

**Ontwerp Exploitatieplan,
GPA, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost**

Behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
'GPA, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost'

Gemeente Aalsmeer

Mei 2017

Projectnummer R.152560-1540

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Plangebied en ligging.....	1
1.2	Voorziene ontwikkeling plangebied	1
1.3	Doel van het exploitatieplan	3
1.4	Leeswijzer.....	3
2	Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling	4
2.1	Relatie planologische maatregel	4
2.2	Exploitatieplangrenzen.....	4
2.3	Eigendomssituatie	4
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	5
3.1	Bouw- en woonrijp maken.....	5
3.2	Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen	5
4	Toelichting op de regels.....	6
4.1	Algemeen	6
4.2	Toelichting op de artikelen	6
5	De exploitatieopzet	7
5.1	Algemeen	7
5.2	Parameters	7
5.3	Eigendomssituatie	7
5.4	Ruimtegebruik.....	7
5.5	Fasering.....	8
5.6	Kosten	8
5.6.1	Algemeen	8
5.6.2	Inbrengwaarden gronden	9
5.6.3	Sloopwerken en saneringen	9
5.6.4	Bouwrijp- en woonrijp maken.....	9
5.6.5	Plankosten.....	9
5.6.6	Planstructurele elementen	9
5.7	Opbrengsten.....	11
5.8	Exploitatieopzet	12
6	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	13
6.1	Jaarlijkse herziening	13
6.2	Eindafrekening.....	13
7	De procedure	15
7.1	De procedure	15
7.2	Zienswijzen.....	15
	Deel B – Regels.....	16

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

Bijlage 2. Exploitatieplanberekening

1 Inleiding

1.1 Plangebied en ligging

Het plangebied GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost is gelegen aan de Legmeerdijk en is nabij de rotonde waar de Japanlaan en de Meerlandenweg aansluiten op de Legmeerdijk. Het plangebied maakt onderdeel uit van het totale plangebied Greenpark Aalsmeer, waarbij het is gelegen in het deelplan 9-10.

De globale ligging en afmetingen van het plangebied zijn weergegeven op de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: plangebied Japanlaan Zuid-Oost



1.2 Voorziene ontwikkeling plangebied

Zoals in paragraaf 1.1. gemeld maakt het plangebied Japanlaan Zuid-Oost onderdeel uit van het plan Greenpark Aalsmeer. Doel van de ontwikkeling van Greenpark Aalsmeer is dat een bedrijventerrein wordt ontwikkeld, vooral bedoeld voor de sierteeltsector en aanverwante bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld de logistieke sector. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de Bloemenveiling Aalsmeer. Daarnaast is de locatie gelegen

De locatie Green Park Aalsmeer is onderverdeeld in verschillende deelgebieden. De locatie Japanlaan Zuid-Oost is een onderdeel van deelgebied 9-10. Het betreffende deelgebied 9-10 is weergegeven in de volgende afbeelding.

Afbeelding 3; planverbeelding GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost



1.3 Doel van het exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Onderdeel van de Wro is de grondexploitatiewet. Met deze grondexploitatiewet hebben de gemeenten een instrument in handen om bij particuliere grondexploitaties kosten te verhalen, te verevenen en locatie-eisen te stellen.

Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

1. een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van locatie-eisen: bepalingen omtrent de kwaliteit van de inrichting;
2. een juiste uitvoering van de werken die nodig zijn om te komen tot de hiervoor genoemde ruimtelijke kwaliteit door het stellen van regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
3. een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie (kostenverhaal).

Voor de ontwikkeling van de locatie GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost geldt dat de gemeente geen grondeigendom heeft. Met de eigenaar is weliswaar een anterieure overeenkomst gesloten, maar ter zekerstelling van betaling van de exploitatiebijdrage is een exploitatieplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op te stellen regels in het exploitatieplan. In hoofdstuk 5 worden de globale exploitatieopzet met de daarin opgenomen kosten en opbrengsten onderbouwd en toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan procedurele aspecten van het exploitatieplan, zoals de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, de eindafrekening en de procedure voor vaststelling.

2 Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling

2.1 Relatie planologische maatregel

Op 31 oktober 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State enkele plandelen vernietigd van het bestemmingsplan “Greenpark Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10”, waaronder het deel dat het huidige plangebied Japanlaan Zuid-Oost betreft. Met het bestemmingsplan “GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost” worden de woon- en bedrijfsgronden in het plangebied voorzien van een eenduidig planregime. De bestemmingsregeling voor de bedrijfsgronden is gebaseerd op de regeling voor bedrijven, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10”.

Het voorliggende exploitatieplan hoort bij het ontwerp bestemmingsplan “GPA, deelgebied 10, Japanlaan Zuid-Oost”. De planregels in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.2 Exploitatieplangrenzen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Het exploitatieplan is in dit geval kleiner dan het bestemmingsplangebied. In het bestemmingsplan wordt de lintbebouwing aan de Legmeerdijk conserverend bestemd. Deze conserverende woonbestemming is in het exploitatieplan niet meegenomen. De begrenzing van het exploitatieplan valt samen met het tot sierteelt gerelateerde bedrijvigheid te ontwikkelen gebied. Een tekening van het exacte exploitatieplangebied is als bijlage 1 bijgevoegd.

2.3 Eigendomssituatie

Het exploitatieplan gebied is volledig in eigendom van de particuliere eigenaar. De gemeente is niet voornemens grondpositie te verwerven.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

In het plangebied dienen werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd om de ontwikkeling van het beoogde bedrijventerrein mogelijk te maken. Dit hoofdstuk gaat, voor zover benodigd, over de uit te voeren werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Het grootste deel van het gebied betreft toekomstig uitgeefbaar gebied. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van het totale deelgebied 9-10, dus de werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken voor dit deelgebied zijn ook voor dit exploitatieplan van toepassing.

3.1 Bouw- en woonrijp maken

Binnen het plangebied is nagenoeg geen sprake van werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken. Het plangebied is voor het grootste deel uitgeefbaar gebied. Het aan te leggen water blijft eigendom van de exploitant.

Het bouwrijp maken van het gebied betreft het bouwrijp maken van de kavel zodat deze geschikt voor bebouwing alsmede de aanleg van een aansluiting op de bestaande infrastructuur.

3.2 Planstructurele elementen / Bovenwijkse voorzieningen

Het plangebied Japanlaan Zuidoost maakt onderdeel uit van deelplan 9-10 binnen Greenpark. Binnen deelplan 9-10 worden diverse werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouw- en woonrijp maken die uiteindelijk ook deels zijn toe te rekenen aan Japanlaan Zuidoost.

Binnen het totale plangebied Greenpark Aalsmeer is sprake van een aantal bovenwijkse voorzieningen waaraan ook vanuit het exploitatiegebied Japanlaan Zuid-Oost dient te worden bijgedragen. Dit betreft:

- Bijdrage verlegging N201.
- Bijdrage Middenweg
- Bijdrage Japanlaan
- Bijdrage watercompensatie
- Bijdrage groen

De toerekening van de bijdragen is gebaseerd op de Structuurvisie Greenpark Aalsmeer. In deze structuurvisie worden verschillende bijdragen toegerekend aan de verschillende deelgebieden binnen Greenpark. Daaronder is een toerekening aan deelplan 9-10. Van de bijdrage die wordt toegerekend aan deelplan 9-10 wordt een deel als het ware doorbelast aan het plangebied Japanlaan Zuid-Oost. Deze toerekening is naar rato van uitgeefbaar gebied.

4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 6.13, lid 2, sub b en sub c van de Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden.

De locatie-eisen zijn weergegeven in deel B van dit exploitatieplan. Dit hoofdstuk geeft een korte toelichting op de gestelde regels.

4.2 Toelichting op de artikelen

In het onderstaande wordt voor een aantal van de artikelen zoals opgenomen in 'Deel B; Regels' een nadere toelichting gegeven. Daarmee wordt de achtergrond van de opgenomen regels toegelicht.

Artikel 1

Nadere toelichting en omschrijving van een aantal begrippen zoals gehanteerd in de regels van het exploitatieplan.

Artikel 2

In artikel 2 wordt de koppeling met het betreffende ruimtelijk besluit aangegeven.

Artikel 3

De gemeente is niet voornemens om de ontwikkeling van het plangebied Japanlaan Zuidoost middels een actief grondbeleid te ontwikkelen. De gemeente is daarom niet voornemens grondposities in te nemen.

Binnen het plangebied is wel sprake van gronden voor de aanleg van de watercompensatie, maar het water blijft eigendom van de exploitant.

5 De exploitatieopzet

5.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2017. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers.

5.2 Parameters

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

- Rente : 1,40%;
- inflatiecijfer kosten : 1,50%;
- inflatiecijfer opbrengsten : 0,00%;
- prijspeildatum : 1 januari 2017.

De rente is gebaseerd op het gemeentelijke rentepercentage van de gemeente Aalsmeer.

Gelet op de huidige inflatie en de ontwikkeling van de GWW-index is, rekening houdend met de relatief korte looptijd van de ontwikkeling, de kostenstijging op een relatief laag percentage van 1,50% gezet. Gelet op de korte looptijd is geen rekening gehouden met toekomstige opbrengstenstijging.

5.3 Eigendomssituatie

Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van de exploitant.

5.4 Ruimtegebruik

In de huidige situatie is sprake van een woning met daarachter een bedrijfsloods. De woning blijft gehandhaafd en maakt geen onderdeel uit van het exploitatiegebied.

In de nieuwe situatie is sprake van ontwikkeling naar sierteelt gerelateerde bedrijvigheid. Dit betekent dat een nieuw ruimtegebruik ontstaat op de locatie. Het ruimtegebruik voor de nieuwe situatie is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1; ruimtegebruik in het exploitatieplan

Ruimtegebruik	Oppervlak (m²)	Percentage
Uitgeefbaar	22.612	93%
Verharding	-	0%
Groen	-	0%
Water	1.808	7%
Totaal	24.420	100%

5.5 Fasering

Voor de fasering is aangehouden dat uitgifte van de gronden in de periode 2018 / 2019 plaatsvindt. Uitgaande van een onherroepelijk bestemmingsplan medio 2017 kan sloop en bouwrijp maken in de tweede helft van 2017 plaatsvinden. De kosten voor woonrijp maken zijn gefaseerd een jaar na de laatste gronduitgifte voor bedrijventerrein.

5.6 Kosten

5.6.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Er bestaat onderscheid tussen de verschillende kosten, gezien de criteria „profijt“, „toerekenbaarheid“ en „proportionaliteit“. Kosten dienen, wanneer er sprake is van profijt en toerekenbaarheid, proportioneel worden toegerekend naar dit exploitatieplan. Er bestaan drie categorieën kosten, zie tabel 2.

Tabel 2; onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Hierbij is de fictie aangehouden dat de gemeente de enige exploitant is. De totale

geraamde kosten in verband met de ontwikkeling van het plan per onderdeel zijn opgenomen in tabel 3. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2017. Hierna worden deze kosten apart toegelicht.

Tabel 3: specificering geraamde kosten

Omschrijving	Bedrag nominaal (€)
Inbrengwaarde gronden	1.390.305
Sloopwerken en saneringen	86.351
Bouwrijp maken	-
Woonrijp maken	-
Plankosten	299.054
Bovenplanse kosten	1.350.217
Overige kosten	-
Totaal	3.125.927

5.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde is onafhankelijk getaxeerd door bureau Gloudemans d.d. 21 december 2016.

De inbrengwaarde is getaxeerd op € 1.390.305,=.

5.6.3 Sloopwerken en saneringen

Om het plangebied te kunnen ontwikkelen tot bedrijventerrein dienen de bestaande opstallen te worden gesloopt. Hiervoor is een bedrag geraamd van € 86.000,=.

5.6.4 Bouwrijp- en woonrijp maken

Er zijn geen kosten opgenomen voor bouw- en woonrijp maken. Het bouwrijp maken van het deelgebied is integraal onderdeel van het totale bouwrijp maken van deelplan 9-10. De kosten daarvoor zijn als bovenwijkse voorzieningen toegerekend. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.6.7.

5.6.5 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan uitgevoerd volgens de ministeriële regeling plankosten. In de exploitatieopzet is het maximale bedrag opgenomen dat vanuit de plankostenscan mag worden opgenomen. In totaal betreft het een bedrag van circa € 299.000,=.

5.6.6 Planstructurele elementen

In het exploitatieplan kunnen kosten worden verhaald voor het aanbrengen van bovenplanse voorzieningen buiten het exploitatiegebied, mits deze voldoen aan de beginselen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De totale bovenplanse kosten bedragen circa € 1.350.000,=.

Toerekening kosten deelgebied 9-10

Het plangebied Japanlaan Zuidoost maakt onderdeel uit van het totale plangebied en grondexploitatie 'Greenpark Aalsmeer' voor deelplan 9-10. Dat betekent dat een deel van de kosten die worden gemaakt voor de ontwikkeling van dat deelgebied doorberekend moet worden aan het exploitatieplan GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost. Het gaat daarbij om de kosten voor sloop, milieuonderzoeken en sanering en kosten bouw- en woonrijp maken die voor het totale deelgebied 9-10 zijn gemaakt dan wel zijn geraamd.

Het totale uitgeefbare gebied voor de deelgebied 9-10 bedraagt 184.847m². Uit tabel 1 blijkt dat het netto oppervlak voor deelgebied Japanlaan Zuid-Oost 22.612 m² betreft. Dat is dus 12,2% van het totale deelgebied 9-10. De kosten voor deelgebied 9-10 zijn naar rato van oppervlak uitgeefbaar gebied toegerekend aan de deexploitatie voor Japanlaan Zuid-Oost. Dat betekent dat van de totale kosten dus 12,23% wordt toegerekend. In tabel 4 is het overzicht weergegeven van de kosten die worden toegerekend.

Tabel 4. Toerekening directe kosten deelplan 9-10

	Totaal kosten	Aandeel Veldt	Kosten EP	Boekwaarde	Restraining
Milieu	406.367	12,23%	49.710	49.710	-
Sloop	262.791	12,23%	32.147	32.147	-
Bouwrijp maken	3.829.377	12,23%	468.441	389.995	78.446
Woonrijp maken	2.059.607	12,23%	251.948	8.273	243.675
Kunstwerken	1.519.471	12,23%	185.874	124.942	60.932
Totaal	12.831.488		988.120	605.067	383.053

Toerekening bovenwijkse kosten Structuurvisie

Op basis van de 'Ontwerp Structuurvisie Green Park Aalsmeer Inclusief Royal FloraHolland' d.d. 22 maart 2016 wordt een aantal bovenwijkse kosten toegerekend aan deelplan 9-10. Deze moeten voor een deel weer worden doorbelast aan het exploitatieplan GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost.

In de realisatieparagraaf van de genoemde Structuurvisie zijn de volgende infrastructurele voorzieningen opgenomen inclusief het percentage van de kosten dat wordt toegerekend aan deelplan 9-10:

- Bijdrage verplaatsing N201; voor 2,2% toe te rekenen aan deelplan 9-10;
- Aanleg Middenweg; voor 0,7% toe te rekenen aan deelplan 9-10;
- Aanleg Japanlaan; voor 48,3% toe te rekenen aan deelplan 9-10.

Voor de toerekening van de kosten voor groen en water wordt uitgegaan van het verschil tussen het oppervlak groen en water dat op basis van de norm moet worden aangelegd en het oppervlak groen en water dat daadwerkelijk wordt aangelegd. Indien in werkelijkheid minder wordt aangelegd dan op

basis van de norm dient te worden afgedragen zodat in andere deelgebieden extra groen en water kan worden gerealiseerd.

Uit paragraaf 9.2.8 van de structuurvisie blijkt dat in deelplan 9-10 minder groen en water wordt aangelegd dan de norm. Derhalve dient een bijdrage te worden betaald.

Doorbelasting van deze kosten aan het exploitatieplan GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost vindt plaats naar rato van uitgeefbaar oppervlak. De infrastructuur is nodig om uitgeefbare gronden te ontsluiten, dus een toedeling naar rato van uitgeefbare meters sluit het beste aan op de principes van profijt en proportionaliteit. Ook voor groen en water geldt dat dit randvoorwaarden zijn om tot ontwikkeling en uitgifte van bedrijfsgronden over te gaan. Water is nodig ten behoeve van de benodigde watercompensatie.

Voor de toerekening van de bedragen naar deelplan 9-10 wordt verwezen naar de Structuurvisie Greenpark Aalsmeer d.d. 22 maart 2016. In tabel 5 is een overzicht weergegeven hoe de bedragen die zijn toegerekend aan deelplan 9-10 worden doorberekend aan het exploitatieplan GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost.

Tabel 5. Toerekening bovenwijkse voorzieningen

	Kosten totaal	Aandeel 9-10	% Japanlaan Zuid-Oost	Kosten Japanlaan Zuid-Oost
N201	5.176.223	113.354	12,23%	13.866
Middenweg	7.130.343	52.872	12,23%	6.468
Japanlaan	5.483.663	2.648.609	12,23%	324.000
Groen		52.244	12,23%	6.391
Water		92.964	12,23%	11.372

5.7 Opbrengsten

De opbrengsten in het plan betreffen de uitgifte van bouwrijpe gronden voor bedrijfsdoeleinden. De grondopbrengst is geraamd op € 210,= per m² uitgeefbaar.

In totaal bevat deelplan Japanlaan Zuid-Oost 22.612 m² uitgeefbaar hetgeen resulteert in een totale opbrengst van € 4.748.500,=.

5.8 Exploitatieopzet

De totale kosten binnen het exploitatieplan zijn geraamd op circa € 3.127.000,= op contante waarde per 1 januari 2017. De totale opbrengstpotentie is geraamd op circa € 4.619.000,= op contante waarde per 1 januari 2017. Omdat de kosten zijn lager dan de geraamde opbrengsten kunnen alle kosten worden verhaald.

In tabel 9 wordt de totale exploitatiebijdrage van de zelfrealisator inzichtelijk gemaakt.

Tabel 9. Bepaling exploitatiebijdrage

	Contante waarde 1-1-2017
Totale kosten	3.127.435
Minus subsidies / bijdragen	-
Netto te verhalen kosten	3.127.435
Totale opbrengsten (drempel)	4.618.765
Mogelijk te verhalen kosten (op basis van drempel)	3.127.435
Bruto exploitatiebijdrage	3.127.435
Eigen kosten:	
- Inbrengwaarde gronden	1.390.305-
- Sloopkosten opstallen	86.393-
Netto bijdrage	1.650.737

De exploitatiebijdrage is het bedrag dat bij de bouwvergunning in rekening wordt gebracht. De inbrengwaarde van de gronden en kosten welke in de exploitatieopzet zijn meegenomen, maar door de vergunningaanvrager zelf zijn gemaakt (in dit geval inbrengwaarde eigen grond en sloopkosten), worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

Tenslotte kunnen wijzigingen die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende bouwvergunningen.

6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

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

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

- a. Uitwerken en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassingen van ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering
- c. Vervanging van ramingen van gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk type groen wordt aangeplant, welk type lichtmasten geplaatst en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de raming worden daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, dient op basis van markt- en prijsontwikkeling bepaald of gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de GWW (2010 = 100) van het CBS.

Ad c.

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

6.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens

de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, naar evenredigheid terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

7 De procedure

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient het exploitatieplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan, waarvoor het exploitatieplan is opgesteld, te worden vastgesteld. Bevoegd bestuursorgaan is de raad van de gemeente. Net als de totstandkoming van een bestemmingsplan kent het exploitatieplan een wettelijke procedure.

7.1 De procedure

Op de voorbereiding van het exploitatieplan GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost is ingevolge artikel 6.14 Wro afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp-exploitatieplan, net als het ontwerp-bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Daarnaast moeten degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied in kennis worden gesteld.

Na de ter inzage ligging dient de gemeenteraad het exploitatieplan binnen twaalf weken vast te stellen. Binnen vier weken na vaststelling van het exploitatieplan dienen de grondeigenaren hiervan in kennis te worden gesteld.

7.2 Zienswijzen

PM; in te vullen nadat zienswijzen zijn ontvangen cq. verwerkt.

Deel B – Regels

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan “GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost”, vervat in de plankaart en regels.

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

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Gebouw: Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Werk: een constructie, geen gebouw zijnde.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Artikel 2 - Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan “GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost”, vastgesteld door de gemeenteraad op PM.

Artikel 3 – Te verwerven gronden

De gemeente wenst een faciliterende rol te vervullen in de ontwikkeling van plangebied Japanlaan Zuid-Oost. Derhalve zal de gemeente niet actief grondposities verwerven.

De strook grond waarop het water wordt aangelegd blijft eigendom van de exploitant.

Artikel 4 – Eisen en regels voor aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

1. Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:
 - a. Inrichtingsplan openbare ruimte Greenpark Aalsmeer.
 - b. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden in toekomstig openbaar gebied en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de aanbestedingsregels van toepassing zoals die zijn vastgelegd het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Aalsmeer.

Artikel 5 – Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepaling van artikel 5 en artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten

Artikel 6 – Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Regels exploitatieplan GPA, deelplan 10, Japanlaan Zuid-Oost”

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied



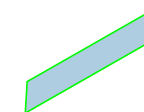
EXPLOITATIEPLANGEBIED PROJECT
Green Park Aalsmeer – deelgebied 10
Japanlaan Zuid Oost



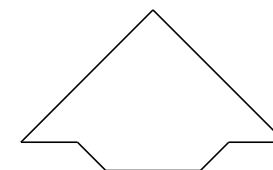
KADASTRAAL EIGENDOM
sectie B



Exploitatiegebied 24.420 m²



Water



12 04 2017

Bijlage 2. Exploitatieplanberekening

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Amstelveen
Project	Greenpark Aalsmeer
Projectnummer	152560-1054
Deelplan	Deelplan Veldt

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	1,40%
Renteparameter opbrengsten	1,40%
Kostenstijging	1,50%
Opbrengstenstijging	0,00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2017
Eindjaar	2022

functie1 basiseenheid is gelijk aan		
woning	1	st
bedrijven	1	m² uitgeefbaar
kantoren	100	m² bvo
winkels	100	m² bvo
voorzieningen	100	m² bvo
overige bebouwing	100	m² bvo
...	100	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Marktsector							
Goedkoop segment	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Middensegment	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Topsegment	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Dubbel grondgebruik	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
...	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
...	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Niet-woningbouw							
Bedrijven	22.612	m² uitgeefbaar	22.612	€ 210	1,00	22.612 €	4.748.520
Kantoren	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Winkels / horeca	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Voorzieningen	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
...	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Totaal	nvt	nvt	22.612			22.612 €	4.748.520

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-17	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Woningbouw	0,00		0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0
Bedrijven	21.994,12		0	11.306	11.306	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0	0	0	0
Overige bebouwing	0,00		0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0
Totaal	21.994,12	nvt					

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 1.390.305	€ 1.390.305	100%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 86.351	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijpmaken	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
Plankosten	€ 299.054	€ -	50%	25%	25%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 1.350.217	€ 605.067	0%	100%	0%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%
Rente	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%
Totaal	€ 3.125.927	€ 1.995.372	450%	125%	25%	200%	0%

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Woningbouw							
Niet-woningbouw							
Bedrijven	€ 4.748.520	€ -	0%	50%	50%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
Winkels / horeca	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
Bijdragen in exploitatie							
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	0%	0%	0%	50%
Totaal	€ 4.748.520		0%	50%	50%	0%	750%

GOED

4a Overzicht kosten

incl. kostenstijging

	CW 01-01-17	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 1.390.305	€ 1.390.305	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 86.393	€ -	€ 86.351	€ 86.351	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 299.421	€ -	€ 299.054	€ 149.527	€ 74.764	€ 74.764	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 1.351.315	€ 605.067	€ 745.149	€ -	€ 745.149	€ -	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 3.127.435	€ 1.995.372	€ 1.130.555	€ 235.878	€ 819.913	€ 74.764	€ -	€ -

4b Overzicht opbrengsten

incl. kostenstijging

	CW 01-01-17	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Woningbouw								
Niet-woningbouw								
Bedrijven	€ 4.618.765	€ -	€ 4.748.520	€ -	€ 2.374.260	€ 2.374.260	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie								
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 4.618.765	€ -	€ 4.748.520	€ -	€ 2.374.260	€ 2.374.260	€ -	€ -

5 Berekening exploitatiebijdrage

Contante waarde
1-1-2017

Totale kosten	3.127.435
Minus subsidies / bijdragen	-
Netto te verhalen kosten	3.127.435
Totale opbrengsten (drempel)	4.618.765
Mogelijk te verhalen kosten (op basis van drempel)	3.127.435
Bruto exploitatiebijdrage	3.127.435
Eigen kosten:	
- Inbrengwaarde gronden	1.390.305-
- Sloopkosten opstellen	86.393-
Netto bijdrage	1.650.737