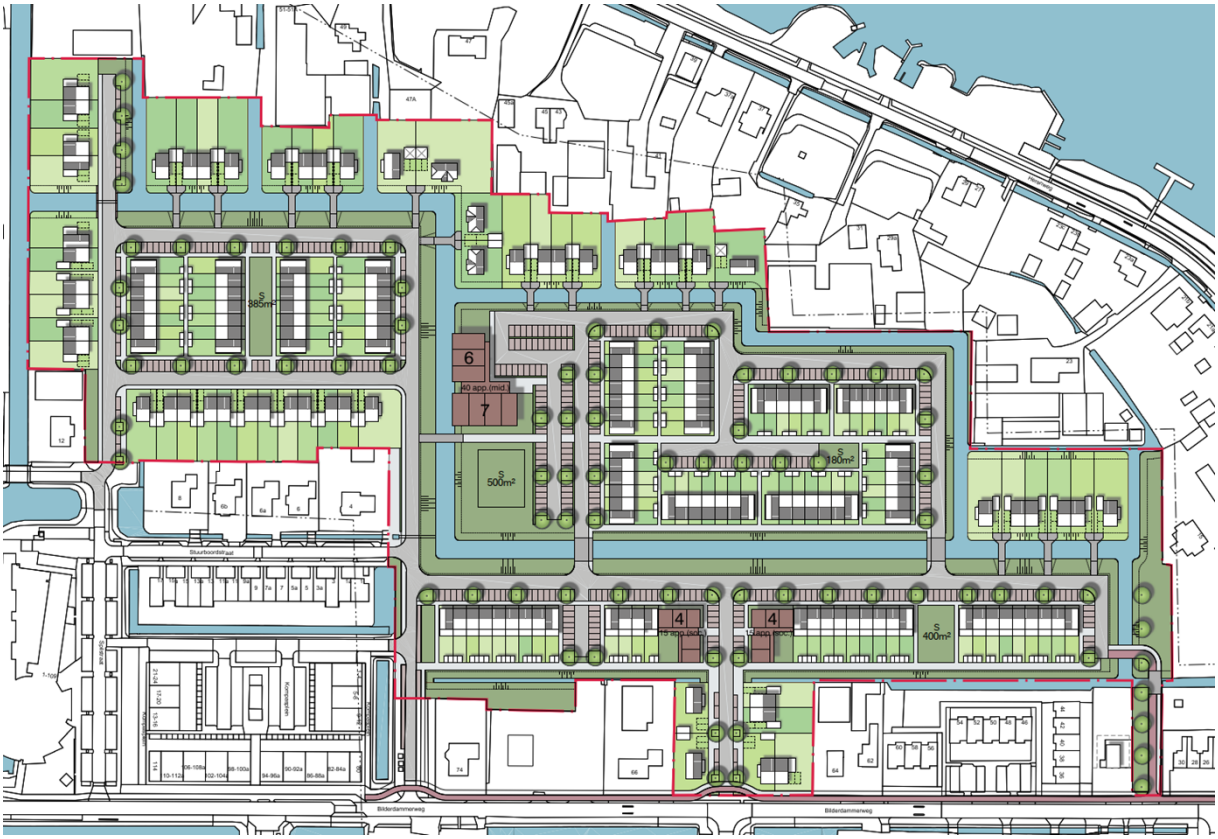
	2022	2023	2024 e.v.
Rente	0,5%	0,5%	0,5%
Inflatiecijfer kosten	- %	2,5%	2,0%
Inflatiecijfer opbrengsten	-%	1,8%	1,8%

Tabel 2 Gehanteerde parameters

Bij een herziening van het Exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog in overeenstemming zijn met de dan geldende marktomstandigheden.

4.3 Toekomstig grondgebruik

Het grondgebruik is gebaseerd op het Bestemmingsplan 'Westeinderhage' en op de van het Exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Inrichtingsplan' (zie bijlage 2) en in onderstaande afbeelding 7 weergegeven.



Afbeelding 6 Grondgebruik Exploitatieplangebied Westeinderhage

Met het inzichtelijk maken van het grondgebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik rekening wordt gehouden in de Exploitatieopzet van het Exploitatieplan.

Tabel 3 geeft het totale grondgebruik binnen het Exploitatieplangebied weer.

Groen	14.807
Uitgeefbaar	38.014
Verharding	21.365
Water	8.921
Totaal	**83.107**

Tabel 3. Grondgebruik in het Exploitatieplan

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 4 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Westeinderhage' en de kaart 'Inrichtingsplan'.

Uitgifte	*Type woning*	*m²*	*Aantal*
W1	Vrijstaand	4.684	9
W2	2^1 kap (groot)	7.025	16
W3	2^1 kap (klein)	9.167	30
W4	Beneden-bovenwoning (sociaal)	2.588	36
W5	Beneden-bovenwoning (midden)	1.882	26
W6	Rijwoningen (duur)	9.679	68
W7	Rijwoningen (middelduur)	1.572	12
W8	Appartement (groot)	825	40
W9	Appartement (klein)	592	30
TOTAAL		**38.014**	**267**

Tabel 4. Bouwprogramma exploitatieplangebied

4.5 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

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 5 opgenomen. In de toelichting op de kosten in het exploitatieplangebied is per kostensoort aangegeven in welke categorie deze valt.

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatieplangebied en alleen ten dienste van dat exploitatie- gebied.	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 5. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

4.5.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van de woningen in het exploitatieplangebied, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Westeinderhage, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 6. Dit zijn de kosten op prijspeil 31 december 2022 en exclusief btw.

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal))**
Inbrengwaarde gronden	7.906.909
Sloopwerken	300.523
Planschade	34.000
Onderzoekskosten en sanering	1.389.876
Bouw- en woonrijp maken	8.746.076
Plankosten	834.738
Planstructurele elementen	344.027
Rentekosten	66.382
Totaal	**19.622.530**

Tabel 6. Specificering kosten exploitatieplangebied Westeinderhage

De gedetailleerde kostenraming voor Westeinderhage is opgenomen in bijlage 7.

4.5.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau BaseValue B.V.. Artikel 6.13 lid 5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden moet worden bepaald.

Het rapport Taxatierapport inbrengwaarde Westeinderhage, kenmerk 101867/DEF/1.0, d.d. 15 november 2021, is opgenomen in bijlage 8 van dit exploitatieplan. In tabel 7 is de inbrengwaarde per grondeigenaar weergegeven.

Eigenaar	Inbrengwaarde €
Eigenaar 1	188.804
Eigenaar 2	7.407.113
Eigenaar 3	310.992
Totaal	**7.906.909**

Tabel 7 Inbrengwaarde per grondeigenaar

4.5.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied zijn enkele opstallen aanwezig die worden gesloopt. Het betreft het opstal op een deel van het eigendom aan de Bilderdammerweg 32, een transformatorhuisje en diverse kleine opruimingen van o.a. puin.

De totale sloopkosten bedragen op basis van voornoemde raming € 300.523,-.

4.5.4 Planschade (categorie 1)

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met planschade. De gemeente Aalsmeer heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze risicoanalyse is in dit Exploitatieplan Westeinderhage verwerkt. (€ 34.000)

4.5.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en fauna en dergelijke.
De kosten voor het saneren en geschikt maken van de gronden zijn geraamd op €1.389.876,-.

4.5.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Aalsmeer. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven op de kaart ‘inrichtingsplan’.

De totale kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 8.746.076,-.

Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 4.308.617,-.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 4.437.459,-.

4.5.7 Plankosten (categorie 1)

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 ingevulde plankostenscan voor het exploitatieplangebied Westeinderhage is opgenomen in bijlage 9 bij dit exploitatieplan. De totale nominale plankosten zijn geraamd op € 834.738,-.

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.

4.5.8 Planstructurele elementen (categorie 3)

Voor een exploitatieplangebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied ‘Westeinderhage’.

De gemeente Aalsmeer heeft 21 januari 2021, de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2020 vastgesteld. Hierin zijn de bovenwijkse voorzieningen van Aalsmeer benoemd, begroot en naar proportionaliteit toegerekend aan de gebiedsontwikkelingen van Aalsmeer. De bijdrage, op basis van deze Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2020 is vastgesteld op € 9,05 per vierkante meter uitgeefbare grond.

De bijdrage vanuit het plangebied Westeinderhage aan de bovenwijkse voorzieningen bedraagt in totaal € 344.027,- (38.014 m² uitgeefbare grond maal € 9,05 per m2).

Eventuele wijzigingen van deze bijdrage bovenwijkse voorzieningen zullen, bij een herziening van het exploitatieplan, worden aangepast.

4.6 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- Uitgifte van de gronden in het exploitatieplangebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn, conform het grondprijsbeleid van de gemeente Amstelveen/Aalsmeer, gebaseerd op residuele grondwaardeberekeningen.

Tabel 8 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Uitgiftecategorie	Aantal	Grondwaarde €	Totaal €
Appartementen (sociaal)	30	19.125	573.750
Appartementen (betaalbaar)	40	50.399	2.015.965
Bebo (sociaal)	36	19.750	711.000
Bebo (midden)	26	59.856	1.556.254
Rijwoning (midden)	12	76.588	919.056
Rijwoning (Vrije sector)	68	90.513	6.154.868
2^1 kap (klein-midden)	30	110.538	3.316.150
2^1 kap (groot)	16	142.612	2.281.786
Vrijstaand (Vrije sector)	9	215.642	1.940.776
TOTAAL	**267**		**19.469.605**

Tabel 8. Geraamde opbrengsten Westeinderhage

4.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in paragraaf 4.5 en 4.6 opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn werkzaamheden uitgevoerd, denk aan kosten voor (milieu)onderzoeken en plankosten. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, per 1-1-2022, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 9 weergegeven.

Kosten	Begroot €	Gerealiseerd (per 1-1-2022) €	%
Inbrengwaarde gronden	7.906.909	0	0,0%
Sloopwerken	300.523	0	0,0%
Planschade	34.000	0	0,0%
Onderzoekskosten en sanering	1.389.876	0	0,0%
Bouw- en woonrijp maken	8.746.076	0	0,0%
Plankosten	834.738	274.578	32,9%
Planstructurele elementen	344.027	0	0,0%
Rentekosten	66.382	0	0,0%
TOTAAL	**19.622.530**	**274.578**	**1,4%**

Opbrengsten	Begroot €	Gerealiseerd (per 1-1-2022) €	%
Woningverkoop	19.469.605	0	0%
TOTAAL	**19.469.605**	**0**	**0%**

Tabel 9 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 10 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is de uitgifteprijs van het type ‘W1’ op ‘1’ gezet. De uitgifteprijzen van de overige woningtypen zijn hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal vierkante meter Uitgeefbaar gebied resulteert in de gewogen basiseenheden.

In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 1.018,02. De totale exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 7.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
Appartementen (sociaal)	m2 uitg	€ 19.402	1,00	30	30,00
Appartementen (betaalbaar)	m2 uitg	€ 51.130	2,64	40	105,41
Bebo (sociaal)	m2 uitg	€ 20.036	1,03	36	37,18
Bebo (midden)	m2 uitg	€ 60.724	3,13	26	81,37
Rijwoning (midden)	m2 uitg	€ 77.698	4,00	12	48,06
Rijwoning (Vrije sector)	m2 uitg	€ 91.825	4,73	68	321,82
2^1 kap (klein-midden)	m2 uitg	€ 112.141	5,78	30	173,39
2^1 kap (groot)	m2 uitg	€ 144.679	7,46	16	119,31
Vrijstaand (Vrije sector)	m2 uitg	€ 218.768	11,28	9	101,48
Totaal				**267**	**1.018,02**

Tabel 10 Gewogen basiseenheden

4.8.2 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 11 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde, 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 Westeinderhage bedraagt € 19.378,- (per vierkante meter Uitgeefbaar gebied) op contante waarde 1 januari 2022.

	Totaal € (NCW)
Te verhalen kosten	19.726.875
Minus subsidies en/of bijdragen	0
Netto te verhalen kosten	19.726.875
Totale opbrengsten(drempel)	19.751.882
Mogelijke te verhalen kosten	19.726.875
Aantal gewogen basiseenheden	*1018,02*
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**19.378**

Tabel 11. Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

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.

4.8.3 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 'Westeinderhage' gedetailleerd bestemd is, is de exploitatiebijdrage per grondeigenaar te bepalen. In tabel 13 zijn de resultaten per grondeigenaar weergegeven.

BIJDRAGE PER EIGENAAR				
UITGIFTECATEGORIE	Gemeente	Eigenaar 2	Eigenaar 3	TOTAAL
Appartementen (sociaal)		€ 581.332		**€ 581.332**
Appartementen (betaalbaar)		€ 2.042.604		**€ 2.042.604**
Bebo (sociaal)		€ 720.395		**€ 720.395**
Bebo (midden)		€ 1.576.819		**€ 1.576.819**
Rijwoning (midden)		€ 931.200		**€ 931.200**
Rijwoning (Vrije sector)		€ 6.236.198		**€ 6.236.198**
2^1 kap (klein-midden)		€ 3.135.972	€ 223.998	**€ 3.359.970**
2^1 kap (groot)		€ 2.022.945	€ 288.992	**€ 2.311.938**
Vrijstaand (Vrije sector)		€ 1.747.930	€ 218.491	**€ 1.966.421**
Totaal Bruto bijdrage		**€ 18.995.394**	**€ 731.481**	**€ 19.726.875**
Inbrengwaarde	***€ 188.804***	***€ 7.407.113***	***€ 310.992***	***€ 7.906.909***

Tabel 13. Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente (artikel 6.15 Wro), totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

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

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

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

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

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog overeenkomen met de dan geldende marktomstandigheden.

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

Ad d.
Naast de voorgaande drie onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook andere niet-structurele onderdelen worden gewijzigd. Daarbij kan worden gedacht aan het toevoegen van toelichtingen, verbeteren van teksten en dergelijke.

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de looptijd van de exploitatieopzet vindt een eindafrekening van het exploitatieplan plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter

is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid van artikel 6.20 Wro.

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

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: het document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

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 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.

Bestemmingsplan: het ontwerpbestemmingsplan ‘Kudelstaart - Westeinderhage’, vervat in de toelichting, verbeelding en regels.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwplan: een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro.

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering , aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen en andere gebruikelijke werkzaamheden

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.

Eigenaar: de rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op, een eigendom van een binnen de Exploitatieplangrens gelegen onroerende zaak.

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.

Exploitatiebijdrage: de door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieopzet: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in deel B van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplan: het ontwerpexploitatieplan Kudelstaart - Westeinderhage.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: de afbakening van het Exploitatieplangebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het exploitatieplangebied.

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 gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wabo eerste lid onder a.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Uitgeefbaar gebied: de gronden waarop één of meer aangewezen bouwplannen mogelijk zijn.

Verbeelding: kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangeven.

Voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Werken en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en het inrichten van het Openbaar gebied in het exploitatieplangebied.

Woonrijp maken: In en ten behoeve van het Exploitatieplangebied zijn de volgende werken en Werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
• Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
• Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
• Het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
• Het aanleggen van groenvoorzieningen;
• Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden

Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van Werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente Aalsmeer gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Het Inrichtingsplan (bijlage 2).
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte – gemeente Aalsmeer (bijlage 8)

Hierbij maakt het Inrichtingsplan en de Leidraad Inrichting Openbare ruimte onderdeel uit van onderhavig Exploitatieplan voor zover deze zien op de inrichting van het Openbare gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 4. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

4.1 Goedkeuring Plan van aanpak

1 Op de aanbesteding van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels 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 en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014.
   b. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen (onder 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, opgenomen in bijlage 11.

2 Voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd.

3 De gemeente Aalsmeer beslist binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. De gemeente Aalsmeer kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwacht dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

4 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van Werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door Exploitant ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

5 De gemeente Aalsmeer beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 4.

6 Het is verboden te starten met de uitvoering van Werken en werkzaamheden, voordat de gemeente Aalsmeer het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning heeft goedgekeurd.

Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 In verband met de oplevering en overdracht van de eigendom en het beheer van het Openbaar gebied aan de gemeente Aalsmeer en van de overdracht van de Nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Aalsmeer rekening houdt met de in **Error! Reference source not found.** gestelde eisen en het Inrichtingsplan en Bestekken.

2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking tot revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Aalsmeer.

3 Na goedkeuring van het Openbaar gebied en de Nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het Werk als opgeleverd beschouwd.

Artikel 6. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van het Openbaar gebied aan de gemeente Aalsmeer en van de overdracht van de nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Aalsmeer rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde Inrichtingsplan en Bestekken.

2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Aalsmeer. Onderdeel van de oplevering is een compleet en goedgekeurd opleverdossier, te bevatten alle documenten zoals genoemd in de dan laatste geldende LIOR. De revisie dient digitaal aangeleverd te worden inclusief alle kabels en leidingen, aansluitingen, riolering en bovengrondse inrichting van eveneens alle objecten. Overige wettelijke documenten zoals attesten, certificaten, dagrapporten en grondstromen etc.. Restpunten vanuit de opleveringsinspectie zijn alleen restpunten indien herstel binnen 4 weken mogelijk is en daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

3 Na goedkeuring van het Openbaar gebied en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het Werk als opgeleverd beschouwd. Na oplevering treedt een garantietermijn in van 1 jaar conform de eisen vanuit de UAV.

Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen

Bouwrijp maken en Omgevingsvergunning

Een Omgevingsvergunning mag niet worden verleend voordat:

a. het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar terrein, waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.

b. het Bouwrijp maken van het Openbaar gebied ten behoeve van het Uitgeefbaar terrein waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.

c. de vereiste waterberging ten behoeve van het Uitgeefbaar terrein waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, is voltooid.

d. het Uitgeefbaar terrein, waarop het Bouwwerk is voorzien, rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in **Error! Reference source not found.** en **Error! Reference source not found.** opgenomen eisen en regels voor Werken en werkzaamheden.

Artikel 8. Verbodsbepalingen

1 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 en 3 van deze regels.

2 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 4, 5 en 6 van deze regels.

3 De gemeente Aalsmeer kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

4 De gemeente Aalsmeer kan ontheffing verlenen van de overige regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.

5 De gemeente Aalsmeer kan ontheffing verlenen van de overige regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan. De gemeente Aalsmeer kan geen ontheffing verlenen indien en voor zover de ontheffing leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar

Artikel 9. Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 10. Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***‘Regels ontwerpexploitatieplan Kudelstaart - Westeinderhage’***

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: “Ontwerpexploitatieplan Kudelstaart - Westeinderhage”.

Bijlagen

1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan
2. Kaart Inrichtingsplan
3. Kaart Exploitatieplangrens
4. Kaart Eigendommen
5. Taxatie inbrengwaarde Westeinderhage
6. Ministeriele regeling plankosten exploitatieplan 2021
7. Exploitatieopzet
8. Leidraad inrichting openbare ruimte Aalsmeer
9. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amstelveen en Aalsmeer 2017