Gemeente Aalsmeer

Exploitatieplan Polderzoom fase 2

1e Herziening 2023

5 oktober 2023



Inhoudsopgave

A TOELICHTING 4

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel exploitatieplan 5

1.3 Leeswijzer 6

2 Toelichting exploitatieplangebied 7

2.1 Vigerende planologische maatregel 7

2.2 Relatie planologische maatregel 8

2.3 Stedenbouwkundige opzet 9

2.4 De exploitatieplangrens 11

2.5 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 12

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 14

3.1 Toelichting op werken en werkzaamheden 14

B EXPLOITATIEOPZET 14

4 Exploitatieopzet 15

4.1 Algemeen 15

4.2 Parameters 15

4.3 Ruimtegebruik 15

4.4 Programma 17

4.6 Kosten 18

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied 19

4.6.2 Inbrengwaarden gronden 19

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1) 20

4.6.4 Planschade (categorie 1) 20

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1) 20

4.6.6 Bouwrijp maken (categorie 1) 20

4.6.7 Plankosten (categorie 1) 21

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 3) 21

4.6.9 Kosten tijdelijk beheer (categorie 1) 21

4.7 Opbrengsten 21

4.8 Exploitatieopzet 22

4.8.1 Gewogen basiseenheden 22

4.8.2 Exploitatiebijdrage 22

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 24

5 Herziening en afrekening 25
5.1 Algemeen 25
5.2 Eindafrekening 25
6 Rechtsbescherming exploitatieplan 27
6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Polderzoom fase 2 27
6.2 Zienswijzen 27
C REGELS 28
Artikel 1. Begripsbepalingen 29
Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden 30
Artikel 3. Ruimtegebruik 30
Artikel 4. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden 30
Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en 31
Artikel 6. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering 32
Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen 32
Artikel 8. Verbodsbepalingen 32
Artikel 9. Strafbepaling 33
Artikel 10. Slotbepaling 33
Bijlagen 34
1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan 35
2. Kaart Inrichtingsplan 36
3. Kaart Exploitatieplangrens 37
4. Kaart Inbreng gronden 38
5. Kaart Toekomstig grondgebruik 39
6. Kaart Uitgiftecategorieën t.b.v. exploitatieplan 40
7. Kostenraming grondexploitatie 41
8. Taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II (BaseValue) 42
9. Ministeriele regeling plankosten exploitatieplan 2018 43
10. Exploitatieopzet 44
11. Leidraad inrichting openbare ruimte 45
12. Kaart Uitgeefbaar per eigenaar 46
13. Kaart Overzicht openbaar gebied 47
14. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 48

A TOELICHTING

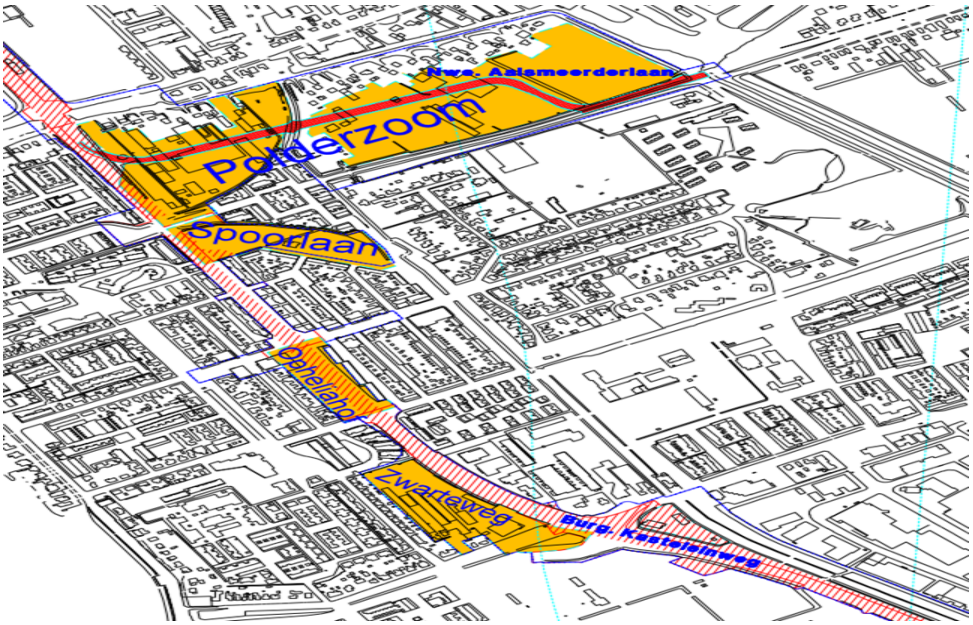
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de omlegging van de N201 tussen Hoofddorp en Amstelhoek kunnen de gebieden die grenzen aan de N196/Burgemeester Kasteleinweg ontwikkeld worden naar onder meer woningbouw. Het uiteindelijke doel bij deze herontwikkeling is de leefbaarheid van de dorpskern van Aalsmeer te verbeteren en de samenhang tussen de twee helften van de dorpskern herstellen.ontwerp

Polderzoom fase 2 is een onderdeel van het project Tuinen van Aalsmeer. Er mogen in dit plangebied circa 121 tot 125 woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan worden bijgedragen aan de huisvestingsvraag van woningzoekenden in Aalsmeer en wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd

Afbeelding 1 Plangebied Tuinen van Aalsmeer



(Bron: startnotitie Polderzoom fase 2 2017)

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

Polderzoom fase 2

Met de particuliere grondeigenaren in het exploitatieplangebied is tot op heden geen anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal ten aanzien van de aangewezen bouwplannen op deze grondeigendommen 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 bereid een (posterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten met de eigenaren van deze percelen. Indien niet tot overeenstemming gekomen kan worden, zal de gemeente zo nodig overgaan tot onteigening van de betrokken percelen.

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.

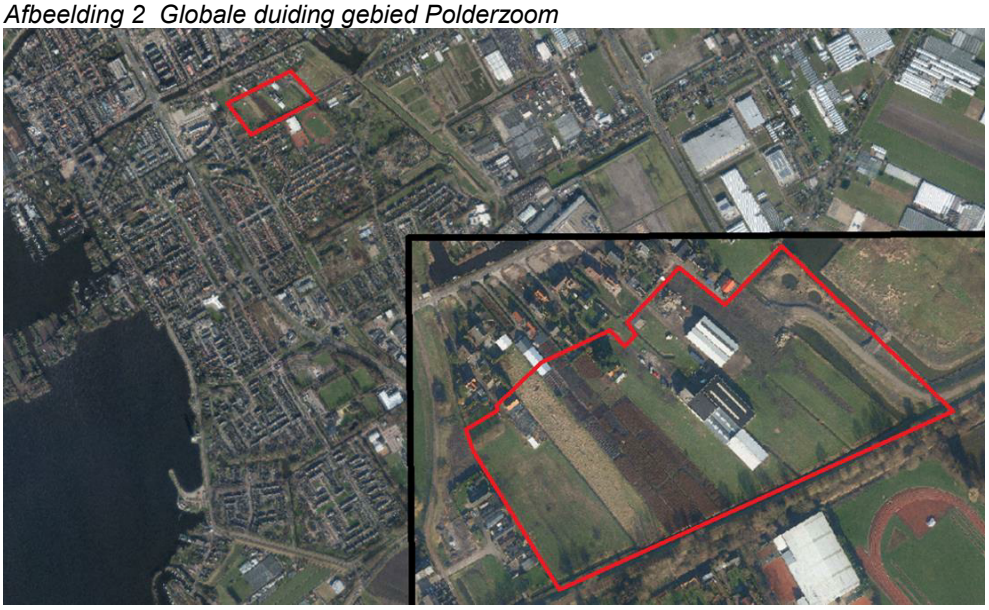
In deel B wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten van het exploitatieplangebied en wordt de berekening van de exploitatiebijdrage weergegeven. Verder wordt in dit deel in hoofdstuk 5 ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening van het exploitatieplan. 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 ‘Polderzoom fase 2’, opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

Het plangebied Polderzoom fase 2 ligt op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer en wordt grofweg begrensd door de Stommeerkade in het noorden en oosten, de Burgemeester Kasteleinweg (N196) in het westen, het Bielzenpad in het zuiden en de Wissel en het baanvak in het zuidwesten en ligt tussen het Spoorlijnpad en de Stommeerkade. Op afbeelding 2 is de ligging van het te ontwikkelen gebied globaal weergegeven.

Afbeelding 2 Globale duiding gebied Polderzoom

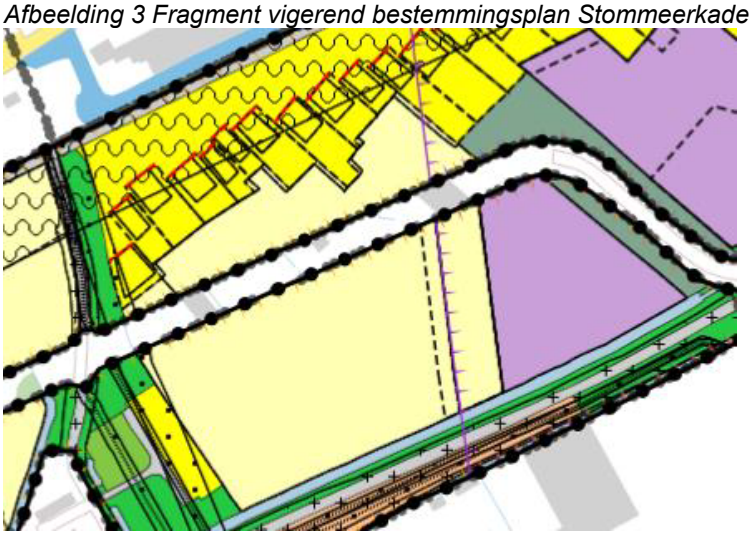


Op dit moment gaat het om een gebied met voornamelijk een agrarische functie.

2.1 Vigerende planologische maatregel

Het exploitatieplangebied Polderzoom fase 2 is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Stommeerkade Oost (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2010) en valt tevens in het op 9 september 2010 vastgestelde exploitatieplan Stommeerkade Oost. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming uit te werken woongebied- en bedrijventerrein. Het gebied wordt doorsneden door een ontsluitingsweg, waarvoor het bestemmingsplan Noordvork is vastgesteld. Dit betreft de Burgemeester Hoffscholteweg.

Afbeelding 3 Fragment vigerend bestemmingsplan Stommeerkade Oost



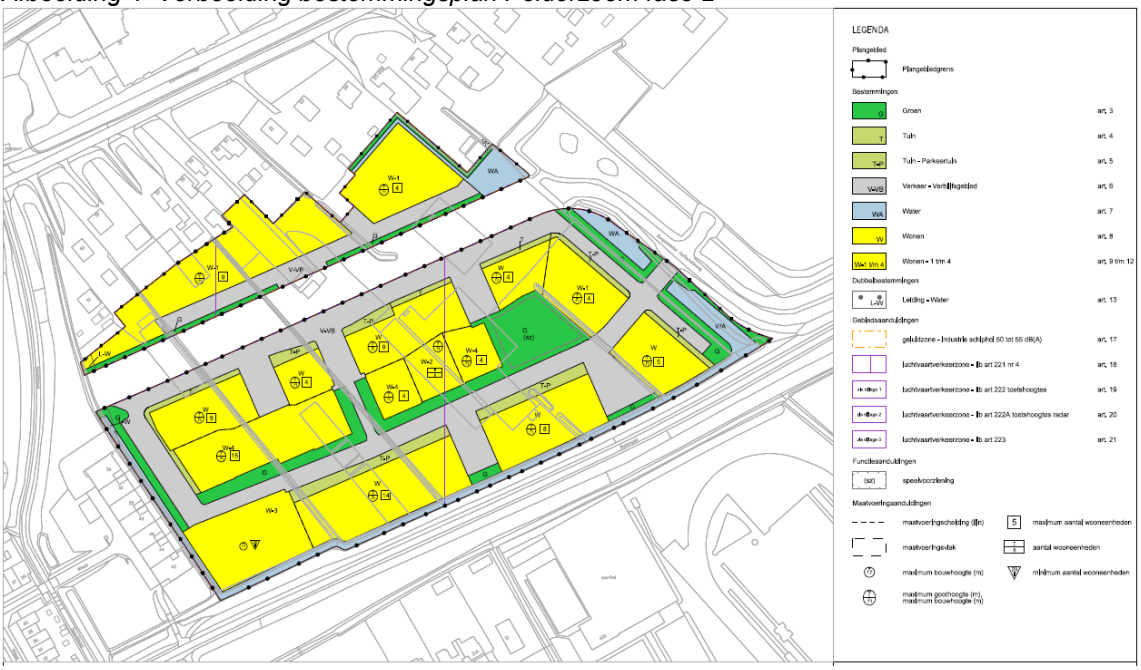
Het deel met de bestemming ‘bedrijventerrein uit te werken’ (paars gearceerd), gelegen aan de westzijde van de ontsluitingsweg, wordt niet meer gerealiseerd. De bedrijfsbestemming maakt in het bestemmingsplan Polderzoom fase 2 plaats voor woningbouw. Reden voor de keuze voor woningen in plaats van de geplandebedrijventerrein ten westen van de Burgemeester Hoffscholteweg is omdat het beleid is gewijzigd. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost' was woningbouw niet toegestaan vanwege de ligging in het beperkingengebied van Schiphol. Op basis van artikel 2.2.1c van het Luchthaven-indelingsbesluit Schiphol zijn er nu maximaal 25 woningen toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied op de gronden die zijn aangeduid met nr. 4. Aangezien de vraag naar woningen nog steeds hoog is binnen de regio wordt hier gebruik van gemaakt.

Voornoemde wijziging van het beleid maakt dat er geen uitwerkingsplan meer kan worden opgesteld conform de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Stommeerkade Oost. Gevolg hiervan is dat de gemeente Aalsmeer voor de realisatie van woningbouw in het plangebied Polderzoom fase 2 een nieuw bestemmingsplan moet opstellen. Dit brengt, conform artikel 6.12 lid 2 Wro, met zich mee dat er tevens een nieuw exploitatieplan moet worden opgesteld.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan ‘Polderzoom fase 2’ behoort bij het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’. Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan Stommeerkade Oost.

Afbeelding 4 Verbeelding bestemmingsplan Polderzoom fase 2



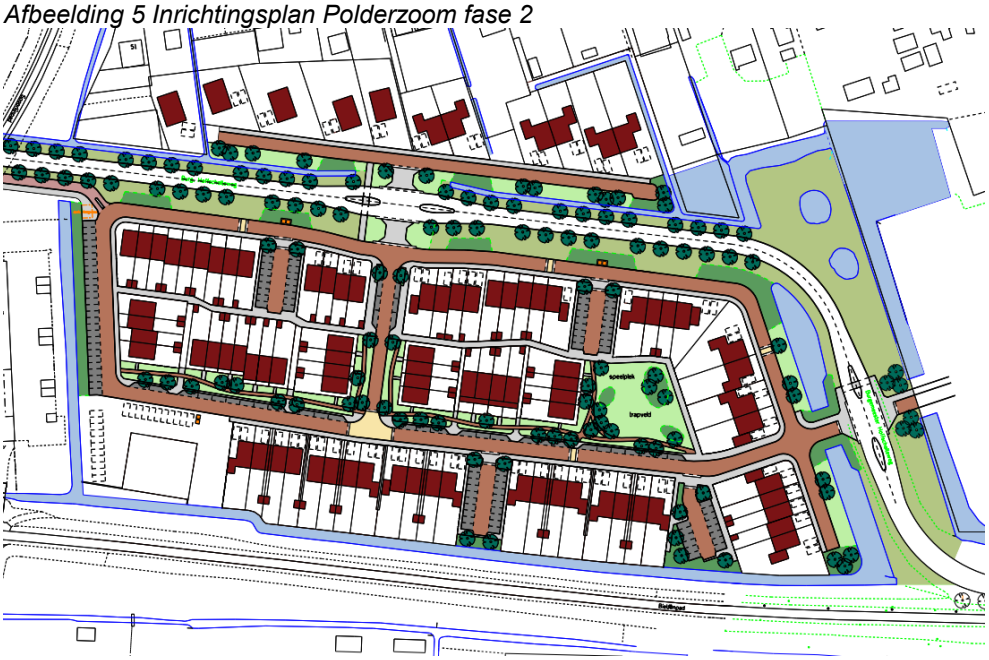
De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan. De verbeelding van het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ is opgenomen in bijlage 1.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 121 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). In dat kader wordt onder meer voorzien in de aanleg van een waterberging ten behoeve van de benodigde watercompensatie.

Op afbeelding 5 is de stedenbouwkundige opzet (Inrichtingsplan) van Polderzoom fase 2 weergegeven. Dit inrichtingsplan dient tevens als grondslag voor onderhavig exploitatieplan Polderzoom fase 2. In dit inrichtingsplan is uitgegaan van het realiseren van 121 woningen.

Afbeelding 5 Inrichtingsplan Polderzoom fase 2



De bebouwing binnen het plangebied van Polderzoom fase 2 is globaal in te delen in drie woongebieden.

1. De woningen langs de nieuwe weg, de Burgemeester Hoffscholteweg zijn met hun voorgevel gericht op deze weg. De woningen aan het Bielzenpad grenzen met hun achtertuin aan het water. Alle woningen zijn grondgebonden, uitgevoerd in vrijstaande woningen, 2^1 kapwoningen en rijtjeswoningen met een brede beukmaat. Deze woningen zitten in het duurdere segment.
2. De woningen in het middengebied worden grotendeels gerealiseerd in het middensegment. Dit worden grondgebonden woningen met een kleinere beukmaat dan aan de randen en bebo's (beneden/boven woningen).
3. In het zuidwesten van het plangebied zijn gestapelde woningen voorzien. Hier worden de goedkopere woningen gerealiseerd.

De kaart ‘Inrichtingsplan’ is opgenomen in bijlage 2, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 De exploitatieplangrens

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

Toepassing van deze voorwaarden maakt dat het exploitatieplangrens Polderzoom fase 2 gelijk is aan de bestemmingsplangrens Polderzoom fase 2. Het bestemmingsplangebied bestaat weliswaar uit twee niet aaneengesloten delen. Echter, dit hangt samen met de te realiseren Noordvork waar op 22 januari 2009 een apart bestemmingsplan voor is vastgesteld. De aanleg van deze weg (Burgemeester Hoffscholteweg) is de voorwaarde geweest om de woningbouw in Polderzoom fase 2 mogelijk te maken, aangezien deze als (hoofd)ontsluiting dient van het bestemmings- en exploitatieplangebied Polderzoom fase 2.

De ontwikkeling Polderzoom fase 2 is onderdeel een grotere woningbouwontwikkeling, namelijk de Tuinen van Aalsmeer (Gebiedsvisie 2020). Op afbeelding 6 is de (oorspronkelijke) ontwikkeling van het totale woningbouwproject Tuinen van Aalsmeer weergegeven.

Afbeelding 6 Tuinen van Aalsmeer



De ontwikkeling van Polderzoom fase 2 heeft, zoals aangegeven, door een wijziging van beleid (paragraaf 2.1), een andere invulling gekregen door meer woningen toe te voegen. Ondanks dat de deelgebieden, door

de hoofdontsluitingsweg, niet direct op elkaar aansluiten blijft er sprake van één woongebied, met en vanuit één samenhangende ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet.

Daarnaast bestaat een functionele samenhang tussen beide delen van het exploitatieplangebied vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. In verband met de benodigde watercompensatie voor het woongebied, als geheel, dienen aan de oostkant van het exploitatieplangebied waterbergingen te worden aangelegd. De meeste watercompensatie voor de ontwikkeling van het woongebied is voorzien in het noordoosten van het exploitatieplangebied**.**

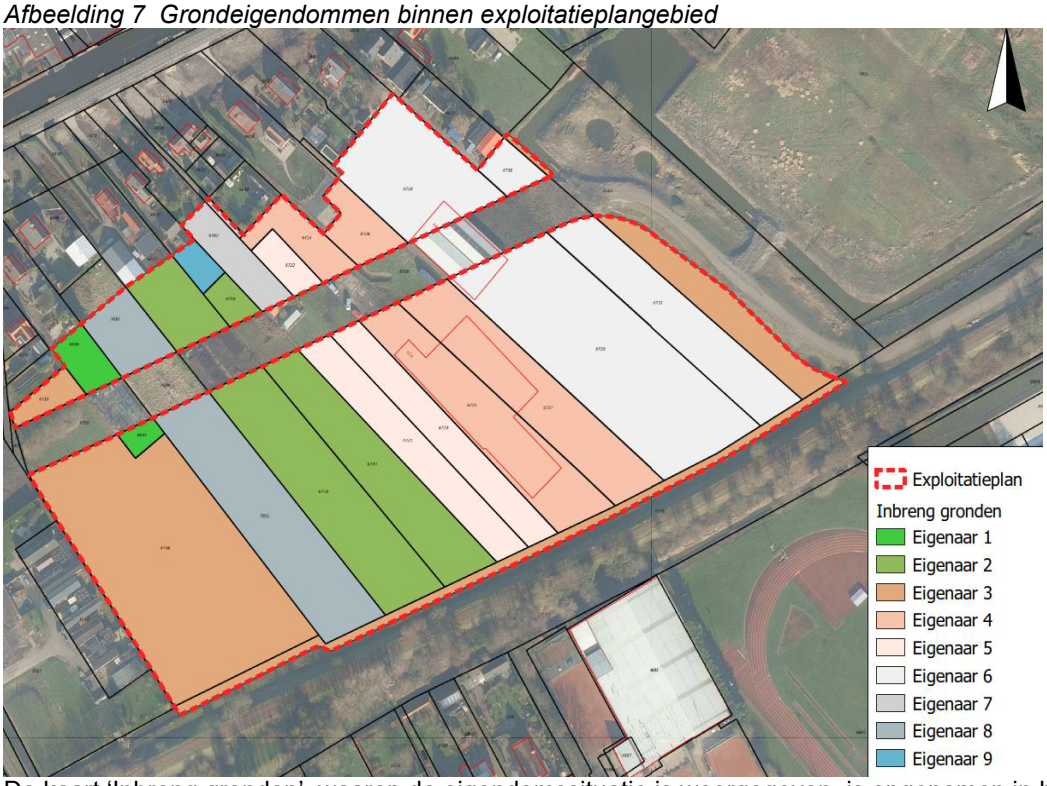
Tenslotte zijn in het bestemmingsplangebied geen bestemmingen die worden gehandhaafd. Op de alle gronden in het exploitatieplangebied zijn aangewezen bouwplannen voorzien zoals bepaald in artikel 6.12 lid 1 Wro met daarbij de benodigde voorzieningen.

De grens van het exploitatieplangebied is 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. Op afbeelding 7 is de eigendomssituatie in het exploitatieplangebied weergegeven.

Afbeelding 7 Grondeigendommen binnen exploitatieplangebied



De kaart ‘Inbreng gronden’, waarop de eigendomssituatie is weergegeven, is opgenomen in bijlage 4.

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

Tabel 1 Kadastrale eigendomssituatie

Eigenaar	**Percelen Aalsmeer C**	**m² in expl. gebied**

Eigenaar 1	6637, 6638	642
Eigenaar 2	6717, 6718, 6719, 6720	7.025
Eigenaar 3	6583, 6715, 6716, 7175	10.538
Eigenaar 4	6724, 6725, 6726, 6727	7.034
Eigenaar 5	6721, 6722, 6723	3.926
Eigenaar 6	6728, 6729, 6730, 6731	11.015
Eigenaar 7	5635, 6582	835
Eigenaar 8	7030, 7021	4.177
Eigenaar 9	4472	261
totaal		**45.453**

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving), 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. Als het niet mogelijk is om de percelen die nodig zijn voor de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid minnelijk te verwerven 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

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

3.1 Toelichting op werken en werkzaamheden

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

- opruimwerkzaamheden zoals het verwijderen van bestaande funderingsresten, 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 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 en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting , speelvoorzieningen, ondergrondse containers t.b.v. afvalinzameling 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.

Alvorens de Werken en werkzaamheden aanvangen dient een integraal stedenbouwkundig plan en definitief ontwerp inrichting openbare ruimte opgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd te worden. In het kader van kwaliteitsborging dient na afronding van de Werken en werkzaamheden (voor zowel het bouw- als woonrijp maken) tevens goedkeuring van het bevoegd gezag te worden gegeven.

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 index 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 2019. 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 gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ 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:

Tabel 2 Gehanteerde parameters

	2023	2024	2025 e.v.
Kostenstijging	3,5%	3,0%	2,5%
Opbrengststijging	1,8%	1,8%	1,8%
Rente	0,5%	0,5%	0,5%
Disconto	2,0%	2,0%	2,0%

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 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door een agrarische functie en bestond voor een groot deel uit glastuinbouwbedrijven. Dit is terug te zien aan de nog in kleine getale overgebleven mix van kassencomplexen, opslagloodsen en bedrijvigheid. De agrarische bedrijven werden ontsloten vanaf de Stommeerkade. De ruimtelijke opbouw bestond dan ook uit (bedrijfs)woningen langs de dijk met agrarische bedrijfsbebouwing erachter. Veel kwekers zijn geleidelijk weggetrokken uit dit gebied. Sommige delen van het plangebied liggen dan ook braak. In het algemeen bezien doet het gebied verlaten aan en is slecht toegankelijk.

Met de aanleg van de Burgemeester Hoffscholteweg is dit gebied ontsloten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gebied te herontwikkelen voor woningbouw.

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart ‘Inrichtingsplan’. De kaart ‘Toekomstig ruimtegebruik’ is opgenomen in bijlage 5.



Afbeelding 8 Ruimtegebruik exploitatieplangebied Polderzoom fase 2

Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik rekening wordt gehouden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

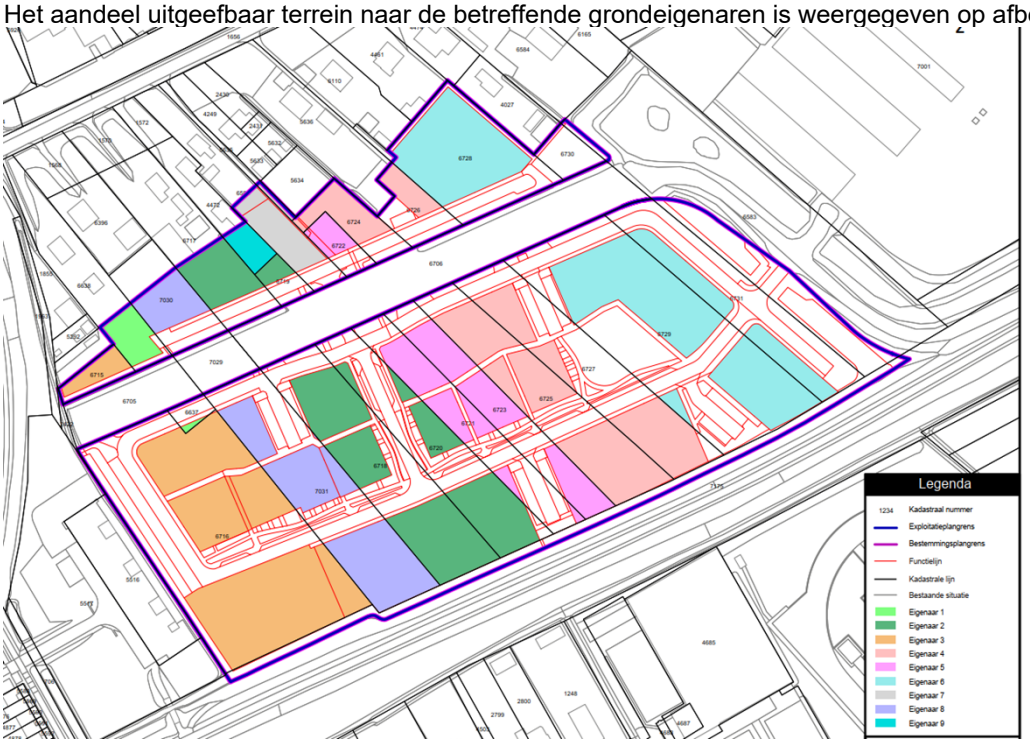
Tabel 3 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer. De oppervlakten van de verschillende functies zijn gebaseerd op het ruimtegebruik (afbeelding 8).

Tabel 3. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	Oppervlakte (m²)	%
Uitgeefbaar	24.960	54,9%

Rijbanen	6.110	13,4%
Fietspad	34	0,1%
Trottoir	3.890	8,6%
Parkeren	1.601	3,5%
Groen	5.813	12,8%
Water	3.045	6,7%
Totaal	**45.453**	**100%**

Het aandeel uitgeefbaar terrein naar de betreffende grondeigenaren is weergegeven op afbeelding 9.



Afbeelding 9 Uitgeefbaar terrein per grondeigenaar

4.4 Programma

Woonvisie Aalsmeer 2011-2020

Op 14 juli 2011 is de "Woonvisie Aalsmeer 2011-2020" vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan gezien worden als uitwerking van de in 2009 vastgestelde Gebiedsvisie en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van Wonen. Deze missie luidt: “Het is goed wonen in Aalsmeer en dat willen we zo houden. Kwaliteit staat voorop. Die moet ook bereikbaar zijn voor mensen voor wie dat –vanwege bijvoorbeeld financiën of gezondheid- niet vanzelfsprekend is. We blijven groeien, maar slechts beheerst, en verleggen de aandacht naar het bestaande woonaanbod”.

Het bouwprogramma uit de woonvisie voor de periode 2011 tot en met 2020 bedraagt per saldo maximaal 1.500 woningen (uitgaande van circa 1.650 nieuw te bouwen woningen). Deze nieuw te bouwen woningen zijn onderverdeeld in verschillende prijsklassen (variërend van goedkoop naar duur).

Op 28 januari 2016 is de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld. Dit actueel woonbeleid wordt ingezet ter bevordering van doorstroming op de vastgelopen woningmarkt en is van toepassing op het te realiseren programma van het exploitatieplangebied.

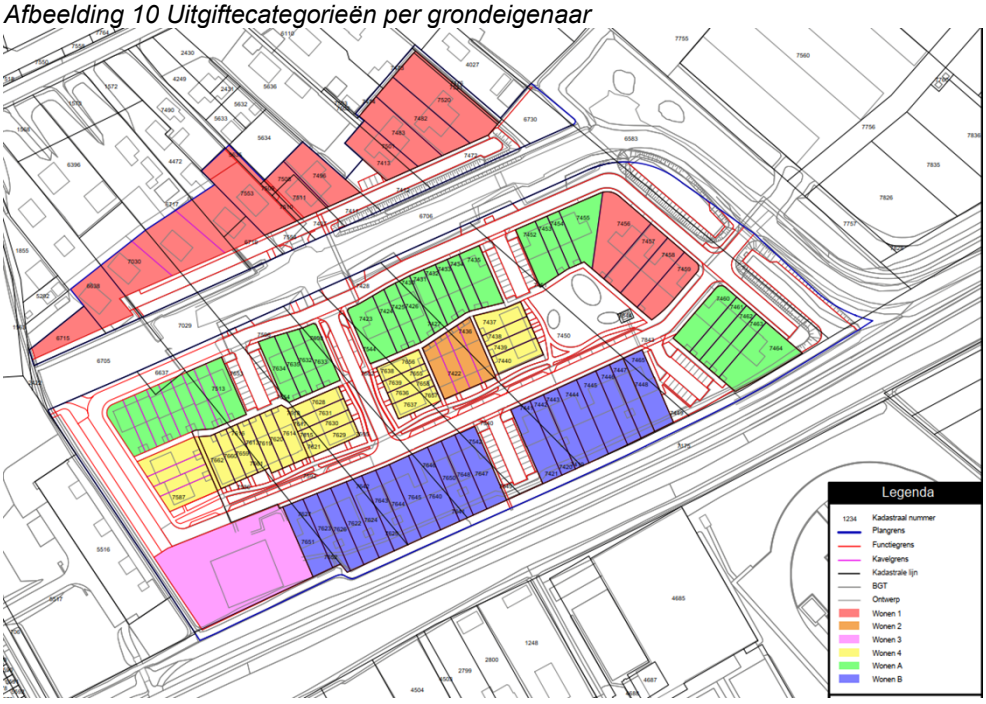
Het te realiseren programma is in tabel 5 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en de kaart ‘Inrichtingsplan’. De randen worden in het dure segment gebouwd en in het middengebied hoofdzakelijk voor het middensegment.

Tabel 5. Bouwprogramma exploitatieplangebied Polderzoom fase 2

Woningtype	Type woning	m² gbo	Kavel opp.	Aantal
W1	Vrijstaand / tweekapper	180	463	15
W2	Beneden-bovenwoning	83	87	8
W3	Appartementen	60	90	24
W4	Rijwoningen klein	110	150	23
WA	Woningen langs Burg. Hoffscholteweg	125	197	31
WB	Rijwoningen Zuid	140	275	20
Totaal				**121**

Op afbeelding 10 zijn de uitgiftecategorieën per grondeigenaar weergegeven. De kaart ‘Uitgiftecategorieën t.b.v. exploitatieplan’ is opgenomen in bijlage 6.

Afbeelding 10 Uitgiftecategorieën per grondeigenaar



4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 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 3 opgenomen.

Tabel 6 Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van de woningen in het exploitatieplangebied, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Polderzoom fase 2, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2023 en exclusief btw.

Tabel 7. Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	**€ (prijspeil 2023)**
Inbrengwaarde gronden	9.629.900
Sloopwerken	197.775
Planschade	-
Onderzoekskosten en sanering	1.013.853
Bouw- en woonrijp maken	4.030.057
Plankosten	1.035.279
Planstructurele elementen	354.682
Tijdelijk beheer	121.800
Niet-verrekenbare B.T.W.	-
Rente	481.492
Totaal	**16.864.837**

De kostenraming voor Polderzoom fase 2 is opgenomen in bijlage 7.

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

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 Polderzoom fase II in Aalsmeer, kenmerk 102630/DEF/1.0, d.d. 10 augustus 2023, is opgenomen in bijlage 8. In tabel 8 is de inbrengwaarde per grondeigenaar weergegeven.

Tabel 8 Inbrengwaarde per grondeigenaar

Eigenaar	Inbrengwaarde	per m²
Eigenaar 1	€ 171.318	€ 266,85
Eigenaar 2	€ 1.409.589	€ 200,65
Eigenaar 3	€ 2.114.483	€ 200,65
Eigenaar 4	€ 1.878.507	€ 267,06
Eigenaar 5	€ 787.764	€ 200,65
Eigenaar 6	€ 2.210.195	€ 200,65
Eigenaar 7	€ 167.545	€ 200,65
Eigenaar 8	€ 838.128	€ 200,65
Eigenaar 9	€ 52.370	€ 200,65
Totaal	**€ 9.629.900**	

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied zijn verschillende objecten aanwezig, die gesloopt moeten worden. Het betreft de volgende objecten:

- Stommeerkade 61A : € 79.000 (gerealiseerd)
- Verhardingen : € 84.000 (gerealiseerd)
- Sloop overig : € 35.000,-

De totale sloopkosten bedragen op basis van voornoemde raming € 198.000,-.

4.6.4 Planschade (categorie 1)

In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met planschade.

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, 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. Per 1-1-2023 is €109.000 aan onderzoekskosten gerealiseerd en resteert nog een restant van € 32.000 voor toekomstige onderzoeken.

Het gebied is hiervoor in gebruik geweest als kassengebied en er is dus een reële verwachting van aanwezige bodemverontreinigingen. Voor sanering is voor het gehele gebied een saneringsraming opgesteld van € 872.000,- waarvan per 1-1-2023 € 522.000 is gerealiseerd (zie bijlage 7).

4.6.6 Bouwrijp 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’. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

De totale kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 4.030.000,- waarvan per 1-1-2023 € 2.100.000 is gerealiseerd.

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). Het restant van de kosten voor bouwrijp maken (excl. PEAT) is geraamd op € 757.000,-.

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. Het restant van de kosten voor woonrijp maken (excl. PEAT) is geraamd op € 792.000,-.

4.6.7 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 Polderzoom fase 2 is opgenomen in bijlage 9 bij dit exploitatieplan. De totale nominale plankosten zijn geraamd op € 1.035.000,- hiervan is per 1-1-2023 € 990.000,- gerealiseerd.

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 Planstructurele elementen (categorie 3)

Voor kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied (zoals b.v. bovenwijkse afdrachten) zijn in dit exploitatieplan kosten (bovenplanse afdrachten) meegenomen voortkomend uit de Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 van de gemeente Aalsmeer. 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 het kerngebied Aalsmeer (waarbinnen het exploitatiegebied Polderzoom is gelegen) is er hier één van. Voor de ontwikkeling van het kerngebied Aalsmeer wordt voor veertien van de zestien investeringen een bijdrage verwacht. Op basis van de nota leidt dit tot een bijdrage van € 14,21 per m² nieuwe ontwikkeling.

4.6.9 Kosten tijdelijk beheer (categorie 1)

De kosten tijdelijk beheer bestaan uit beheerkosten van de gronden (€ 5.000 per jaar) en zakelijke lasten (€ 25.000,- per jaar). De opzet gaat uit van een resterende looptijd van vier jaar aan tijdelijk beheer van gronden; totaal € 120.000,-.

4.7 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, gebaseerd op residuele grondwaardeberekeningen.

De gronduitgifteprijzen zijn bepaald door BaseValue B.V. Het rapport is opgenomen in bijlage 8.

Tabel 10 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 10. Geraamde opbrengsten

Woningtype	Aantal	m² gbo	von prijs (€)	grondwaarde (€)	€/m2 kavel	Totaal (€)
W1	15	180	900.000	268.614	580	4.029.203
W2	8	83	412.500	78.843	909	630.747
W3	24	60	360.000	76.083	849	1.825.988
W4	23	110	500.000	143.076	953	3.290.746
WA	31	125	550.000	153.618	779	4.762.157
WB	20	140	650.000	203.637	741	4.072.744
Totaal	**121**					**18.611.585**

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 11 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 terrein resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 32.870,03.

De totale exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 10.

Tabel 11 Gewogen basiseenheden

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	m2 uitg	€ 571	1,00	7.116	7.116,00
W2 - Bebo	m2 uitg	€ 968	1,70	657	1.113,97
W3 - Appartementen	m2 uitg	€ 856	1,50	2.150	3.224,89
W4 - Rijwoningen klein	m2 uitg	€ 989	1,73	3.353	5.811,81
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra	m2 uitg	€ 780	1,37	6.152	8.410,47
W B - Rijwoningen Zuid	m2 uitg	€ 743	1,30	5.525	7.192,90
Totaal				**24.953**	**32.870,03**

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 12 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde, met € 1.830.727,- (€ 18.759.572,- minus € 16.928.845,-) 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 Polderzoom fase 2 bedraagt € 515,02,- (per vierkante meter uitgeefbaar terrein) op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 12. Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

	NCW per 1-1-2023 (€)
Te verhalen kosten	16.928.845
Minus subsidies en /of bijdragen	
Netto te verhalen kosten	16.928.845
Totale opbrengsten	18.759.572
Mogelijk te verhalen kosten	16.928.845
Aantal gewogen basiseenheden	32.870,03
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**515,02**

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 'Polderzoom fase 2' gedetailleerd bestemd is, is de exploitatiebijdrage per grondeigenaar te bepalen. In tabel 13 zijn de resultaten per grondeigenaar weergegeven.

Tabel 13. Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

BIJDRAGE PER EIGENAAR										
UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	€ 201.374	€ 398.628	€ 137.511	€ 415.624	€ 123.606	€ 1.642.410	€ 341.976	€ 269.357	€ 134.421	**€ 3.664.908**
W2 - Bebo				€ 148.451	€ 425.268					**€ 573.719**
W3 - Appartementen			€ 1.660.894							**€ 1.660.894**
W4 - Rijwoningen klein		€ 640.065	€ 998.930	€ 508.838	€ 201.750			€ 643.636		**€ 2.993.218**
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra		€ 595.665	€ 729.443	€ 617.491	€ 558.347	€ 1.573.653		€ 256.995		**€ 4.331.593**
W B - Rijwoningen Zuid		€ 1.228.356	€ 196.457	€ 1.170.023	€ 332.568	€ 56.993		€ 720.117		**€ 3.704.513**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 201.374**	**€ 2.862.714**	**€ 3.723.234**	**€ 2.860.427**	**€ 1.641.539**	**€ 3.273.056**	**€ 341.976**	**€ 1.890.105**	**€ 134.421**	**€ 16.928.845**
Inbrengwaarde	***€ 171.318***	***€ 1.409.589***	***€ 2.114.483***	***€ 1.878.507***	***€ 787.764***	***€ 2.210.195***	***€ 167.545***	***€ 838.128***	***€ 52.370***	***€ 9.629.900***
Eigen kosten										
Totaal Netto bijdrage	**€ 30.056**	**€ 1.453.125**	**€ 1.608.751**	**€ 981.920**	**€ 853.775**	**€ 1.062.861**	**€ 174.430**	**€ 1.051.976**	**€ 82.051**	**€ 7.298.945**

5 Herziening en afrekening

5.1 Algemeen

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.

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

6.1 Ter inzagelegging exploitatieplan Polderzoom fase 2

Het ontwerpexploitatieplan heeft van 14 juni t/m 25 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Niet van toepassing op ambtelijke herziening.

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 bestemmingsplan 'Polderzoom fase 2', vervat in de toelichting, verbeelding en regels.

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

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.

Exploitatieplan: het exploitatieplan Polderzoom Fase 2.

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.

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.

Uitgeefbare terrein: 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.

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 Amstelveen en Aalsmeer (bijlage 11)

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 3. Ruimtegebruik

1 Het oprichten van Bouwwerken in de bestemming ‘Wonen’ dient plaats te vinden in de op de kaart ‘Uitgeefbaar per eigenaar’ (bijlage 12) als ‘uitgeefbaar’ aangeduide gronden.

2 Het Openbaar gebied in de bestemming ‘Verkeer - verblijfsgebied’, ‘Groen’ en ‘Water’, zoals

opgenomen in het Bestemmingsplan, dient te worden aangelegd in de op de kaart ‘Overzicht openbaar gebied’ (bijlage 13) als ‘Openbaar gebied’ aangeduide gronden.

Artikel 4. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

4.1 Goedkeuring Plan van aanpak

1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd:
   a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
   b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor woningbouw. c. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, aanleg nutsvoorzieningen inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van het Openbare gebied aan de gemeente Aalsmeer is beschreven.

2 De gemeente Aalsmeer maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de Exploitant. De gemeente Aalsmeer kan deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

3 Zodra de Werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde Werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd.

4 Het Voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van de gemeente Aalsmeer. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

5 De gemeente Aalsmeer onthoudt zich van instemming met een verslag, indien daarin naar haar oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.

6 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Aalsmeer zelf als Exploitant optreedt.

4.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het Bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en onderhavig Exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan de gemeente Aalsmeer een Inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de Bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maakt de gemeente Aalsmeer haar beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.

3 De gemeente Aalsmeer onthoudt goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op verbeelding bij het Bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en het bepaalde in dit Exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Aalsmeer zelf als Exploitant optreedt.

Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en

werkzaamheden

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. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer, d.d. 7 november 2017, opgenomen in bijlage 14.

2 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit Exploitatieplan genoemde 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 de in dit Exploitatieplan genoemde 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 de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden, voordat de gemeente Aalsmeer het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning hebben goedgekeurd.

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.

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 7. Regels met betrekking tot koppelingen

Een Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen, voor in het Uitgeefbaar terrein, zoals aangegeven op de kaart ‘Uitgeefbaar per eigenaar’ (bijlage 12), op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:

1 het Bouwrijp maken van het bouwperceel, waarop de aanvraag Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen betrekking heeft, is voltooid.

2 het Bouwrijp maken van het Openbaar gebied, zoals aangegeven op de kaart ‘Overzicht

Openbaar gebied' (bijlage 13), ten behoeve van het bouwperceel waarop de aanvraag Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen betrekking heeft, is voltooid.

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 en 5 van deze regels.

3 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 7 van deze regels

4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de overige regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.

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 exploitatieplan Polderzoom fase 2'***

Bijlagen

1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan



LEGENDA

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

G	Groen	art. 3
T	Tuin	art. 4
T-P	Tuin - Parkeertuin	art. 5
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	art. 6
WA	Water	art. 7
W	Wonen	art. 8
W-1 t/m 4	Wonen - 1 t/m 4	art. 9 t/m 12

Dubbelbestemmingen

L-W	Leiding - Water	art. 13

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie schiphol 50 tot 55 dB(A)	art. 17
	luchtvaartverkeerzone - lib art 221 nr 4	art. 18
zie bijlage 1	luchtvaartverkeerzone - lib art 222 toetshoogtes	art. 19
zie bijlage 2	luchtvaartverkeerzone - lib art 222A toetshoogtes radar	art. 20
zie bijlage 3	luchtvaartverkeerzone - lib art 223	art. 21

Functieaanduidingen

(sz) speelvoorziening

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringscheiding (lijn)
- maatvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 5 maximum aantal wooneenheden
- 1/8 aantal wooneenheden
- 20 minimum aantal wooneenheden

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP .. - .. - 2019
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

NOORD

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Gemeente Aalsmeer

Drie Kolommenplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 0297-38 76 76

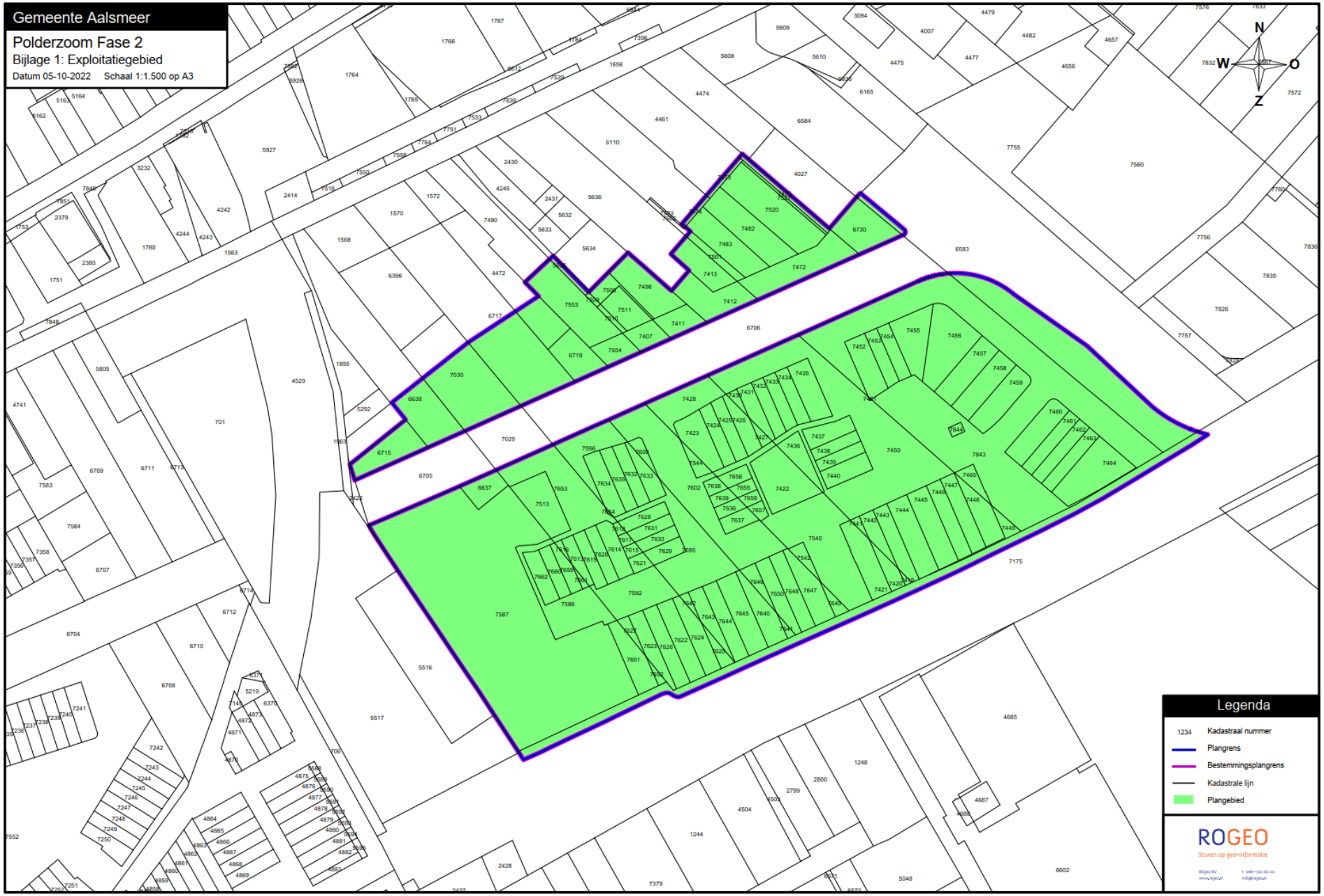
BESTEMMINGSPLAN POLDERZOOM FASE 2

datum : 04-11-2019	gewijzigd :	formaat : A3	schaal : 1 : 1500
operator : A.J.Molenaar	gewijzigd :		plotfg : imro-2012 vBi.tbl
gecontr. :	gewijzigd :	tek.nr. BP.	
plan IDN : NL.IMRO.0358.07N-V001			

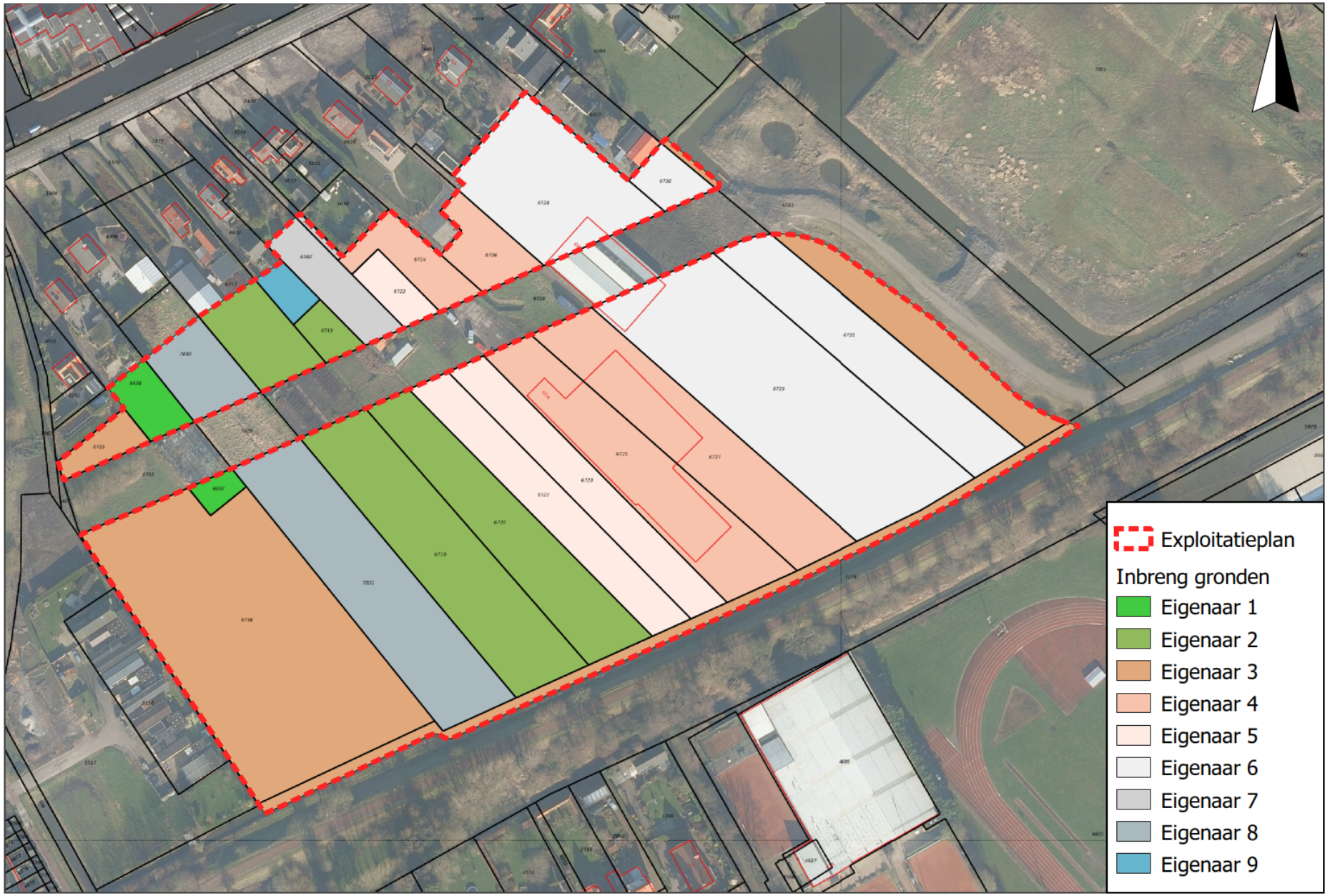
2. Kaart Inrichtingsplan



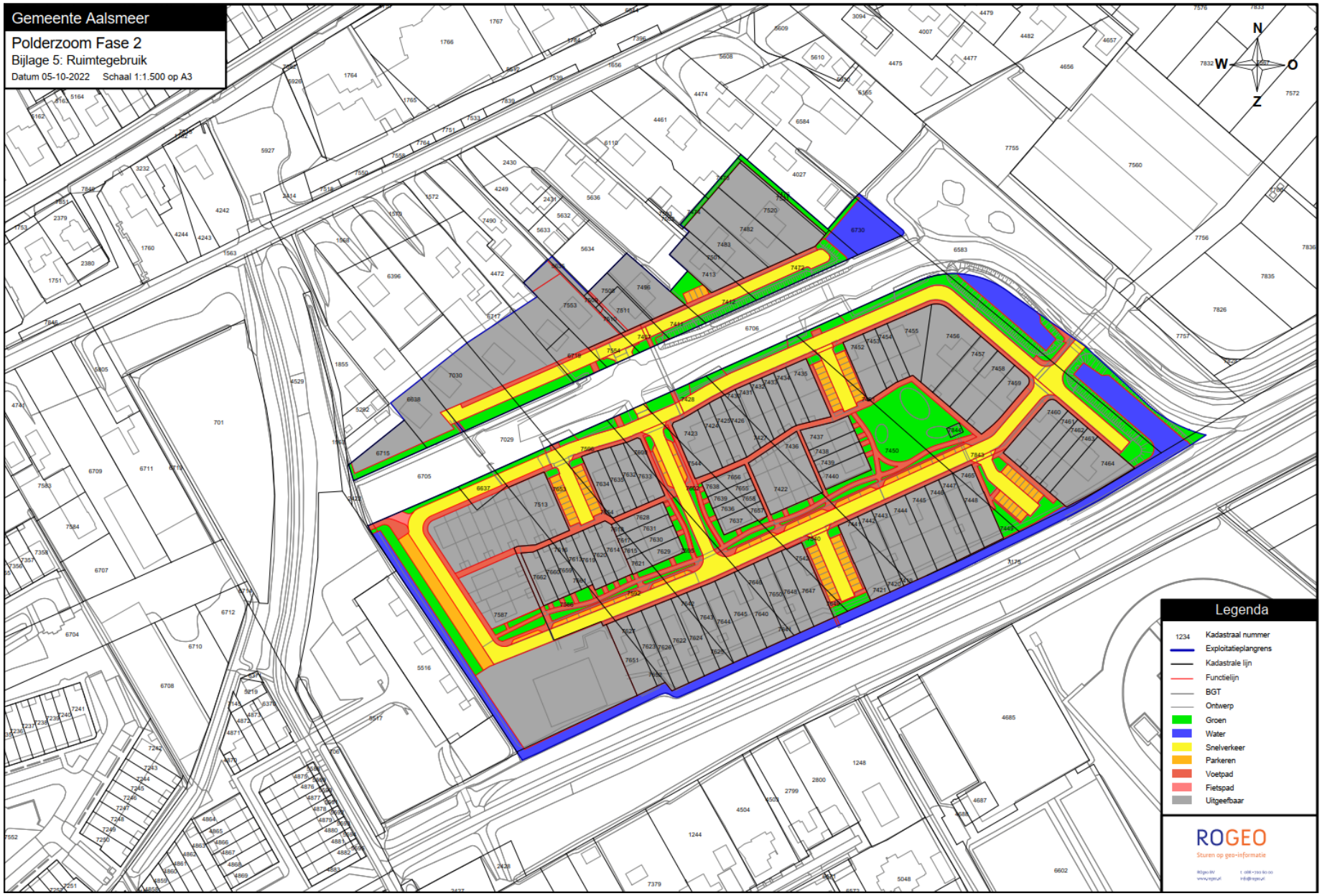
3. Kaart Exploitatieplangrens



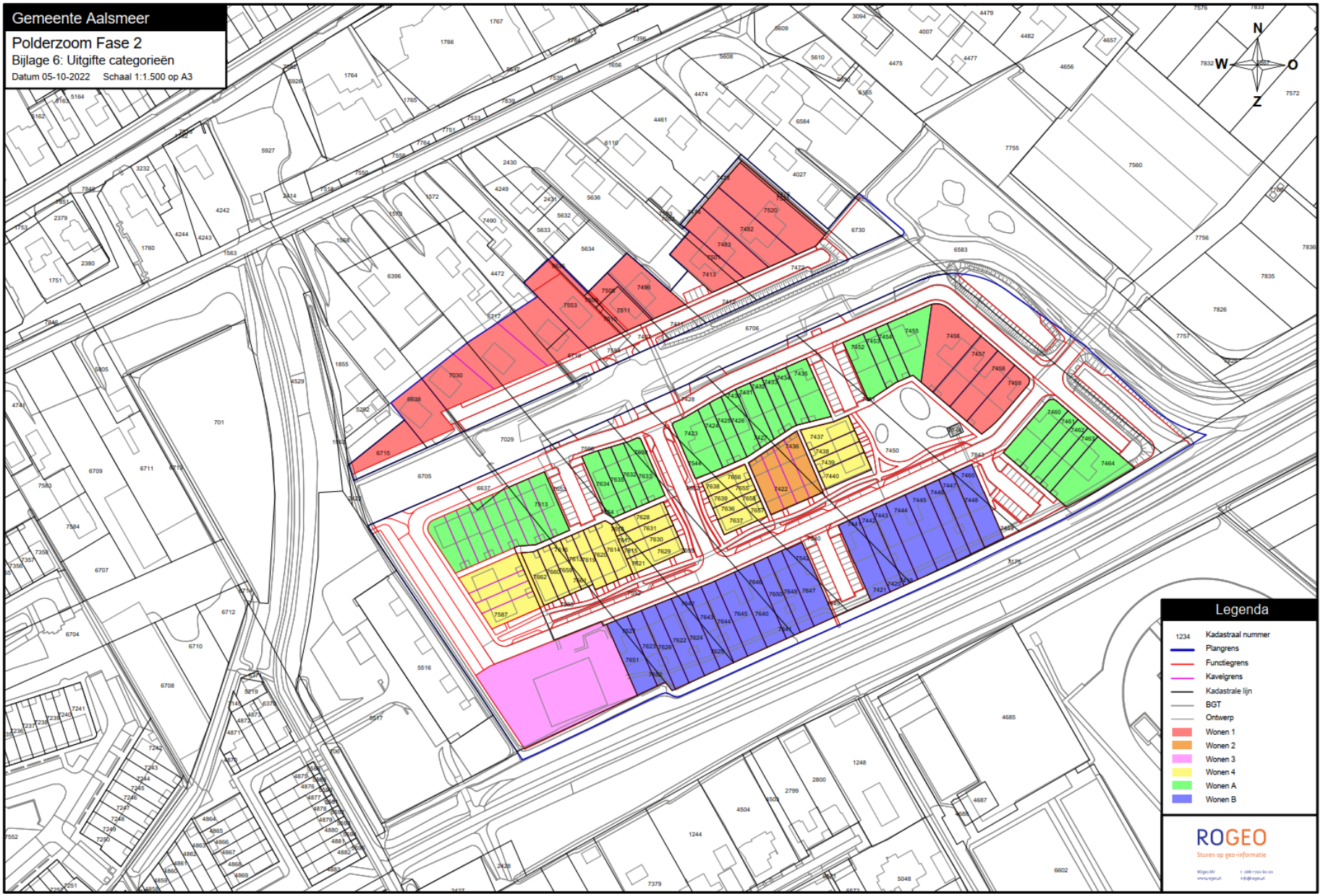
4. Kaart Inbreng gronden



5. Kaart Toekomstig grondgebruik



6. Kaart Uitgiftecategorieën t.b.v. exploitatieplan



7. Kostenraming grondexploitatie

Kostenraming Exploitatieplan

verwerving

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
eigenaar 1	m2	642	€ 266,85	€ 171.318	€ 171.318	
eigenaar 2	m2	7.025	€ 200,65	€ 1.409.589	€ 1.409.589	
eigenaar 3	m2	10.538	€ 200,65	€ 2.114.483	€ 2.114.483	
eigenaar 4	m2	7.034	€ 267,06	€ 1.878.507	€ 1.878.507	
eigenaar 5	m2	3.926	€ 200,65	€ 787.764	€ 787.764	
eigenaar 6	m2	11.015	€ 200,65	€ 2.210.195	€ 2.210.195	
eigenaar 7	m2	835	€ 200,65	€ 167.545	€ 167.545	
eigenaar 8	m2	4.177	€ 200,65	€ 838.128	€ 838.128	
eigenaar 9	m2	261	€ 200,65	€ 52.370	€ 52.370	
subtotaal		**45.453**	211,87	**€ 9.629.900**	**€ 9.629.900**	

planschade

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
subtotaal						

sloop

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
sloop Stommeerkade 61-A		1	€ 79.111	€ 79.111	€ 79.111	
sloop verharding		1	€ 83.664	€ 83.664	€ 83.664	
sloop overig		1	€ 35.000	€ 35.000		€ 35.000
subtotaal				**€ 197.775**	**€ 162.775**	**€ 35.000**

milieuonderzoek

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Diverse onderzoeken		1	€ 109.180,6	€ 109.181	€ 109.181	
Onderzoeken resterend		1	€ 32.400,0	€ 32.400		€ 32.400
subtotaal				**€ 141.581**	**€ 109.181**	**€ 32.400**

bodemsanering

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
sanering		1	€ 522.272	€ 522.272	€ 522.272	
restant sanering		1	€ 350.000	€ 350.000		€ 350.000
subtotaal				**€ 872.272**	**€ 522.272**	**€ 350.000**

hoofdinfrastructuur

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
subtotaal						

bovenwijkse voorzieningen

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Bovenwijkse voorzieningen		24.960	14,21	€ 354.682	€ 109.082	€ 245.600
subtotaal				**€ 354.682**	**€ 109.082**	**€ 245.600**

bouwrijp maken

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Bouw- en woonrijp maken eerste gedeelte		34.610	€ 71,68	€ 2.480.750	€ 2.099.103	€ 381.647
Algemene opruimwerkzaamheden	m2	10.840	€ 9	€ 97.560		€ 97.560
Egaliseren	m2	10.840	€ 5	€ 54.200		€ 54.200
Integraal ophogen	m2	10.840	€ 30	€ 325.200		€ 325.200
BRM woonstraat	m2	1.199	€ 40	€ 47.960		€ 47.960
Riolering DWA	m1	266	€ 427	€ 113.814		€ 113.814
Riolering HWA	m1	356	€ 332	€ 118.342		€ 118.342
Aanleg definitieve verharding	m4	1.199	€ 131	€ 157.273		€ 157.273
Aanleg fietspad	m3	34	€ 185	€ 6.277		€ 6.277
Aanleg voetpad	m2	559	€ 79	€ 44.055		€ 44.055
Aanleg parkeerplaatsen	m1	369	€ 99	€ 36.402		€ 36.402
Aanleg groen	m0	956	€ 29	€ 27.724		€ 27.724
Aanleg water incl. beschoeiing	m1	625	€ 92	€ 57.500		€ 57.500
Micromilieu	m2	3.742	€ 17	€ 63.614		€ 63.614
Huisaansluitingen	st	19	€ 1.140	€ 21.660		€ 21.660
Ondergrondse afvalcontainers	st	6	€ 16.423	€ 98.537		€ 98.537
Speelvoorzieningen	st	2	€ 106.266	€ 212.532		€ 212.532
Openbare verlichting	st	14	€ 4.154	€ 58.156		€ 58.156
Brandkranen	st	4	€ 2.125	€ 8.501		€ 8.501
subtotaal		548.225	584.626	**€ 4.030.057**	**€ 2.099.103**	**€ 1.930.954**

plankosten

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Plankostenscan		1	€ 1.035.279	€ 1.035.279	€ 990.025	€ 45.255
subtotaal				**€ 1.035.279**	**€ 990.025**	**€ 45.255**

tijdelijk beheer

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
beheerkosten		4	€ 5.000	€ 20.000		€ 20.000
zakelijke lasten		4	€ 25.000	€ 100.000		€ 100.000
Gemaakte beheerskosten		1	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800	
-						
subtotaal				**€ 121.800**	**€ 1.800**	**€ 120.000**

rente boekwaarde

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
rentekosten		1	€ 481.492	€ 481.492	€ 481.492	
subtotaal				**€ 481.492**	**€ 481.492**	

TOTAAL UITGAVEN				**€ 16.864.837**	**€ 14.105.629**	**€ 2.759.209**

8. Taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II (BaseValue)

(zie afzonderlijke bijlage)

9. Ministeriele regeling plankosten exploitatieplan 2018

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	17-4-2019
Gemeente	Aalsmeer
Projectnaam	Polderzoom fase 2
Projectnummer	....
Datum prijspeil	1-1-2019
Looptijd project in jaren	9
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 ? 7 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 45.453,00 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? 26 totaal
a aantal onbebouwde percelen a 23 stuks
b aantal bebouwde percelen b 3 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 2 totaal
a waarvan onbebouwde percelen a 2 stuks
b waarvan percelen met woningen b stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning c stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten d 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 ? a stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b 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	121	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

24.856	m2 uitgeefbaar	55%
20.597	m2 openbaar	45%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☑ Programma van eisen
- ☐ Masterplan
- ☑ Beeldkwaliteitsplan
- ☑ Stedenbouwkundig plan
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

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

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

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

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? _____ % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ◉ normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 20.965 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ (agrarisch) 70 %

☑ overige onroerende zaken 30 %

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 ? 40 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construc	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ 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/voorbelast? b 2,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? c 1,00 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d 1,00 m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ◉ ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construc	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ◉ Ja ○ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 25,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	29-3-2023	Complexiteit	97%
	Gemeente	Aalsmeer		
	Projectnaam	Polderzoom fase 2		
	Projectnummer	....		
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	10		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***200***	***€ 24.254***	***3%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	152	€ 18.446	2%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	48	€ 5.808	1%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***605***	***€ 73.205***	***9%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	121	€ 14.641	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	303	€ 36.603	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	182	€ 21.962	3%
	Ruimtelijke Ordening	***690***	***€ 83.460***	***10%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of	445	€ 53.845	6%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	245	€ 29.615	3%
	Civiele en cultuur techniek	***3.534***	***€ 420.291***	***49%***
4.1	Planontwikkeling	1.019	€ 123.297	14%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	2.515	€ 296.994	35%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***152***	***€ 14.282***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	152	€ 14.282	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***1.215***	***€ 166.520***	***19%***
7.1	Projectmanagement	1.215	€ 166.520	19%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***608***	***€ 73.536***	***9%***
8.1	Planeconomie	608	€ 73.536	9%
	totaal	***7.005***	***€ 855.548***	***100%***

Inclusief indexering tot prijspeil 1-1-2023	***€ 1.035.279***	

10. Exploitatieopzet

Exploitatieopzet

uitgaven *Polderzoom fase 2 exploitatieplan*

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2023	2024	2025	2026
	01	boekwaarde							
	02	verwerving	€ -9.629.900	€ -9.629.900					
	03	planschade							
	04	sloop	€ -197.775	€ -162.775	€ -35.000		€ -35.000		
	05	milieuonderzoek	€ -141.581	€ -109.181	€ -32.400		€ -32.400		
	06	bodemsanering	€ -872.272	€ -522.272	€ -350.000		€ -350.000		
	07	hoofdinfrastructuur							
	08	bovenwijkse voorzieningen	€ -354.682	€ -109.082	€ -245.600		€ -122.800	€ -122.800	
	09	bouw/woonrijp maken	€ -4.030.057	€ -2.099.103	€ -1.930.954	€ -454.165	€ -833.845	€ -393.389	€ -249.555
	10	plankosten	€ -1.035.279	€ -990.025	€ -45.255	€ -45.255			
	11	tijdelijk beheer	€ -121.800	€ -1.800	€ -120.000	€ -30.000	€ -30.000	€ -30.000	€ -30.000
	12	rente boekwaarde	€ -481.492	€ -481.492					
	13	belastingen							
	14	overige uitgaven							
	15	resultaatneming							
	16	leeg							
		totale uitgaven	**€ -16.864.837**	**€ -14.105.629**	**€ -2.759.209**	**€ -529.420**	**€ -1.404.045**	**€ -546.189**	**€ -279.555**

inkomsten

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2023	2024	2025	2026
	17	woningbouw	€ 18.611.585		€ 18.611.585	€ 6.203.862	€ 6.203.862	€ 6.203.862	
	18	kantoren							
	19	bedrijven							
	20	commerciële voorzieningen							
	21	niet-commerciële voorzieningen							
	22	parkeren							
	23	overige bestemmingen							
	24	verkoop perceel met opstal							
	25	exploitatiebijdrage							
	26	subsidies en bijdragen							
	27	overige inkomsten							
	28	leeg							
	29	leeg							
		totale inkomsten	**€ 18.611.585**		**€ 18.611.585**	**€ 6.203.862**	**€ 6.203.862**	**€ 6.203.862**	

saldo

		omschrijving		totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2023	2024	2025	2026
		uitgavenstijging		€ -95.535		€ -95.535		€ -42.121	€ -30.450	€ -22.964
		inkomstenstijging		€ 337.019		€ 337.019		€ 111.670	€ 225.349	
		per jaar inclusief indexering		**€ 1.988.231**	**€ -14.105.629**	**€ 16.093.860**	**€ 5.674.442**	**€ 4.869.365**	**€ 5.852.572**	**€ -302.519**
		rente		€ -120.614		€ -120.614	€ -70.528	€ -42.509	€ -18.374	€ 10.797
		eindwaarde	31-12-2026	**€ 1.867.617**	**€ -14.105.629**		**€ -8.501.715**	**€ -3.674.859**	**€ 2.159.339**	**€ 1.867.617**
		NCW 1-1-2023		**€ 1.725.389**	voordelig					

Exploitatiebijdragen

CW kosten **€ 16.928.845** uit exploitatie opzet
CW opbrengsten **€ 18.759.572** uit exploitatie opzet

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	m2 uitg	€ 571	1,00	7.116	7.116,00
W2 - Bebo	m2 uitg	€ 968	1,70	657	1.113,97
W3 - Appartementen	m2 uitg	€ 856	1,50	2.150	3.224,89
W4 - Rijwoningen klein	m2 uitg	€ 989	1,73	3.353	5.811,81
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra	m2 uitg	€ 780	1,37	6.152	8.410,47
W B - Rijwoningen Zuid	m2 uitg	€ 743	1,30	5.525	7.192,90
Totaal				**24.953**	**32.870,03**
		€ 18.759.572			

Te verhalen bedrag (CW) **€ 16.928.845**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 515,02** **CW 1-1-2023**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	391	774	267	807	240	3189	664	523	261	**7.116**
W2 - Bebo				170	487					**657**
W3 - Appartementen			2150							**2.150**
W4 - Rijwoningen klein		717	1119	570	226			721		**3.353**
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra		846	1036	877	793	2235		365		**6.152**
W B - Rijwoningen Zuid		1832	293	1745	496	85		1074		**5.525**
0										-
0										-
0										-
0										-
										-
Totaal	**391**	**4.169**	**4.865**	**4.169**	**2.242**	**5.509**	**664**	**2.683**	**261**	**24.953**

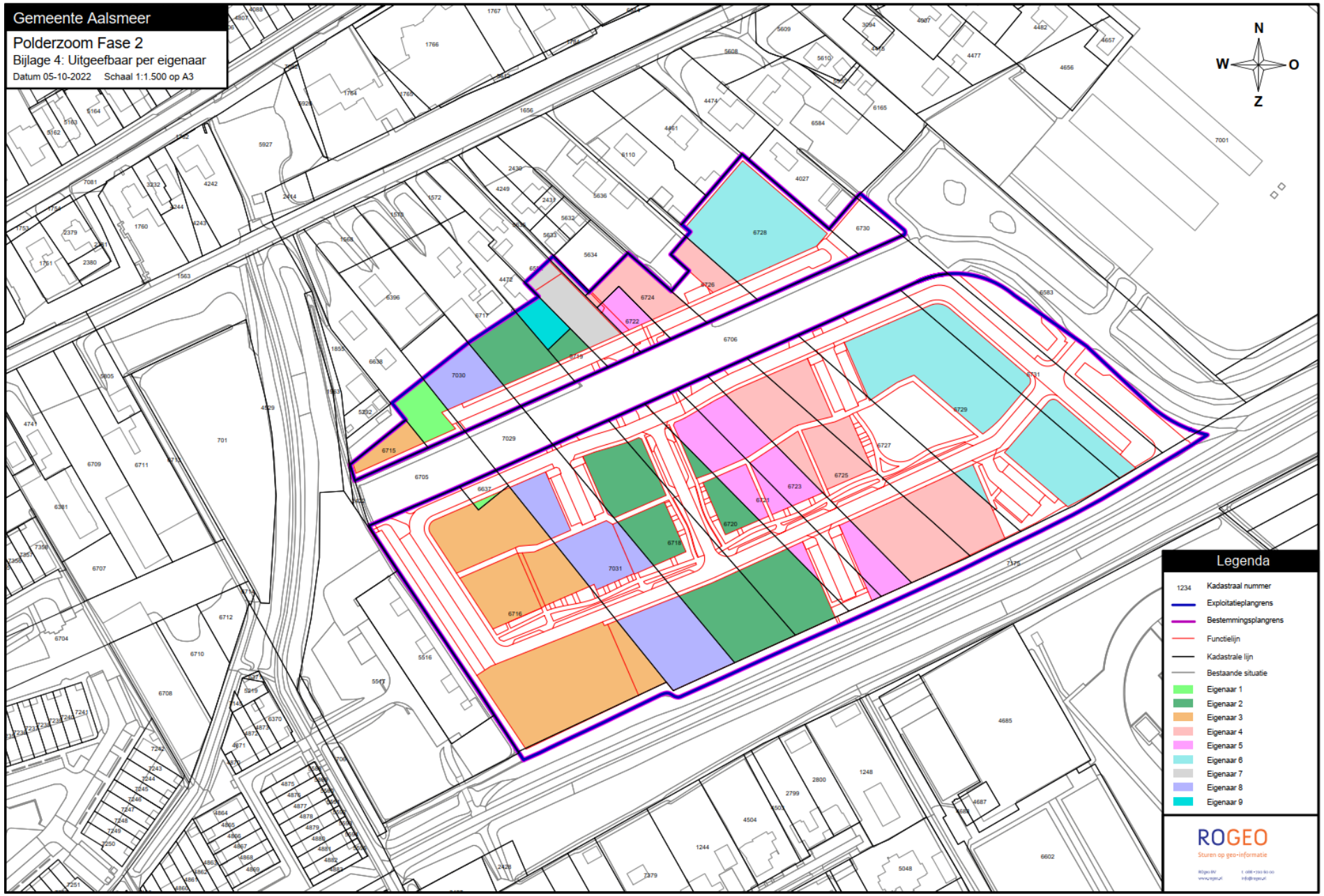
GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR										
UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	391	774	267	807	240	3.189	664	523	261	7.116
W2 - Bebo	-	-	-	288	826	-	-	-	-	1.114
W3 - Appartementen	-	-	3.225	-	-	-	-	-	-	3.225
W4 - Rijwoningen klein	-	1.243	1.940	988	392	-	-	1.250	-	5.812
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra	-	1.157	1.416	1.199	1.084	3.055	-	499	-	8.410
W B - Rijwoningen Zuid	-	2.385	381	2.272	646	111	-	1.398	-	7.193
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	**391,00**	**5.558,41**	**7.229,25**	**5.553,97**	**3.187,31**	**6.355,16**	**664,00**	**3.669,94**	**261,00**	**32.870,03**

BIJDRAGE PER EIGENAAR										
UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	€ 201.374	€ 398.628	€ 137.511	€ 415.624	€ 123.606	€ 1.642.410	€ 341.976	€ 269.357	€ 134.421	**€ 3.664.908**
W2 - Bebo				€ 148.451	€ 425.268					**€ 573.719**
W3 - Appartementen			€ 1.660.894							**€ 1.660.894**
W4 - Rijwoningen klein		€ 640.065	€ 998.930	€ 508.838	€ 201.750			€ 643.636		**€ 2.993.218**
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra		€ 595.665	€ 729.443	€ 617.491	€ 558.347	€ 1.573.653		€ 256.995		**€ 4.331.593**
W B - Rijwoningen Zuid		€ 1.228.356	€ 196.457	€ 1.170.023	€ 332.568	€ 56.993		€ 720.117		**€ 3.704.513**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 201.374**	**€ 2.862.714**	**€ 3.723.234**	**€ 2.860.427**	**€ 1.641.539**	**€ 3.273.056**	**€ 341.976**	**€ 1.890.105**	**€ 134.421**	**€ 16.928.845**
Inbrengwaarde	***€ 171.318***	***€ 1.409.589***	***€ 2.114.483***	***€ 1.878.507***	***€ 787.764***	***€ 2.210.195***	***€ 167.545***	***€ 838.128***	***€ 52.370***	***€ 9.629.900***
Eigen kosten										
Totaal Netto bijdrage	**€ 30.056**	**€ 1.453.125**	**€ 1.608.751**	**€ 981.920**	**€ 853.775**	**€ 1.062.861**	**€ 174.430**	**€ 1.051.976**	**€ 82.051**	**€ 7.298.945**

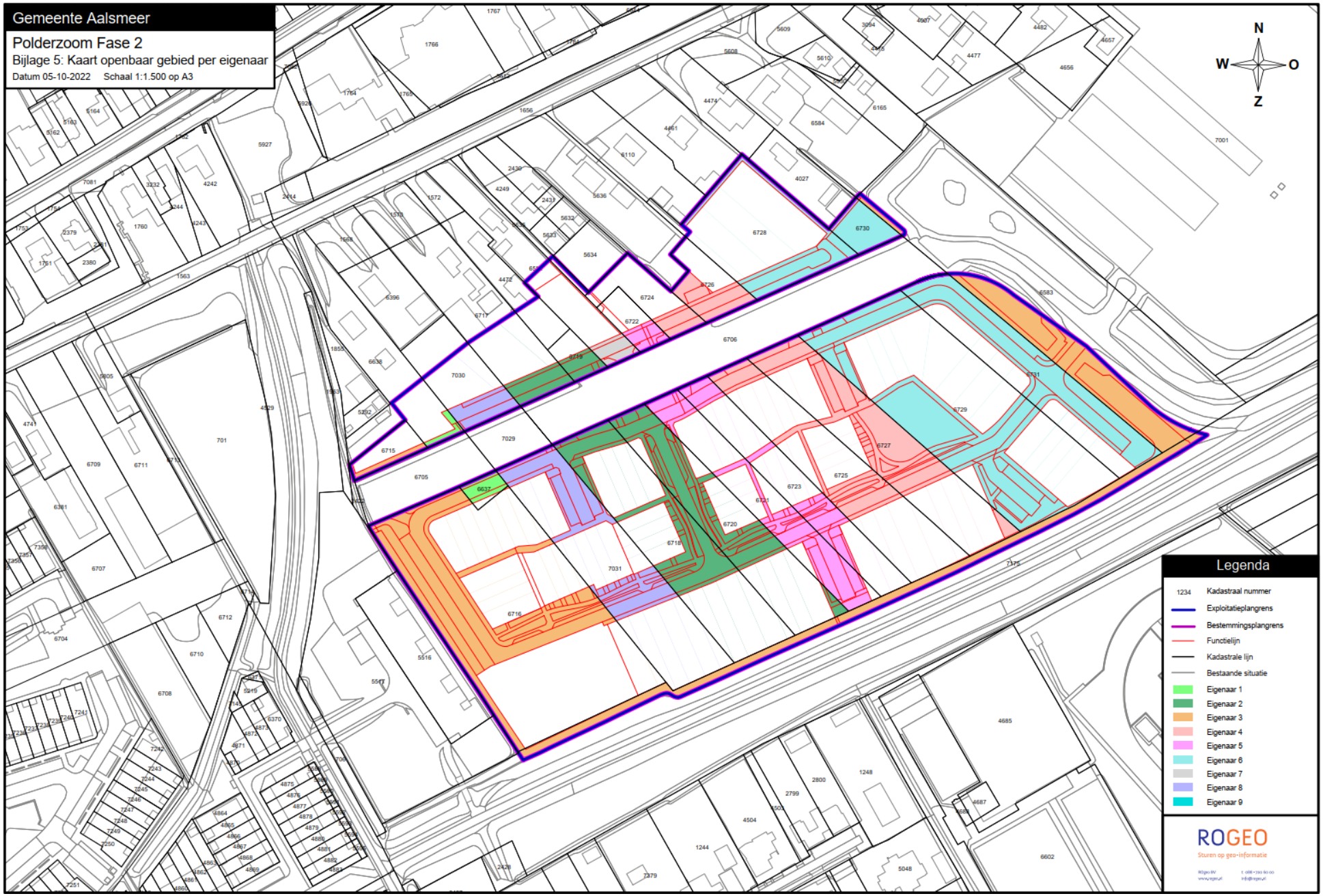
11. Leidraad inrichting openbare ruimte

Zie afzonderlijke bijlage

12. Kaart Uitgeefbaar per eigenaar



13. Kaart Overzicht openbaar gebied



14. Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Zie afzonderlijke bijlage