Exploitatieplan

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad - Larserknoop



Vastgesteld

gemeente Lelystad

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad - Larserknoop

Voor vaststelling

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad-Larserknoop

Voor vaststelling (versie 2 februari 2022)

Toelichting bij het exploitatieplan

0. Inleiding en leeswijzer

0.1 Achtergrond van deze herziening

0.2 Leeswijzer

1. Het exploitatieplan

1.1 Begripsbepalingen

1.2 Toelichting bij koppeling met ruimtelijk besluit

1.3 Toelichting bij aanpassingen van het exploitatieplan

1.4 Voorgenomen grondgebruik

1.5 Te verwerven gronden

1.6 Citeertitel

2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

2.3 Openbare ruimte

3. Eisen en regels

3.1 Eisen

3.2 Procedure

3.3 Uitzonderingen

3.4 Aanbesteding

3.5 Fasering en koppeling

3.6 Verbod en strafbaar feit

4. Exploitatieopzet

4.1.1 Grondgebruik en programma

4.1.2 Ruimtegebruik

4.2. Kosten

4.2.1. Inbrengwaarde gronden (artikel 6.2.3.a)

4.2.2. Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c en 6.2.3.d Bro)

4.2.3. Bovenwijkse voorzieningen(buiten het plangebied)

4.2.4. Plankosten

4.2.5. Planschade

4.3. Opbrengsten

4.3.1. Gronduitgifte

4.3.2. Subsidie

4.4. Parameters en fasering

4.5. Maximaal te verhalen kosten

4.6. Exploitatiebijdrage

4.6.1. Basiseenheid

4.6.2. Gewogen eenheden

4.6.3. Exploitatiebijdrage

4.7 Percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

0. Inleiding en leeswijzer

Het exploitatieplan Lelystad- Larserknoop hoort bij het gelijknamige bestemmingsplan. In 2013 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan en het exploitatieplan vastgesteld. Tegen het vastgestelde exploitatieplan is langdurig geprocedeerd. Uiteindelijk is het exploitatieplan in 2016 onherroepelijk geworden.

De eerste structurele herziening van het exploitatieplan is in 2019 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De tweede structurele herziening is in 2020 vastgesteld en onherroepelijk geworden.

0.1 Achtergrond van deze herziening

Dit jaar (2021) is ook een tweede partiele herziening van het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De hierin opgenomen aanpassingen betreffen onder meer de hoofdinfrastructuur die nodig is voor de ontsluiting van het bedrijventerrein. Dit en de voortgeschreden realisatie en tijd brengen met zich mee dat ook het exploitatieplan wijzigt. Daarmee is nu sprake van een derde structurele herziening van het exploitatieplan. Vanzelfsprekend zijn alle opgenomen bedragen geactualiseerd waar dat nodig was.

Per saldo wijzigen de hoeveelheden in het exploitatieplan niet. Daardoor zijn er ook geen effecten op de resultaten per eigenaar. Er zijn wel (positieve) effecten maar deze zijn uitsluitend het gevolg van het actualiseren van de opgenomen kosten en opbrengsten. In algemene zin zijn de kosten afgenomen en de opbrengsten hoger geworden.

0.2 Leeswijzer

Hierna wordt in vijf hoofdstukken toegelicht hoe deze derde structurele herziening van het exploitatieplan is opgebouwd en welke regels deze bevat.

In hoofdstuk 1 wordt de status van dit exploitatieplan verder toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd met welke werkzaamheden rekening is gehouden. In hoofdstuk 3 staat welke regels in acht moeten worden genomen door exploitanten die deze werkzaamheden willen gaan uitvoeren. In hoofdstuk 4 wordt de exploitatie opzet toegelicht, waaruit volgt welke planbijdrage een eigenaar moet betalen.

1. Het exploitatieplan

1.1 Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen zijn de meest belangrijke begrippen opgenomen die in het exploitatieplan worden gebruikt en waarover geen twijfel mag bestaan bij de toepassing van de regels. Deze bepalingen spreken verder voor zich.

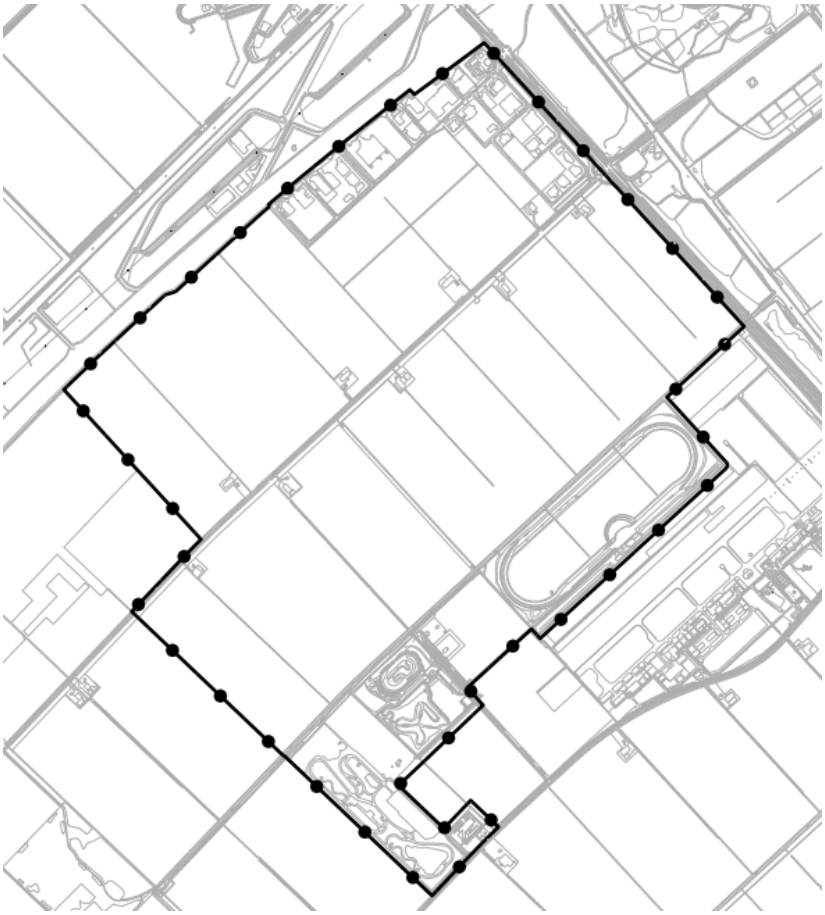
1.2 Toelichting bij koppeling met ruimtelijk besluit

Bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop, dat nu (na de reparatie en de eerste partiele herziening) voor de tweede keer wordt herzien. Het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop betreft een plangebied gelegen tussen de rijksweg A6 en Luchthaven Lelystad.

Het plangebied van het originele bestemmingsplan is te zien in afbeelding 1 en wordt begrensd door:

- aan de noord-westkant: de rijksweg A6;
- aan de noord-oostkant: de Larserweg (N302);
- aan de zuidoostkant: de Luchthaven Lelystad en Anthony Fokkerweg;
- aan de zuidwestkant: de terreinen waarop zich diverse geluidsproducerende inrichtingen bevinden, zoals het Midlandcircuit, het test- en trainingscentrum van de ANWB en een motorcrossterrein.



Afbeelding 1: plangebied bestemmingsplan

In de herziening van dit bestemmingsplan worden diverse aanpassingen doorgevoerd. Relevant voor dit exploitatieplan is alleen de verlegging van de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 1.3.

Het plangebied van het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop betreft een groot gebied met voornamelijk agrarische bedrijvigheid, het bedrijventerrein Larserpoort en enkele grootschalige geluidsproducerende inrichtingen.

Ten zuidoosten van het plangebied van het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop ligt Lelystad Airport, een vliegveld met een belangrijke regionale functie. De luchthaven wil uitbreiden tot een moderne zelfstandige regionale luchthaven. Voor de luchthaven is een apart bestemmingsplan vastgesteld.

Exploitatieplan Lelystad–Larserknoop

De wens is een deel van het plangebied van het bestemmingsplan te ontwikkelen tot een hoogwaardig bedrijventerrein en een knooppunt van meerdere vervoersstromen. Op dit deel van het plangebied van het bestemmingsplan heeft het exploitatieplan betrekking. Zie verder paragraaf 1.3.

Functie van het exploitatieplan Lelystad-Larserknoop

Voor de ontwikkeling en exploitatie van Larserknoop is een samenwerking aangegaan tussen de Provincie Flevoland en de gemeenten Almere en Lelystad: OMALA. De ambitie is dat OMALA de gronden in het plangebied verwerft en optreedt als gebiedsontwikkelaar en exploitant. De afgelopen jaren is dit succesvol gedaan en de verwachting is dat dit ook voor de rest van de exploitatie zal gaan gelden. Indien het geval zich toch zal voordoen dat een eigenaar niet bereid blijkt om zaken te doen met OMALA dan blijft het recht op zelfrealisatie conform dit exploitatieplan bestaan.

Het exploitatieplan biedt dan een vangnet voor het verhaal van de grondexploitatiekosten. Ook na het vaststellen van het exploitatieplan mag de gemeente nog overeenkomsten sluiten met eigenaren waarin afspraken gemaakt worden over de betaling van een bijdrage in de grondexploitatiekosten. Deze afspraken moeten wel passen binnen het exploitatieplan. Sluit een eigenaar geen overeenkomst met de gemeente en vraagt hij een omgevingsvergunning aan dan zal de gemeente aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde moeten verbinden op grond waarvan de eigenaar een bijdrage in de grondexploitatie moet betalen aan de gemeente.

Deze bijdrage zal weer tot verrekening leiden met OMALA. Over de wijze waarop dit gaat gebeuren is in april 2021 een overeenkomst gesloten tussen gemeente en OMALA.

Digitalisering

De Wro en het Bro stellen digitalisering van nagenoeg alle in de Wro opgenomen planfiguren verplicht. Het exploitatieplan wordt in pdf-formaat digitaal beschikbaar gesteld.

Verplichting tot actualisatie

Op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is de gemeente verplicht een eerder vastgesteld exploitatieplan tenminste eenmaal per jaar te actualiseren. Dit gebeurt nu met deze derde structurele herziening.

1.3 Toelichting bij aanpassingen van het exploitatieplan

Het bestemmingsplan Lelystad Larserknoop voorziet in een hoofdontsluitingsweg voor de gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein Larserknoop. De ontsluitingsweg is tevens opgenomen in het Exploitatieplan. Deze weg was geprojecteerd in het verlengde van de huidige Pascallaan, maar inmiddels is dat niet meer het geval. De locatie van deze ontsluitingsweg verschuift nu naar de Meerkoetenweg, die daartoe wordt herstructureerd. De verkeersbestemming van de oorspronkelijke hoofdontsluitingsweg komt hierdoor te vervallen en wordt vervangen door een agrarische bestemming.

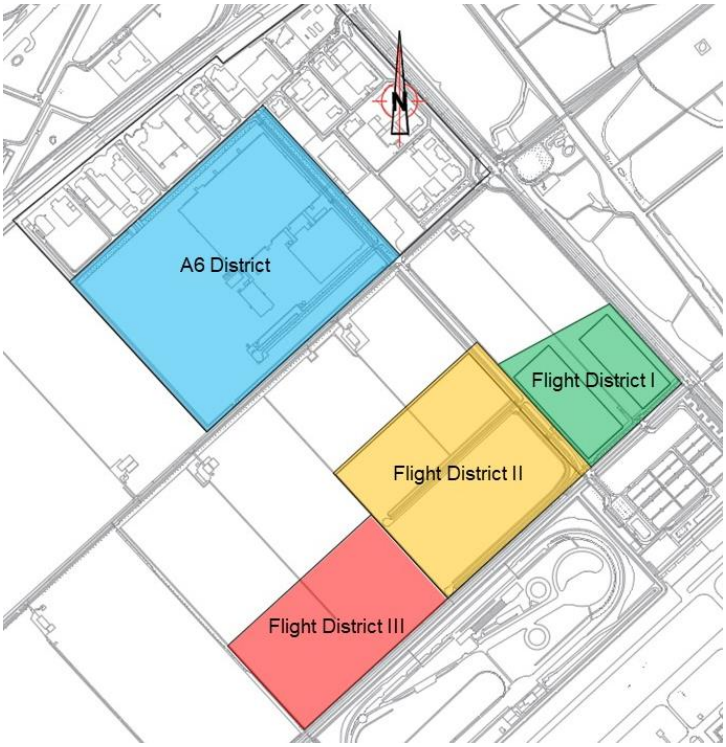
Ten behoeve van de uitvoering is het mogelijk om de herstructurering daadwerkelijk uit te voeren, zonder dat het bestemmingsplan moet worden herzien. Vanwege de financiële kant van de ontwikkeling is het echter wel nodig om het exploitatieplan aan te passen. Om de verhaalsmogelijkheden van de kosten goed vast te kunnen leggen wordt het exploitatieplan in deze derde structurele herziening van het exploitatieplan aangepast. Het bestemmingsplan wordt daarnaast ook nog op andere ondergeschikte punten aangepast. Deze zijn echter niet relevant voor de herziening van het exploitatieplan.

Het exploitatiegebied omvat twee niet aan elkaar grenzende delen. Dit is gemotiveerd in het originele exploitatieplan en blijft ongewijzigd.

<u>Twee samenhangende delen: A6 District en Flight District</u>

Het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop heeft betrekking op de te realiseren gebieden A6 District en Flight District. Het A6 District is het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijventerrein – 2 dat ligt aan de Pascallaan, Albert Plesmanlaan en de Meerkoetenweg. Met de komst van Inditex is een groot deel van het A6 District inmiddels gerealiseerd.

Het Flight District ligt direct naast het vliegveld en is onderverdeeld in drie bestemmingsvlakken met dezelfde bedrijfsbestemming Bedrijventerrein – 2. In de planvorming wordt momenteel gesproken over Flight District I, II en III. FD I ligt tussen de Larserweg (N302) en de Albert Plesmanlaan. FD II is het eigendom van Barenza Hoeve tussen de Plesmanlaan en het vliegveld, en FD III is het eigendom van Kofoed. Deze indeling is ook te zien in navolgende afbeelding.



Afbeelding 2: A6 District en Flight District.

Hoofdontsluitingen

Het bestemmingsplan voorziet in diverse ontsluitingen, te weten:

- een ontsluiting vanaf de rijksweg A6 richting de luchthaven (Anthony Fokkerweg);
- een ontsluiting vanaf de Larserweg (Meerkoetenweg).

Deze ontsluitingen 'doorsnijden' en verbinden de in het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop voorziene bedrijfsclusters. De ontsluitingen hebben een bovenwijkse functie (zie hoofdstuk 4 (Toelichting bij hoofdstuk 4 van het exploitatieplan: de exploitatieopzet). Vanwege het bovenwijkse karakter van de ontsluitingen zijn deze buiten het exploitatiegebied gelaten. De kosten voor de aanleg ervan worden volgens het profijtbeginsel toegerekend aan de gronden in het A6 District en Flight District.

1.4 Voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik is geregeld via het bestemmingsplan. In inrichtingsplannen die door de exploitant worden vervaardigd en aangeleverd wordt dit nader geconcretiseerd.

Het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop voorziet voor de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied in de bestemmingen 'Bedrijventerrein-2' en 'Groen'. De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de hoofdgroenstructuur, kavelontsluitingen kunnen hier wel doorheen aansluiten op de erftoegangswegen.

Binnen de vlakken met de bestemming 'Bedrijventerrein-2' zullen behalve de bedrijfskavels, onder meer ook erftoegangswegen, groenvoorzieningen in de vorm van bermen en water gerealiseerd gaan worden. Het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop voorziet binnen de vlakken met de bestemming 'Bedrijventerrein- 2' in een gedifferentieerde regeling wat betreft het gebruik en de bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop geeft een dusdanig gedetailleerd beeld van het grondgebruik dat een verdere regeling in het exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Het exploitatieplan bevat regels op grond waarvan de bedrijfskavels ontsloten moeten worden via ontsluitingswegen, niet zijnde hoofdontsluiting, namelijk door middel van haaks dan wel parallel aan de hoofdstructuur aan te leggen wegen. Voorts bepaalt het exploitatieplan onder meer aan welke eisen deze wegen en de hoofdgroenstructuur moeten voldoen.

Om te kunnen toetsen of de inrichting voldoet aan deze eisen is in de regels bepaald dat vóór aanvang van werkzaamheden een inrichtingsplan ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Pas na goedkeuring van het inrichtingsplan kan het werk worden uitgevoerd.

1.5 Nog te verwerven gronden

In het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de in het plan betrokken kadastrale percelen. Een deel van de gronden in het exploitatiegebied is eigendom van de gemeente. Een deel van de gronden (nog) niet. Verwerving van gronden die nog niet in bezit zijn van de gemeente geschiedt in beginsel door OMALA, een speciaal voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied opgerichte projectorganisatie. Gemeente Lelystad neemt hierin deel samen met gemeente Almere en provincie Flevoland.

De volgende percelen (of gedeelten daarvan) gelegen binnen het exploitatiegebied zijn geen eigendom van de gemeente:

1. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 609 ter grootte van 72.879 m² (NB deze gronden zijn in bezit van OMALA)

2. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 610 ter grootte van 190.094 m²

3. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 559 ter grootte van 185.450 m² (NB deze gronden zijn in bezit van OMALA)

4. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 118 ter grootte van 53.616 m²

5. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 120 ter grootte van 1.961 m²

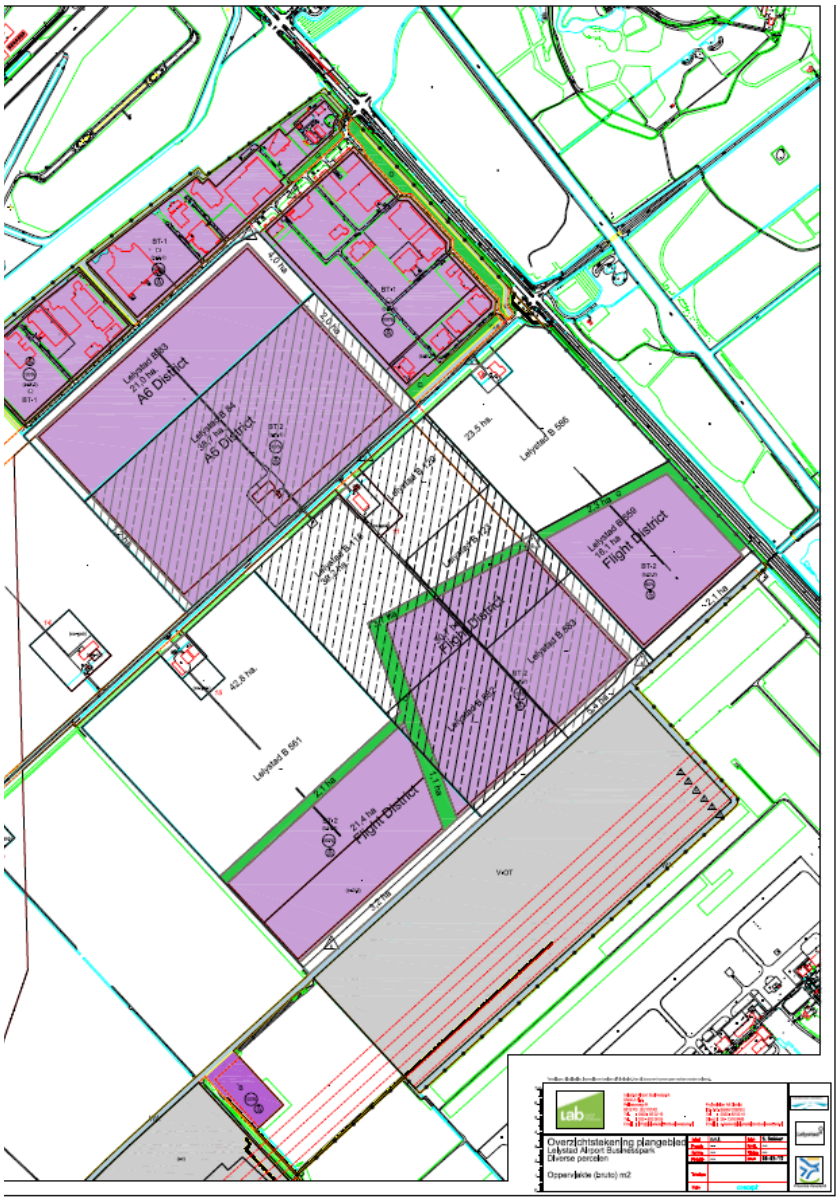
6. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 123 ter grootte van 61.940 m²

7. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 582 ter grootte van 132.063 m²

8. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 583 ter grootte van 95.430 m²

9. Het perceel kadastraal bekend sectie B nummer 561 ter grootte van 246.369 m²

Een en ander zoals weergegeven op de kaart welke ook bij de taxatie van de inbrengwaarden is benut.



Afbeelding 3: overzicht eigendommen conform taxatierapport

De gemeente Lelystad zal indien nodig de haar ter beschikking staande grondbeleidsinstrumenten inzetten. In dit kader is door de gemeente reeds toepassing gegeven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeente Lelystad acht een actieve rol wenselijk, mede gelet op de voorgenomen integrale ontwikkeling van de clusters in het exploitatiegebied. Voorts heeft de gemeente Lelystad een publieke doelstelling met de ontwikkeling van het plangebied in de vorm van de realisatie van werkgelegenheid.

1.6 Citeertitel

Aan het slot van hoofdstuk 1 van het exploitatieplan is aangegeven hoe het exploitatieplan moet worden aangehaald.

2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan moet een omschrijving bevatten van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte van het exploitatiegebied. Daarom is in hoofdstuk 2 van het exploitatieplan aangegeven welke werken en werkzaamheden hiervoor zijn voorzien. Verder geeft hoofdstuk 2 van het exploitatieplan inzicht in de aan te leggen nutsvoorzieningen (kabels en leidingen) en de openbare ruimte zoals wegen en groenvoorzieningen.

2.1 Bouwrijp maken

Dit betreft onder meer het vrijmaken van de gronden van diverse obstakels, eventuele bodemsanering en het ophogen van gronden. De gronden moeten tot 1 m onder het maaiveld vrij gemaakt worden van obstakels. Dit is de minimumeis. Deze eis is erop gebaseerd dat er geen kelders worden aangebracht en er niet wordt gekozen voor een wijze van een fundering die vraagt om het tot een grotere diepte vrij maken van obstakels. Voor zover een exploitant kiest voor een bouwwijze die vraagt om het tot een grotere diepte vrij maken van obstakels is dat toegestaan.

De precieze regels voor het bouwrijp maken staan in bijlage 7 bij de regels.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Dit betreft de aanleg van rioleringen, inclusief de aansluiting op een nog aan te leggen rioolpersleiding. De nog aan te leggen rioolpersleiding zal behalve voor het exploitatiegebied ook een functie vervullen voor onder meer de toekomstige uitbreiding van het vliegveld en de daarbij behorende functies. De persleiding betreft dan ook een bovenwijkse voorziening waarvan volgens het profijtbeginsel een gedeelte van de kosten wordt toegerekend aan het exploitatiegebied.

De precieze regels hiervoor staan in de bijlagen bij de regels. Ook is een verordening van kracht.

2.3 Openbare ruimte

De hoofdontsluiting ligt buiten het exploitatiegebied zodat de kosten voor de aanleg ervan volgens het profijtbeginsel worden toegerekend. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop zullen ter plaatse van de gronden met de bestemming ‘Verkeer’ hoofdontsluitingen gerealiseerd worden. Die hoofdontsluitingen zijn bedoeld om de navolgende verbindingen te creëren:

1. Een verbinding tussen Rijksweg A6 en de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, maar ook tussen Rijksweg A6 en de luchthaven en Rijksweg A6 en de binnen het plangebied van het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop te realiseren bedrijfsclusters.

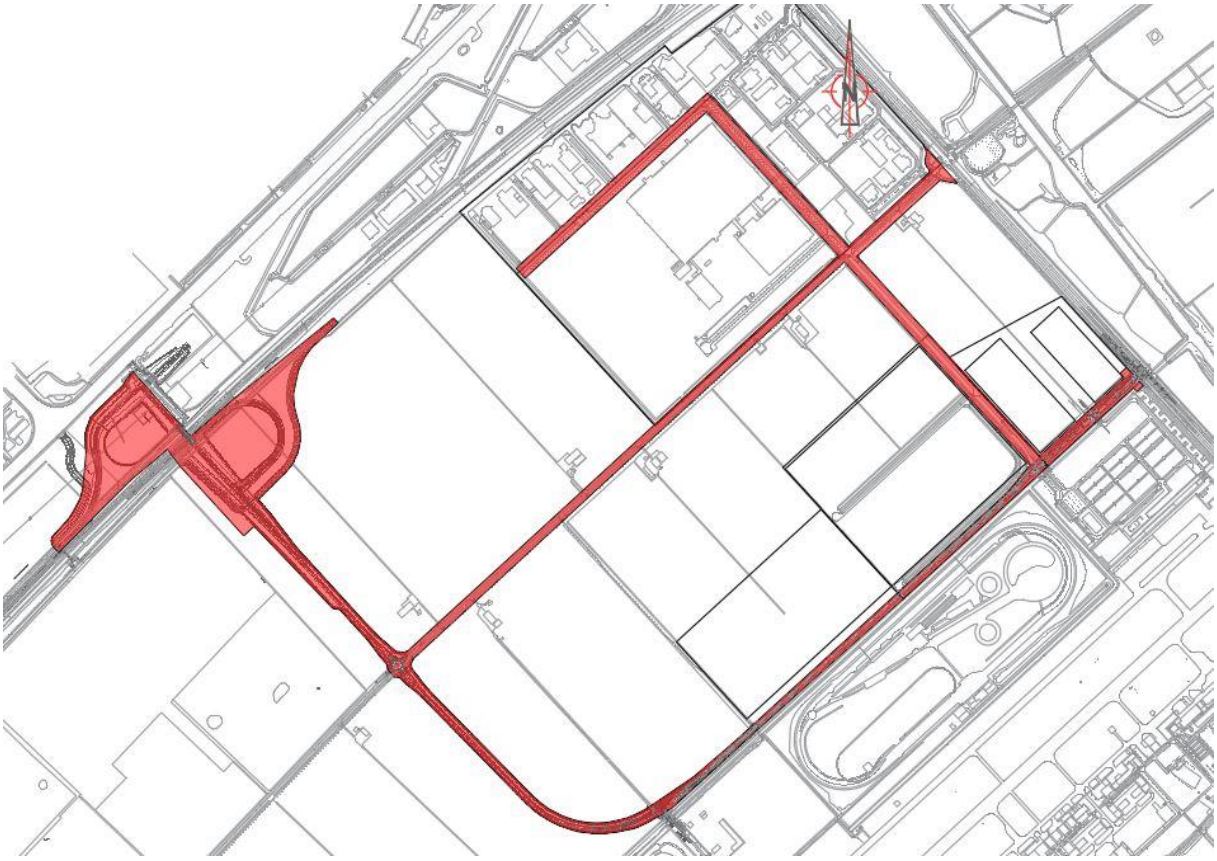
2. Een verbinding tussen de onder 1 bedoelde verbinding en de Larserweg.

Dit is te zien in navolgende afbeelding. Dit ontwerp van de hoofdinfrastructuur is ook de basis geweest voor de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden die nodig zijn voor deze bovenwijkse infrastructuur.

De binnen het exploitatiegebied zelf aan te leggen wegen zijn niet specifiek bestemd voor ‘ Verkeer’ ; deze wegen met bijbehorende voorzieningen zoals bermen worden binnen de bestemming ‘ Bedrijventerrein-2’ gerealiseerd. De situering van deze wegen ligt op dit moment nog niet vast. Dit zal volgen uit een nog te maken inrichtingsplan dat met voldoen aan de diverse eisen die dit exploitatieplan stelt.

Onder meer is in hoofdstuk 3 van het exploitatieplan bepaald dat de bedrijven niet rechtstreeks mogen ontsluiten op de hoofdontsluiting; de bedrijven moeten worden ontsloten via een parallelweg aan te leggen langs de hoofdontsluiting dan wel een ontsluiting aan te leggen haaks op de hoofdontsluiting.

In de opsomming van de aan te leggen openbare ruimte zijn geen parkeerplaatsen genoemd. Uitgangspunt is dat parkeergelegenheid op eigen terrein bij de bedrijven wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop is daarom ook geen rekening gehouden met parkeerplaatsen in de bestemmingen Verkeer of Groen. Met verkeersbesluiten zal geregeld worden dat niet mag worden geparkeerd op de openbare wegen.



Afbeelding 4: overzicht bovenwijkse infrastructuur (na verschuiving ontsluitingsweg naar de Meerkoetenweg)

De precieze regels voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte staan in de diverse bijlagen bij de regels.

Het exploitatieplan heeft niet zonder meer tot gevolg dat de ondergrond van de openbare ruimte eigendom wordt van de gemeente. De exploitant van de betreffende gronden zal met de gemeente afspraken moeten maken over de overdracht van de gronden en ook privaat beheer, bijvoorbeeld via parkmanagement, is mogelijk.

3 Eisen en regels

Hoofdstuk 3 van het exploitatieplan bevat de eisen en regels waaraan de werken en werkzaamheden moeten voldoen. De eisen zijn opgenomen om de kwaliteit van de ontwikkeling in het exploitatiegebied te waarborgen.

Indien zelfrealisatie aan de orde komt dan is het noodzakelijk om de kwaliteit van de voorgenomen werken te beoordelen voordat deze werkzaamheden door de exploitant uitgevoerd kunnen worden. Daarom is het verplicht gesteld dat een exploitant een inrichtingsplan maakt. Hierin moet omschreven worden welke inrichting op welke wijze wordt voorgesteld. In hoofdstuk 3 staan de regels waaraan het inrichtingsplan moet voldoen en op welke manier het door de gemeente wordt beoordeeld.

3.1 Eisen

De gemeente heeft uitgebreide eisen omschreven in de bijlagen 5 t/m 8 bij hoofdstuk 3. Deze eisen zijn het Projectgebonden Programma van Eisen (bijlage 5), profielen voor hoofdontsluiting, andere wegen en watergangen (bijlage 6), civieltechnische randvoorwaarden (bijlage 7) en openbare verlichting (bijlage 8).

Met de eerder vastgestelde tweede structurele herziening is de eerder opgenomen regeling dat minimaal 7% water moet worden aangelegd reeds komen te vervallen. Er is in de plaats hiervan een dynamische verwijzing opgenomen naar de regels van het Waterschap. In het inrichtingsplan moet door middel van een advies van het Waterschap bewezen worden dat hieraan wordt voldaan. Ook vervalt de bijlage over het leggen van kabels en leidingen, hiervoor geldt inmiddels een verordening.

De gemeente moet goed kunnen beoordelen of een exploitant wil realiseren conform de gestelde eisen. Een inrichtingsplan moet daarom minimaal de volgende inhoud hebben:

a. een kaart van het uitgeefbaar terrein;

b. een kaart van het toekomstig openbaar gebied dat na realisatie aan de gemeente wordt overgedragen of een kaart van het toekomstig openbaar toegankelijk gebied dat in private exploitatie zal blijven;

c. een kaart van de tracés van de aan te leggen kabels en leidingen;

d. een kaart van de voorziene bouwplannen;

e. een schetsontwerp van het gehele te exploiteren gebied;

f. een advies van het Waterschap over het schetsontwerp.

3.2 Procedure

Na ontvangst van een inrichtingsplan nemen B en W binnen 6 weken een besluit over goedkeuring of onthouding daarvan. Als goedkeuring onthouden wordt, wordt in het besluit aangegeven wat de gebreken zijn, zodat een exploitant deze kan herstellen en het aangepaste inrichtingsplan opnieuw voor goedkeuring kan aanbieden.

Nadat het inrichtingsplan is goedgekeurd kan het worden uitgevoerd. Vier weken voor aanvang van het werk wordt dit gemeld aan de gemeente.

Na afronding wordt een proces verbaal van oplevering (voltooiingsverslag) opgemaakt zodat kan worden vastgesteld of geheel is gewerkt conform het goedgekeurde inrichtingsplan. Als er gebreken zijn moet de exploitant deze alsnog herstellen. In uiterste instantie kan en zal de gemeente overgaan tot handhaving waarbij bestuursdwang tot de mogelijkheden behoort.

3.3 Uitzonderingen

Indien de gemeente zelf exploiteert is alleen het maken van een inrichtingsplan voldoende. De controlecyclus conform artikel 3.2 vervalt dan en wordt vervangen door de normale verhoudingen tussen de gemeente als opdrachtgever en een aannemer die een werk uitvoert.

3.4 Aanbesteding

Een exploitant realiseert het bestemmingsplan gedeeltelijk ten behoeve van de gemeente. De regelgeving voor het aanbesteden zoals die voor de gemeente van toepassing zou zijn wordt daarom via dit exploitatieplan doorgelegd naar de exploitant.

3.5 Fasering en koppeling

Regels hierover waren ooit opgenomen in het originele exploitatieplan maar zijn bij de eerste structurele herziening komen te vervallen. De ruimtelijke en functionele samenhang in het plangebied wordt geborgd via het bestemmingsplan en via de volgens de bepalingen van dit exploitatieplan op te stellen inrichtingsplannen. De huidige marktomstandigheden geven ook geen aanleiding tot het opnieuw afdwingen van een fasering.

3.6 Verbod en strafbaar feit

Het handelen in strijd met een exploitatieplan is verboden en een strafbaar feit.

4. Exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Conform artikel 6.13 lid 1 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zonodig een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zonodig een koppeling hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om de exploitatiebijdrage per eigenaar te kunnen berekenen wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- het grondgebruik;
- het programma;
- de kosten;
- de opbrengsten;
- de gehanteerde parameters en fasering;
- de definiëring van de basiseenheid;
- de exploitatiebijdrage

Ten opzichte van de tweede structurele herziening van het exploitatieplan zoals vastgesteld in juli 2020 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De kostenramingen voor het bouw- en woonrijp maken en voor de bovenwijkse kosten van de hoofdinfrastructuur zijn herzien op basis van de realisatie over de jaren 2019 en 2020 en de actuele ramingen voor de resterende werkzaamheden;
- De verwervingspost voor de zuidelijke ontsluitingsweg is komen te vervallen, omdat voor de aanleg van deze weg gebruik wordt gemaakt van het bestaande tracé van de Meerkoetenweg;
- Er is geen sprake meer van de aanleg van een persleiding als bovenwijkse voorziening. De kosten voor de verplaatsing van de DME-installatie van Lelystad Airport zijn toegevoegd als bovenwijkse voorziening;
- De grondprijzen zijn herzien op basis van de laatste inzichten ten aanzien van marktconformiteit;
- Vanwege de ontwikkelingen in de logistiek is naar verwachting minder openbaar gebied nodig, hetgeen leidt tot een efficiëntere verkaveling met meer uitgeefbare meters. In de uitwerking van FD-III is hierdoor ca. 3,3 hectare extra uitgeefbaar in beeld gekomen. Deze oppervlakte is meegenomen in de berekening van de grondopbrengsten;
- De peildatum van het rekenmodel is aangepast van 1-1-2019 naar 1-1-2021,waarbij de inbrengwaardes, de verwervingskosten en de plankosten met 2,0% zijn geïndexeerd tot het nieuwe prijspeil.
- Aan de gerealiseerde kosten en opbrengsten is 2,0% rente toegerekend vanaf het jaar van realisatie tot de netto contante waardedatum van 1-1-2021.

4.1 Grondgebruik en programma

4.1.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied is 139 hectare groot. In tabel 1.1 is het grondgebruik vertaald naar oppervlakte uitgeefbaar gebied en oppervlakte openbaar gebied per grondeigenaar. Onder openbaar gebied valt groen, water en verharding.

Tabel 1.1 Toekomstig grondgebruik per eigenaar

eigenaren	m² plangebied	m² uitgeefbaar	m² openbaar	% uitgeefbaar
OMALA	422.191	411.933	10.258	98%
Barenza A6	190.094	99.539	90.555	52%
Flightdistrict CV	185.450	89.400	96.050	48%
Barenza FD	345.010	293.840	51.170	85%
Kofoed	246.369	210.545	35.824	85%
totaal	**1.389.114**	**1.105.257**	**283.857**	**80%**

In het deelgebied van eigenaar Flightdistrict CV is sprake van een lager percentage uitgeefbaar. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.1.

4.2. Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten wel en niet meegenomen mogen worden in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

4.2.1. Inbrengwaarde gronden (artikel 6.2.3.a)

Conform artikel 6.13 lid 5 Wro wordt de inbrengwaarde van gronden, indien geen sprake is van onteigening, vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Dit betreft de zogenaamde verkeerswaarde. Voor de gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De gronden in het exploitatiegebied Larserknoop die in eigendom zijn van de gemeente Lelystad, zijn niet verworven op onteigeningsbasis.

De tabel bevat het overzicht van de percelen in het exploitatiegebied en de bijbehorende inbrengwaarden. De waardes uit de taxatie zijn met de gehanteerde kostenindex geïndexeerd naar de actuele prijspeildatum van de herziene exploitatie opzet.

Tabel 1.2 Inbrengwaarde

eigenaar	perc. nummer(s)	m² inbreng	inbrengwaarde
OMALA *	B 608, 609, 611	422.191	€ 10.304.747
Barenza A6	B 610	190.094	€ 5.079.379
Flightdistrict CV	B 559	185.450	€ 5.313.628
Barenza FD	B 118, 120, 123, 582, 583	345.010	€ 9.885.439
Kofoed	B 561	246.369	€ 7.059.718
totaal		**1.389.114**	**€ 37.642.910**

* inclusief reeds door OMALA verkochte bouwgrond

De totale inbrengwaarde van alle percelen in het exploitatiegebied bedraagt € 37.642.910,- per 1-1-2021. Het taxatierapport is bijgevoegd als bijlage 9.

4.2.2. Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c en 6.2.3.d Bro)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op een civieltechnische kostenraming. De uitgangspunten van deze kostenraming zijn gebaseerd op het nu bekende inrichtingsplan. In de kostenraming zijn de kosten opgenomen voor de werkzaamheden zoals omschreven in hoofdstuk 2 (werken en werkzaamheden). De totale kosten binnen het exploitatiegebied voor het bouw- en woonrijp maken zijn € 14.723.030 op netto contante waarde per 1 januari 2021.

4.2.3. Plankosten

De plankosten zijn geraamd volgens de laatst beschikbare versie van de Plankostenscan, de ministeriele regeling Plankostenscan 2018. De hiermee berekende bedragen zijn geïndexeerd met 2,0% naar prijspeil januari 2021. De daadwerkelijke kosten zullen worden bijgehouden en verantwoord . De totale plankosten voor dit exploitatiegebied bedragen € 11.880.298.

Tabel 1.3 Plankostenscan 2018 geïndexeerd naar prijspeil 2021

product	raming
verwerving	€ 64.691
stedenbouw	€ 1.620.887
ruimtelijke ordening	€ 210.105
civiele en cultuurtechniek	€ 7.807.363
landmeten/vastgoedinformatie	€ 122.259
communicatie	€ -
management	€ 1.425.489
planeconomie	€ 629.504
Totaal	**€ 11.880.298**

De plankostenscan zelf is als bijlage bijgevoegd in bijlage 11 van de regels.

4.2.4. Planschade

Planschade is niet van toepassing in exploitatiegebied Larserknoop.

4.2.5. Bovenwijkse kosten (buiten het plangebied)

Bij het bedrijventerrein Larserknoop is sprake van een aantal bovenwijkse voorzieningen die profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit opleveren voor de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied. Dit betreft de te realiseren hoofdontsluiting van het gebied en het verplaatsen van de DME-installatie van Lelystad Airport.

Voor de inbrengwaarde van de te realiseren hoofdontsluiting is een taxatierapport opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 10. De uitvoeringskosten voor de realisatie van de hoofdontsluiting zijn opgenomen conform een opgestelde civieltechnische kostenraming. Een uitzondering hierop vormen de kosten van de Infrastructuur Lelystad Airport. Deze kosten zijn gebaseerd op de daarover gemaakte afspraken met de provincie. In lijn met de afspraken met de provincie is 15% van de totale kosten van de Infrastructuur Lelystad Airport toerekenbaar aan het exploitatiegebied Larserknoop. De overige investeringen in de hoofdontsluiting zijn 100% toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

Ten opzichte van de tweede structurele herziening van het exploitatieplan is de kostenpost voor de persleiding als bovenwijkse voorziening komen te vervallen. Verder is een kostenpost opgenomen voor de verplaatsing van de DME-installatie van Lelystad Airport. Deze verplaatsing is nodig om de beperkingen in de bouwhoogte op FD-III op te lossen. De kosten voor de verplaatsing van de DME-installatie zijn geraamd op € 400.000,- en worden voor 100% toegerekend aan de ontwikkeling van Larserknoop.

De totale bovenwijkse kosten exclusief het verplaatsen van de DME-installatie worden geraamd op € 10.588.422 op netto contante waarde per 1 januari 2021. Inclusief het verplaatsen van de DME-installatie is dit € 10.988.422.

4.2.6. Totale kosten

Tabel 1.4 bevat de netto contante waarde (1 januari 2021) van de in de exploitatieopzet opgenomen kosten inclusief de inbrengwaarde van alle gronden.

Tabel 1.4 Totaaloverzicht kosten

Grondkosten		Totale grondkosten nominaal	Percentage Proportionaliteit	Totale grondkosten toerekenbaar nominaa	Totaal grondkosten toerekenbaar ncw
Inbrengwaarde exploitatiegebied					
6.2.3 a	OMALA	€ -	100%	€ 10.304.747	€ 10.304.747
6.2.3 a	Barenza A6	€ -	100%	€ 5.079.379	€ 5.079.379
6.2.3 a	Flightdistrict CV	€ -	100%	€ 5.313.628	€ 5.313.628
6.2.3 a	Barenza FD	€ -	100%	€ 9.885.439	€ 9.885.439
6.2.3 a	Kofoed	€ -	100%	€ 7.059.718	€ 7.059.718
Overige grondkosten binnen exploitatiegebied					
6.2.4 b, c	bouw- en woonrijp maken	€ 14.723.030	100%	€ 14.723.030	€ 14.723.030
6.2.4 g, h, j	plankosten (plankostenscan)	€ 11.880.298	100%	€ 11.880.298	€ 11.880.298
6.2.4 l	planschade	€ -	100%	€ -	€ -
Bovenwijkse kosten: Hoofdinfrastructuur					
6.2.4 e	Pascallaan	€ 770.821	100%	€ 770.821	€ 770.821
6.2.4 e	Meerkoetenweg en aansluiting N302	€ 898.268	100%	€ 898.268	€ 898.268
6.2.4 e	De Strip / Albert Plesmanlaan	€ 4.781.939	100%	€ 4.781.939	€ 4.781.939
6.2.4 e	Zuidelijke ontsluitingsweg	€ 1.618.740	100%	€ 1.618.740	€ 1.618.740
6.2.4 e	Infrastructuur Lelystad Airport	€ 15.603.960	16%	€ 2.518.654	€ 2.518.654
Overige bovenwijkse kosten					
6.2.4 e	verplaatsing DME	€ 400.000	100%	€ 400.000	€ 400.000
Totaal grondkosten				**€ 75.234.660**	**€ 75.234.660**

De totale kosten op netto contante waarde (1 januari 2021) bedragen € 75.234.660.

4.3. Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.3.1. Gronduitgifte

De opbrengsten in de exploitatieopzet worden gevormd door de grondwaarde van het beoogde bouwprogramma. Het totale bouwprogramma bestaat uit:

- Kantoren
- Parkeren
- Hotels
- Bedrijvigheid kleinschalig
- Bedrijvigheid grootschalig
- Overig commercieel
- Overig niet commercieel

De opbrengsten uit gronduitgifte per eigenaar, per m² per functie zijn weergegeven in tabel 1.5. De gerealiseerde opbrengsten zijn op prijspeil van realisatie, de geraamd opbrengsten op prijspeil januari 2021.

Tabel 1.5 grondprijzen per m²

grondprijzen	A6-I (OMALA) per m² kavel	FD-I (Flightdistrict CV) per m² bvo	A6-II min PX (Barenza) per m² kavel	FD-II (Barenza) per m² kavel	FD-III (Kofoed) per m² kavel
kantoren		€ 175,00			
parkeren		€ 75,00			
hotel		€ 292,17			
bedrijvigheid kleinschalig		€ 105,00		€ 130,00	
bedrijvigheid grootschalig	€ 100,00		€ 100,00	€ 130,00	€ 130,00
bedrijvigheid grootschalig (gerealiseerd)	€ 102,41			€ 130,81	
overig commercieel		€ 90,00			
overig niet commercieel			€ 51,25		

De grondprijzen in bovengenoemde tabel betreft in vier deelgebieden grondprijzen per m² uitgeefbare kavel. In deelgebied Flightdistrict CV betreft het grondprijzen per m² bvo. Deze rekensystematiek is gebaseerd op de nu verwachte inzichten over de programmatische invulling van dit deelgebied. In tegenstelling tot de andere deelgebieden zal in deelgebied Flightdistrict CV gewerkt gaan worden met een parkmodel, waarin alleen de footprint van de gebouwen en centraal gelegen parkeervoorzieningen wordt uitgegeven. Het doel daarvan is om een efficiënt ruimtegebruik en een hoogwaardig ingerichte bruikbare openbare ruimte te realiseren. Ten opzichte van de andere deelgebieden zal daarmee in Flightdistrict CV een kleiner percentage uitgeefbaar gerealiseerd gaan worden. De opbrengsten per m² plangebied liggen in deelgebied Flightdistrict CV hoger dan in de andere deelgebieden.

Tabel 1.6 bevat de grondopbrengsten per deelgebied en eigenaar. De gerealiseerde opbrengsten zijn op prijspeil van realisatie, de geraamd opbrengsten op prijspeil januari 2021.

Tabel 1.6 opbrengsten programma per eigenaar

grondopbrengsten programma	OMALA	Flightdistrict CV	Barenza A6	Barenza FD	Kofoed	totaal
kantoren	€ -	€ 1.239.875	€ -	€ -	€ -	€ 1.239.875
parkeren	€ -	€ 1.500.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.500.000
hotel	€ -	€ 4.954.664	€ -	€ -	€ -	€ 4.954.664
bedrijvigheid kleinschalig	€ -	€ 8.500.485	€ -	€ 10.371.140	€ -	€ 18.871.625
bedrijvigheid grootschalig	€ 6.262.100	€ -	€ 9.423.900	€ 14.683.500	€ 27.370.850	€ 57.740.350
overig commercieel	€ -	€ 1.350.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.350.000
overig niet commercieel	€ -	€ -	€ 271.625	€ -	€ -	€ 271.625
subtotaal grondopbrengst (geraamd)	**€ 6.262.100**	**€ 17.545.024**	**€ 9.695.525**	**€ 25.054.640**	**€ 27.370.850**	**€ 85.928.139**
bedrijvigheid grootschalig (gerealiseerd)	€ 35.772.500	€ -	€ -	€ 13.226.852	€ -	€ 48.999.352
totaal grondopbrengst	**€ 42.034.600**	**€ 17.545.024**	**€ 9.695.525**	**€ 38.281.492**	**€ 27.370.850**	**€ 134.927.491**

In tabel 1.7 is inzichtelijk hoe de grondopbrengsten per deelgebied en eigenaar zich verhouden tot het totaal.

Tabel 1.7 totaal opbrengsten per eigenaar

opbrengsten programma per eigenaar	opbrengsten			opbrengsten op netto contante waarde		
OMALA	€	42.034.600	31%	€	44.510.483	33%
Barenza A6	€	9.695.525	7%	€	9.553.978	7%
Flightdistrict CV	€	17.545.024	13%	€	17.288.881	13%
Barenza FD	€	38.281.492	28%	€	38.047.328	28%
Kofoed	€	27.370.850	20%	€	26.971.257	20%
totaal grondopbrengst	**€**	**134.927.491**	**100%**	**€**	**136.371.926**	**100%**

De totale opbrengsten uit gronduitgifte op netto contante waarde (1 januari 2021) bedragen € 136.371.926,-.

4.3.2. Subsidie

In het plan Larserknoop is een aanvraag gedaan voor een subsidie van de provincie Flevoland. De aanvraag is ingediend om een verdeelstation te realiseren. De totale subsidie bedraagt € 1.100.000,-. In 2017 is 90% hiervan ontvangen. De resterende 10% is ontvangen in 2018.

4.4. Parameters en fasering

De genoemde kosten en opbrengsten zijn weergegeven op nominaal niveau: prijspeil januari 2021. Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet (in netto contante waarde per 1 januari 2021) te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Daarbij zijn conform het gemeentelijk beleid de volgende parameters gehanteerd:

- Prijspeildatum — januari 2021
- Netto contante waardedatum — 1 januari 2021
- Startdatum exploitatie — 1 januari 2010
- Einddatum — 31 december 2028

- Rente/disconteringsvoet — 2,00 %
- Kostenstijging — 2,00 %
- Opbrengstenstijging — 1,50 %

4.5. Maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd. Als de totale kosten (op netto contante waarde) verminderd met de bijdragen en subsidies (op netto contante waarde) lager zijn dan de totale opbrengsten (op netto contante waarde) kunnen alle kosten (verminderd met de bijdragen en subsidies) worden verhaald. Op het moment dat de kosten (verminderd met de bijdragen en subsidies) hoger zijn dan de opbrengsten, kunnen de kosten slechts worden verhaald tot maximaal de hoogte van de opbrengsten. In tabel 1.8 zijn de maximaal verhaalbare kosten te zien.

Tabel 1.8 totale kosten in exploitatieplan

		netto contante waarde per 1-1-2021
totaal grondkosten	€	75.234.660
subsidies en bijdragen	€	1.100.000
netto verhaalbare kosten	€	74.134.660
totaal opbrengsten uitgifte	€	136.371.926
maximaal te verhalen	**€**	**74.134.660**
tekort op exploitatie	**€**	**-**

Omdat in dit geval de opbrengsten hoger zijn dan de kosten zijn alle kosten verhaalbaar. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4.6. Exploitatiebijdrage

De maximaal te verhalen kosten, zoals weergegeven in tabel 1.8, worden aan de hand van basiseenheden en gewichtsfactoren toegerekend naar de eigenaar. In deze paragraaf wordt de basiseenheid gedefinieerd en de exploitatiebijdrage bepaald.

Conform artikel 6.13 lid 4 Wro wordt in de exploitatieopzet de fictie aangehouden dat de gemeente als enige partij het gehele exploitatiegebied in exploitatie neemt. De uiteindelijk berekende exploitatiebijdrage wordt verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden en de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de eigenaar zijn gemaakt.

4.6.1. Basiseenheid

De basiseenheid is nodig om verschillende hoeveelheden (m² kavel, m² bvo voorzieningen, aantal woningen) die in een plan kunnen voorkomen met elkaar in verband te brengen. In dit geval is een basiseenheid gelijkgesteld aan € 1,- opbrengst uit kavelverkoop.

4.6.2. Gewogen eenheden

De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de opbrengsten. In dat geval betaalt een eigenaar met een hoger opbrengstpotentieel een hogere exploitatiebijdrage. Dit wordt gerealiseerd door aan de basiseenheid een gewichtsfactor toe te kennen, gebaseerd op de uitgifteprijs. Door deze keuze van basiseenheid en gewichtsfactor is er sprake van de meest legitieme kostenverdeling.

Het totaal aantal gewogen basiseenheden is daarmee gelijk aan de netto contante waarde van de grondopbrengsten: 136.371.926.

4.6.3. Exploitatiebijdrage

De totaal te verhalen kosten bedragen € 0,54 per gewogen basiseenheid. Deze is bepaald door de maximaal te verhalen kosten te delen door het aantal gewogen basiseenheden. Dit is weergegeven in tabel 1.9.

Tabel 1.9 Verhaalbare kosten per gewogen eenheid

maximaal te verhalen kosten	€	74.134.660
totaal gewogen eenheden		136.371.926
verhaalbare kosten per eenheid	**€**	**0,54**

In dit exploitatieplan is sprake van vijf eigenaren. De exploitatiebijdrage per eigenaar wordt berekend door het verhaalbare bedrag per eigenaar te verminderen met de inbrengwaarde. De exploitatiebijdrage per eigenaar is weergegeven in tabel 1.10.

Tabel 1.10 exploitatiebijdrage per eigenaar

eigenaren	**eenheden**	**bruto bijdrage**	**inbrengwaarde**	**netto expl. bijdrag**
OMALA	44.510.483	€ 24.196.839	€ 10.304.747	€ 13.892.092
Barenza A6	9.553.978	€ 5.193.744	€ 5.079.379	€ 114.366
Flightdistrict CV	17.288.881	€ 9.398.601	€ 5.313.628	€ 4.084.973
Barenza FD	38.047.328	€ 20.683.331	€ 9.885.439	€ 10.797.892
Kofoed	26.971.257	€ 14.662.145	€ 7.059.718	€ 7.602.427
totaal	**136.371.926**	**€ 74.134.660**	**€ 37.642.910**	**€ 36.491.750**

4.7 Percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

Het percentage gerealiseerde kosten is 51%. Dit betreft de kosten op netto contante waarde per 1 januari 2021, waarbij aan de gerealiseerde kosten 2,0% rente is toegerekend vanaf het jaar van realisatie tot de netto contante waardedatum van 1 januari 2021. De inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatiegebied en de plankosten over de kosten voor bouw- en gebruiksrijp maken van het exploitatiegebied zijn in de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten.

Het percentage gerealiseerde opbrengsten is 38%. Dit betreft de opbrengsten op netto contante waarde per 1 januari 2021, waarbij aan de gerealiseerde opbrengsten 2,0% rente is toegerekend vanaf het jaar van realisatie tot de netto contante waardedatum van 1 januari 2021.