Z-24-514787

12e Herziening Exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost

Ontwerp d.d. 9 juli 2024

Vastgesteld d.d. 26 september 2024

INHOUDSOPGAVE

A. HET EXPLOITATIEPLAN 5

1. INLEIDING.....5

2. STATUS EXPLOITATIEPLAN WONINGBOUWLOCATIE ZWAAGDIJK-OOST 7

2.1. KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT 7
2.2. BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED.....7
2.3. VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK 7
2.4. TE VERWERVEN GRONDEN.....7
2.5. CITEERTITEL 7

3. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....8

3.1. INLEIDING 8
3.2. BOUWRIJPMAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED.....8
3.3. AANLEG VAN NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED 9
3.4. INRICHTING OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEGEBIED.....9

4. EISEN EN REGELS 10

5. EXPLOITATIEOPZET 15

5.1. INLEIDING 15
5.2. REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN.....15
5.3. TIJDVAK 16
5.4. FASERING EN KOPPELINGEN.....16
5.5. RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN.....16
5.6. RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE.....17
5.7. RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE 18
5.8. WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN.....18
5.9. BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE 21
5.10. PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN 21

6. KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN 23

6.1. EXPLOITATIEGEBIED 23
6.2. VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK 24
6.3. KAART AANGEWEZEN WONINGBOUWCATEGORIEËN.....25
6.4. FASERING EN KOPPELINGEN.....26

7. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.....27

7.1. EISEN VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 27
7.2. BOUWRIJP MAKEN 27
7.2.1. Slopen, rooien en dempen 27
7.2.2. Waterstructuur, aanleggen en verleggen van het afwateringssysteem 27
7.2.3. Aanleg bomen 29
7.2.4. Wegen en riolering 31
7.2.5. Aanbrengen van openbare verlichting 33
7.3. WOONRIJP MAKEN 34
7.3.1. Aanleggen van verbindingen 34
7.3.2. Aanleggen van groenvoorzieningen 35
7.3.3. Herstraten van wegen 36
7.4. REGELS OMTRENT AANBESTEDING 37

B. TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN 38

8. PROCEDURE 38
8.1. PROCEDURE EXPLOITATIEPLAN 38
8.2. RECHTSGEVOLGEN 38
8.3. JAARLIJKSE HERZIENING 39
8.4. EINDAFREKENING 39

9. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 2: DE STATUS VAN HET PLAN 40
9.1. TOELICHTING OP KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT 40
9.2. TOELICHTING OP BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED 40
9.2.1. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik 40
9.2.2. Toelichting op de citeertitel 40

10. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 3: OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 42
10.1. TOELICHTING BODEMSANERING 42
10.2. TOELICHTING PARKEERGELEGENHEID 42
10.3. TOELICHTING INFRASTRUCTUUR 42
10.4. TOELICHTING INRICHTEN OPENBARE RUIMTE 42

11. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 4: EISEN EN REGELS 43
11.1. DE FICTIE VAN GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIE IN HET EXPLOITATIEGEBIED 44
11.2. TOEREKENING 44
11.3. TOELICHTING REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN 45
11.4. TOELICHTING RAMING INBRENGWAARDE 46
11.5. TOELICHTING RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE 46

11.6. OPBRENGSTENRAMING 46

12. TOELICHTING BIJ DE BIJLAGEN 47

A. HET EXPLOITATIEPLAN

1. INLEIDING

Doel
Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht, bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van alle bedoelde gronden. In het bestemmingsplangebied Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is niet met alle particuliere eigenaren een overeenkomst gesloten. Ter uitvoering en realisatie van het exploitatiegebied volgens het vast te stellen bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost stelt de gemeente daarom dit exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost vast.

Inhoud
Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost te verhalen op eigenaren van in het exploitatiegebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de omgevingsvergunning(en). De exploitatieopzet geldt als toetsingskader voor de kosten en opbrengsten in het plan en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de verschillende eigenaren. In dit verband omschrijft het exploitatieplan welke werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de fasering. Bij ontwikkeling van gronden binnen het exploitatiegebied dient het exploitatieplan in acht te worden genomen.

Status exploitatieplan
In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie zijn er ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

- de eigenaar sluit met de gemeente *voorafgaand aan* vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde anterieure overeenkomst;
- de eigenaar sluit met de gemeente *na* vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde posterieure overeenkomst;
- de eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage op grond van het exploitatieplan.

Na vaststelling van het exploitatieplan is dit plan leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage op basis van een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning te betalen.

Onderdelen exploitatieplan

Artikel 6.13 Wro noemt een aantal verplichte en een aantal facultatieve onderdelen van een exploitatieplan.

Verplichte onderdelen:

- Kaart van het exploitatiegebied
- Omschrijving van 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;
- Een exploitatieopzet met daarin:
    - Voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
    - Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de planschade;
    - Een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van eerste drie genoemde ramingen;
    - Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
    - Voor zover nodig een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen;
    - De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Facultatieve onderdelen:

- Een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- Eisen voor de werken en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het gebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden;
- Een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid en 3.10 derde lid van de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzage woningbouwcategorieën of andere opstallen;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

De gemeente Medemblik heeft ervoor gekozen de wettelijke mogelijkheden waar zinvol aan te grijpen teneinde de beoogde kwaliteit te kunnen realiseren. In voorliggend exploitatieplan zijn dan ook zowel de verplichte als sommige facultatieve onderdelen terug te vinden.

2. STATUS EXPLOITATIEPLAN WONINGBOUWLOCATIE ZWAAGDIJK-OOST

2.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

De 12e herziening van het exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Woningbouw Zwaagdijk-Oost.
Hieraan gekoppeld is een beeldkwaliteitplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost.

2.2. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart van het exploitatiegebied, dat als Hoofdstuk 6.1 Exploitatiegebied onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de Kaart Voorgenomen grondgebruik in Hoofdstuk 6.2.

2.4. Te verwerven gronden

De gronden zijn in eigendom van twee projectontwikkelaars.

2.5. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: **12e herziening Exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost**.

3. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

Als onderdeel van de exploitatie van de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost moet een aantal werken, werkzaamheden en voorzieningen worden gerealiseerd, onder andere voor de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte.

Hieronder worden kort de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen aangegeven. De voorzieningen passen binnen artikel 6.2.5 Bro, in welk artikel de voorzieningen zijn opgenomen waarvan de kosten opgenomen mogen worden in de exploitatieopzet.

Een beschrijving van de werken en werkzaamheden die verricht worden binnen het exploitatiegebied volgt hieronder. De eisen die aan de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied worden gesteld zijn in Hoofdstuk 7.1 Eisen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschreven.

Om het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost uit te voeren moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

a. de bestaande kas wordt gesloopt;
b. het gebied wordt bouwrijp gemaakt door het afwerken van de bouwvlakken, aanbrengen van riolering, kabels en leidingen;
c. de omrandende bomen worden cf. de vereisten in Hoofdstuk 7.1 geplant;
d. de waterlopen worden aangelegd, verbreed of gedempt;
e. de nieuwe ontsluiting en infrastructuur wordt neergelegd met klinkerbestrating;
f. de nieuwe bebouwing wordt in de loop der jaren gerealiseerd cf. het bestemmingsplan c.a., en qua planning conform het exploitatieplan;
g. als de eerste bebouwing is gerealiseerd wordt de ontsluitingsweg voorlopig afgewerkt met grasbermen en openbare verlichting;
h. fasegewijs worden de groen- en speelvoorzieningen gerealiseerd;
i. het gebied wordt fasegewijs deels bij het afronden van de woonbebouwing en deels op vaste tijdstippen woonrijp gemaakt door het aanbrengen van de definitieve verharding, beplanting, meubilair enz.

3.2. Bouwrijpmaken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. Slopen van de bestaande kas en overige aanwezige opstallen;
2. Dempen van watergangen en leggen van nieuwe watergangen;
3. Rooien van bomen en struiken;
4. Opschonen en afvlakken terrein;
5. Leggen van de ondergrond voor de benodigde wegen en parkeerterreinen;
6. Realiseren van kunstwerken;
7. Aanleggen van wegen en riolering;
8. Aanbrengen van bomen.

9. Indien noodzakelijk, bodem- en/of grondwatersanering

3.3. Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien voor de aanleg van nutsvoorzieningen:

1. Leggen van nieuwe kabels en leidingen voor gas, elektriciteit en dataverkeer
2. Leggen van nieuw riool;
3. Aansluiten van het nieuwe riool op het bestaande rioolstelsel.

3.4. Inrichting openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werkzaamheden voorzien voor het inrichten van de openbare ruimte:

1. Leggen van de nieuwe wegen c.a.;
2. Realiseren van kunstwerken t.b.v. de waterstructuur;
3. Maken van de benodigde parkeervakken;
4. Plaatsen openbare verlichting;
5. Plaatsen brandkranen;
6. Realiseren groenstructuur;
7. Realiseren speelvoorzieningen.

4. EISEN EN REGELS

ARTIKEL 1
BEGRIPSBEPALINGEN
In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
b. sociale huurwoning: een huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.
c. sociale koopwoning: Koopwoning met een koopprijs van max. € 165.000,- VON prijspeil 1 juli 2012;
d. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
e. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

ARTIKEL 2
EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1 Op werken en werkzaamheden is het programma van eisen en regels dat als Hoofdstuk 7.1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2.1 Uiterlijk 4 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.2.2 Bij die melding worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een nauwkeurige omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, voorzien van toepasselijk kaartmateriaal;
c. een nauwkeurige omschrijving van de toe te passen materialen.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3.1 Een melding behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 4 weken na ontvangst van een melding wordt omtrent de instemming besloten.

2.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een melding, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat daarbij het programma van eisen en regels dat als Hoofdstuk 7.1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan in acht is genomen;

2.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij eisen stellen omtrent de wijze waarop de kwaliteit van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt aangetoond;

2.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij, mits goed gemotiveerd, afwijken van het bepaalde onder 2.3.2 indien de op dat moment actuele situatie dat naar hun mening noodzakelijk maakt.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.4.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een omschrijving van de wijze van uitvoering en de eventuele problemen of discussiepunten tijdens de uitvoering alsmede de gekozen oplossing.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.5.1 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 3 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

2.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.

2.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij eisen stellen omtrent de wijze waarop de kwaliteit van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt aangetoond;

2.5.4 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij, mits goed gemotiveerd, afwijken van het bepaalde onder 2.5.2 indien de op dat moment actuele situatie dat naar hun mening noodzakelijk maakt.

ARTIKEL 3
REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

3.1 Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaam heden is Hoofdstuk 7.4 van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

3.2.1 Uiterlijk 3 weken voor de voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval in houdt:
a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
b. een omschrijving van de gevolgde aanbestedingswijze;
c. een aanduiding hoe deze aanbestedingswijze zich verhoudt tot het gemeentelijk budgetbesluit als bedoeld onder 3.1.

Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

3.3.1 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 3 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.

3.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden in overeenstemming met artikel 3.1 is voorbereid.

Artikel 4. Regels met betrekking tot de fasering en uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro)

4.1. Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is de volgende fasering van toepassing:
a. De fasering zoals aangegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 bij dit exploitatieplan dient te worden gevolgd;
b. ‘Fase I’, ‘Fase II’ en ‘Fase III’ omvat het bouwrijp maken, waaronder de aanleg van de waterstructuur, groenvoorzieningen en infrastructuur binnen het exploitatiegebied.
c. Het vlak als gemarkeerd met ‘Fase 1’ op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 omvat de aanleg van de woningbouw in het zuiden van het exploitatiegebied.
d. ‘Fase A’, ‘Fase B’ en ‘Fase C’ omvatten de aanleg van de woningbouw in het noorden van het exploitatiegebied.
e. Met de werken en werkzaamheden als gemarkeerd ‘Fase 1’ en ‘Fase A’ op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 kan worden gestart, zodra de waterstructuur, groenvoorzieningen en infrastructuur zoals gemarkeerd met respectievelijk ‘Fase I’, ‘Fase II’ en ‘Fase III’ op dezelfde kaart, zijn aangelegd.
f. ‘Fase A’ kan tegelijk met ‘Fase 1’ en ‘Fase B’ en ‘Fase C’ worden gestart.
j. Voor het bouwrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen en het woonrijp maken kan na toestemming van het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van de fasering.
k. Voor het gehele exploitatiegebied geldt dat dit binnen 10 jaar na start van ‘Fase I’, ‘Fase II’ en ‘Fase III’ woonrijp dient te zijn gemaakt.

4.2. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering zoals deze in artikel 4.1 is aangegeven.

Artikel 5. Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro)

5.1 Voor het gehele exploitatiegebied geldt dat slechts een begin kan worden gemaakt met werken en werkzaamheden indien de aanleg van infrastructuur voldoende is afgerond.

5.2 Burgemeester en wethouders besluiten of de aanleg van infrastructuur voldoende is afgerond om werken en werkzaamheden te mogen uitvoeren.

5.3 Voor het gehele exploitatiegebied geldt, dat realisatie van werken en werkzaamheden slechts kan worden voortgezet indien de infrastructuur binnen 6 jaar, nadat deze als bouwstraat is aangelegd, is herstraat als bouwstraat.

5.4 De exploitant dient te allen tijde voor het hele exploitatiegebied ervoor te zorgen dat er een deugdelijke bouwstraat ligt. Het college van Burgemeester en wethouders kan

beslissen wanneer de bouwstraat niet meer deugdelijk is en of er eerder herstraat dient te worden.

5.5 De groenstrook als weergegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient te worden opgeleverd binnen één jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning in fase A;

5.6 Het eiland als weergeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient te worden opgeleverd binnen een jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning in fase 1;

5.7 De realisatie van de eilandverbindingen als weergegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient gereed te zijn bij oplevering van het eiland.

5.9 Voor het gehele exploitatiegebied geldt dat zodra 50% van de mogelijke omgevingsvergunningen voor het gebied zijn verleend, de calamiteitenontsluiting als aangegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 moet worden opgeleverd.

5.10 De speelplaats als weergegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient binnen 3 jaar na het verlenen van 70% van de omgevingsvergunningen voor 'Fase A' opgeleverd te zijn.

5.11 Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de koppelingen zoals deze in artikel 5.1 tot en met 5.10 zijn aangegeven.

ARTIKEL 6
UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: WONINGBOUWCATEGORIEËN

Aantal en situering woningen en percelen aangewezen woningbouwcategorieën

6.1. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en of sociale koopwoningen worden aangewezen de gronden die met de aanduiding sociale huur en sociale koop zijn opgenomen op de Kaart Aangewezen woningbouwcategorieën in Hoofdstuk 6.3. De Kaart Aangewezen woningbouwcategoriën maakt als Hoofdstuk 6.3 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

6.2. Op de ingevolge art. 6.1 aangewezen gronden dienen minimaal de op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën met vermelde aantallen sociale koop- en huurwoningen te worden gebouwd.

ARTIKEL 7
VERBODSBEPALING

7.1 Het is verboden te handelen in strijd met deze eisen en regels.

7.2 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 7.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

ARTIKEL 8
REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN ONTHEFFING KAN WORDEN VERLEEND

Voorwaarden voor ontheffing

8.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4 en/of 5 van deze eisen en regels, indien

a. een alternatief voorstel bij het college is ingediend waarin de beoogde afwijking van de regels wordt gemotiveerd, en

b. indien naar het oordeel van het college uit deze motivering blijkt dat het alternat-

ieve voorstel een meer praktische fasering of koppeling is, en
c. indien naar het oordeel van het college deze beoogde wijziging geen ongewenste andere effecten heeft.

Beperkingen of voorschriften te verbinden aan ontheffing

8.2 Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen en voorschriften verband moeten houden met de belangen op wier bescherming de betreffende bepalingen zien.

Algemene weigeringsgrond voor ontheffing

8.3 Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

5. EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

De exploitatieopzet vormt de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage die betaald moet worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning. In de exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten geraamd die verbonden zijn met de exploitatie, voor zover deze vallen binnen de begrenzing van het Bro. De kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan voorzien is. Voor de berekening is niet relevant wie eigenaar is van de percelen, alle percelen delen volgens dezelfde systematiek in de kosten.

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van tabellen die samen een samenvatting vormen van de exploitatieopzet, stap voor stap de exploitatieopzet en de berekening van de exploitatiebijdrage toegelicht.

Met nadruk zij vermeld dat deze exploitatieopzet een voorlopig karakter kent omdat een aantal posten nog niet exact kan worden geraamd. Bij de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan zullen steeds nauwkeuriger ramingen worden ingevoegd en –zodra werken zijn uitgevoerd- nacalculaties worden opgenomen, waarmee de eindberekening steeds preciezer zal worden. Het uiteindelijk kostenverhaal vindt conform de systematiek van de wet plaats op basis van werkelijke kosten en opbrengsten.

Artikel 6.13 lid 4 Wro geeft aan dat voor de exploitatieopzet er vanuit wordt gegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht. Alle kosten en opbrengsten, onafhankelijk welke eigenaar de kosten maakt, zijn bij de berekening van de kosten en opbrengsten meegenomen.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de exploitatieopzet vanaf de 12e herziening zijn de volgende verdere uitgangspunten gehanteerd:

Prijspeildatum	1 januari 2024
Rentevoet per jaar	1,5 %
Kostenstijging per jaar	1,5 %
Opbrengststijging per jaar	1,5 %
Fasering in enig jaar	1 juli

In de onderliggende waarden die gebruikt zijn in de berekening van de exploitatieopzet zitten onvoorziene kosten inbegrepen. De kosten- en opbrengststijging van 1,5% is een rekentechnische aanname van de grondexploitatie die gebruikt wordt bij de opstelling van dit exploitatieplan. De opbrengsten zullen jaarlijks worden geïndexeerd volgens de prijsindex bestaande koopwoningen van het Kadaster.

Zoals hierboven aangegeven wordt de exploitatieopzet jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan. De gemeente heeft dan de mogelijkheid de hierboven aangegeven parameters toe te passen voor de indexering. In dit geval staat geen beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan. Als de gemeente andere parameters hanteert, staat wel beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan.

De actualisatie kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage betalen als zij na actualisatie hun vergunningaanvraag indienen. Dit is af te leiden uit de herziening van het exploitatieplan.

5.3. Tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt 10 jaren (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). Het bestemmingsplan en het exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is op 25 november 2010 door de gemeenteraad van Wervershoof vastgesteld. Tegen dit plan is bezwaar gemaakt en bij uitspraak van 11 januari 2012 is dit bezwaar door de Raad van State ongegrond verklaard en is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. Als startdatum voor de grondexploitatie geldt het moment van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

5.4 Fasering en koppelingen

In artikel 4 en artikel 5 van de eisen en regels zijn regels gegeven voor, respectievelijk, de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en voor de koppelingen hiertussen. Omdat deze fasering en koppelingen van invloed zijn op de exploitatieopzet, dient ook in de exploitatieopzet hiermee rekening te worden gehouden. De aanduiding van de fasering en de koppelingen in de exploitatieopzet is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak van de exploitatie te kunnen plaatsen.

In onderstaande opzet is een fictieve verdeling over de jaren weergegeven; die verdeling is namelijk nog niet bekend. De fasering in de eisen en regels zegt alleen iets over de bindende volgorde maar niet over de jaren.

Omschrijving	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
2 onder 1 kap woning (stuks)	6		4	4	4	2	2	2			24
Sociale koop (stuks)	4		4								8
Sociale huur (stuks)	4		4								8
Hoekwoning oost (stuks)	4										4
Grote kavel met agrarische bestemming (m2)	797		1496		748	3077	2958	2958	1683		13717
Kleine kavel met agrarische bestemming (m2)	569	1084		542	1084						3279
Kleine kavel met woningbouwbestemming (m2)											0
Grote kavel met woningbouwbestemming (m2)	1374	1121	1614	1433	1223	1250	1215	1245	1256	1078	12809
Hoekwoning west (stuks)			8								8

5.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De Wro noemt verder als onderdeel van de exploitatieopzet de raming van de inbrengwaarde van de gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro). De inbrengwaarde van de gronden wordt nadrukkelijk beschouwd als kosten in de exploitatieopzet, omdat in de fictieve gemeentelijke exploitatie die het stelsel van de Wro als uitgangspunt neemt, de gemeente ook de gronden zou moeten verwerven. De inbrengwaarde wordt bepaald per datum van vaststelling van het exploitatieplan.

Tot de raming van de inbrengwaarden van de gronden worden meer uitgebreid gerekend de ramingen van: (1) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied, (2) de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, (3) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten, en (4) de kosten van sloop,

verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (zoals bepaald in artikel 6.2.3, sub a tot en met d, Bro).

5.6 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kostensoorten toegelicht. In de volgende paragraaf volgt een opsomming en specificatie van de verschillende kosten. Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen tevens voldoen aan drie criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet nut ondervinden van de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.

Toerekenbaarheid: De kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.

Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

De onderstaande kosten zijn met toepassing van deze criteria volledig toe te rekenen aan het plangebied.

Wro	Bro	Bro	Omschrijving	Nominaal	Contante waarde per 1-1-2024
6.13.1.c.2	6.2.4.a		Onderzoek (archeologisch en grondonderzoek)		
6.13.1.c.2	6.2.4.b		Bodemsanering		
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen		
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	Riolering		
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	Bouw- en woonrijp maken	€ 1.906.926	€ 1.906.926
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	Aanleg OV-infra		
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	Aanleg groen	€ 148.495	€ 148.495
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	Openbare verlichting		
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	Straatmeubilair		
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen		
6.13.1.c.2	6.2.4.d		maatregelen mbt gronden		
6.13.1.c.2	6.2.4.e		kosten buiten exploitatiegebied	€ 130.000	€ 130.000
6.13.1.c.2	6.2.4.f		kosten voor toekomstige locaties		
6.13.1.c.2	6.2.4.g		voorbereiding, toezicht + uitvoering (plankostenscan)	€ 1.385.007	€ 1.385.007
6.13.1.c.2	6.2.4.h		Opstellen ruimtelijke plannen		
6.13.1.c.2	6.2.4.i		Ontwerpcompetities		
6.13.1.c.2	6.2.4.j		Gemeentelijke apparaatskosten		
6.13.1.c.2	6.2.4.k		Tijdelijk beheer		
6.13.1.c.2	6.2.4.l		Raming planschade	€ 21.525	€ 21.525
6.13.1.c.2	6.2.4.m		Niet terugvorderbare belasting		
6.13.1.c.2	6.2.4.n		Rente		
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)					€ 3.591.952

De kosten buiten het exploitatiegebied betreffen bovenwijkse kosten, nl. een bijdrage aan de verbetering van de Westfrisiaweg. De Westfrisiaweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor het gehele gebied en al zeker voor de zeer nabij gelegen woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost. Conform raadsbesluit wordt een bijdrage van € 5,- per m² woningbouwgrond gehanteerd voor de Westfrisiaweg. Hierbij tellen de zgn. agrarische kavels op de woningbouwlocatie Zwaagdijk niet mee.
Op deze manier worden de kosten van de Westfrisiaweg naar rato verdeeld over alle woningbouwlocaties in de gemeente.
De verbetering van de Westfrisiaweg is zeer profijtelijk voor de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost daar de filegevoeligheid sterk zal afnemen. De kosten aan de Westfrisiaweg worden mede ten behoeve van dit plan gemaakt.

5.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast een raming van de kosten is ook een raming van de opbrengsten een verplicht onderdeel van een exploitatieplan.
Hierbij kan er een onderscheid worden gemaakt tussen de opbrengsten uit de ontwikkeling en de opbrengsten vanuit bijdragen van derden. In dit geval zijn er geen bijdragen van derden.

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Eenheid	Programma		Nominaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Contante waarde per 1-1-2024
2 onder 1 kap woning (stuks)	€ 105.195	st	24	st	€ 2.524.682	6		4	4	4	2	2	2			€ 2.524.682
Sociale koop (stuks)	€ 63.205	st	8	st	€ 505.640	4		4								€ 505.640
Sociale huur (stuks)	€ 58.723	st	8	st	€ 469.787	4		4								€ 469.787
Hoekwoning oost (stuks)	€ 95.858	st	4	st	€ 383.431	4										€ 383.431
Grote kavel met agrarische bestemming (m2)	€ 61	m2	13717	m2	€ 839.468	797		1496		748	3077	2958	2958	1683		€ 839.468
Kleine kavel met agrarische bestemming (m2)	€ 79	m2	3279	m2	€ 258.359	569	1084		542	1084						€ 258.359
Kleine kavel met woningbouwbestemming (m2)	€ 395	m2			€ -											€ -
Grote kavel met woningbouwbestemming (m2)	€ 294	m2	12809	m2	€ 3.766.577	1374	1121	1614	1433	1223	1250	1215	1245	1256	1078	€ 3.766.577
Hoekwoning west (stuks)	€ 105.678	st	8	st	€ 845.422			8								€ 845.422
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied *(6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)*																**€ 9.593.367**

De raming van de opbrengsten van de woningbouw zijn bij deze jaarlijkse actualisaties worden geïndexeerd aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het Kadaster CBS. Voor de 12e herziening zijn deze vermeld op pagina 46.

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

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten bevat 2 stappen nl.:

a. Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten;
b. De toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Onder de totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend uit de ontwikkeling vallen opbrengsten die worden gekregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Alle gronden die ontwikkeld zullen worden in de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost zitten al in deze exploitatieopzet berekend, deze opbrengstenpost is dus niet aanwezig.

Stap a:
Op grond van artikel 6.16 Wro mogen niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn in het plan, dit wordt ook wel ‘macro-aftopping’ genoemd.

	Contante waarde per 1-1-2024
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	€ 1.967.320
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):	€ 3.591.952
Bruto te verhalen kosten	**€ 5.559.272**
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	€ -
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	€ -
Netto te verhalen kosten	**€ 5.559.272**
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7 sub a Bro)	**€ 9.593.367**
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	**€ 5.559.272**

Stap b:
Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf als de terreinmaat (artikel 6.18, lid 2, Wro).

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18, lid 3, Wro). De wet geeft overigens geen regels voor het bepalen van de gewichtsfactoren. De opbrengstpotentie kan als een mogelijk en realistisch aanknopingspunt dienen. Door de opbrengstpotentie af te leiden van de uitgifteprijzen en te verhalen naar verhoudingscijfers kunnen gewichtsfactoren worden berekend. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per basiseenheid betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid.

De definitie van de verschillende categorieën in de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is als volgt:

Sociale huur:	Een huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.
Sociale koop:	Koopwoning met een koopprijs van max. € 165.000,- VON prijspeil 1 juli 2012;
Hoekwoning oost:	De woningen op de hoek van een rijtje van minimaal 3 sociale huur of sociale koopwoningen, oostelijk gelegen.

Hoekwoning west: De woningen op de hoek van een rijtje van minimaal 3 sociale huur of sociale koopwoningen, westelijk gelegen.

2 onder 1 kap: Een woning die onder één kap is gebouwd met een andere woning op een kavel van maximaal 300 m²

Kleine kavel met woningbouwbestemming:
Een kavel bedoeld voor het bouwen van een vrijstaande woning met een maximale grootte van 400 m²

Grote kavel met woningbouwbestemming:
Een kavel bedoeld voor het bouwen van een vrijstaande woning groter dan 400 m²

Kleine kavel met agrarische bestemming:
Een kavel bedoeld om als agrarische kavel mee te verkopen met een kavel met woningbouwbestemming met een maximale grootte van 650 m²;

Grote kavel met agrarische bestemming:
Een kavel bedoeld om als agrarische kavel mee te verkopen met een kavel met woningbouwbestemming groter dan 650 m²;

Met betrekking tot de bestemmingen uit het bestemmingsplan verhouden de woningbouwcategorieën uit het exploitatieplan zich alsvolgt:

Bestemming in het bestemmingsplan	**Corresponderende woningbouwcategorieën in het exploitatieplan**
Agrarisch-cultuurgrond	- Grote kavel met agrarische bestemming - Kleine kavel met agrarische bestemming
Wonen-1	- Kleine kavel met woningbouwbestemming
Wonen-2	- Grote kavel met woningbouwbestemming
Woongebied	- Hoekwoning oost - Hoekwoning west - Sociale huur - Sociale koop - 2 onder 1 kap

In de berekening van de basiseenheden worden de kavels met agrarische bestemming samengenomen met de kavels met een woningbouwbestemming, omdat deze bedoeld zijn samen te verkopen.

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Eenheid	Programma		Nominaal
2 onder 1 kap woning (stuks)	€ 105.195	woning	24	st	2.525
Sociale koop (stuks)	€ 63.205	woning	8	st	506
Sociale huur (stuks)	€ 58.723	woning	8	st	470
Hoekwoning oost (stuks)	€ 95.858	woning	4	st	383
Grote kavel met agrarische bestemming (m2)	€ 61	m2	13717	m2	839
Kleine kavel met agrarische bestemming (m2)	€ 79	m2	3279	m2	258
Kleine kavel met woningbouwbestemming (m2)	€ 395	m2	0		-
Grote kavel met woningbouwbestemming (m2)	€ 294	m2	12809	m2	3.767
Hoekwoning west (stuks)	€ 105.678	st	8	st	845
Totaal eenheden					9.593

De som der gewogen eenheden bedraagt 9.593.

De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4, Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, *gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5,* Wro).

Maximaal te verhalen kosten	€ 5.559.272
Som der gewogen eenheden	9.593
Het hoogst verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	€ 579,49

5.7. Berekening exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro).

Bijvoorbeeld; indien een bouwaanvraag wordt ingediend voor 3 hoekwoningen west, dan is de exploitatiebijdrage: Aantal woningen x gewichtsfactor x verhaalbare bedrag per gewogen eenheid = exploitatiebijdrage

3 x 105,68 x € 579,49 = € 183.718,10

Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt (artikel 6.19, respectievelijk sub a en sub b, Wro).

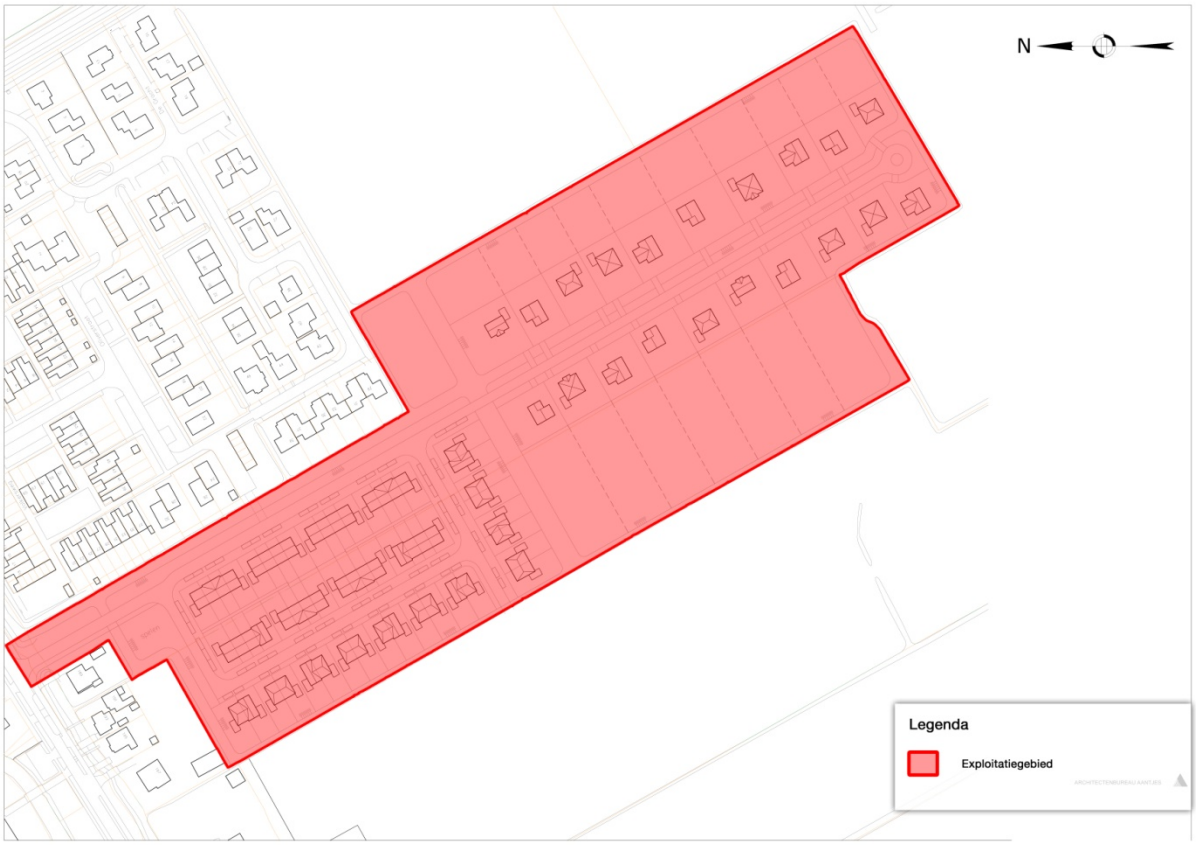
5.8. Percentage gerealiseerde kosten

De gerealiseerde kosten van dit plan per 31 december 2023 is € 506.872.
Het percentage gerealiseerde kosten (in relatie tot de geraamde kosten (exclusief de inbrengwaarde), per 31 december 2023 komt daarmee op:
(€ 506.872 / € 3.591.952 * 100 % = 14,11 %.

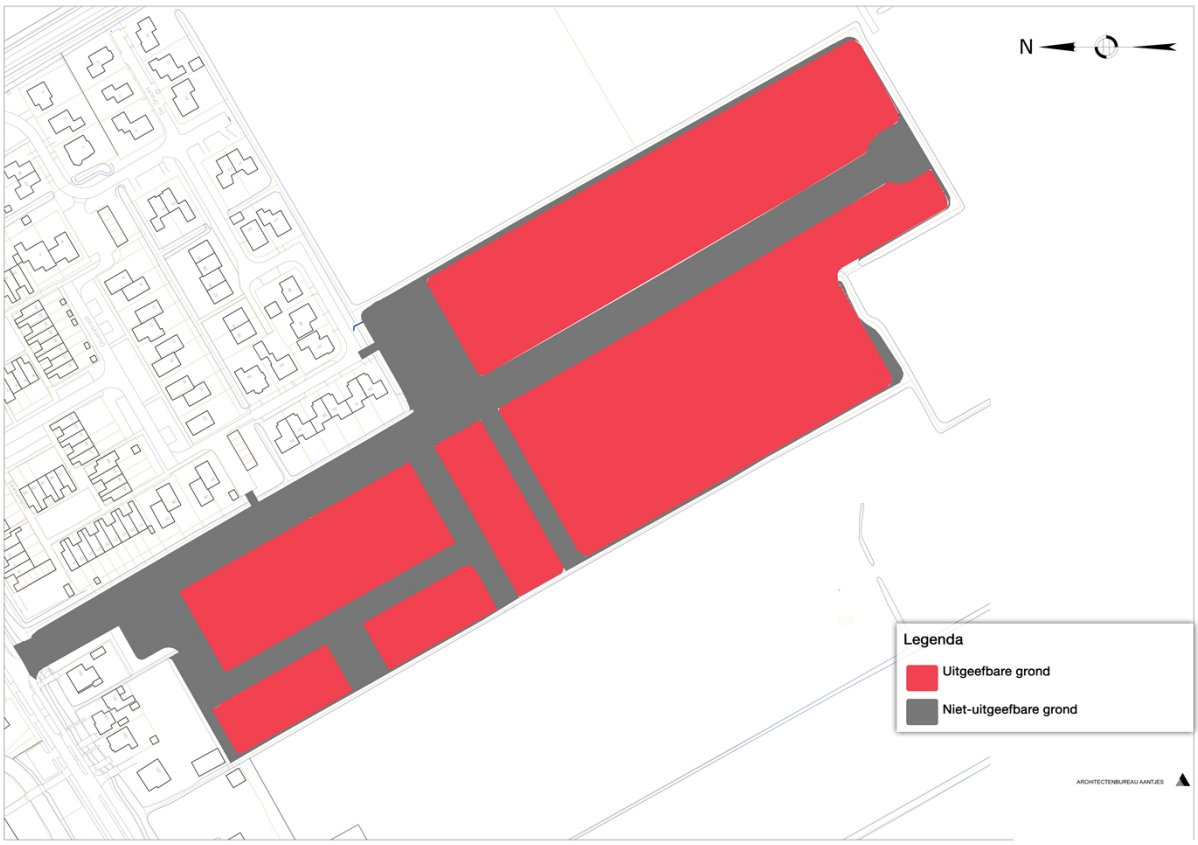
De gedane uitgaven in 2024 zijn hierin nog niet meegenomen.

6. KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

6.1. Exploitatiegebied



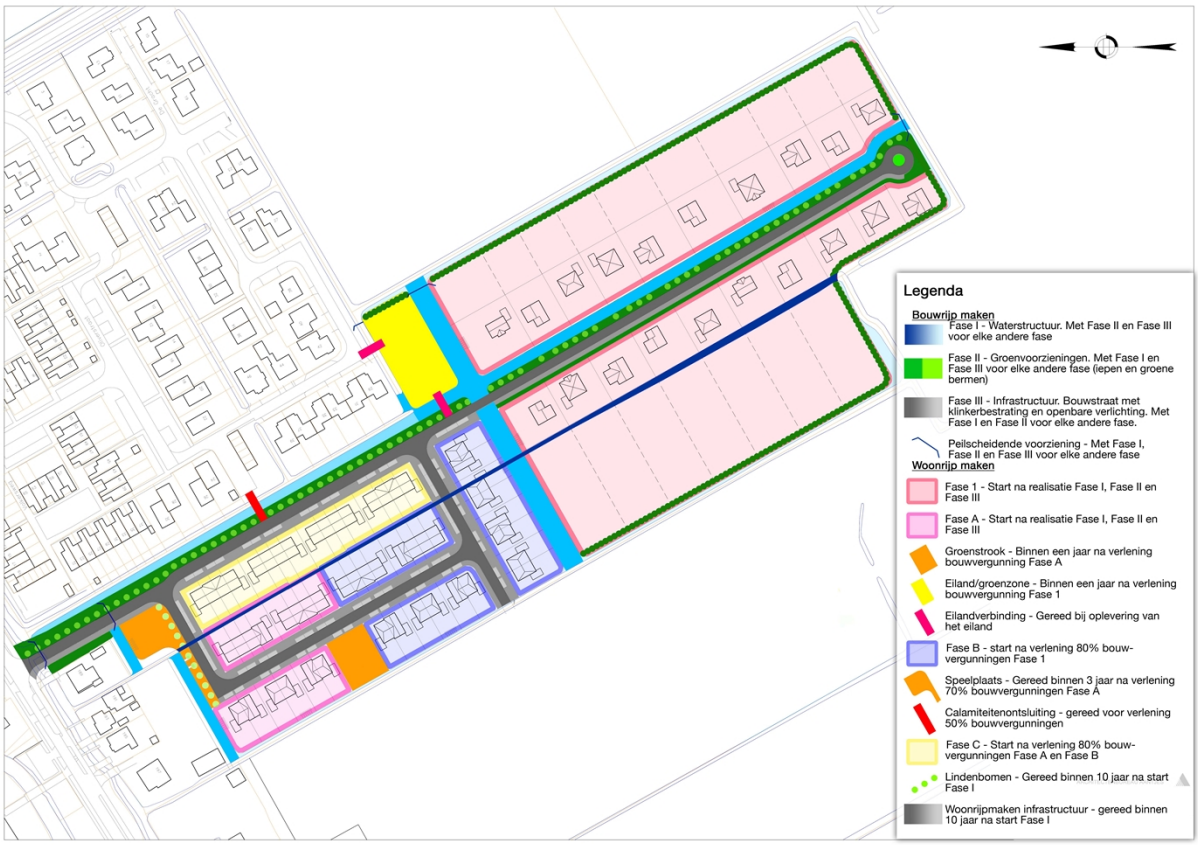
6.2. Voorgenomen grondgebruik



6.3. Kaart aangewezen woningbouwcategorieën



6.4. Fasering en koppelingen



7. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

7.1. Eisen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.2. Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan:

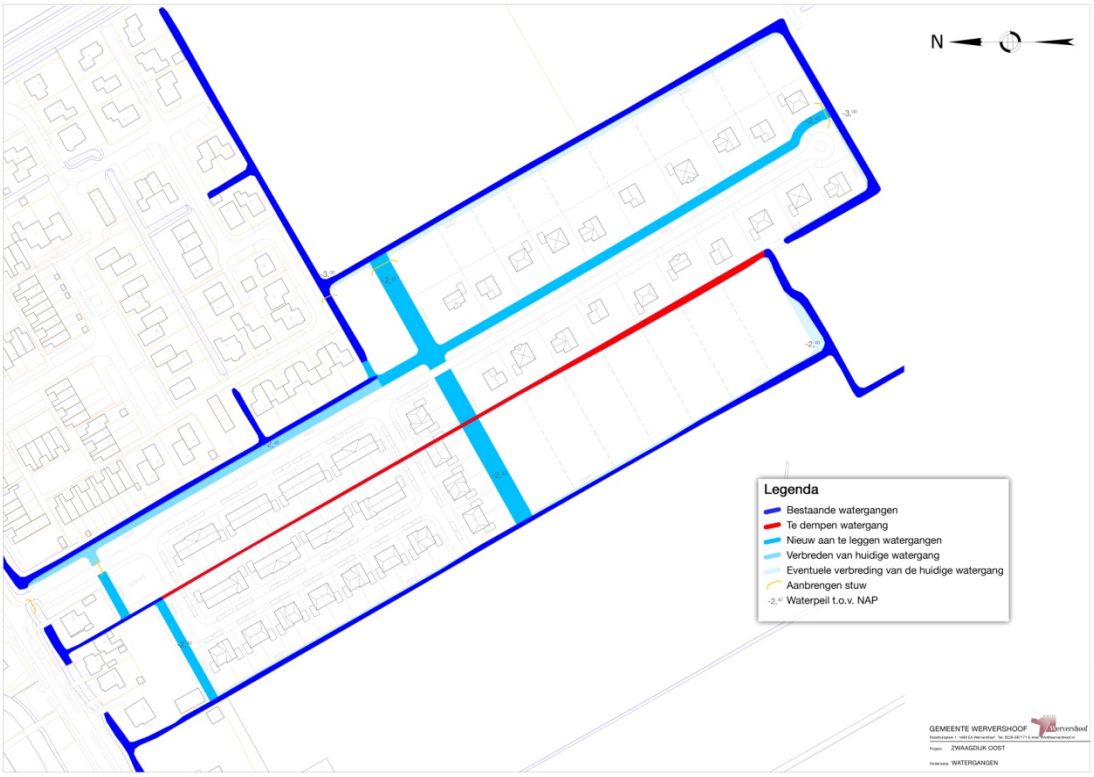
1. Slopen van de bestaande kas en overige aanwezige opstallen;
2. Dempen van watergangen en leggen van nieuwe watergangen;
3. Rooien van bomen en struiken;
4. Opschonen en afvlakken terrein;
5. Leggen van de ondergrond voor de benodigde wegen en parkeerterreinen;
6. Realiseren van kunstwerken;
7. Aanleggen van wegen en riolering;
8. Aanbrengen van bomen.

7.2.1. Slopen, rooien en dempen

Voorafgaande aan de werken en werkzaamheden worden opnames gemaakt van de belendende panden, zodat eventuele schade door bouwwerkzaamheden, trillinghinder of om andere reden door de werken en werkzaamheden veroorzaakt, kan worden geconstateerd.
Alle aanwezige opstallen zullen gesloopt moeten worden zodat de achterblijvende grond geschikt is voor het beoogde grondgebruik.
De op het terrein aanwezige bomen en struiken dienen, voor zover noodzakelijk in verband met de werken bouwrijp maken en/of uitgeefbaar terrein en/of aanleg wegen en waterlopen, te worden verwijderd.

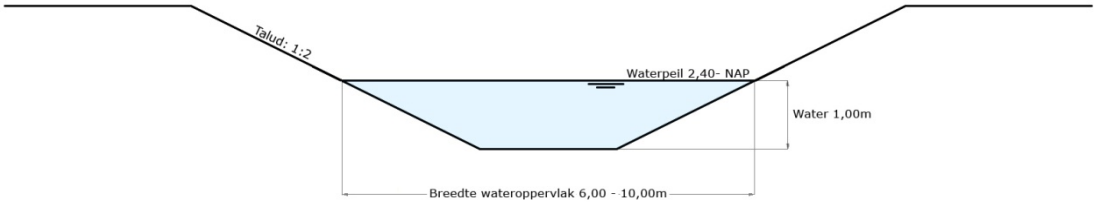
7.2.2. Waterstructuur, aanleggen en verleggen van het afwateringssysteem

De watergangen dienen te worden aangelegd zoals aangegeven op de onderstaande kaart:



Binnen het plangebied worden twee verschillende waterpeilen gehanteerd. De watergangen aan de westzijde en dwars door het plan hebben een waterpeil van 2,40 – NAP, de watergang aan de oost- en zuidzijde van het plangebied heeft een waterpeil van 3,00 – NAP. Deze peilen zijn op de bovenstaande kaart aangegeven. Waar de watergangen met een verschillend peil op elkaar aansluiten dient een peilscheidende voorziening te worden geplaatst. De peilscheidende voorziening dient het waterpeil op 2,40 – NAP te houden, ten behoeve van het onderhoud dient de peilscheidende voorziening via het water benaderbaar te zijn (minimaal 6 meter water) of via een onderhoudspad van tenminste 5 meter breed. De verdere specificaties van de peilscheidende voorziening dienen in overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te worden bepaald.
De situatie in het zuidwestelijk deel, waar geen aansluiting is tussen de watergangen met hun peilverschillen, is ongewijzigd.

Binnen het plan worden vier nieuwe watergangen aangelegd en tenminste één watergang verbreed. De watergangen aan de rand van het plangebied worden gehandhaafd. Indien het wenselijk is om deze te vergroten dient dit in overleg met het hoogheemraadschap te gebeuren. De profielen voor de nieuwe watergangen en de te verbreden watergang dienen ten minste aan de volgende eisen te voldoen:
talud: 1:2
bodembreedte: 2m – 6m
Diepte 1m

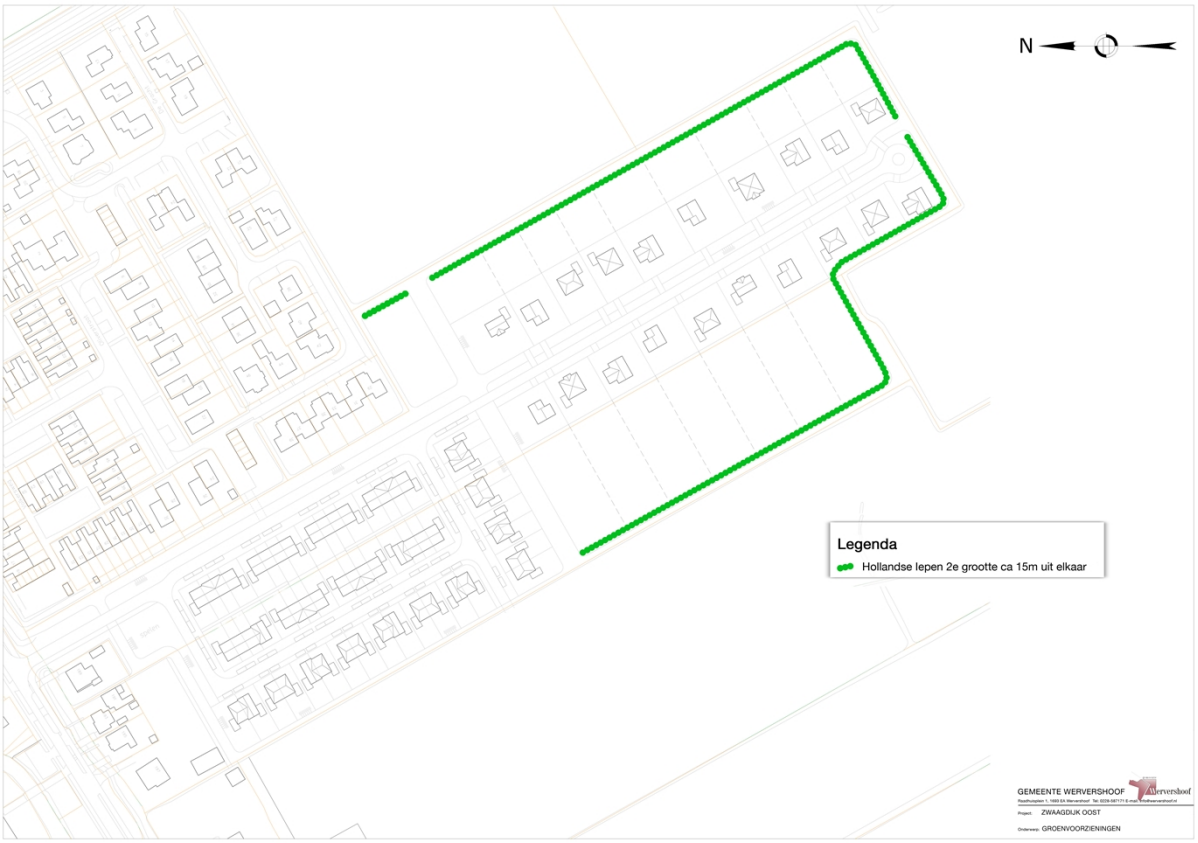


De bodembreedte van de watergangen binnen het plangebied bedraagt 2 meter (breedte wateroppervlakte is daarmee 6 meter), uitzondering hierop is de watergang dwars op de ontsluitingsweg. Deze dient als scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied en dient tenminste 6 meter breed te zijn op de bodem (wateroppervlakte is daarmee 10 meter).

De ontwikkelaar draagt zorg voor een stabiele situatie voor bouwwerken op de erfgrens van het perceel ten noorden van de speelplaats. Bij de watergang tussen dit perceel en de speelplaats zal een talud op natuurlijke wijze worden vormgegeven, zodanig dat de bouwwerken stabiel blijven.

7.2.3. Aanleg bomen

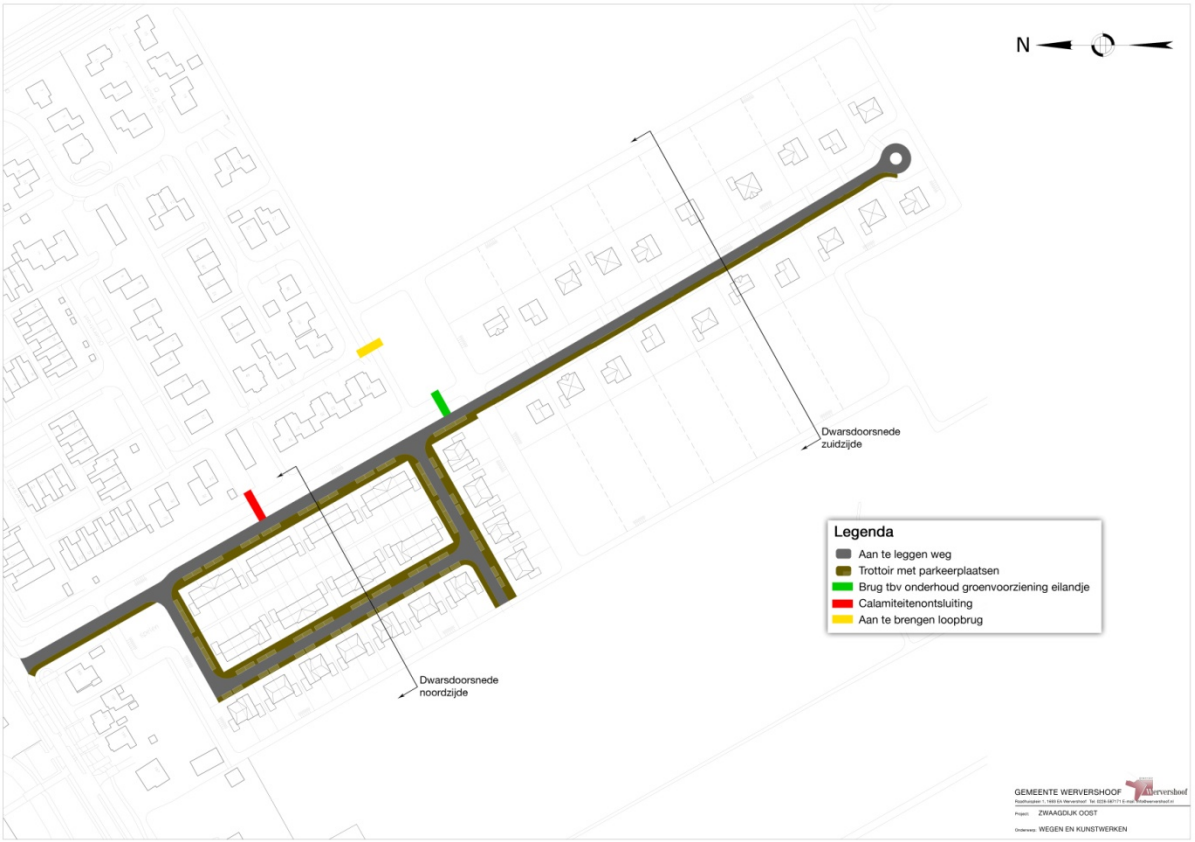
Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel dient naadloos aan te sluiten op de bestaande bebouwing, de beplanting hier staat afwisselend tussen de woningen waardoor een goede overgang naar het landschap ontstaat. Het zuidelijke deel dient een groen kader te krijgen door middel van beplanting langs de rand.
De aan te brengen groenvoorzieningen in de fase van het bouwrijp maken zijn weergegeven op de onderstaande tekening:



Langs de rand van het zuidelijke plangebied dienen iepen, van het soort de Ulmus “Horizon” van de 2e grootte op circa 15m uit elkaar te worden aangebracht. Langs de ontsluitingsweg en langs de speeltuin dienen Lindebomen van de 2e grootte op ca 25m uit elkaar te worden aangebracht. Op bovenstaande kaart staat aangegeven waar de bomen moeten komen. De iepen worden gedurende het bouwrijpmaken aangelegd, de Lindebomen bij het woonrijpmaken.

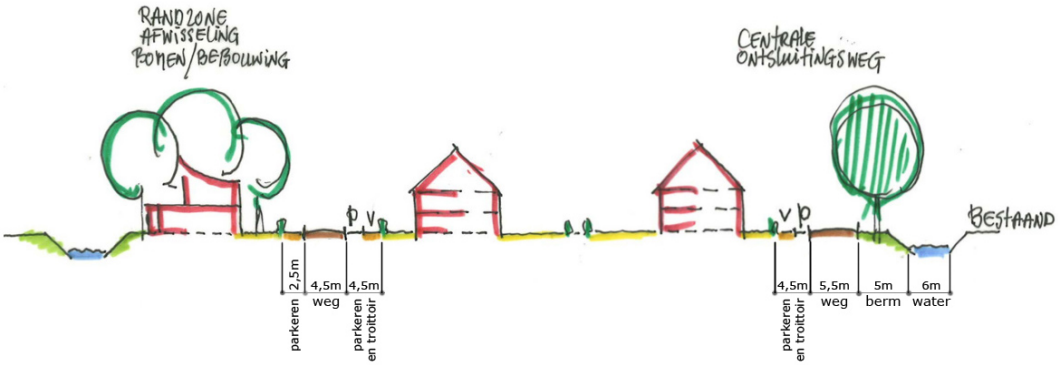
7.2.4. Wegen en riolering

Op onderstaande tekening is de ligging van de (bouw)wegen in het plangebied weergegeven. Deze wegen dienen conform de bijgevoegde profielen te worden aangelegd. De wegen moeten duurzaam veilig worden ingericht met een maximum snelheid van 30km per uur.

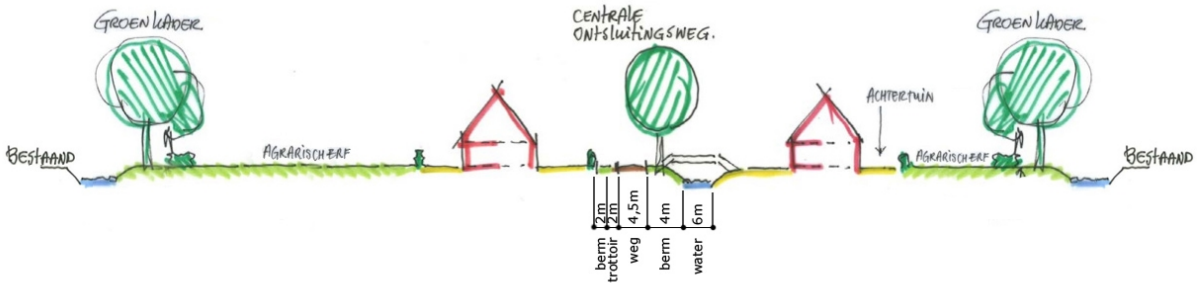


7.2.4.1. Wegprofielen

Profiel noordzijde plangebied:



Profiel zuidzijde plangebied:



De opbouw van de wegverhardingen dient tenminste te voldoen aan de volgende vereisten:
Toplaag:

- Bestrating met klinkers “op de kop”
- Betonklinkers met kleurechte toplaag
- Trottoirbanden 180x200mm
- Opsluitbanden 120x250mm in stampbeton met steunrug

Onderlaag

- 25cm hydraulisch mengranulaat

Zandbed

- tenminste 40cm zandbed

7.2.4.2. Aanleggen van kunstwerken

De kruising tussen de hoofdontsluitingsweg en de watergang die het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied scheidt dient tenminste uitgevoerd te worden in combinatie met een stroomduiker. De duiker dient tenminste te voldoen aan de vereisten die het Hoogheemraadschap stelt. Bovendien dient de duiker een minimale doorvaarthoogte van 1,20 meter te hebben om doorvaarbaar te zijn voor maaiboten. Voor de overige eisen en regels met betrekking tot de kunstwerken in de watergangen wordt verwezen naar artikel 6 uit het bestemmingsplan.

7.2.4.3.Parkeren, fiets- en voetpaden

De ontwikkelaar realiseert de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er moeten tenminste 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Bij de vrijstaande woningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kappers dient hiervan minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De opbouw van de verhardingen voor de parkeerplaatsen dient tenminste te voldoen aan de volgende vereisten:
Toplaag:

- Bestrating met betonklinkers met kleurechte toplaag
- Trottoirbanden 180x200mm (indien er sprake is van een trottoir)
- Opsluitbanden 120x250mm in stampbeton met steunrug

Onderlaag

- 20cm hydraulisch mengranulaat

Zandbed

- tenminste 30cm zandbed

7.2.4.4.Nutsvoorzieningen

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg van kabels en leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, CAI en openbare verlichting en eventueel ander telecommunicatienetwerken. Hierbij dient te worden voldaan aan de profieleisen van nutsbedrijven. Zonodig vindt verlegging plaats van bestaande kabels, leidingen en/of andere telecommunicatienetwerken.
De nutsvoorzieningen worden aangebracht onder het voetpad, indien het voetpad ontbreekt dienen de nutsvoorzieningen onder de parkeerplaatsen te worden aangebracht, waar deze ook ontbreken dienen de nutsvoorzieningen in de berm te worden aangelegd. De exacte locatie en aanlegdiepte worden in overleg met de gemeente in het definitieve ontwerp bepaald.
Brandkranen dienen te worden aangelegd cf. de vereisten van de Brandweer.

7.2.4.5.Riolering

Ten behoeve van de waterhuishouding dient riolering te worden aangelegd.
Daarnaast dient de nieuwe riolering te worden aangesloten op de bestaande riolering.
De rioleringsaanleg dient plaats te vinden conform een op te stellen basisrioleringsplan. Dit plan dient opgesteld te worden door de exploitant en ter goedkeuring voorgelegd te worden aan B&W.
Het basisrioleringsplan dient te voldoen aan de gemeentelijke technische eisen en aan de lozingsvereisten van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, principe uitgangspunt hierbij is een verbeterd gescheiden stelsel.
De rioleringsmaterialen moeten voldoen aan de volgende (kwaliteits)eisen.

- Rioolgemaal met dubbele pompen
- PVC: klasse SN8, DWA grijs en HWA groen (IT-buis met gronddichte omhulling);
- Putten: beton;
- Kolken: straatkolken NeBo G130 DR, trottoirkolken NeBo G128 LD;
- Putranden: NeBo N352 NB-R.

De ontwerptekeningen voor de riolering worden door de ontwikkelende partij gemaakt.

7.2.5. Aanbrengen van openbare verlichting

Langs de wegen worden lichtmasten geplaatst h.o.h. 25m1, lichtpunthoogte 6m, sox 24 Watt.

7.3. Woonrijp maken

1. Leggen van de nieuwe wegen c.a.;
2. Realiseren van kunstwerken t.b.h. de waterstructuur;
3. Maken van de benodigde parkeervakken;
4. Plaatsen openbare verlichting;
5. Plaatsen brandkranen;
6. Realiseren groenstructuur;
7. Realiseren speelvoorzieningen.

7.3.1. Aanleggen van verbindingen

7.3.1.1. Calamiteitenontsluiting

In het noordelijk deel van het plangebied dient een calamiteitenontsluiting te worden gerealiseerd welke de nieuwe woonwijk verbindt met de bestaande dorpsuitbreiding. Deze verbinding dient gerealiseerd te worden tussen de Oliverstraat 24 en De Gracht 39 naar de hoofdontsluitingsweg van het plangebied.
Deze verbinding dient te worden gerealiseerd in de vorm van een eenvoudige brug. De brug is primair voor fiets- en voetgangers bedoeld, maar in geval van nood kan de ontsluiting worden benut door hulpdiensten. De specifieke eisen voor de brug dienen in overleg met de gemeente en hulpdiensten te worden bepaald.

7.3.1.2. Eilandverbinding

Om het eilandje in het zuidelijke deel van het plangebied te ontsluiten en te betrekken bij de bestaande dorpsuitbreiding, dient een verbinding gerealiseerd te worden tussen de Gracht 29 en 42. Deze verbinding kan eventueel gecombineerd worden met de peilscheidende voorziening die ongeveer op dezelfde plek gerealiseerd moet worden.

7.3.1.3. Verbinding tbv groenvoorzieningen

De ontsluiting vanaf het plangebied naar het eilandje dient tenminste 3 meter breed te zijn en zodanig gedimensioneerd dat machines voor onderhoud aan het eiland hier overheen kunnen. Deze ontsluiting dient te worden vormgegeven als een eenvoudige brug.

7.3.2. Aanleggen van groenvoorzieningen



De groenvoorzieningen moeten worden aangelegd conform bovenstaande kaart.

Eilandje
Aan de oostzijde van het eilandje dienen lepen, Ulmus “Horizon”, te worden geplant, de rest van het terrein wordt langs de randen omsloten met struikbeplanting. De rest van het terrein is open gras met enkele bomen en bankjes. Precieze locatie van de bomen en bankjes zal in overleg met de gemeente worden bepaald.

Groenstrook
De groenstrook tussen de twee-onder-een-kappers dient als doorzicht naar het achterliggende landschap. Aan de noordelijke en zuidelijke rand van deze groenstrook komt struikbeplanting. In het midden komen één of meerdere bomen met bankjes eromheen. De groenstrook kan, in overleg met de gemeente, nog wat verder naar het noorden of zuiden worden verplaatst, mits deze niet aan de noordelijke of zuidelijke rand komt te liggen.

Speelplaats
Ter plaatse van de aanduiding ‘speeltuin’ dienen, in overleg met de omwonenden, de volgende speelvoorzieningen aangelegd te worden:

- Speelvoorziening met één of meerdere speeltoestellen in de leeftijdscategorie 1 tot 6 jaar.
- Speelvoorziening met één of meerdere speeltoestellen in de leeftijdscategorie 6 tot 12 jaar.

Het richtbedrag voor deze speelvoorzieningen is in totaal circa € 25.000,-. Dit bedrag is exclusief plaatsingskosten en het aanleggen van een ondergrond van rubberen tegels onder de speelvoorzieningen.

Afschermend groen
Het afschermend groen dient de bestaande woonbebouwing af te schermen van de te realiseren weg. De soortkeuze dient plaats te vinden in overleg met de betrokken aanwonende.

Groene berm
De groene berm ten westen van de hoofdontsluitingsweg, in het zuidelijk deel van het plangebied, dient te worden ingezaaid met gras.

7.3.3. Herstraten van wegen

Wegen worden in eerste instantie als bouwwegen aangelegd zoals hiervoor beschreven. Voor het gehele exploitatiegebied geldt, dat realisatie van werken en werkzaamheden slechts kan worden voortgezet indien de infrastructuur binnen 6 jaar, nadat deze als bouwstraat is aangelegd, is herstraat als bouwstraat. De gehele infrastructuur dient te voldoen aan de principes van duurzaam veilig. Bij de aanleg van infrastructuur wordt aandacht besteed aan het voorkomen van (trilling)hinder in de eindsituatie.

7.4. Regels omtrent aanbesteding

Indien in het plangebied openbare ruimte wordt ingericht dan dient dit te worden aanbesteed conform het gestelde in het Budgetbesluit gemeente Wervershoof 2005 (artikel 3) en het gestelde in de actuele Nationale en Europese aanbestedingsregels.

Na 1 januari 2011 zal het dan geldende aanbestedingsbeleid van de gemeente Medemblik het gestelde in het Budgetbesluit gemeente Wervershoof 2005 (artikel 3) vervangen.

B. TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

8. PROCEDURE

8.1. Procedure exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is evenals bij een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, hetgeen inhoudt dat het exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Wat betreft het exploitatieplan geldt dat uitsluitend belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen.
Het bestemmingsplan en exploitatieplan zullen tegelijkertijd door de gemeenteraad worden vastgesteld (art. 6.12 lid 4 Wro). Van deze vaststelling ontvangen de eigenaren van de gronden gelegen in het exploitatiegebied binnen 4 weken bericht (art. 6.14 lid 2 Wro). Daarnaast zal voor alle percelen in het exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust een aantekening worden gemaakt in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

8.2. Rechtsgevolgen

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden die een bouwplan gaan realiseren.
Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning van het bouwplan (art. 44 lid 1 sub g Woningwet). De gemeente moet een omgevingsvergunning die in strijd is met de voorschriften uit het exploitatieplan weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is. Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit is anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (art. 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. Deze eigenaren dragen ook mee in de kosten, maar niet op basis van het exploitatieplan maar op basis van privaatrechtelijke afspraken. Voor de berekening in het exploitatieplan heeft dit geen gevolgen omdat in de berekening van het aandeel van de kosten die gronden moeten dragen, deze gronden ook geheel worden meegenomen.
Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (art. 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 50a Woningwet een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

8.3. Jaarlijkse herziening

Bij de exploitatieopzet wordt er gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd als gevolg van meevallers en tegenvallers. Om deze reden is in de Wro (art. 6.15) bepaald dat het exploitatieplan nadat het in werking is getreden minimaal jaarlijks moet worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd.
Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Deze herziening kan bestaan uit niet-structurele onderdelen als een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, indexering of het vervangen van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten. Tegen deze herzieningen staan geen rechtsmiddelen open.
De 8e herziening van dit exploitatieplan betreft niet structurele onderdelen.
Als een herziening op andere onderdelen ziet, dan wordt een ontwerpherziening in procedure gebracht, ontvangen grondeigenaren bericht, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en staat beroep open tegen vaststelling van de herziening bij de Raad van State.

8.4. Eindafrekening

Binnen drie maanden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn uitgevoerd, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 Wro). De betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend op grond van de totale kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied. Als de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5 procent lager is dan de bij de omgevingsvergunning betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan 5 procent, terug met rente aan de omgevingsvergunninghouder. Indien meer dan 90 procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, kan een omgevingsvergunninghouder verzoeken om eindafrekening. Tegen de eindafrekening en herberekening van de exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.
Door de eindafrekening en herberekening wordt voorkomen dat een houder van een omgevingsvergunning teveel betaalt aan de gemeente, het teveel betaalde (voor zover dit meer is dan 5 procent) wordt achteraf terugbetaald door de gemeente. Als de omgevingsvergunninghouder te weinig heeft betaald, kan de gemeente het te weinig betaalde niet achteraf alsnog in rekening brengen.

9. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 2: DE STATUS VAN HET PLAN

9.1. Toelichting op koppeling met het ruimtelijk besluit

De gemeente is voornemens om woningen te doen realiseren op de locatie Zwaagdijk-Oost. Het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost biedt het planologisch kader om deze bestemming te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld op 25 november 2010 en door middel van een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden op 11 januari 2012.

Met het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost worden nieuwe bestemmingen en opstallen in het plangebied mogelijk gemaakt, waarmee opbrengst kan worden gegenereerd. De gemeente maakt kosten om deze nieuwe functie en inrichting mogelijk te maken en te realiseren.

De gronden zijn geheel in eigendom bij derden. Met deze partijen is geen privaatrechtelijke overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te regelen.
De gemeente is derhalve verplicht een exploitatieplan vast te stellen om haar kosten te kunnen verhalen.

9.2. Toelichting op begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart die in Hoofdstuk 6.1 Exploitatiegebied is bijgevoegd (art. 6.13 lid 1 sub a Wro).

Het exploitatiegebied is vrijwel identiek aan het bestemmingsplangebied uitgezonderd het perceel horende bij Zwaagdijk 197. Op dit perceel worden geen bouwplannen voorzien.

9.2.1. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik is een uitwerking van de verkaveling waarbij de bestemmingen van het bijbehorende ruimtelijk besluit zijn aangegeven.
Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. Het voorgenomen grondgebruik is een uitwerking van het bestemmingsplan.
Gaande de uitvoering kan er binnen de grenzen van het bestemmingsplan gekozen worden voor een andere uitwerking.

9.2.2. Toelichting op de citeertitel

Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien tot het moment dat alle in het plan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken gerealiseerd zijn (artikel 6.15, lid 1, Wro). Na de herziening worden de geraamde kosten en opbrengsten zoals deze in de exploitatieopzet zijn opgenomen aangepast aan de werkelijke waarden. Met deze herziening kan sprake zijn van een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage.
Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de versies van het exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost.

Versie	Datum vaststelling	Wijzigingen
1	25 november 2010	-
2	13 december 2012	1e herziening
3	12 december 2013	2e herziening
4	11 december 2014	3e herziening
5	10 december 2015	4e herziening
6	8 december 2016	5e herziening
7	14 december 2017	6e herziening
8	6 december 2018	7e herziening
9	28 november 2019	8e herziening
10	17 december 2020	9e herziening
11	16 december 2021	10e herziening
12	26 januari 2023	11e herziening
13	26 september 2024	12e herziening

10. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 3: OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

10.1. Toelichting bodemsanering

Ten behoeve van de realisatie van het plan is onderzocht of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Dat blijkt het geval te zijn; er is geen sanering nodig.

Op een deel van de locatie is een nikkelverontreiniging aangetroffen. De verwachting is dat deze verontreiniging door natuurlijke afbraak zodanig zal afnemen dat zonder aanvullende werkzaamheden woningen kunnen worden gerealiseerd. Indien t.z.t. toch een restverontreiniging zal blijken te bestaan dan moet alsnog bodemsanering worden uitgevoerd. Vooralsnog zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

10.2. Toelichting parkeergelegenheid

Voor de gehele planontwikkeling wordt in afdoende parkeerplekken voorzien in het openbare gebied en/of op eigen terrein. Hierbij wordt de normstelling uit het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost doorgezet.

10.3. Toelichting Infrastructuur

De ontsluiting vindt plaats door middel van één centrale weg, met een smal dorps profiel. Aan het eind van deze weg is een draaikom voor grotere voertuigen. De vrije kavels aan de oostzijde worden ontsloten door middel van bruggetjes, zoals op de Zwaagdijk ook het geval is. Daarnaast is er in het noordelijk deel nog een ontsluitingsweg voor de woningen aan de westzijde van het plangebied. De eisen aan de infrastructuur worden verwoord in bijlage 7.1.

De bestaande sloten worden deels gedempt en er wordt in de lengterichting langs de nieuwe ontsluitingweg een watergang gelegd. Op een aantal plekken is een peilscheidende voorziening nodig. Voorts wordt tussen de beide plandelen, het noordelijk deel met hogere dichtheden en het zuidelijk deel met lagere dichtheden, een brede watergang gerealiseerd. De eisen aan de watergangen zijn verwoord in bijlage 7.1

10.4. Toelichting inrichten openbare ruimte

In bijlage 7.1 zijn de eisen neergelegd voor het inrichten van de openbare ruimte. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt omzoomd door een hoog opgaande bomenrij met iepen. Hiermee ontstaat een samenhangend beeld met een klassiek Hollandse sfeer. In het plangebied zelf worden lindes geplant, zoals op de Zwaagdijk al staan.
De open ruimtes worden verder ingericht met speeltoestellen en gras.
Hier en daar wordt een bankje geplaatst.

11. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 4: EISEN EN REGELS

Algemeen
Het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is uitgewerkt tot op het niveau van een kaart met het voorgenomen grondgebruik. Daarnaast is in bijlage 7.1 weergegeven hoe het gebied bouw- en woonrijp moet worden gemaakt. In de regels worden voorts eisen gesteld aan de fasering.

Toelichting bij artikel 2
In dit artikel worden de eisen aan het bouw- en woonrijp maken bindend verklaard, en wordt het proces geregeld om deze eisen uit te werken tot op besteksniveau.

Toelichting bij artikel 3
In dit artikel wordt geregeld dat de private partijen het gemeentelijk budgetbesluit volgen bij hun werkzaamheden. De gemeente is verplicht haar budgetbesluit door te vertalen; achtergrond is dat de overheden transparantie en een open kans op mededinging nastreven.

Toelichting bij art. 4 en 5
Artikel 4 en 5 regelen de volgorde waarin de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Om het mogelijk te maken dat zoveel mogelijk verschillende woningtypes op de markt worden gebracht, is er voor gekozen het mogelijk te maken dat tegelijkertijd aan de zuidzijde (grote kavels) als aan de noordzijde (sociale woningbouw, kleinere woningen) wordt gestart. In de loop der jaren zullen de woningen naar elkaar toegroeien. Om te zorgen dat er in de jaren van uitvoering wel een eenheid in het gebied staat, wordt de omringende bomenstructuur met hoge opgaande bomen en de waterstructuur als eerste aangelegd. Ook de weg wordt direct op een nette manier afgewerkt. Bij het bouwrijp maken wordt een klinker (op de kop) gelegd; na 6 jaar wordt de weg op aanwijzing van de gemeente herstraat, en na 10 jaar vindt de definitieve bestrating plaats. Zodra in een deelgebied de eerste bebouwing is opgeleverd wordt de weg afgewerkt met grasbermen, openbare verlichting, trottoirs (waar van toepassing) en parkeervakken.

Toelichting bij art. 6
Dit artikel regelt de plek waar de sociale woningbouw moet komen evenals het aantal sociale woningen en de verdeling koop en huur.

Toelichting bij art. 8
Dit artikel maakt het mogelijk om af te wijken van artitel 4 en 5 mits dat praktisch is en geen ongewenste neveneffecten heeft. Er moet wel eerst toestemming worden gevraagd aan het college. Dit artikel is opgenomen om flexibiliteit in de uitvoering te kunnen hanteren daar het moeilijk is om werkzaamheden over een zo lange periode vooruit te plannen.

11. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 5: DE EXPLOITATIEOPZET

11.1. De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. In de werkelijkheid blijven de gronden tijdens het gehele ontwikkelproces weliswaar eigendom van de exploitant maar voor het opzetten van de exploitatieopzet gaat de systematiek kort gezegd uit van de fictie dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is, anders gezegd, een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Aangezien het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.
Voor de gemeente geldt derhalve dat de exploitatieopzet bij een exploitatieplan niet hetzelfde is als de exploitatie van het eigen grondbedrijf. De verschillen tussen beide begrotingen hebben enerzijds te maken met de techniek, maar in belangrijke mate ook met de rol van de gemeente van waaruit de begrotingen worden gemaakt. De exploitatieopzet bij een exploitatieplan maakt de gemeente vanuit een publieke rol. Het is een berekening om via wettelijke vastgelegde regels te komen tot becijfering van een exploitatiebijdrage te verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning. De exploitatieopzet van het gemeentelijk grondbedrijf anderzijds wordt gemaakt vanuit het oogpunt van het grondbedrijf ten dienste van eigen gebruik en de afwegingen als ontwikkelaar.

11.2. Toerekening

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

Meer bepaald zal de vraag in welke mate kosten van grondexploitatie te verhalen zijn via het exploitatieplan, moeten worden beantwoord door de kosten per kostenpost te beoordelen op drie criteria. Dit samenstel van drie criteria bepaalt of, en in welke evenredigheid van nut kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet en verhaald kunnen worden op de exploitant. In het exploitatieplan dient daartoe duidelijk naar voren te komen op welke wijze de kosten zoals deze in de exploitatieopzet zijn opgenomen, voldoen aan de genoemde drie criteria.

In de eerste plaats moeten de kosten worden beoordeeld op het criterium *profijt*. De ontwikkeling waar het exploitatieplan betrekking op heeft, moet profijt ondervinden van de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt. Indien de locatie in het geheel geen profijt ondervindt, dan zijn de kosten ook niet te verhalen via de grondexploitatie. Deze kosten zullen moeten worden gefinancierd uit andere bronnen, zoals de algemene dienst, subsidies van andere overheden, of uit andere exploitatie die wel profijt trekken uit de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen.

Overigens geldt deze toets voor de locatie als geheel en niet voor elk van de te ontwikkelen gronden afzonderlijk. Ook indien slechts een gedeelte van de locatie profijt ondervindt, dan is aan het profijt-criterium voldaan.
In de tweede plaats moeten de kosten worden beoordeeld op het criterium *toerekenbaarheid*. Aan dit criterium wordt voldaan indien er een causaal verband bestaat tussen de kosten en de gebiedsontwikkeling. De kosten voor de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen zouden niet gemaakt worden, zonder dat het plan tot ontwikkeling wordt gebracht.

In de derde plaats moeten de kosten worden beoordeeld op het criterium *proportionaliteit*. Indien meerdere locaties (bestaand, in ontwikkeling zijnde, of nog te ontwikkelen) profijt hebben van een werk, een werkzaamheid of een maatregel moeten de desbetreffende kosten naar evenredigheid over deze profijthebbende locaties worden verdeeld.

11.3. Toelichting rekentechnische uitgangspunten

Geobjectiveerde kosten en opbrengsten
Bij de berekening van kosten en opbrengsten wordt uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden.

Berekening conform netto contantewaardeberekening
In een exploitatiegebied worden meestal de kosten eerder gemaakt dan dat de exploitatiebijdrage ontvangen wordt. Om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen wordt de netto contante waarde gehanteerd. Dit betekent dat toekomstige kosten en opbrengsten worden herberekend naar één prijspeildatum, te weten 1 januari 2024. Dit gebeurt door inflaties en rente-invloeden mee te rekenen. Vanaf 1 januari 2024 tot het moment dat de kosten respectievelijk opbrengsten gerealiseerd worden, wordt vervolgens rekening gehouden met kosten- respectievelijk opbrengstenstijgingen.
De rentekosten van geïnvesteerd vermogen en de begrote kosten worden in rekening gebracht via dit exploitatieplan. Ook worden de renteopbrengsten verrekend met de netto kosten.

De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn in de huidige berekeningen op één datum ingevoerd omdat nog niet duidelijk is wanneer welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Bij de jaarlijkse actualisatie zal dit worden genuanceerd.

11.4. Toelichting raming inbrengwaarde

De inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een taxatie van makelaar Groot Nieuweboer uit Medemblik.

11.5. Toelichting raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

11.5.1.1.Toelichting kosten werken en werkzaamheden

De in het gebied uit te voeren werken en werkzaamheden, waaronder bouw- en woonrijpmaken, zijn toegelicht in bijlage 7.1.
De kosten zijn geraamd in samenspraak met de betrokken ontwikkelaars daar zij de werkzaamheden zullen gaan uitvoeren.

11.5.1.2.Toelichting planschade (art. 6.2.4 sub l Bro)

De 5 jaarstermijn voor het indienen van planschade is verstreken. De werkelijke planschade bedraagt € 21.525,--

11.5.1.3.Toelichting Plankosten (art. 6.2.4 g t/m j Bro)

De plankosten zijn geraamd aan de hand van voorlopige informatie over de uitkomsten van de plankostenscan. Door een ministeriële regeling kan een maximum worden gesteld aan de te verhalen planontwikkelingskosten (art. 6.2.6 Bro). Vooralsnog is deze regeling niet vastgesteld, en geldt de maximering dus nog niet, maar zijn er wel concepten gepubliceerd, genaamd ‘plankostenscan’. Op basis van het voorlopige model plankostenscan van VROM d.d. januari 2010 zijn de plankosten berekend. De berekening is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het exploitatieplan. De plankostenscan berekent de benodigde planontwikkelingskosten. Zodra de ministeriële regeling in werking is getreden zal het bedrag worden geactualiseerd.

Deze kosten zijn t.o.v. het exploitatieplan conform de voorgeschreven parameter met 1,5% verhoogd.

11.6. Opbrengstenraming

De opbrengstwaarden in het exploitatieplan zijn wat betreft de agrarische kavels en de vrijstaande kavels op het zuidelijk deel van het exploitatiegebied gebaseerd op de bijgevoegde raming van makelaar Groot Nieuweboer. De opbrengstwaarden van het noordelijk deel van het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een inschatting van de beide betrokken marktpartijen.
Voor de gronduitgifte van woningbouw is uitgegaan van marktconforme grondprijzen. Er is een globale verdeling gemaakt in een aantal woningcategorieën. De ramingen van de opbrengsten verschillen per woningbouwtype. De bedragen die zijn weergegeven zijn globale ramingen op basis van de beschikbare gegevens.

In het exploitatieplan is één categorie opgenomen die nu nog geen programma kent nl. “kleine kavel met woningbouwbestemming” van maximaal 400 m2”. Deze categorie is opgenomen omdat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat deze categorie wel wordt gerealiseerd.

De kavels met een agrarische bestemming zijn bedoeld om mee te verkopen aan de bewoners van de vrij kavels, zodat er grote kavels ontstaan met bijvoorbeeld de ruimte voor

het houden van kleinvee. Elke woning heeft een achtertuin en een agrarisch erf daarachter. De tuin biedt ruimte voor terras en bijgebouw, het agrarisch erf is groen, met mogelijkheid voor een weitje, een boomgaard en een moestuin. De kavels met woonbestemming en de achterliggende agrarische kavels vormen een onlosmakelijk geheel. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een kavel op het zuidelijk deel van het plangebied wordt hiervan uitgegaan ter bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage. Wij gaan er vanuit dat -waar nodig- de aanvragers van een omgevingsvergunning een oplossing weten te vinden voor een wijze van grondoverdracht of gezamenlijke verkoop. Indien dit niet lukt dan zullen wij ter realisatie van het bestemmingsplan te zijner tijd overwegen om tot onteigening over te gaan. Indien de verkaveling in de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet overeenkomt met de verkaveling in dit exploitatieplan zal de omgevingsvergunning geweigerd worden.

De opbrengstwaarden van deze agrarische kavels tellen mee bij de bepaling van de exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunningen van de woning.

De opbrengstwaarden zijn conform de voorgeschreven parameter in het exploitatieplan aangepast aan de ontwikkeling van de prijsindex bestaande koopwoningen van het kadaster over de periode 1 januari 2022 - 31 december 2023.
De ontwikkeling bedraagt:

Tussenwoning	+ 5,2%
Hoekwoning	+ 4,4%
Twee onder 1 kap	+ 3,6%
Vrijstaande woning	+ 5,4%
Kavelprijs	+ 5,4%

Gelet op het feit dat de uitvoering van dit plan beoogd is zich over meer dan 10 jaar uit te strekken, is een raming op basis van meerjarige gegevens uit het verleden naar verwachting verantwoord. Bij de jaarlijkse actualisatie zal ook de opbrengstenraming mee worden genomen.

12. TOELICHTING BIJ DE BIJLAGEN

12.1. Toelichting op eisen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Bij het bouwrijp maken dient rekening te worden gehouden met het stedenbouwkundig plan en de functies voor de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost zoals voortvloeit uit het beeldkwaliteitplan, en de daaruit voortvloeiende belasting, profielen en beeldkwaliteit. Voor de wijze van uitvoering dient vervolgens rekening te worden gehouden met de gebruikelijke technische eisen voor de beoogde bestemmingen.

Daarnaast dient te worden voldaan aan de inhoudelijke randvoorwaarden voor het bouw- en woonrijp maken zoals deze in Hoofdstuk 7.1 zijn beschreven. Procedurele vereisten zijn opgenomen in de regels bij dit exploitatieplan (Hoofdstuk 4). Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren die in strijd zijn met deze eisen.

12.2. Toelichting op regels omtrent aanbesteding

Indien in het plangebied openbare ruimte wordt gerealiseerd dan dient dit te worden aanbesteed conform het budgetbesluit van de gemeente Medemblik, dan wel, indien

drempelbedragen worden overschreden, conform de daarvoor geldende Europese aanbestedingsregels.