

EXPLOITATIEPLAN OUDELAND, DEELGEBIED B (WONEN) 2^E HERZIENING (GECONSOLIDEERD)



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2 ^e herziening (geconsolideerd)
Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland
Identificatiecode	NL.IMRO.1621.BP0204EP01B-VAST
Status:	Vast te stellen (versie 1.0)
Auteurs:	R. van Bladel (Stadkwadraat) J. van den Brand (Van den Brand Grondbeleid)
Datum:	19 augustus 2021
Kenmerk:	RT03.v1.0 20210819-1856

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	5
1.3. Eigendomssituatie	6
1.4. Begrenzing exploitatieplangebied	7
1.5. Doel en functie van het exploitatieplan	8
1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
1.7. Leeswijzer	10
2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN	12
2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland, deelgebied B (wonen)	12
2.2. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	12
3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	16
3.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied	16
3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	16
3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte	17
4. DE EXPLOITATIEOPZET	18
4.1. Inleiding	18
4.2. Rekentechnische uitgangspunten	19
4.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie	20
4.4. Programma	22
4.5. Kosten	24
4.6. Opbrengsten	28
4.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	30
4.8. Exploitatiebijdrage per eigendom	30
4.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	33
4.10. Wijze van kostenverhaal	33
5. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	35

BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Bijlage 1.	Kaart bestemmingsplansituatie 2e herziening
Bijlage 2.	Kaart exploitatieplangebied 2e herziening
Bijlage 3.	Ruimtegebruikskaart 2e herziening
Bijlage 4.	Eigendommenkaart 2 ^e herziening
Bijlage 5.	Kaart fasering gronduitgifte 2 ^e herziening
Bijlage 6.	Kaart bestaande situatie 2 ^e herziening
Bijlage 7.	Kaart uitgiftecategorieën 2e herziening
Bijlage 8.	Verwervingskaart 2e herziening
Bijlage 9.	Taxatierapport inbrengwaarden 2 ^e herziening
Bijlage 10.	Kwaliteitsomschrijving 2 ^e herziening
Bijlage 11.	Plankostenscan 2e herziening
Bijlage 12.	Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 2 ^e herziening
12.1.	civieltechnische raming 2 ^e herziening
12.2.	detailuitwerking raming kosten exploitatieplan 2 ^e herziening
Bijlage 13.	Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 2e herziening
Bijlage 14.	Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet 2 ^e herziening
Bijlage 15.	Macroaftopping 2 ^e herziening
Bijlage 16.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 2 ^e herziening
Bijlage 17.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom 2 ^e herziening
Bijlage 18.	Grondprijsbeleid gemeente Lansingerland 2 ^e herziening
Bijlage 19.	Uitgangspunten parameters gemeente Lansingerland 2 ^e herziening
Bijlage 20.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom 2 ^e herziening
Bijlage 21.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom 2 ^e herziening

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

1.1.1. Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplannen Bedrijvenpark Oudeland, deel A en deel B

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels op te stellen over onder meer ruimtegebruik, eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan leidt uitzondering, indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd; en
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland op 31 maart 2011 is het exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland 2011 vastgesteld. Ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan waren, ondanks het door de gemeente op dat moment gevoerde verwervingsbeleid, niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het genoemde exploitatieplan vast te stellen.

Het in 2011 genomen exploitatieplanbesluit bestond de facto uit twee exploitatieplannen:

- Het exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland, deel A (bedrijventerrein).
- Het exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland, deel B (percelen langs de Zuidersingel/Molenweg).

1.1.2. Exploitatieplannen Oudeland, deel A en B, 1^e herziening

Op 28 september 2017 is de 1^e herziening van exploitatieplannen Oudeland, deelgebied A respectievelijk deelgebied B vastgesteld door de gemeenteraad.

De aanleiding voor de 1^e herziening van het exploitatieplan was tweeledig te noemen:

- a. Aanpassing van de in het exploitatieplan opgenomen regels. De regels zijn daarbij geactualiseerd naar de op dat moment bestaande noodzaak.

- b. De exploitatieopzet van het exploitatieplan is geactualiseerd als gevolg van de invloed van de economische crisis, de ontwikkeling van de kosten en van de marktomstandigheden.

De herziening van de exploitatieplannen zag zowel op deelgebied A (bedrijventerrein) als op deelgebied B (percelen met een woonbestemming langs de Zuidersingel/Molenweg).

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een herziening van structurele onderdelen. De oorspronkelijke exploitatieplannen zijn daarbij integraal herzien.

Alle hoofdstukken zijn herschreven respectievelijk herschikt naar een voor het bevoegd gezag en de gebruiker leesbaar geheel. Ook voor het geheel van bijlagen geldt dat dit (al dan niet aangepast) hernieuwd is opgenomen.

1.1.3. Exploitatieplannen Oudeland, deelgebied A (werken) respectievelijk deelgebied B (wonen), 2^e herziening

Voor u ligt het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1.1, is reeds in het oorspronkelijke exploitatieplanbesluit onderscheid gemaakt tussen het exploitatieplan voor het deelgebied van het bedrijventerrein en voor het deelgebied van de woningbouw (Zuidersingel/Molenweg). In zowel het oorspronkelijke exploitatieplan als in het besluit tot 1^e herziening zijn de beide exploitatieplannen steeds in één document vastgelegd.

Nu er sprake is van twee aparte exploitatieplannen en daarmee verband houdende exploitatieplangebieden, is ervoor gekozen de beide besluiten tot 2^e herziening apart op te nemen in zelfstandige documenten. Het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (Werken) is door de raad vastgesteld bij besluit van 18 juli 2019.

Ook het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) kan worden getypeerd als een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

Ten tijde van de 2^e herziening van het exploitatieplan was een gedeelte van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uitgevoerd. Voorts waren op dat moment een aantal bouwpercelen door de gemeente uitgegeven. Ook had de gemeente ten aanzien van een aantal percelen van particuliere grondeigenaren in deelgebied B toepassing gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan deelgebied B (wonen) is meerledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oudeland 2020 – Wonen' wordt de vigerende planologische regeling voor de woonbestemmingen binnen het bedrijvenpark op onderdelen geactualiseerd. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- b. De regels van het exploitatieplan zijn aangepast aan de stand van zaken van de ontwikkeling. Er is niet langer een noodzaak tot het opnemen van regels over locatie-eisen voor het exploitatieplangebied voor het exploitatieplan deelgebied B (wonen).
- c. Een aantal (gedeelten van) eigendommen is niet langer in het exploitatieplangebied opgenomen. Het gaat om de volgende eigendommen/eigendoms gedeelten:
 - 1. Het eigendom, kadastraal bekend gemeente BKL01, sectie G, nummer 10721 gedeeltelijk, ter grootte van circa 564 m². Het betreft een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Het perceel kent de bestemmingen Groen en Water ingevolge het bestemmingsplan 'Oudeland 2020 – Wonen' en heeft de functie voor aanleg en gebruik van een gedeelte van een openbaar fietspad met groene inpassing ten behoeve van het bedrijventerrein. Dit fietspad leidt niet tot profijt voor het exploitatieplangebied B. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was deze grond abusievelijk als uitgeefbaar gebied opgenomen. Dit eigendom is niet langer opgenomen in het exploitatieplan voor deelgebied B.

2. Het eigendom, kadastraal bekend gemeente BKL01, sectie G, nummer 10671 gedeeltelijk en 9627 gedeeltelijk, ter grootte van circa 112 m². Het betreft een perceel dat eveneens in eigendom is van de gemeente. Het perceel kent de bestemmingen Verkeer, Tuin en Wonen ingevolge het bestemmingsplan 'Oudeland 2020 – Wonen' en heeft de functie voor aanleg en gebruik van een gedeelte van een wegverbinding ten behoeve van een achteringang van de ten oosten daarvan gelegen bestaande woningen. Deze bestaande woningen zijn niet gelegen binnen het exploitatieplangebied. Deze wegverbinding fietspad leidt niet tot profijt voor het exploitatieplangebied B. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was deze grond abusievelijk als uitgeefbaar gebied opgenomen. Dit eigendom is niet langer opgenomen in het exploitatieplan voor deelgebied B.

Het exploitatieplangebied is hiermee verkleind van 21.222 m² (bij de 1^e herziening) naar 20.546 m² (bij de 2^e herziening).

- d. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 januari 2016. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2020. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarnaast is de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2020. Voorts is rekening gehouden met de geactualiseerde kosten van bouw- en woonrijp maken. Ten aanzien van de plankosten is de toepassing van de ministeriële ontwerpregeling plankosten uit 2010 gehandhaafd, dit gezien het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze op 1 april 2017 in werking is getreden. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2020.

Het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied voor deelgebied B (wonen).

1.2. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Op 31 maart 2011 zijn het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland en de exploitatieplannen Bedrijvenpark Oudeland (deel A) en Bedrijvenpark Oudeland (deel B) vastgesteld. Het bestemmingsplan is vastgesteld voor de realisering van een bedrijventerrein ten westen en oosten van de N471 alsmede voor de realisatie van aanvullende woningbouw in de bestaande lintbebouwing langs de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark (Zuidersingel en Molenweg). Het aan dat bestemmingsplan gekoppelde exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (deel A) ziet op fase 2 van de ontwikkeling van het bedrijventerrein ten westen van de N471. Het tevens aan dat bestemmingsplan gekoppelde exploitatieplan Oudeland (deel B) ziet op het binnen het bestemmingsplan gelegen deelgebied met de voorziene woningbouwmogelijkheden aan de Zuidersingel en Molenweg ten westen/zuiden van het bedrijventerrein.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2' zijn de bestemmingsregelingen voor de gronden voor het gedeelte van het bedrijvenpark partieel herzien en geactualiseerd. Gekoppeld aan deze bestemmingsplanprocedure is voorzien in de gelijktijdige vaststelling van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken).

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oudeland 2020 – Wonen' wordt de bestemmingsregeling voor de gronden voor het gedeelte van de bestaande woningbouw en woningbouwontwikkeling partieel herzien en geactualiseerd. Gekoppeld aan deze bestemmingsplanherziening is voorzien in de vaststelling van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen).

Dit kan voor het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) als volgt worden weergegeven:



De in uitvoering zijnde ontwikkeling van het in het exploitatieplan begrepen gedeelte van de woningbouwontwikkeling is in 2011 ingezet op basis van één ruimtelijke en functioneel samenhangende gebiedsontwikkeling en grondexploitatie, vastgelegd in deel B van het oorspronkelijke exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland. Deze ruimtelijke en functionele samenhang van het exploitatieplangebied voor deelgebied B (wonen) blijft, als gevolg van het bestemmingsplan 'Oudeland 2020 – Wonen', ongewijzigd.

Waar hierna in het exploitatieplan wordt gesproken van 'bestemmingsplan', wordt het bestemmingsplan 'Oudeland 2020 – Wonen' bedoeld, tenzij in de tekst anders is aangegeven.

1.3. Eigendomssituatie

Niet alle gronden in het exploitatieplangebied zijn in eigendom van de gemeente. Op grond van artikel 6.12 Wro geldt, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland in 2011, de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan voor het deelgebied wonen, omdat op een aantal eigendommen van derden bouwplannen zijn aangewezen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Immers, het kostenverhaal was op dat moment niet anderszins (via een anterieure overeenkomst) verzekerd. Voorts bestond er ten tijde van de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan de noodzaak regels over locatie-eisen te stellen.

Als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is de eigendommenkaart opgenomen, waarop is aangegeven welke gronden eigendom zijn van de gemeente en welke gronden eigendom zijn van derden. Hierbij is uitgegaan van de eigendomssituatie op 1 juli 2020.

Artikel 6.12 Wro verplicht gemeenten kostenverhaal te plegen ten aanzien van de gronden in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen zijn gepland. Hieronder valt op grond van artikel 6.2.1 Bro onder andere de mogelijkheid van de bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen.

Door de gemeente is voorafgaand aan en sinds de start van de grondexploitatie in 2011 een substantieel deel van de gronden in het exploitatieplangebied verworven. De gemeente stond vanaf dat moment ten aanzien van de eigendommen die nog ontwikkeld dienen te worden en in handen zijn van derden, geen actieve grondpolitiek voor.

De verhaalbare kosten van de grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte dan wel, als er sprake is van zelfrealisatie van gronden van derden, door exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren.

In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal en de te hanteren locatie-eisen, verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente voorafgaand aan vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland deel B een overeenkomst over grondexploitatie, de zogenoemde *anterieure overeenkomst*.
- De eigenaar sluit met de gemeente na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst over grondexploitatie, ofwel de zogenoemde *posterieure overeenkomst*.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en is, op grond van *een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning* voor de activiteit bouwen, ingevolge het exploitatieplan een exploitatiebijdrage verschuldigd.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te voldoen aan onder meer, indien van toepassing, de regels van het exploitatieplan. In geval van een posterieure overeenkomst zal in de overeenkomst uitvoering worden gegeven aan de in het exploitatieplan opgenomen te betalen exploitatiebijdrage en, indien van toepassing, aan de daarin opgenomen regels over locatie-eisen. Ingeval geen overeenkomst wordt gesloten, dient een particuliere eigenaar bij de realisatie rekening te houden met een financieel voorschrift als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarin de verplichting tot betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden geweigerd indien er sprake is van strijd met de regels (over locatie-eisen) van het exploitatieplan.

Na vaststelling van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is het exploitatieplan zoals dat luidt na 2^e herziening, leidend bij nadien over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage te betalen op grond van een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De gebruikelijke legesheffing blijft onverminderd van kracht. Een belanghebbende kan echter niet voor dubbel kostenverhaal komen te staan. Voor onderdelen die zowel in het kostenverhaal van het exploitatieplan zitten als in de leges, volgt uit de legesverordening dat de legesregeling voor dat onderdeel terugtreedt.

Per 1 juli 2020 is sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij voor een gedeelte van de gronden sprake is van gemeentelijke gronduitgifte respectievelijk van (eerdere) toepassing van kostenverhaal.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

In bijlage 1 is de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan 'Oudeland 2020 – Wonen'. De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op bijlage 2 en is gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1.3, is in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan de begrenzing van het exploitatieplangebied aangepast (i.c. verkleind) ten opzichte van de begrenzing van het gedeelte van het exploitatieplangebied deelgebied B, zoals dat is opgenomen in de 1^e herziening van het exploitatieplan.

Het plangebied van het exploitatieplan zoals dat luidt na 2^e herziening, ligt ten zuidwesten van het centrum van Berkel en kent een oppervlakte van circa 2,0 ha. Het exploitatieplangebied wordt globaal begrensd door:

- de Molenweg aan de westzijde en de Zuidersingel aan de zuidzijde;
- de waterpartij ten noorden van de woningen aan de Zuidersingel c.q. ten oosten van de woningen aan de Molenweg.

Het bestemmingsplan Oudeland 2020 - Wonen kent een oppervlakte van circa 6,8 ha, als volgt verdeeld:

- 1,9 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming Wonen, Tuin en Tuin-Parkeren;
- 0,1 ha voor te ontwikkelen openbare ruimte binnen het onderhavige exploitatieplangebied;
- 4,7 ha voor (in 2011) bestaande bebouwing c.q. gronden waarop geen aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn ontstaan met de bestemming Wonen, Tuin, Tuin-Parkeren, Groen, Water, Verkeer, Verkeers-Verblijfsgebied en Bedrijf-Gemaal voor bestaande openbare ruimte.

De gedeelten die voorzien in bestaande bebouwing en/of waarop geen aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn ontstaan danwel het bestaande te handhaven openbare ruimte betreft, zijn niet het exploitatieplan opgenomen (gezamenlijke grootte circa 4,7 ha). Op grond van het bestemmingsplan ontstaat voor deze gronden geen bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

1.5. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbaar gebied waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, te komen, zijn binnen het exploitatieplangebied werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.
Het uitgeefbaar gebied kent de bestemmingen Wonen, Tuin en Tuin-Parkeren. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 3.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.
De ontsluitingen (i.c. inritten) voor de op te richten woningbouw in de lintbebouwing is vastgelegd in de ruimtegebruikkaart (bijlage 3 van het exploitatieplan). De woningen zijn/worden ontsloten naar de bestaande Molenweg en de Zuidersingel. Voorts is voorzien in de aanleg van openbaar groen en water .
De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in de volgende groepen van werken en werkzaamheden:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.
De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 3.3.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de functies uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart, zoals deze als bijlage 3 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de

gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, ten tijde van de 2^e herziening van het exploitatieplan te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de inbrengwaarden van gronden buiten het exploitatieplangebied die betrekking hebben op buiten het exploitatieplangebied aan te leggen voorzieningen (artikel 6.2.4 onder e Bro);
- de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro);
- de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4.c Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen en grondwerk, (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

De gemeente Lansingerland heeft in het verleden verschillende eigendommen verworven in het te ontwikkelen gebied. De op 1 januari 2019 door of namens de gemeente verworven gronden, zijn aangegeven op de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende eigendommenkaart. Op deze bijlage is ook zichtbaar welke gronden in het gebied op genoemde datum in eigendom zijn van derden. In hoofdstuk 5 van het exploitatieplan wordt ingegaan op de door de gemeente gevoerde grondpolitiek (i.c. het verwervingsbeleid).

Het exploitatieplan Oudeland deelgebied B (wonen) 2^e herziening heeft gezien het vorenstaande het doel en de functie om te dienen als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Lansingerland toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. Door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro.
- b. Door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent, dat indien een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling van het exploitatieplan doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van marktconforme gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Lansingerland, geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Aanvankelijk had het exploitatieplan ook tot doel regels te stellen over locatie-eisen (onder meer regels over de uitvoering van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte). Bij de vaststelling van exploitatieplan Oudeland deelgebied B (wonen) 2^e herziening zijn deze regels vervallen. De stand van zaken van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied maakt dat er niet langer een noodzaak is tot het opnemen van regels in het exploitatieplan.

1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, heeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen dan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt dus niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

1.7. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de aanleiding voor de herziening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling en een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.
- Hoofdstuk 3 Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken,

de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in hoofdstuk 3 vastgelegd.

- Hoofdstuk 4. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in hoofdstuk 4.
- Hoofdstuk 5 Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. In hoofdstuk 5 vindt een korte beschrijving plaats van de gevoerde grondpolitiek (i.c. het gevoerde verwervingsbeleid). De kaart met de doelstellingen van het verwervingsbeleid is opgenomen als bijlage 8 bij het exploitatieplan.
- Bijlagenoverzicht. Het exploitatieplan bevat 21 bijlagen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland, deelgebied B (wonen)

De eigendomssituatie per 1 juli 2020 kan als volgt worden omschreven:

Nr.	Eigendommen van:	Nog te ontwikkelen plandelen	Reeds gerealiseerde plandelen
1.	Gemeente Lansingerland	0,36 ha	0,03 ha
2.	Particuliere eigendommen	-----	0,09 ha
3.	Particuliere eigendommen als gevolg van uitgifte gemeente	0,12 ha	0,70 ha
4.	Particuliere eigendommen waarbij toepassing van kostenverhaal heeft plaatsgevonden	0,06 ha	0,69 ha
	Totaal:	0,54 ha	1,51 ha

De gemeente is niet voornemens de gronden, die bestemd zijn voor het inmiddels ontwikkelde water, als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte, en gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied, te verwerven. Verwezen wordt naar de verdere toelichting in hoofdstuk 5 (Grondverwerving en eigendommen).

De looptijd van de uitgifte van het te ontwikkelen uitgeefbare gebied bedraagt naar verwachting 15 jaar, uitgaande van de start van de grondexploitatie op 1 januari 2010. Op de kaart fasering gronduitgifte is de verwachting van de verdere fasering van de uitgifte van gronden aangegeven (zie bijlage 5 van het exploitatieplan).

2.2. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.7 bevat het exploitatieplan in totaal 21 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

Waar in de titel van de bijlage sprake is van een toevoeging '2^e herziening', betekent dit dat die bijlage is herzien of ingevoegd bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een bijlage, wordt, omwille van de leesbaarheid, bij de bijlage niet steeds de toevoeging '2^e herziening' gebruikt.

Bijlage 1. Kaart bestemmingsplansituatie 2^e herziening

Deze kaart bevat de analoge versie van de verbeelding van het binnen het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Oudeland 2020 - Wonen. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeelding van het bestemmingsplan heeft, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

Bijlage 2. Kaart exploitatieplangebied 2^e herziening

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 3. Ruimtegebruiksk kaart 2^e herziening

Op deze kaart is de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is de indeling weergegeven naar de functies

van groen, water en inritten. Deze kaart heeft een toelichtende functie in relatie tot de gehanteerde uitgangspunten in de exploitatieopzet.

Bijlage 4. Eigendommenkaart 2^e herziening

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 juli 2020 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Kaart fasering gronduitgifte 2^e herziening

Op deze kaart is, ter toelichting van de tijdvakindeling in de exploitatieopzet, inzicht verstrekt in de gehanteerde uitgangspunten voor de in de tijd gespreide ramingen van de opbrengsten uit gronduitgifte. Deze kaart heeft een toelichtend karakter.

Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 2^e herziening

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de situatie bij de 2^e herziening van het exploitatieplan. Vergeleken met de ruimtegebruikskaart geeft deze kaart inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 7. Kaart uitgiftecategorieën 2^e herziening

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende uitgiftecategorieën binnen het segment van "vrije kavels". De op deze kaart vermelde uitgiftecategorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de marktconforme uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 8. Verwervingskaart 2^e herziening

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de (delen van) eigendommen van derden, in relatie tot de door de gemeente te voeren grondpolitiek (verwervingsbeleid). De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9. Taxatierapport inbrengwaarden 2^e herziening

Opgenomen is het rapport Deskundigenadvies inbrengwaarde Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (Wonen), 2^e herziening d.d. 17 maart 2021. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden van de gronden.

Bijlage 10. Kwaliteitsomschrijving 2^e herziening

Onder meer ter onderbouwing van de raming van de kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van een beschrijving van de (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied. Ditzelfde geldt voor de in de exploitatieopzet opgenomen ramingen van voorzieningen die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied. De kwaliteitsomschrijving heeft hiermee een toelichtende functie voor de in de exploitatieopzet opgenomen ramingen.

De kwaliteitsomschrijving bestaat uit de leidraad inrichting openbare ruimte (Lior).

Bijlage 11. Plankostenscan 2^e herziening

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ontwerp-ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van VROM is gepubliceerd in 2010. Een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst,

productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen, maakt deel uit van de ontwerpregeling. Deze drie onderdelen zijn opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 12. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 2^e herziening

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de volgende kostensoorten:

12.1 civieltechnische raming 2^e herziening

12.2 detailuitwerking raming kosten exploitatieplan 2^e herziening

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 13. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 2^e herziening

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengsten uit (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 14. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet 2^e herziening

In deze bijlage is een overzicht in jaren van gerealiseerde en geraamde kosten en opbrengsten van de grondexploitatie opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Macroaftopping 2^e herziening

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenoemde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 16. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 2^e herziening

Vanuit de totaal te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld over de wijze waarop de omslag per eigendom plaats dient te vinden. Daarbij behoort rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgiftepreizen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 2^e herziening

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. In deze bijlage is het aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Grondprijsbeleid gemeente Lansingerland 2^e herziening

In deze bijlage is het gemeentelijke grondprijsbeleid voor 2020 beschreven. De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten, opgenomen in de Kaderbrief Grondprijzen 2020, zijn gehanteerd in de raming van de marktconforme gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 19. Uitgangspunten parameters gemeente Lansingerland 2^e herziening

In deze bijlage is het gemeentelijke beleid voor de te hanteren parameters voor grondexploitaties 2020 beschreven. De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten (parameters) zijn gehanteerd in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 20. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 2^e herziening

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie eigendommenkaart, bijlage 4). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik,

afgeleid van de ruimtegebruikskaat (bijlage 3), zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft, gezien de status van de ruimtegebruikskaat, eveneens een toelichtend karakter.

Bijlage 21. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom 2^e herziening

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Een exploitatieplan dient, gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, een omschrijving van de werken en werkzaamheden te bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. Het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.

Bij de hierna opgenomen beschrijving van de werken en werkzaamheden is uitgegaan van de indeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan en verder uitgewerkt in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3 van het exploitatieplan) alsmede in de civieltechnische raming (bijlage 12.1 van het exploitatieplan) en de kwaliteitsomschrijving (bijlage 10 van het exploitatieplan).

Daarbij wordt opgemerkt dat, wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken', er sprake is van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. De indeling van het exploitatieplangebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is aangegeven op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3 van het exploitatieplan). Gezien de verschillende hoofdfuncties van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte), is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing van dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. woonrijp maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

3.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied

Het betreft hier de uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied (lees: de bouwpercelen). Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

In het exploitatieplangebied zijn in elk geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied voorzien:

- Het verwijderen en afvoeren van opstanden, boven- en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbare gebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied.
- Het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbare gebied.
- Het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied.

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden wordt verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

De aanleg van nutsvoorzieningen kan plaatsvinden in/op gronden die deel uitmaken van de openbare ruimte en in uitgeefbaar gebied.

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit twee groepen werken en werkzaamheden:

1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte.
2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart en kan worden onderverdeeld naar werken/werkzaamheden voor de aan te leggen/aangelegde, inritten, het groen en water.

Ad 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied. Onder de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- Het verwijderen en afvoeren van opstanden, boven- en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte.
- Het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte.
- Het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte.
- Het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte.
- Het treffen van grondwaterregulerendmaatregelen in de openbare ruimte.
- Huisaansluitingen op gemeentelijk rioleringsstelsel.
- Het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte.
- De aanleg van inritten voor gebruik als bouwweg.

Ad 2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben eveneens betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied. Onder de werkzaamheden voor het woonrijp maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- De definitieve aanleg van inritten, met bijbehorende bermen, alsmede het in definitieve vorm aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, een en ander inclusief het herstellen van wegen.
- De aanleg van openbare bergingswatergangen en waterpartijen.
- Het aanbrengen van definitieve inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen.
- Het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud van deze groenvoorzieningen.
- Het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

4. DE EXPLOITATIEOPZET

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen en te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarde van de gronden.
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie.
- Een raming van de opbrengsten van de exploitatie.
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.
- Voor zover nodig een fasering van de uitvoering van 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.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- De rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 4.2).
- Het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 4.3).
- Het programma (paragraaf 4.4).
- De kosten (paragraaf 4.5).
- De opbrengsten (paragraaf 4.6).
- De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 4.7).
- De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 4.8).
- Het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 4.9).
- De wijze van kostenverhaal (paragraaf 4.10).

De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan¹ was opgenomen.

Deze wijzigingen zien op onder meer:

- a. Actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2016 naar 1 juli 2020.
- b. Actualisatie rente- en discontovoet van 2,15% naar 1,70% vanaf 1 juli 2020.
- c. Verkleining omvang exploitatieplangebied.
- d. Actualisatie van de eigendomssituatie van 1 januari 2016 naar 1 juli 2020.
- e. Actualisatie van het ruimtegebruik.
- f. Hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden naar de situatie op 1 juli 2020.
- g. Actualisatie van de kostenramingen van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte.
- h. Actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ontwerpregeling plankosten 2010).
- i. Aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende uitgifteprijs op basis van het bijgestelde grondprijsbeleid voor 2020.

¹ Vaststellingsdatum 28 september 2017.

- j. Aanpassing einddatum exploitatieopzet van 31-12-2026 naar 31-12-2024. Dit in verband met de verkorte fasering van gronduitgifte (zie punt i).
- k. Oprenten van gerealiseerde kosten (vóór 1 juli 2020) tegen de gehanteerde rentepercentages uit:
 - diverse jaarrekeningen (gerealiseerde kosten voor 1 januari 2019);
 - raadsbesluit d.d. 18 juli 2019 (gerealiseerde kosten vanaf 1 januari 2019).

4.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen), 2^e herziening, worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 juli 2020
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2010
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2024
rente (debet)	1,70%
rente (credit)	1,70%
rente disconteringsvoet	1,70%
kostenstijging	
- jaar 2020	3,00%
- jaar 2021>	2,00%
opbrengstenstijging	
- jaar 2020	2,00%
- jaar 2021>	1,00%
fasering in jaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 juli 2020 .
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2010.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2024.
- Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 15 jaar.
- De rente- en discontovoet is vanaf 1 januari 2019 gesteld op 1,70% per jaar voor zowel de kosten als voor de opbrengsten (raadsbesluit d.d. 18 juli 2019²). De rente- en discontovoet zoals deze was opgenomen in het exploitatieplan Oudeland, deel B (wonen) 1e herziening bedroeg 2,15% per jaar. De aanpassing van de rente- en discontovoet vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de Commissie BBV in juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' zijn voor provincies en gemeenten te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Een van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Op basis van deze gewijzigde regelgeving per 1 januari 2016 is voorzien in de vaststelling door de gemeenteraad van beleid voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Ingevolge dit beleid wordt bepaald dat, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), voor de te hanteren

² Raadsbesluit met onderwerp: Bestemmingsplan Oudeland 2019 – fase 2', beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oudeland en Exploitatieplan Oudeland deelgebied A, 2^e herziening.

rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 juli 2020 wordt uitgegaan van 1,70% per jaar voor zowel de kosten als voor de opbrengsten.

- De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 3,0% voor jaarschijf 2020 en 2,0% voor jaar 2021 en verder.
- De jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 2,0% voor jaarschijf 2020, 1,0% voor jaarschijf 2021 t/m 2028 en 0,0% voor jaar 2029 en verder. De opbrengsten- en kostenstijging is verankerd in het beleidsdocument 'T18.15097 uitgangspunten MPG 2019' van de gemeente (zie bijlage 19).
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

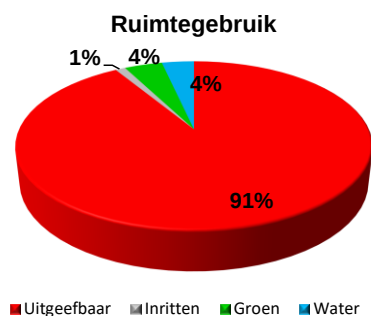
4.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

4.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 2,05 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	20.546 m²	100%
Uitgeefbaar	18.753 m ²	91%
Inritten	223 m ²	1%
Groen	849 m ²	4%
Water	721 m ²	4%



De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 3 bij het exploitatieplan. In bijlage 20 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

RAPPORT

Datum: 19 augustus 2021

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT03.v1.0 20210819-1856

4.3.2. Eigendomssituatie

In het netto exploitatieplangebied worden 32 eigendommen onderscheiden. In bijlage 20 "Overzicht ruimtegebruik per eigendom" zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m ²)					
Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	Inritten	groen	water
Eigendom 1	1.064	1.013	-	-	51
Eigendom 3	577	577	-	-	-
Eigendom 4	887	774	-	-	113
Eigendom 5	10	10	-	-	-
Eigendom 6.1	1.009	575	104	330	-
Eigendom 6.2	305	-	86	219	-
Eigendom 6.3	2.631	2.255	33	300	43
Eigendom 6.4	7	7	-	-	-
Eigendom 6.5	46	-	-	-	46
Eigendom 6.6	1	1	-	-	-
Eigendom 10	1.136	1.010	-	-	126
Eigendom 12	468	468	-	-	-
Eigendom 13	690	661	-	-	29
Eigendom 16	2	2	-	-	-
Eigendom 17	661	636	-	-	25
Eigendom 18	650	650	-	-	-
Eigendom 19	687	687	-	-	-
Eigendom 20	661	590	-	-	71
Eigendom 21	723	646	-	-	77
Eigendom 22	704	635	-	-	69
Eigendom 23	691	620	-	-	71
Eigendom 24	580	580	-	-	-
Eigendom 25	577	577	-	-	-
Eigendom 26	616	616	-	-	-
Eigendom 27	747	747	-	-	-
Eigendom 28	746	746	-	-	-
Eigendom 29	651	651	-	-	-
Eigendom 30	543	543	-	-	-
Eigendom 31	653	653	-	-	-
Eigendom 32	582	582	-	-	-
Eigendom 33	619	619	-	-	-
Eigendom 34	622	622	-	-	-
Totalen	20.546	18.753	223	849	721

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 4. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente, in handen van 26 verschillende eigenaren. De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

4.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 1,87 ha. aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het gerealiseerde en te realiseren programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- Vrije kavel A	€	488,12 per m ²
- Vrije kavel B	€	475,93 per m ²
- Vrije kavel C	€	489,58 per m ²
- Vrije kavel D	€	472,05 per m ²
- Vrije kavel E	€	476,01 per m ²
- Vrije kavel F	€	473,50 per m ²
- Vrije kavel G	€	471,15 per m ²
- Vrije kavel H	€	468,54 per m ²
- Vrije kavel I	€	469,64 per m ²
- Vrije kavel J	€	463,95 per m ²
- Vrije kavel K	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel L	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel M	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel N	€	493,32 per m ²
- Vrije kavel O	€	489,86 per m ²
- Vrije kavel P	€	459,23 per m ²
- Vrije kavel Q	€	456,91 per m ²
- Vrije kavel R	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel S	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel T	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel U	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel V	€	492,25 per m ²
- Vrije kavel W	€	488,05 per m ²
- Vrije kavel X	€	491,00 per m ²
- Vrije kavel Y	€	490,39 per m ²
- Vrije kavel Z	€	493,32 per m ²
- Vrije kavel AA	€	465,00 per m ²
- Vrije kavel AB	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel AC	€	430,00 per m ²
- Vrije kavel AD	€	489,27 per m ²
- Vrije kavel AE	€	487,32 per m ²
- Vrije kavel AF	€	487,68 per m ²
- Vrije kavel AG	€	488,19 per m ²

De uitgifteprijs sluiten, wat betreft het per 1 juli 2020 nog te realiseren programma, aan bij het vastgestelde gemeentelijk grondprijsbeleid voor 2020. Voor de gerealiseerde gemeentelijke gronduitgifte is de werkelijk gerealiseerde uitgifteprijs gehanteerd in de exploitatieopzet. Voor de gerealiseerde particuliere uitgeefbare kavels is de uitgifteprijs als opgenomen in de 1^e herziening van het exploitatieplan aangehouden. De uitgifteprijs voor toekomstig te realiseren kavels zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondprijsbeleid 2020. De indeling van deze uitgiftecategorieën in het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die in bijlage 7 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

RAPPORT

Datum: 19 augustus 2021

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT03.v1.0 20210819-1856

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbare gebied.

Productieprogramma uitgezet in de tijd	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-I	2020-II	2021	2022	2023	2024	TOTAAL
Uitgifte categorieën																
- Vrije kavel A											622	-	-	-	-	622
- Vrije kavel B									619		-	-	-	-	-	619
- Vrije kavel C											582	-	-	-	-	582
- Vrije kavel D									653		-	-	-	-	-	653
- Vrije kavel E									543		-	-	-	-	-	543
- Vrije kavel F									651		-	-	-	-	-	651
- Vrije kavel G									746		-	-	-	-	-	746
- Vrije kavel H									747		-	-	-	-	-	747
- Vrije kavel I									616		-	-	-	-	-	616
- Vrije kavel J									577		-	-	-	-	-	577
- Vrije kavel K				580							-	-	-	-	-	580
- Vrije kavel L				577							-	-	-	-	-	577
- Vrije kavel M				2							-	-	-	-	-	2
- Vrije kavel N											1	-	-	-	-	1
- Vrije kavel O											575	-	-	-	-	575
- Vrije kavel P								650			-	-	-	-	-	650
- Vrije kavel Q								887			-	-	-	-	-	887
- Vrije kavel R		1.013									-	-	-	-	-	1.013
- Vrije kavel S		774									-	-	-	-	-	774
- Vrije kavel T							10				-	-	-	-	-	10
- Vrije kavel U							661				-	-	-	-	-	661
- Vrije kavel V											-	-	-	521	-	521
- Vrije kavel W											-	-	-	624	-	624
- Vrije kavel X											-	-	-	548	-	548
- Vrije kavel Y											-	-	-	562	-	562
- Vrije kavel Z											7	-	-	-	-	7
- Vrije kavel AA								468			-	-	-	-	-	468
- Vrije kavel AB	1.010										-	-	-	-	-	1.010
- Vrije kavel AC							636				-	-	-	-	-	636
- Vrije kavel AD											590	-	-	-	-	590
- Vrije kavel AE											646	-	-	-	-	646
- Vrije kavel AF											635	-	-	-	-	635
- Vrije kavel AG											620	-	-	-	-	620
Totaal	1.010	1.787	-	1.159	-	-	1.307	1.805	5.152	-	4.278	-	-	2.255	-	18.753

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting 3,5 jaar vanaf 1 juli 2020, waarbij met de uitgifte is gestart in 2011.

4.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	7.323.130
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	-
	bijkomende schadeloosstelling (6.13 lid 5 Wro)	€	-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering	€	-
6.2.4 b+c)	kosten van grondwerken en aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	389.082
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	43.273
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitatie	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	139.778
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	23.039
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	436.623
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	2.300
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	8.357.224
	Kostenstijgingen	€	12.399
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	649.436
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2024	€	9.019.059
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-07-2020		€	8.360.205

Voor alle kosten geldt dat:

- Het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen.
- Er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn.
- De toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt. Dit proportionele aandeel is 100% tenzij hierna anders is aangegeven.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

4.5.1. Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. De waarde van de gronden in het exploitatieplangebied.
- b. De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.
- c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Ad a en b. de waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied.

De inbrengwaarde van de voor de ontwikkeling nodige gronden en opstallen is gebaseerd op een taxatie door:

Ir. F.C.L.G. Schavemakers RT, vastgoedadviseur/taxateur, RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed).

De heer Schavemakers is verbonden aan Gloudemans B.V.

Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 9.

De inbrengwaarde van de gronden is, in het besluit tot 2^e herziening, gehertaxeed naar de peildatum 1 juli 2020, vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikel 6.13 lid 5 Wro van de onteigeningswet.

De totale inbrengwaarde van de gronden met opstallen bedraagt per 1 juli 2020, na hertaxatie, in totaal € 7.323.130.

Ad c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

Deze kosten worden ingeschat op nihil.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Er zijn geen kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen.

4.5.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a)

Er zijn geen onderzoekskosten.

4.5.3. Bodemsanering/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c)

Bodemsanering

Er zijn geen kosten voor (bodem)sanering.

Grondwerken en aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten voor grondwerken en aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied hebben betrekking op:

1. Bouwrijp maken uitgeefbare kavels langs Molenweg en Zuidersingel.
2. Aanpassen en herinrichting van de openbare strook gelegen tussen Molenweg en de woonkavels.

De raming voor de kosten van nog uit te voeren werken en werkzaamheden is opgenomen als bijlage 12.1.

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van:

- grondwerk (ontgraven, ophogen, egaliseren);
- aanleg oevers/beschoeiing;
- aanleg inritten naar woonkavels.
- nutsvoorzieningen (aanleg gas-, water- elektriciteits-, telecommunicatieleidingen);
- openbare groenvoorzieningen .

De kosten van de hier genoemde voorzieningen komen, op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor 100% ten laste van de gronden in het exploitatieplangebied.

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 389.082. Hiervan is per 1 juli 2020 in totaal € 77.243 gerealiseerd. De restantprognose bedraagt € 311.839. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar bijlage 12.2 (Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet).

4.5.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d en e)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

4.5.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e)

Onderstaande kosten zijn kosten buiten het exploitatieplangebied die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied.

Aanpassen en herinrichting strook langs Zuidersingel

De openbare strook gelegen tussen de woonkavels, welke deel uitmaken van het exploitatieplangebied, en de Zuidersingel wordt ten behoeve van de ontsluiting van de woonkavels aangepast en heringericht. Het betreft de aanleg van inritten en groenstroken in de betreffende strook. De kosten voor de herinrichting zijn normatief bepaald op basis een referentieraming. Aangezien herinrichting van de strook benodigd is ten behoeve van de ontsluiting van de woonkavels zijn de kosten voor 100% toerekenbaar aan exploitatieplangebied B. De totale investering bedraagt € 43.273 (inclusief inbrengwaarde en VTU) . De raming voor de kosten van nog uit te voeren werken en werkzaamheden is opgenomen als bijlage 12.1.

4.5.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen voorzieningen gerealiseerd die deels toerekenbaar zijn aan toekomstige grondexploitaties.

4.5.7. Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

In het eerst vastgestelde exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland deelgebied B (wonen) werd voor de bepaling van de verhaalbare plankosten gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Aangezien het ontwerp van het eerste exploitatieplan voor 1 april 2017 ter inzage is gelegd, valt het exploitatieplan onder het overgangsrecht van artikel 11 van de regeling plankosten exploitatieplan zoals deze op 1 april 2017 in werking is getreden. In dat geval bestaat niet de verplichting bij een herziening van een zodanig exploitatieplan gebruik te maken van de in 2017 vastgestelde ministeriële regeling.

Voor de raming van de plankosten is gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Verwezen wordt naar bijlage 11 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te

RAPPORT

Datum: 19 augustus 2021

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT03.v1.0 20210819-1856

verhalen plankkosten bedragen op basis van de uitkomsten van de plankostenscan € 548.339 op prijspeil 2010. Op de uitkomst van de scan is één correctie toegepast.

Ter bepaling van de plankkosten en VTU (6.2.4 g t/m j) is het ontwerp van de ministeriële regeling opnieuw ingevuld. De uitkomsten na invulling van de regeling kennen een prijspeil per 1 januari 2010. Bij de 1^e herziening van het exploitatieplan (exploitatieopzet met prijspeil 1 januari 2016) is de uitkomst van de ontwerpregeling niet gecorrigeerd voor een rentebijstelling van 1 januari 2010 naar 1 januari 2016. Daarop voortgaand is de huidige uitkomst van de ontwerpregeling derhalve gehandhaafd op eveneens 1 januari 2016 (netto contante waarde).

Aangezien het herziene exploitatieplan uitgaat van een exploitatiebijdrage op netto contante waarde per 1 juli 2020, is aan de raming plankkosten rente over de periode 1 januari 2016 tot 1 juli 2020 toegevoegd om de raming te verkrijgen op netto contante waarde per 1 juli 2020.

Resultaat invulling	Art. Wro	Resultaat	Rente jaar 2016 tot en met 1 jui 2020					Resultaat
ministeriële regeling plankkosten		plankostenscan	1-jan-17	1-jan-18	1-jan-19	1-jan-20	1-jul-20	
			2,15%	2,15%	2,15%	1,70%	1,70%	
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 21.075	€ 21.528	€ 21.991	€ 22.464	€ 22.846	€ 23.039	
Voorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 127.862	€ 130.611	€ 133.419	€ 136.288	€ 138.605	€ 139.778	
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 399.402	€ 407.989	€ 416.761	€ 425.721	€ 432.959	€ 436.623	
Totaal		€ 548.339					€ 599.440	

De totaal te verhalen plankkosten bedragen € 599.440 op netto contante waarde per 1 juli 2020.

4.5.8. Tijdelijk beheer (6.2.4 k Bro)

Er zijn geen kosten voor tijdelijk beheer.

4.5.9. Ramingen van planschade (6.2.4 l Bro)

Er zijn geen kosten voor planschade.

4.5.10. Niet-terugvorderbare belastingen (6.2.4 m Bro)

Er zijn geen kosten voor niet-terugvorderbare belastingen.

4.5.11. Rentekosten (6.2.4 n Bro)

De totaal toerekenbare rentekosten vanuit de historische kosten t/m 1 juli 2020 bedragen € 2.300. Voor de geraamde kosten vanaf 1 juli 2020 geldt dat de verhaalbare kosten per 1-7-2020 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

4.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit exploitatie zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.7). De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	8.716.827
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	8.716.827
	Opbrengstenstijgingen	€	49.501
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	1.150.865
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2029	€	9.917.192
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-07-2020		€	9.192.729

4.6.1. Opbrengst uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. Voor het nog te realiseren programma is uitgegaan van geraamde marktconforme uitgifteprijsen zoals opgenomen in de vastgestelde Kaderbrief grondprijzen 2020 van de gemeente Lansingerland. Het vastgestelde grondprijsbeleid voor 2020 van de gemeente Lansingerland is opgenomen in bijlage 18. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven. Voor de gerealiseerde gemeentelijke gronduitgifte is de werkelijke gerealiseerde uitgifteprijs gehanteerd in de exploitatieopzet. Voor de gerealiseerde particuliere uitgeefbare kavels is de uitgifteprijs als opgenomen in de 1^e herziening van het exploitatieplan aangehouden. De uitgifteprijsen voor toekomstig te realiseren kavels zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondprijsbeleid 2020.

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m ²	m ² uitgeefbaar	opbrengsten
- Vrije kavel A	€ 488,12	622	€ 303.608
- Vrije kavel B	€ 475,93	619	€ 294.600
- Vrije kavel C	€ 489,58	582	€ 284.937
- Vrije kavel D	€ 472,05	653	€ 308.250
- Vrije kavel E	€ 476,01	543	€ 258.475
- Vrije kavel F	€ 473,50	651	€ 308.250
- Vrije kavel G	€ 471,15	746	€ 351.475
- Vrije kavel H	€ 468,54	747	€ 350.001
- Vrije kavel I	€ 469,64	616	€ 289.300
- Vrije kavel J	€ 463,95	577	€ 267.700
- Vrije kavel K	€ 430,00	580	€ 249.400
- Vrije kavel L	€ 430,00	577	€ 248.110
- Vrije kavel M	€ 430,00	2	€ 860
- Vrije kavel N	€ 493,32	1	€ 493
- Vrije kavel O	€ 489,86	575	€ 281.669
- Vrije kavel P	€ 459,23	650	€ 298.500
- Vrije kavel Q	€ 456,91	687	€ 313.900
- Vrije kavel R	€ 430,00	1.013	€ 435.590
- Vrije kavel S	€ 430,00	774	€ 332.820
- Vrije kavel T	€ 430,00	10	€ 4.300
- Vrije kavel U	€ 430,00	661	€ 284.230
- Vrije kavel V	€ 492,25	521	€ 256.462
- Vrije kavel W	€ 488,05	624	€ 304.542
- Vrije kavel X	€ 491,00	548	€ 269.065
- Vrije kavel Y	€ 490,39	562	€ 275.601
- Vrije kavel Z	€ 493,32	7	€ 3.453
- Vrije kavel AA	€ 465,00	468	€ 217.620
- Vrije kavel AB	€ 430,00	1.010	€ 434.300
- Vrije kavel AC	€ 430,00	636	€ 273.480
- Vrije kavel AD	€ 489,27	590	€ 288.671
- Vrije kavel AE	€ 487,32	646	€ 314.811
- Vrije kavel AF	€ 487,68	635	€ 309.677
- Vrije kavel AG	€ 488,19	620	€ 302.675
Totaal		18.753	€ 8.716.827

Op basis van het programma en de verkoopprijzen op de vorige pagina bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 8.716.827 nominaal op prijspeil 01 juli 2020. De renteopbrengsten van gronduitgiften voor 1 juli 2021 zitten verwerkt in de netto contante waarde per 1 juli 2020.

4.6.2. Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b Bro)

Er is geen sprake van opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

4.6.3. Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 c Bro)

Er is geen sprake van opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

4.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden en bijdragen van toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	8.360.205
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-07-2020)</i>	€	<i>8.360.205</i>
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-07-2020)</i>	€	<i>9.192.729</i>
Maximum te verhalen kosten	€	8.360.205

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 8.360.205 netto contante waarde 1-7-2020.

4.8. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De volgende uitgiftecategorieën worden onderscheiden in de exploitatieopzet voor de uitgifte van woonkavels:

- Vrije kavel A
- Vrije kavel B
- Vrije kavel C
- Vrije kavel D
- Vrije kavel E
- Vrije kavel F
- Vrije kavel G
- Vrije kavel H
- Vrije kavel I

- Vrije kavel J
- Vrije kavel K
- Vrije kavel L
- Vrije kavel M
- Vrije kavel N
- Vrije kavel O
- Vrije kavel P
- Vrije kavel Q
- Vrije kavel R
- Vrije kavel S
- Vrije kavel T
- Vrije kavel U
- Vrije kavel V
- Vrije kavel W
- Vrije kavel X
- Vrije kavel Y
- Vrije kavel Z
- Vrije kavel AA
- Vrije kavel AB
- Vrije kavel AC
- Vrije kavel AD
- Vrije kavel AE
- Vrije kavel AF
- Vrije kavel AG

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbaar oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactoren betreffen de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de tabel op de volgende pagina kan dit als volgt worden weergegeven:

RAPPORT

Datum: 19 augustus 2021

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT03.v1.0 20210819-1856

	per m ²				nominaal	op ncw
- Vrije kavel A	€	488,12	1,135	622	706	707
- Vrije kavel B	€	475,93	1,107	619	685	697
- Vrije kavel C	€	489,58	1,139	582	663	663
- Vrije kavel D	€	472,05	1,098	653	717	729
- Vrije kavel E	€	476,01	1,107	543	601	611
- Vrije kavel F	€	473,50	1,101	651	717	729
- Vrije kavel G	€	471,15	1,096	746	817	831
- Vrije kavel H	€	468,54	1,090	747	814	828
- Vrije kavel I	€	469,64	1,092	616	673	684
- Vrije kavel J	€	463,95	1,079	577	623	633
- Vrije kavel K	€	430,00	1,000	580	580	668
- Vrije kavel L	€	430,00	1,000	577	577	664
- Vrije kavel M	€	430,00	1,000	2	2	2
- Vrije kavel N	€	493,32	1,147	1	1	1
- Vrije kavel O	€	489,86	1,139	575	655	656
- Vrije kavel P	€	459,23	1,068	650	694	720
- Vrije kavel Q	€	456,91	1,063	687	730	757
- Vrije kavel R	€	430,00	1,000	1.013	1.013	1.255
- Vrije kavel S	€	430,00	1,000	774	774	959
- Vrije kavel T	€	430,00	1,000	10	10	11
- Vrije kavel U	€	430,00	1,000	661	661	700
- Vrije kavel V	€	492,25	1,145	521	596	587
- Vrije kavel W	€	488,05	1,135	624	708	697
- Vrije kavel X	€	491,00	1,142	548	626	616
- Vrije kavel Y	€	490,39	1,140	562	641	631
- Vrije kavel Z	€	493,32	1,147	7	8	8
- Vrije kavel AA	€	465,00	1,081	468	506	525
- Vrije kavel AB	€	430,00	1,000	1.010	1.010	1.308
- Vrije kavel AC	€	430,00	1,000	636	636	673
- Vrije kavel AD	€	489,27	1,138	590	671	672
- Vrije kavel AE	€	487,32	1,133	646	732	733
- Vrije kavel AF	€	487,68	1,134	635	720	721
- Vrije kavel AG	€	488,19	1,135	620	704	704
Totaal				18.753	20.272	21.378

* Prijs per m², factor, gewogen eenheden nominaal, gewogen eenheden ncw na afronding

Lid 4 Totaal aantal gewogen eenheden

De uitgiftebare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie. Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd, waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2020 komt uit op 21.378 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 17 (overzicht gewogen eenheden totale uitgiftebaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

RAPPORT

Datum: 19 augustus 2021

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT03.v1.0 20210819-1856

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 juli 2020 te delen door totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2020.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid			
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)			21.378
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	8.360.205	
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€	391,06

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 juli 2020, op basis van een rente van 1,70% per jaar. In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening voor eigendom 6.1 uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE:		Eigendom 6.1		
		Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie-bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:		655,53	391,06	€ 256.349
		Aandeel uitgiftebaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgiftebaar		56,99%	€ 358.195	€ 204.125
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen				€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:				€ 52.224

In bijlage 17 (Gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 21 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

4.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 juli 2020 € 77.243 van de totaal verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) zijn gerealiseerd (17,9% van de totale nominale geraamde kosten). Wordt uitgegaan van de totale verhaalbare kosten inclusief inbrengwaarde en plankosten, dan bedraagt dit percentage 95,8%.

De gerealiseerde opbrengsten bedragen per 1 juli 2020 € 6.012.851. In bijlage 14 is een overzicht weergegeven van de gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.

4.10. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8. Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en

RAPPORT

Datum: 19 augustus 2021

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT03.v1.0 20210819-1856

werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal bij particuliere exploitatie plaatsvindt via een posterieure overeenkomst.

5. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 2,05 ha.

Door de gemeente Lansingerland wordt voor de gebiedsontwikkeling van het exploitatieplangebied Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening uitgegaan van zelfrealisatie van de gronden van derden. Een uitzondering geldt voor eerder door de gemeente verworven gronden die bestemd zijn voor de openbare ruimte. Per 1 juli 2020 is door de gemeente circa 0,4 ha in eigendom verworven. De resterende gronden, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,65 ha, zijn in handen van derden. Van de gronden van derden heeft een oppervlakte van circa 0,70 ha betrekking op eerder door de gemeente uitgegeven bouwpercelen.

Het overzicht is opgenomen in de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan gevoegde eigendommenkaart. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde eigenaar.

Uit de eigendommenkaart volgt dat er sprake is van 26 eigenaren in het gebied. Deze 26 eigenaren hebben in totaal 32 eigendommen. De gemeente Lansingerland (in de eigendommenkaart aangeduid met eigenaar 6) beschikt in het gebied over 6 eigendommen. Voorts zijn door de gemeente 11 eigendommen als bouwkaavel uitgegeven aan 11 derden.

Wat betreft de gronden van derden, daarvan uitgezonderd de gronden waar de bestemming reeds is gerealiseerd (en inclusief de gronden die betrekking hebben op door de gemeente eerder uitgegeven bouwpercelen), is per 1 juli 2020 sprake van de volgende eigendomssituatie:

		Oppervlakte eigendom gedeelte openbare ruimte	
Code eigendom	Oppervlakte eigendom (gedeelte uitgeefbaar gebied) in m ²	Functies inritten en groen	Functie water
20	590		71
21	646		77
22	635		69
23	620		71
24	580		
Totaal derden	3.071	-	288

De gemeente is niet voornemens de in de tabel opgenomen gronden van derden, voor zover het betreft de gronden voor uitgeefbaar gebied (circa 3.071 m²) alsmede de ondergrond van de functie water als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte (circa 288 m²), te verwerven.