



BLOEMENDALERPOLDER

gemeente Muiden
gemeente Weesp

Exploitatieplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Muiden / Weesp

Bloemendalerpolder

Exploitatieplan (OEP)

identificatie

projectnummer:

045700.17935.03

projectleider:

ir. L.C. Snel

auteur(s):

Ir. F.B. Dinkla

Planstatus

datum:

23 april 2015

opdrachtgever:

Gemeenten Muiden / Weesp

Ontwerp

Inhoud

1.	Toelichting op de status van het exploitatieplan	3
1.1.	Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)	3
1.1.1.	Planvorming Bloemendalerpolder	3
1.1.2.	Noodzaak exploitatieplan	3
1.1.3.	Functie van het exploitatieplan	4
1.2.	Toelichting bij de citeertitel	4
1.3.	Leeswijzer bij het exploitatieplan	4
2.	Toelichting bij het exploitatiegebied	6
2.1.	Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied	6
2.1.1.	Bestaande woonpercelen (bestemmingen Wonen – W-1, W-2, Tuin – T en Agrarisch met waarden - AW)	6
2.1.2.	Bestaand bedrijf (bestemming Bedrijf – B)	6
2.1.3.	Bestaande bedrijven (bestemming Bedrijf – B met functieaanduiding mr)	6
2.1.4.	Bestaand agrarisch gebied met waarden (bestemming Agrarisch met waarden - AW –wijzigingsgebied)	6
2.1.5.	Overige gronden	6
2.2.	Toelichting op het voorgenomen grondgebruik	7
2.3.	Toelichting op de te verwerven gronden	8
2.4.	Toelichting op het structureel groen en water	9
2.5.	Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden	10
2.6.	Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan	10
3.	Toelichting bij de eisen en regels	12
3.1.	Toelichting op artikel 1: Begripsbepalingen	12
3.2.	Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	12
3.3.	Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	12
3.4.	Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	13
3.5.	Toelichting op artikel 5: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	14
4.	Toelichting bij de exploitatieopzet	15
4.1.	Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	16
4.2.	Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	16
4.3.	Toelichting op de aanduiding van de fasering	16
4.4.	Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	18
4.5.	Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
4.5.1.	Recreatiegebied (bestemming Recreatie – R, Groen - G en Natuur – N)	19
4.5.2.	Jachthaven (bestemming Recreatie-Jachthaven – R-J) en sluis	20
4.5.3.	Parken (bestemming Recreatie-Park – R-P)	20
4.5.4.	Westelijke Ontsluitingsweg: deel A1 – Noordelijke ontsluitingsweg (bestemming Verkeer – V)	21
4.5.5.	Westelijke Ontsluitingsweg: deel Noordelijke Ontsluitingsweg - Hogeweyselaan (bestemming Verkeer – V)	21
4.5.6.	Aansluiting Westelijk Ontsluitingsweg op Hogeweyselaan / Leeuwendveldseweg (bestemming Verkeer – V)	21
4.5.7.	Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming Verkeer V)	22

4.6.	Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	23
4.7.	Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	24
4.8.	Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten	24
4.9.	De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor bouwen	25
1.	De status van dit exploitatieplan	27
1.1.	Koppeling met het ruimtelijk besluit	27
1.2.	Het exploitatieplan	27
1.3.	Citeertitel	27
2.	Het exploitatiegebied	28
2.1.	Begrenzing van het exploitatiegebied	28
2.2.	Voorgenomen grondgebruik	28
2.3.	Te verwerven gronden	28
2.4.	Omschrijving van werken en werkzaamheden	28
2.4.1.	Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen	28
2.4.2.	Inrichting openbare ruimte	29
2.4.3.	Planstructurele voorzieningen	29
3.	Eisen en regels	30
	Artikel 1 Begripsbepalingen	30
	Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	30
	Artikel 3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	31
	Artikel 4 Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	32
	Artikel 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	33
4.	Exploitatieopzet	34
4.1.	Aanduiding van het tijdvak	34
4.2.	Aanduiding van de fasering en koppelingen	34
4.3.	Raming van de inbrengwaarden van de gronden	34
4.4.	Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	35
4.5.	Raming van de opbrengsten van de exploitatie	36
4.6.	Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	37
4.7.	Percentage gerealiseerde kosten	37
	Bijlagen:	39

1. Toelichting op de status van het exploitatieplan

3

1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)

1.1.1. Planvorming Bloemendalerpolder

Het project Bloemendalerpolder is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Weesp en Muiden. Binnen het project Bloemendalerpolder wordt gewerkt aan plannen om een woonwijk te realiseren in het gebied tussen de verlegde Rijksweg A-1 en Weesp. Deze woonwijk voorziet in de ontwikkeling van maximaal 2.750 woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een goede landschappelijke inpassing van de locatie in de vorm van “structureel groen en water” en voor de aanleg van een ontsluitingsweg tussen de A1, de Bloemendalerpolder en Weesp. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Bloemendalerpolder opgesteld. Formeel is de vaststelling van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de aanleiding tot het vaststellen van dit exploitatieplan.

Op kaarten A-1 en A-2 zijn de verbeeldingen van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder weergegeven. Omdat het plangebied is gelegen op het grondgebied van twee gemeenten is sprake van twee aaneengesloten bestemmingsplannen, die één geheel vormen.

In de vigerende bestemmingsplannen die gelden voor het exploitatiegebied zijn de gronden in het plangebied grotendeels bestemd voor agrarische doeleinden. De ontwikkeling van Bloemendalerpolder is op grond van deze bestemmingsplannen niet mogelijk.

1.1.2. Noodzaak exploitatieplan

Het bestemmingsplan Bloemendalerpolder biedt de juridische basis voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Aangezien het kostenverhaal niet volledig anderszins is verzekerd zijn de gemeenteraden van de gemeenten Weesp en Muiden voornemens ter uitvoering van de wettelijke regeling een exploitatieplan vast te stellen.

Het grootste deel van de percelen in het exploitatiegebied is in eigendom van bij het project betrokken partijen (ontwikkelaars, het Rijk, provincie, waterschap AGV) waarmee de gemeenten Muiden en Weesp (hierna: “de gemeenten”) een anterieure overeenkomst van grondexploitatie hebben gesloten.

Daarnaast is een aantal percelen in eigendom van particulieren waarmee de gemeenten (nog) geen overeenkomst hebben gesloten.

Omdat met een aantal eigenaren tot op heden geen koopovereenkomsten dan wel overeenkomsten van grondexploitatie is gesloten, is het verhaal van kosten van grondexploitatie in het exploitatiegebied niet verzekerd. De gemeenten zijn op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin genoemde percelen zijn opgenomen. De gemeenten willen met het vaststellen van dit exploitatieplan allereerst het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen. Daarnaast willen de gemeenten het tijdvak bepalen waarbinnen de exploitatie plaatsvindt, een fasering en koppelingen opnemen en eisen en regels met

betrekking tot de werken en werkzaamheden stellen. Dit exploitatieplan zorgt ervoor dat de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd, gewaarborgd is.

1.1.3. Functie van het exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het plangebied Bloemendalerpolder – dat in de gemeenten Muiden en Weesp is gelegen – geldt één (intergemeentelijk) exploitatieplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;

Bij dit exploitatieplan zijn, in aanvulling op de wettelijk vereiste onderdelen, eisen en regels opgenomen ten behoeve van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

Het exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting (artikel 6.2.11 Bro). De toelichting bevat een motivering van de in of inzake het exploitatieplan gemaakte keuzes en dient om de status, de inhoud en de rechtsgevolgen van het exploitatieplan te verklaren.

1.2. Toelichting bij de citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Bloemendalerpolder'.

Het exploitatieplan Bloemendalerpolder betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal eenmaal per jaar moet worden herzien (artikel 6.15, lid 1, Wro), uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten (artikel 6.20, Wro). Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open. Voorbeelden van een dergelijke structurele wijziging zijn de wijziging van een woningbouwprogramma en de aanpassing van de fasering van de ontwikkeling.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

Deel A:

Dit deel bestaat uit 4 hoofdstukken die de toelichting vormen op het exploitatieplan dat in deel B is opgenomen.

Deel B:

Dit deel bestaat uit 4 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

Hoofdstuk 1: de status van dit exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel.

Hoofdstuk 2: aspecten van het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik, te verwerven gronden en omschrijving van werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3: de eisen en regels die worden gesteld in het exploitatieplan.

Hoofdstuk 4: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is niet overal het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatiegebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De volgende gronden zijn buiten het exploitatiegebied gehouden.

2.1.1. Bestaande woonpercelen (bestemmingen Wonen – W-1, W-2, Tuin – T en Agrarisch met waarden - AW)

Ten westen en ten oosten van de Korte Muiderweg en langs de Papelaan bevinden zich op een aantal locaties bestaande woningen, waar geen (woningbouw)ontwikkeling plaatsvindt. Van een aantal percelen is echter wel een klein deel nodig voor aanlag van groen, water en infrastructuur (rotondes Korte Muiderweg en westelijke ontsluitingsweg ter plaatse van de Papelaan). Ter plekke is de bestemming van delen van de percelen gewijzigd in hetzij Verkeer (V-1 . V-2), hetzij in Recreatie (R). Uitgangspunt is dat voor vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan over de verwerving van de benodigde delen van deze percelen overeenstemming is bereikt met de eigenaren.

2.1.2. Bestaand bedrijf (bestemming Bedrijf – B)

In de oksel van de aansluiting op de A1 bevindt zich een bestaand bedrijf. Voor dit perceel blijft de vigerende bestemmingsregeling gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2.1.3. Bestaande bedrijven (bestemming Bedrijf – B met functieaanduiding mr)

Aan de westzijde langs het Amsterdam-Rijnkanaal bevinden zich twee bestaande nutsvoorzieningen (meet- en regelstations) die gehandhaafd blijven. Ook bij de kruising van de Westelijk Randweg-Leeuwenveldseweg-Hogeweyselaan bevindt zich een bestaande nutsvoorziening (meet- en regelstations) die eveneens gehandhaafd wordt. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2.1.4. Bestaand agrarisch gebied met waarden (bestemming Agrarisch met waarden - AW – wijzigingsgebied)

Ten westen van de Papelaan ligt een gebied dat vooralsnog de vigerende (agrarische) bestemming met waarden behoudt. Met een wijzigingsbevoegdheid is een wijziging naar woongebied mogelijk. Gelet op het handhaven van de vigerende bestemming blijft dit gebied buiten het exploitatiegebied.

2.1.5. Overige gronden

Ten aanzien van de overige gronden binnen het bestemmingsplangebied zijn werken en werkzaamheden voorzien die een relatie hebben met de ontwikkeling van de locatie. Deze gronden maken deel uit van het exploitatiegebied. Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang van de ontwikkelingen in het gebied is sprake van één exploitatiegebied.

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart A-3, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Een overzicht van de afpelling van het bestemmingsplangebied naar het exploitatiegebied is opgenomen in onderstaande tabel.

Bestemmingplan		3.240.186 m ²
Te handhaven		
Bestaande woonpercelen	164.434 m ²	
Bestaand bedrijf	5.692 m ²	
Bestaande bedrijven (m)	31.410 m ²	
Agrarisch gebied (wijzigingsgebied)	210.431 m ²	
Infrastructuur	18.694 m ²	
		<u>430.661 m²</u>
Exploitatiegebied		2.809.525 m ²

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma (binnen de bestemming Woongebied – WG -) dat een aanvulling is op het huidige aanbod in de gemeenten Weesp en Muiden, maar ook in de regio. Niet alleen op programmatisch vlak is aansluiting gezocht bij de directe omgeving, ook op het gebied van water-, groen- en landschapsstructuren en infrastructuur. De opzet van de wijk dient ruim en groen te zijn. De kwaliteit van de wijk komt tevens naar voren in waterpartijen, singels, groenelementen en lanen. Er wordt diversiteit aangebracht tussen de buurten in Bloemendalerpolder waardoor verschillende woonmilieus zullen ontstaan. De invulling van deze ambities zal gefaseerd plaatsvinden in deelplannen.

Ten aanzien van het grondgebruik binnen het woongebied is op dit moment een indicatief grondgebruik, gebaseerd op grondgebruiksnormen per woningtype, als uitgangspunt gehanteerd. Ook voor het oppervlak water, wegen en groen binnen het woongebied is uitgegaan van een indicatief grondgebruik van het woongebied.

Daarnaast is ervoor gekozen een bij de omvang van de nieuwe wijk passend voorzieningencentrum te realiseren. Binnen de specifieke bouwaanduiding centrum (sba-c) zullen commerciële en maatschappelijke centrumvoorzieningen, een school en daaraan gerelateerde voorzieningen als een kinderdagverblijf worden gerealiseerd.

Voor een deel van de niet-woonbestemmingen in het plangebied is al wel een nadere ruimtereservering bekend. Het betreft de verkeersbestemming (de westelijke ontsluitingsweg, de noordelijke ontsluitingsweg van het woongebied, de Korte Muiderweg/Weesperweg en de aansluiting westelijke ontsluitingsweg/Leeuwenveldseweg/Hogeweyselaan (bestemmingen V1 en V2)), onderdelen van het structurele groen en waterblauw (bestemmingen R, G en N), de jachthaven met sluis (bestemming R-J), de bestemming water (WA) en de recreatieve (park) gebieden (bestemming R-P).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied.

Niet uitgeefbare gronden			
Planstructureel	Recreatie (bestemming R)	952.583 m ²	
	Natuur (bestemming N)	28.194 m ²	
	Groen (bestemming G)	46.871 m ²	
	Groen (bestemming G)	3.626 m ²	
	geen onderdeel van strategisch groen/water		

	Water (bestemming W)	694 m ²	
	Verkeer (bestemming V1/ V2)	121.412 m ²	
	Jachthaven (bestemming R-J)	39.346 m ²	
	Parken (bestemming R-P)	88.881 m ²	
Binnen bestemming Woongebied	Wijkwegen, Buurtwegen, Groen en Water	808.358 m ²	
			2.089.965 m ²
Uitgeefbare gronden			
Binnen bestemming Woongebied	Wonen	708.010 m ²	
	Commerciële centrumvoorzieningen	4.350 m ²	
	Maatschappelijke centrumvoorzieningen	7.200 m ²	
			719.560 m ²
Exploitatiegebied			2.809.525 m ²

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeenten Weesp en Muiden zijn eigenaar van een beperkt deel van de gronden in het exploitatiegebied. Het overgrote deel van de gronden in het exploitatiegebied is in eigendom van of komt onherroepelijk en onvoorwaardelijk in eigendom van marktpartijen en de provincie waarmee de gemeenten een overeenkomst van grondexploitatie (Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder; hierna: **SUOK**) hebben gesloten. Binnen het exploitatiegebied is daarnaast sprake van 8 eigenaren waarmee de gemeenten geen overeenkomst hebben gesloten. Daarbij wordt voor het volkstuintencomplex uitgegaan van één eigenaar.

Een overzicht van de eigendomssituatie (situatie per februari 2015) is opgenomen in de als toelichtende bijlage opgenomen Kaart A-4. Op de kaart in deze bijlage is onderscheid gemaakt in:

- Eigendom gemeenten
- Eigendom SUOK-partners
- Eigendom overige particulieren

De gemeenten willen alle gronden die nog geen eigendom zijn van de SUOK-partners verwerven. Redenen om tot verwerving van deze gronden over te gaan vóór uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn:

- *een integrale planuitvoering*: binnen de uitwerking van de verschillende bestemmingen dient sprake te zijn van een ruimtelijke samenhang tussen de gebieden. Ook ten behoeve van de uitvoering van de ophogingswerkzaamheden en de aanleg van de hoofdinfrastructuur dient per fase sprake te zijn van een aaneensluitend geheel;
- *kostenefficiëntie*: bij een integrale planuitvoering voor de ophoging en de hoofdinfrastructuur geldt dat deze werken en werkzaamheden tegen lagere kosten kunnen worden uitgevoerd dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen grondeigendom moeten doen.

De gemeenten willen in eerste instantie via minnelijk overleg tot verwerving komen. Mocht dit niet lukken en een eigenaar kan geen beroep doen op zelfrealisatie, dan zullen de gemeenten overgaan tot een onteigeningsprocedure.

De te verwerven gronden zijn aangegeven op Kaart A-5 dat onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Toelichting op het structureel groen en water

In de Bloemendalerpolder wordt een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling voorgestaan met een onderlinge samenhang van rode, groene, grijze en blauwe functies. Daarom vinden de gemeenten het van belang dat de in de SUOK gemaakte afspraak dat twee derde van het plangebied (exclusief de nieuwe te realiseren Rijksweg A-1) ingericht dient te worden als strategisch groen-blauw ook als zodanig wordt opgenomen in dit exploitatieplan. Dit plangebied betreft echter een groter gebied dan het exploitatiegebied zoals dat is opgenomen in dit exploitatieplan. Op kaart A-6 staat aangegeven welk oppervlak strategisch groen-blauw gerealiseerd zou moeten worden in het gebied Bloemendalerpolder en haar omgeving.

Kaart A-6 is verdeeld in vijf deelgebieden (A t/m E). Van de vijf deelgebieden vallen twee deelgebieden buiten het gebied, waarover het exploitatieplan van toepassing is verklaard. De in de SUOK gemaakte afspraken ten aanzien van die deelgebieden (A en B) worden om die reden niet meegenomen in dit exploitatieplan.

De Jachthaven en Sluis (bestemming R-J) maken als enige bestemming in het exploitatiegebied onderdeel uit van deelgebied C. De bestemming Jachthaven en Sluis hebben een oppervlak van circa 4 ha. Op kaart A-6 staat aangegeven dat de sluis voor 0,8 ha niet als groen beschouwd wordt. Daarmee wordt de rest van de bestemming Jachthaven en Sluis wel als strategisch groen-blauw meegerekend. Uitgaande van de regels in het bestemmingsplan zal zeker niet meer dan 0,8 ha bebouwd en of verhard worden. Op die wijze wordt in voldoende mate geborgd dat de hoeveelheid strategisch groen-blauw in de bestemming R-J gezekerd is zonder aanvullende eisen op te nemen in dit exploitatieplan. In de bestemmingsplannen is via een regeling voor structureel groen en water binnen het woningbouwgebied overigens de totale eis aan strategisch groen-blauw verankerd (zie hierna onder deelgebied E).

In deelgebied D dient volgens kaart A-6 110,2 ha aan strategisch groen-blauw gerealiseerd te worden. Het bij elkaar opgetelde oppervlak van de bestemmingen Recreatie (R), Groen (G) en Natuur (N) bedraagt afgerond 102,8 ha. Daar zit een verschil tussen van 7,4 ha. Dat verschil wordt veroorzaakt door de niet in het exploitatieplan opgenomen nutsvoorzieningen (meet- en regelstations) alsmede de breedte van het oppervlak voor de bestemming Verkeer. Met de invulling van de bestemmingen Recreatie (R), Groen (G) en Natuur (N) en deels de bestemming V1/V2 wordt voldaan aan de afspraken van de SUOK en is geborgd dat in deelgebied D voldoende structureel groen en blauw wordt gerealiseerd.

In deelgebied E dient volgens kaart A-6 67,3 ha aan strategisch groen-blauw gerealiseerd te worden. Dit groen en water wordt voor circa 8,8 ha gerealiseerd in de bestemming Recreatie-Parken (R-P). Zo lang de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied ten westen van de Papelaan niet wordt ingevuld heeft het wijzigingsgebied een agrarische bestemming dat in dit verband als strategisch groen-blauw wordt beschouwd. Zo lang de wijzigingsbevoegdheid niet is ingevuld houdt dat in dat binnen de bestemming Woongebied (WG) in Weesp en Muiden samen minimaal 37,5 (67,3 – 8,8 – 21,0) ha aan oppervlak structureel groen en blauw gerealiseerd dient te worden. Op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid en dat gebied ook ingevuld wordt als woongebied dient minimaal 58,5 (67,3 – 8,8) ha aan oppervlak groen en water met een breedte groter dan 50 meter gerealiseerd te worden binnen de dan ontstane bestemming Woongebied binnen de gemeenten Weesp en Muiden.

Naast afspraken over het oppervlak te realiseren strategisch groen-blauw stellen de gemeenten ook eisen aan een gelijktijdige ontwikkeling van het structureel groen en water in relatie tot de ontwikkeling van het woongebied. In hoofdstuk 2.6 wordt deze koppeling tussen “groen en rood” verder uitgewerkt.

2.5. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Het bestemmingsplan biedt voor nagenoeg het gehele plangebied eindbestemmingen. Uitzondering daarop vormt het gebied met de bestemming Agrarisch met waarden wijzigingsgebied. Dit gebied is conserverend bestemd met een mogelijkheid tot wijziging in woongebied.

De werken en werkzaamheden die van toepassing zijn op alle bestemmingen met uitzondering van de bestemming Agrarisch met waarden wijzigingsgebied kunnen direct worden uitgevoerd. Voor deze werken en werkzaamheden zijn de omschrijving van werken en werkzaamheden en de aan deze werken en werkzaamheden te stellen eisen, waaronder de afspraken ten aanzien van de fasering van de realisering, beschreven in dit exploitatieplan.

2.6. Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan

De gemeenten zijn voornemens om, in samenwerking met de SUOK-partners, de locatie gefaseerd tot ontwikkeling te brengen.

Om zo goed mogelijk te kunnen inspelen op ontwikkelingen, hebben de gemeenten ervoor gekozen om een globaal bestemmingsplan vast te stellen met gedetailleerde bestemmingen voor de gebieden waar specifieke voorzieningen worden gerealiseerd, waar extra garanties voor invulling noodzakelijk zijn of waar de vigerende bestemmingen zijn gehandhaafd.

Woningbouwprogramma

Het beoogde woningbouwprogramma is gevarieerd en afgestemd op de lokale en regionale behoefte. Conform het bestemmingsplan mogen er maximaal 2750 woningen gerealiseerd worden binnen de bestemming Woongebied. Ten aanzien van het woongebied wordt onderscheid gemaakt in vijf woningcategorieën:

- Rijwoningen;
- Twee onder één kapwoningen;
- Appartementen;
- Vrijstaande woningen;
- Vrije kavels.

De ontwikkelende partijen hebben de vrijheid om het woningbouwprogramma binnen de bestemming Woongebied zelf in te vullen met de volgende kanttekening: alle ontwikkelende partijen hebben de verplichting om minimaal 5% van de te realiseren woningen te realiseren met een VON-prijs te hebben tot € 195.000,- (prijsspeil 1-1-2015). Deze woningen, of een deel daarvan, mogen ook als huurwoningen worden gerealiseerd waarbij de maximale huur € 710,- per maand bedraagt (prijsspeil 1-1-2015). Een ontwikkelende partij is gerechtigd af te zien van deze plicht op het moment dat die partij kan aantonen dat zij het betreffende aantal woningen op een andere locatie binnen het exploitatiegebied zal/kan realiseren.

De hiervoor beschreven VON-prijzen en maximale huurbedragen zullen in de actualisatie van het exploitatieplan jaarlijks worden geïndexeerd; hetzelfde geldt voor de invulling van het aantal woningen in bovengenoemde categorieën qua situering en fasering.

Ontwikkeling structureel groen en water

Bij de realisatie van de Bloemendalerpolder gelden hoge ambities ten aanzien van de invulling van het plangebied en een gelijktijdige ontwikkeling van het structureel groen en water in relatie tot de ontwikkeling van de bestemming Woongebied (WG). Om te voorkomen dat de bestemming woongebied (WG) ontwikkeld wordt en de groenontwikkeling achterblijft geldt de volgende verplichting ten aanzien van de realisering van het structureel groen en water.

De bestemming woongebied (WG) binnen het exploitatiegebied heeft een totaaloppervlak van 152,8 ha. Zo lang de wijzigingsbevoegdheid nog niet aan de orde is telt het wijzigingsgebied mee als structureel groen en water en dient binnen het woongebied 37,5 ha aan structureel groen en water gerealiseerd te

worden. Het resterende deel van het woongebied geldt dan als “rood”. Dat gebied heeft een oppervlak van 115,3 ha ($152,8 - 37,5$).

Binnen het exploitatiegebied worden de volgende gebieden aangemerkt als structureel groen en water: bestemmingen Recreatie, Groen, Natuur en deels Verkeer met een gezamenlijk oppervlak van 110,2 ha. Verder gelden als structureel groen en water de bestemming Recreatie Parken (met een oppervlak van 8,8 ha en, zo lang de wijzigingsbevoegdheid niet aan de orde is, de opgave om 37,5 ha aan structureel groen en water te maken binnen de bestemming Woongebied. In totaal 156,6 ha ($110,2 + 8,8 + 37,5$).

Om te borgen dat de ontwikkeling van het structureel groen en water ‘gelijk oploopt’ met de ontwikkeling van het “rood” dient per hectare op te leveren woongebied 1,36 ha aan structureel groen en water te zijn opgeleverd aan de toekomstig beheerder.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het getal van 1,36 gerelateerd is aan de situatie waarin de wijzigingsbevoegdheid op de bestemming met agrarische waarden niet is ingevuld en dat gebied als structureel groen en water beschouwd mag worden. Op het moment dat besloten is de wijzigingsbevoegdheid te effectueren dient het getal van 1,36 aangepast te worden.

Naast de koppeling tussen het te realiseren oppervlak woongebied en structureel groen en water wordt het ook van belang geacht dat bepaalde “groene” elementen gerealiseerd worden in samenhang met de in de directe omgeving gelegen woningbouw. Dit om te voorkomen dat de toekomstige bewoners in bepaalde delen van de Bloemendalerpolder geen “groene” voorzieningen in hun directe nabijheid hebben.

Fasering

De realisering van het woongebied in de Bloemendalerpolder zal gefaseerd plaatsvinden. Hierbij worden in het exploitatieplan 3 fasen onderscheiden. Fase 3 komt overeen met het wijzigingsgebied en valt derhalve buiten het kader van dit exploitatieplan zolang de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is. Op kaart A-7 is de fasering weergegeven. Om te garanderen dat de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling gewaarborgd blijft zijn in hoofdstuk 3 van deel B van dit exploitatieplan regels opgenomen op welk moment aan een volgende fase begonnen mag worden.

Basis voor de ruimtelijke uitwerking

De basis voor de ruimtelijke uitwerking wordt gevormd door de afspraken in de SUOK, het Ruimtelijk kader¹, het Landschapsontwikkelingsplan (LOP)², het Beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen³, de bestemmingsplannen en het exploitatieplan.

Toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet

Binnen het exploitatiegebied is een aantal werken en werkzaamheden voorzien die onlosmakelijk zijn verbonden aan de woningbouwontwikkeling van Bloemendalerpolder, maar waarvan ook andere gebieden dan de Bloemendalerpolder profiteren. Het betreft het recreatiegebied (bestemming R), de westelijke ontsluitingsweg (bestemming V), de jachthaven (bestemming R-J) en het zuidelijke park (bestemming R-P). Deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het exploitatiegebied en de kosten zijn voor een in hoofdstuk 4.5 nader beschreven percentage opgenomen in de exploitatieopzet.

¹ Bron vermelden

² Bron vermelden

³ Bron vermelden

3. Toelichting bij de eisen en regels

12

In dit exploitatieplan zijn eisen opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften en vormen gezamenlijk hoofdstuk 3 van het exploitatieplan.

De eisen zijn geschikt in 5 artikelen:

3.1. Toelichting op artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen.

3.2. Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

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

Voor deze werken en werkzaamheden is een aantal Programma's van Eisen gemaakt, waarin specifieke eisen per soort werk of werkzaamheid staan beschreven.

Om te borgen dat de uitvoering van werken en werkzaamheden plaatsvindt op basis van de in de programma's van eisen verwoorde kwaliteitsniveaus dient een melding van de uitvoering van werken en werkzaamheden plaats te vinden (artikel 2, tweede lid), een melding van de voltooiing van werken en werkzaamheden (artikel 2, derde lid) en een instemming van de voltooiing plaats te vinden. Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant voldoet aan het gewenste kwaliteitsniveau en de gemeente weet welke werken en werkzaamheden in ontwikkeling gebracht zijn. Daarmee kunnen de gemeenten de voortgang in de realisering van de Bloemendalerpolder bijhouden. Deze voortgang heeft een relatie met koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen.

3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Om te borgen dat voor de uitvoering van werken en/of diensten de terzake geldende regelgeving op het gebied van Europese en nationale aanbestedingen in acht genomen wordt genomen door de

ontwikkellende partijen dient een melding van de gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (artikel 3, tweede lid) en een instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 3, derde lid) overlegd te worden. Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant de opdrachten gunt in overeenstemming met het geldende aanbestedingsrecht, zodat de gemeenten niet kunnen worden aangesproken op handelen in strijd met het aanbestedingsrecht.

3.4. Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Om te voorkomen dat de ruimtelijke samenhang in het totale plangebied gedurende de ontwikkeling van het gebied verloren gaat en het risico te vermijden dat er een 'rode' ontwikkeling ontstaat in een overwegend 'groen' gebied zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de fasering en de momenten waarop werkzaamheden in een volgende fase kunnen worden aangevangen. De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen in een volgende fase pas mogen worden verleend als er een bepaald percentage woningen van de vorige fase(n) opgeleverd zijn.

Om te borgen dat de realisering van het structureel groen en water gelijk oploopt met de realisering van de woongebieden zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de realisering van structureel groen en water in relatie tot de realisering van woningen. De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen niet worden verleend als er onvoldoende structureel groen en water is gerealiseerd.

Om te garanderen dat de Bloemendalerpolder gedurende de ontwikkeling goed ontsloten zal blijven en te voorkomen dat de verkeersbelasting op de huidige ontsluitingsweg (de Korte Muiderweg/Weesperweg) niet onaanvaardbaar hoog wordt is er een koppeling gecreëerd tussen het moment van de realisering van de Westelijke Ontsluitingsweg en het aantal in de Bloemendalerpolder gerealiseerde woningen. De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor het bouwen van de 840^e woning in de bestemming Woongebied pas mag worden verleend als de Westelijke Ontsluitingsweg is opgeleverd en aangesloten op de Rijksweg A-1. Zodra de Westelijke Ontsluitingsweg gerealiseerd is verliest de Korte Muiderweg haar functie als ontsluitingsweg op de Rijksweg A-1 voor de gemeenten Weesp en Muiden. Op dat moment kan het karakter van de Korte Muiderweg veranderen en kan de Korte Muiderweg geschikt gemaakt worden voor de functie van deze weg binnen de Bloemendalerpolder. Om te garanderen dat de Korte Muiderweg wordt gereconstrueerd en aangepast aan haar nieuwe functie is een koppeling gecreëerd tussen de oplevering van de Westelijke Ontsluitingsweg en de herinrichting van de Korte Muiderweg.

Om te garanderen dat de bewoners van de nabij de Bloemendalerpolder gelegen wijk Leeuwendeld een deugdelijke groenvoorziening in hun woonomgeving krijgen is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van het park ten noorden van de wijk Leeuwendeld in relatie tot de realisering van woningen.

Om te garanderen dat de bewoners de koppeling met de Vechtzone ervaren is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van een waterplas nabij de specifieke bouwaanduiding centrum in het woongebied als belangrijke ruimtelijke drager van de gewenste identiteit van de Bloemendalerpolder.

Om te garanderen dat de bewoners aan de westzijde van de Bloemendalerpolder een deugdelijke groenvoorziening in hun woonomgeving krijgen is in het exploitatieplan een koppeling opgenomen over de realisering van de bestemming Natuur in relatie tot de realisering van woningen.

3.5. Toelichting op artikel 5: Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan een uitwerking kan bevatten van de in de Wro opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Op grond van deze bepaling wordt in dit exploitatieplan een nadere invulling gegeven met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de twee aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen.

Het eerste artikellid heeft betrekking op aantal en situering van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen (en geeft hiermee toepassing aan artikel 6.2.10, sub a, Bro).

Het tweede artikellid betreft een verbodsbepaling om speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen tegen te gaan (en geeft toepassing aan artikel 6.2.10, sub f, Bro). De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is vastgelegd in het Bro en bedraagt 10 jaar (artikel 1.1.1, lid 1, sub d, Bro). De gemeente heeft geen eigen bevoegdheid om hier van af te wijken. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen wordt door het Bro aan de gemeente ter invulling overgelaten (artikel 1.1.1, lid 1, sub e, Bro). De grenzen die het Bro hierbij stelt geeft aan dat de instandhoudingstermijn voor de doelgroep ten minste één jaar en ten hoogste tien jaar mag bedragen.

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

De Wro bepaalt, dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro) die de grondslag vormt voor het kostenverhaal. In de exploitatieopzet worden de kosten met betrekking tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van dit vergelijk van kosten en opbrengsten wordt de exploitatiebijdrage berekend die als voorschrift aan de bouwvergunning zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd.

De exploitatieopzet bestaat uit zeven onderdelen. De eerste zes onderdelen zijn de onderdelen die de Wro noemt als onderdelen van de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste tot en met ten zesde, Wro). Het zevende onderdeel van de exploitatieopzet wordt gevormd door de aanduiding van het percentage van de totale kosten dat gerealiseerd is. Op grondslag van artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. Dit percentage is van belang voor de mogelijkheid om een verzoek tot vervroegde afrekening van het exploitatieplan te komen (artikel 6.20, lid 4, Wro).

De exploitatieopzet bestaat uit achtereenvolgens:

1. de aanduiding van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro);
2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig de koppelingen hiertussen (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde, Wro);
3. een raming van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro);
4. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro);
5. een raming van de opbrengsten van de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro);
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten zesde, Wro);
7. het percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro).

De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat daarmee uit van de fictie dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

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

4.1. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten overigens aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2015;
- de rentevoet is gesteld op 4,5%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 1,8%;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0,5%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de prijspeildatum is 1 januari 2015.

4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 15 jaar na de vaststelling is voorzien.

De begindatum van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2015). De einddatum van het tijdvak is per 2030.

4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering

Ten behoeve van de planvorming is een planning gemaakt voor het ophogen en voorbelasten, bouwrijp maken, het bouwen en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht.

Deze indeling is gebaseerd op de fasering en is op kaart A-7 weergegeven.

In de exploitatieopzet is de fasering opgenomen zoals aangegeven in de tabel die is opgenomen in deel B, hoofdstuk 4.2 van het exploitatieplan. Dit is een voorlopige fasering, die kan worden aangepast bij de detaillering van de woonvelden. Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan is de fasering van de verschillende werken en werkzaamheden alsmede de fasering van de kosten en opbrengsten, in de exploitatieopzet vooralsnog gelijkmatig gespreid over het tijdvak.

Het voornemen van de gemeenten is gericht op een start aan de zuidoostzijde van het plangebied. Bij de ontwikkeling van de locatie is het noodzakelijk om zo spoedig mogelijk te kunnen beschikken over (delen van) de hoofdontsluitingsstructuur, zodat de daaraan liggende woonvelden kunnen worden gerealiseerd.

Onderstaand is – op hoofdlijnen – een overzicht opgenomen van de werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in de diverse fasen.

OVERZICHT WERKZAAMHEDEN IN FASEN	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen			
Opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.	X	X	X
Het opschonen en dempen van watergangen	X	X	X
Het partieel ophogen en voorbelasten van het gebied	X	X	X
Het verwijderen van de voorbelasting	X	X	X
Aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen	X	X	X
Aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen e.d.	X	X	X
Aanleg en aanpassen van nutsvoorzieningen (derden)	X	X	X
Aanleggen en verwijderen van bouwwegen en omleidingsroutes met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken	X	X	X
Het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein	X	X	X
Inrichten openbare ruimte (woonrijp maken)			
Het aanleggen van bruggen	X	X	X
Het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen	X	X	X
Aanleggen van straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op de bestaande infrastructuur en openbare ruimte	X	X	X
Aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair	X	X	X
Aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden	X	X	X
Het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, kadewanden en taluds	X	X	X
Aanleggen van groenvoorzieningen (o.a. beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen	X	X	X
Aanleggen van geluidwerende voorzieningen met bijbehorende voorzieningen	X	X	X
Instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen	X	X	X
Planstructurele voorzieningen			
Aanleg van het structureel groen en water	X	X	X
Aanleg van de parken	X	X	X
Aanleg van de jachthaven/sluis	X	X	X
Aanleg van de Westelijke Ontsluitingsweg	X	X	X
Aanleg van de Korte Muidwerweg/Weesperweg	X	X	X
Aanleg van de Noordelijke Ontsluitingsweg	X	X	X

4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Door een onafhankelijk deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied geraamd⁴⁾. De inbrengwaarde is bepaald per 1 januari 2015.

4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten – voor zover mogelijk in dit globale stadium van planvorming – geraamd op basis van – voor de werken en werkzaamheden in de locatie – samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau.

De toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten.

In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt. Het gaat hier om de kosten van ophoging, de aanleg van riolering, de aanleg van woonstraten, woonerven en buurtgroen, investeringen in natuurcompensatie, waterberging en ontsluitingswegen voor zover deze alleen een functie hebben voor het betreffende gebied (en dus volledig toerekenbaar zijn aan het betreffende gebied). Deze kosten worden dan ook volledig aan dit betreffende exploitatiegebied toegerekend.

De planstructurele voorzieningen zijn eveneens volledig toerekenbaar aan het exploitatiegebied. Voor zover het gaat om de aanleg van infrastructuur is de dimensionering afgestemd op het gebruik door verkeer vanuit de locatie. Er is geen sprake van overdimensionering ten behoeve van gebruik vanuit andere gebieden.

Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). Het betreft:

- Het recreatiegebied (bestemming R);
- de jachthaven (bestemming R-J);
- het zuidelijke park (bestemming R-P)
- de Westelijke Ontsluitingsweg (bestemming V);
- de Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming V);
- de aansluiting van de Westelijk ontsluitingsweg op Leeuwendveldseweg / Hogeweyselaan (bestemming V);

Deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in het exploitatiegebied en de kosten worden voor het proportionele deel dat de functies in het exploitatiegebied profijt hebben van deze werken en werkzaamheden.

Voor kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied zijn geen kosten meegenomen.

In navolgende tabel wordt aangegeven welke vormen van grondgebruik in het exploitatieplan volledig of deels ten laste vallen van dit exploitatieplan.

4) **Bron vermelden.**

Niet uitgeefbare gronden			
Planstructureel	Recreatie (bestemming R)		deels
	Natuur (bestemming N)		deels
	Groen (bestemming G)		deels
	Groen (bestemming G)		volledig
	geen onderdeel van strategisch groen/water		
	Water (bestemming W)		volledig
	Verkeer (bestemming V1/ V2)		deels
	Jachthaven (bestemming R-J)		deels
	Parken (bestemming R-P)		deels
Binnen bestemming Woongebied	Wijkwegen, Buurtwegen, Groen en Water		volledig

De derde kostensoort betreft de bovenplanse kosten waarvoor de gemeente in het exploitatieplan een fondsbijdrage mag opnemen (op grond van artikel 6.13, lid 7, Wro). Hiervan is geen sprake in dit exploitatieplan.

Bij de raming van de kosten van voorbereiding, toezicht en administratie wordt uitgegaan van de Ontwerp Ministeriële “Regeling plankosten exploitatieplan”. De gemeenten hebben niet gekozen voor een andere wijze van ramen van plankosten. Enerzijds vanwege de verschillende uitgangspunten tussen de twee gemeenten in het toepassen van een “traditionele wijze” van ramen van plankosten; anderzijds omdat vanwege de complexiteit en lange ontwikkelingsperiode van de locatie er behoefte is aan een eenduidig en algemeen geaccepteerd instrument om op onafhankelijke wijze de plankosten te ramen.

De raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie heeft de vorm van een tabel, waarin per kostensoort, af te leiden uit de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro, een contante waarde per peildatum wordt berekend. De contante waarden per kostensoort worden opgeteld tot een totaal van de andere kosten in verband met de grondexploitatie.

4.5.1. Recreatiegebied (bestemming Recreatie – R, Groen - G en Natuur – N)

Het recreatiegebied is één van de belangrijkste dragers van de locatie en voorwaarde voor ontwikkeling van de Bloemendalerpolder als aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied krijgt een inrichting met veel gebruiksgroen en -water. Met de verandering van agrarisch gebied in recreatief gebied zijn aanzienlijke investeringen gemoeid die (deels) ten laste van de exploitatie van Bloemendalerpolder komen.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van agrarische naar recreatieve functie. Het is een uitloopgebied voor bewoners van de Bloemendalerpolder. Daarnaast is dit gebied een ruimtelijk buffer tussen de Rijksweg A-1 en het woongebied.

Toerekenbaarheid: De recreatieve inrichting van het gebied zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: Het recreatiegebied is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. Het gebied heeft een recreatieve functie voor de Bloemendalerpolder en de inwoners van Weesp en Muiden.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de volgende berekening:

- 50% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied vanwege de bufferwerking tussen het woongebied en de Rijksweg A-1;
- 25% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als investering ten faveure van de bewoners ten noorden van de spoorlijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in Leeuwendeld 494 woningen komen, die hiervan gebruik maken en in de Bloemendalerpolder 2.750 woningen komen die recreëren in dit gebied;
- 25% van de aanlegkosten van het recreatiegebied worden gezien als investering ten faveure van de overige bewoners van Weesp en Muiden.

Toepassing van deze berekening heeft tot gevolg dat 71% van de aanlegkosten van de aanlegkosten van de recreatiegebied ten laste komen van het exploitatiegebied.

4.5.2. Jachthaven (bestemming Recreatie-Jachthaven – R-J) en sluis

In het exploitatiegebied wordt aan de oostzijde langs de Vecht een jachthaven gerealiseerd.

Toetsing aan de criteria:

Toerekenbaarheid: De aanleg van de jachthaven zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Profijt en proportionaliteit: De jachthaven is voor één derde deel bedoeld voor gebruik door passanten en voor twee derde deel bedoeld voor ligplaatsen voor bewoners van de Bloemendalerpolder.

De aanlegkosten voor de jachthaven komen voor 66% ten laste van het exploitatiegebied.

Om vanaf de Vecht de Bloemendalerpolder in te kunnen varen dient binnen de bestemming Recreatie-Jachthaven een waterverbinding tussen het woongebied en de Vecht gerealiseerd te worden. Onderdeel van deze waterloop is een sluis.

Toetsing aan de criteria:

Toerekenbaarheid: De aanleg van de sluis zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Profijt en proportionaliteit: De sluis is bedoeld om een verbinding te maken tussen het water in het woongebied en de Vecht. Deze verbinding wordt vooral gebruikt worden door bewoners van de Bloemendalerpolder dan wel bezoekers van bewoners van de Bloemendalerpolder, die met een boot op bezoek komen. Niet uitgesloten is dat andere bezoekers per boot ook gebruik zullen gaan maken van de sluis. Deze kans wordt echter niet groot geacht omdat het water in het woongebied geen doorgaande vaarroute vormt en er verder geen openbaar toegankelijke ligplaatsen zullen komen.

De aanlegkosten voor de sluis komen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

4.5.3. Parken (bestemming Recreatie-Park – R-P)

In het exploitatiegebied worden twee parken aangelegd: één park direct ten noorden van Leeuwendeld (verder te noemen het zuidelijk park) en één park ten westen van de Korte Muiderweg en de bestemming Recreatie-Jachthaven (verder te noemen het noordelijk park).

Toetsing aan de criteria:

Toerekenbaarheid: De aanleg van de parken zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Profijt en proportionaliteit: Het noordelijk gelegen park is volledig bestemd voor het woongebied Bloemendalerpolder en de aanlegkosten van dit park vallen dan ook voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

Het zuidelijk gelegen park heeft naast een functie voor het woongebied Bloemendalerpolder ook een functie voor het woongebied Leeuwendeld. Om die reden wordt 50% van de aanlegkosten van dit deel van het park ten laste gebracht van het exploitatiegebied.

Verder is het de bedoeling dit park ook te gebruiken als evenementenlocatie voor geheel Weesp. Gezien het incidentele karakter van het gebruik van dit park als evenemententerrein heeft geen verdere aftrek van de aanlegkosten plaats gevonden voor dat gebruik van het zuidelijk gelegen park.

4.5.4. Westelijke Ontsluitingsweg: deel A-1 – Noordelijke ontsluitingsweg (bestemming Verkeer – V)

Vanaf de aansluiting op de verlegde A1 wordt een ontsluitingsweg aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Zie kaart A-8 voor de ligging van de westelijke ontsluitingsweg en dit wegvak.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: De bewoners van het woongebied in de Bloemendaler hebben profijt van de westelijke ontsluitingsweg (deel A-1 – Noordelijke ontsluitingsweg). Dit deel van de westelijke ontsluitingsweg vormt de ontsluiting van de Bloemendalerpolder van/naar het noorden. Daarnaast heeft dit deel van de westelijke ontsluitingsweg een functie voor ontsluiting van Weesp op de verlegde A1.

Toerekenbaarheid: De westelijke ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden

Proportionaliteit: De westelijke ontsluitingsweg deel A-1 – Noordelijke ontsluitingsweg is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. De weg heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder en voor de rest van Weesp. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 37% van de aanlegkosten van de westelijke Randweg ten laste van het exploitatiegebied.

4.5.5. Westelijke Ontsluitingsweg: deel Noordelijke Ontsluitingsweg - Hogeweyselaan (bestemming Verkeer – V)

Vanaf de aansluiting op de verlegde A1 wordt een ontsluitingsweg aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Zie kaart A-8 voor de ligging van de westelijke ontsluitingsweg en dit wegvak.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: De bewoners van het woongebied in de Bloemendaler hebben profijt van de westelijke ontsluitingsweg (deel Noordelijke ontsluitingsweg-Leeuwendeldseweg). Dit deel van de westelijke ontsluitingsweg vormt de ontsluiting van de Bloemendalerpolder van/naar het noorden en van/naar het zuiden. Daarnaast heeft dit deel van de westelijke ontsluitingsweg een functie voor ontsluiting van Weesp op de verlegde A1.

Toerekenbaarheid: De westelijke ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden

Proportionaliteit: De westelijke ontsluitingsweg is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. De weg heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder en voor de rest van Weesp. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 29% van de aanlegkosten van de westelijke Randweg ten laste van het exploitatiegebied.

4.5.6. Aansluiting Westelijk Ontsluitingsweg op Hogeweyselaan / Leeuwendeldseweg (bestemming Verkeer – V)

Dit betreft een bestaand wegvak dat gehandhaafd wordt en deels wordt aangepast. Zie kaart A-8 voor de ligging van de westelijke ontsluitingsweg en dit wegvak.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van verkeersfunctie van deze aansluiting.-

Toerekenbaarheid: Deze aansluiting zou niet worden aangepast als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: Deze aansluiting heeft een ontsluitingsfunctie voor de Bloemendalerpolder, maar ook voor de wijk Leeuwendeld. Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten uit de MER en de verkeersberekeningen van Goudappel.

Op basis van het bovenstaande komt 85% van de aanlegkosten van de aanpassing van de aansluiting van de Westelijke Ontsluitingsweg op de Hogeweyselaan / Leeuwendeldseweg ten laste van het exploitatiegebied.

4.5.7. Korte Muiderweg/Weesperweg (bestemming Verkeer V)

De Korte Muiderweg/Weesperweg is in de huidige situatie de verkeersontsluiting voor Weesp naar de Rijksweg A1. Bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder wordt deze functie op enig moment overgenomen door de Westelijke Ontsluitingsweg. De verkeersfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg verandert daarmee van hoofdontsluiting van/naar de Rijksweg A1 tot gebiedsontsluiting van de Bloemendalerpolder. De verandering van verkeersfunctie leidt tot aanpassingen aan het wegprofiel om de Korte Muiderweg een uitstraling te geven die past bij haar autoluwe functie.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de verandering van verkeersfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg.

Toerekenbaarheid: De Korte Muiderweg/Weesperweg zou niet worden gereconstrueerd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De ontsluitingsfunctie van de Korte Muiderweg/Weesperweg wordt vervangen door de Westelijke Ontsluitingsweg. Daarmee verandert de functie van de Korte Muiderweg/Weesperweg en dient het wegprofiel aangepast te worden om een veilige en kwalitatieve ontsluiting voor het nieuwe woongebied te maken. De aanlegkosten van de reconstructie vallen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

Toelichting op de kostenraming

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het opruimen, egaliseren en ophogen van het exploitatiegebied en opschonen van watergangen, alsmede het partieel voorbelasten van woonvelden.

De mate van ophoging en voorbelasting is indicatief door middel van een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek vastgesteld. Op basis daarvan zijn de kosten indicatief geraamd en omgeslagen naar een gemiddelde eenheidsprijs per m² woongebied.

Voorzieningen, binnenplans (Bro 6.2.4 c)

Er is een kostenraming opgesteld voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De hieruit resulterende bedragen zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De eisen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3 artikel 2.1. De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied wordt in de planuitwerking alsmede in het beeldkwaliteitplan en het Landschapsonwikkelingsplan bepaald. In deel B, hoofdstuk 2, paragraaf 2.4.1 t/m 2.4.3 zijn de verschillende werkzaamheden die moeten worden verricht aangegeven.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties (Bro 6.2.4 f)

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)

Op basis van de plankosten⁵ is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

Kosten voor tijdelijk beheer (Bro 6.2.4 k)

Voor tijdelijk beheer van het gebied is rekening gehouden met de volgende kosten: 0,5 % van de inbrengwaarde.

⁵ Rekenmodel bij de ontwerp ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan"

Kosten van planschade-uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

In opdracht van de gemeenten is een planschade risicoanalyse uitgevoerd⁶. Het bedrag uit dit rapport is – geïndexeerd naar het huidige prijspeil – opgenomen in de exploitatieopzet.

Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen (Bro 6.2.4 m)

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

De kosten en opbrengsten van het project zijn conform de fasering in de tijd uitgezet. In de exploitatieopzet wordt een rentepercentage gehanteerd van 4,5%.

4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van):

- a. de grondopbrengsten van de te ontwikkelen woningen worden weergegeven als een gewogen gemiddelde per woning per woningcategorie, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;
- b. de grondopbrengsten voor de overige te bouwen (centrum)voorzieningen

Bij de bepaling van de grondopbrengsten is uitgegaan van het gemeentelijk grondprijsbeleid. In haar beleid kiezen de gemeenten ervoor om uit te gaan van een residuele grondwaardebepaling, waarbij een optimum gezocht wordt tussen rendement, kwaliteit en looptijd.

Als input voor de residuele grondwaardeberekening is uitgegaan van de volgende grondquote 's:

- rijwoning: 30-35%;
- twee onder één kapwoning: 35-40%;
- vrijstaande woning: 30-35%;
- appartement: 10%
- vrije kavels: 85%.

Voor de centrumvoorzieningen is als input voor de residuele grondwaardeberekening uitgegaan van grondprijzen uit vergelijkbare ontwikkelingen in de regio.

De woningen en de centrumvoorzieningen zijn met uitzondering van een horeca-inrichting bij de Jachthaven gesitueerd in het woongebied (bestemming WG). Eerst bij de uitwerking van de woonvelden zal van een nadere verdeling van de verschillende woningtypen en de centrumvoorzieningen over deze woonvelden sprake zijn.

Woningbouwcategorie	Aantal	Gewogen gemiddelde grondprijs
Rijwoning	1.130	€ 73.186,-
Twee onder één kap	997	€ 132.059,-
Vrijstaand	332	€ 166.543,-
Appartement	214	€ 19.075,-
Vrije kavel	77	€ 231.464,-

⁶ Rapport: Planschade risicoanalyse (in verband met het woningbouwplan voor de Bloemendalerpolder te Weesp/Muiden); Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, 27 september 2012

4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Van de verhaalbare kosten worden de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en – indien daarvan sprake is – de opbrengsten, welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen, afgetrokken. De na aftrek van deze posten resterende kosten zijn de maximaal te verhalen kosten.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan woning categorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Per onderscheiden categorie wordt gewogen gemiddelde grondprijs per woning gegeven (artikel 6.18, lid 2, Wro).

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten een omgevingsvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In die situatie kunnen niet alle kosten worden verhaald op de exploitanten en wordt de gemeente geconfronteerd met een tekort. Voor zo'n tekort moet de gemeente dekking zien te vinden uit andere middelen en zal de gemeente een omschrijving moeten geven van de wijze waarop het tekort wordt gedekt (artikel 6.2.11, sub m, Bro).

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20, lid 1, Wro). Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage (artikel 6.18, lid 2 en lid 3, Wro), worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de bouwvergunning, of in het voorkomende geval aan diens rechtsopvolger (artikel 6.20, lid 3, Wro). Deze terugbetaling dient binnen een maand plaats te vinden en bovendien met rente (gelijk aan de rente in de laatste herziening van het exploitatieplan).

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen (artikel 6.20, lid 4, Wro). Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. In de exploitatieopzet dient daarom te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is (artikel 6.2.8 Bro).

Bij de minimaal jaarlijkse herziening moet dit percentage telkens worden aangepast naar de laatste stand van zaken. Indien dit percentage de grenswaarde van negentig procent bereikt, kan door de genoemde belanghebbenden dus een verzoek tot afrekening worden ingediend.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor bouwen

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd (artikel 6.17, lid 1, Wro).

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt (artikel 6.19, respectievelijk sub a en sub b, Wro).

Bij de verlening van de bouwvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op (artikel 6.17, lid 2, Wro). In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichtingen is voldaan (artikel 6.21, lid 1, Wro). Indien na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn nog immer geen betaling heeft plaatsgehad, kan het college van burgemeester en wethouders bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen, te verhogen met de op de invordering vallende kosten (artikel 6.21, lid 2, Wro). In het geval dat binnen drie maanden na het besluit van het college van burgemeester en wethouders om de betreffende bouwactiviteiten niet te laten aanvangen of in het voorkomende geval te staken, de exploitatiebijdrage nog niet is voldaan, dan kan het college van burgemeester en wethouders de verleende bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 6.21, lid 3, Wro).

In het exploitatieplan Bloemendalerpolder is – op de gronden van exploitanten –overwegend sprake van een globale bestemmingslegging. Een exploitatiebijdrage op grond van een concreet bouwplan is derhalve op dit moment nog niet te berekenen. Om die reden is voor het totaal van de particuliere eigendommen en rekening houdend met het in paragraaf 4.6 opgenomen normatieve grondgebruik, de raming van de totale exploitatiebijdrage voor de particuliere eigendommen opgenomen, op basis van de gewogen opbrengst per m2 WG-gebied, onderscheiden naar woonvelden.

Deel B

1. De status van dit exploitatieplan

27

1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit ontwerpexploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan behoort bij het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder, vastgesteld door de gemeente Muiden op << datum >> en het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder, vastgesteld door de gemeente Weesp op <<datum>>, hierna gezamenlijk genoemd bestemmingsplan Bloemendalerpolder.

1.2. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 1);
- een beschrijving van het exploitatiegebied, bestaande uit:
 - . de begrenzing van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2.1);
 - . het voorgenomen grondgebruik (hoofdstuk 2.2);
 - . te verwerven gronden (hoofdstuk 2.3);
 - . een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2.4);
- eisen en regels (hoofdstuk 3);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

1.3. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Bloemendalerpolder'.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

2. Het exploitatiegebied

28

2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de Kaart B-1 Exploitatiegebied die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeenten hebben het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de Kaart B-2 Voorgenomen grondgebruik die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3. Te verwerven gronden

De gemeenten beogen de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart B-3 Te verwerven gronden die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied voorzien.

2.4.1. Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de gronden in het exploitatiegebied. Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.;
- het opschonen en dempen van watergangen;
- het partieel ophogen en voorbelasten van het terrein;
- het verwijderen van de voorbelasting;
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen, e.d.;
- aanleggen en aanpassen nutsvoorzieningen (derden);
- aanleggen en verwijderen van bouwwegen en omleidingsroutes met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;

- Het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

2.4.2. Inrichting openbare ruimte

Deze werken en werkzaamheden hebben betrekking op de niet-uitgeefbare gronden binnen het woongebied. In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd voor het inrichten van de openbare ruimte:

- het aanleggen van bruggen;
- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, kadewanden en taluds;
- aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen van geluidwerende voorzieningen met bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

2.4.3. Planstructurele voorzieningen

Voor de realisatie van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder worden de volgende planstructurele voorzieningen aangelegd:

- Aanleg van het structureel groen en water;
- Aanleg van de parken;
- Aanleg van de jachthaven en de sluis;
- Aanleg van de Westelijke ontsluitingsweg;
- Herinrichting van de Korte Muiderweg/Weesperweg;
- Aanleg van Noordelijke ontsluitingsweg;

3. Eisen en regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- c. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied zoals weergegeven op kaart B-1;
- d. exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- e. gedetailleerde uitvoeringsplanning: een jaarlijks te actualiseren planning waarin voor het volledige exploitatiegebied op basis van de fasering en de, binnen de fasering te onderscheiden deelgebieden, wordt aangegeven op welke datum de start van de uitvoering van de werkzaamheden voor dat deelgebied is voorzien alsmede, voor zover van toepassing, het in het betreffende deelgebied aantal te realiseren woningen.
- f. structureel groen en water: groen- en waterelementen met een minimale breedte van 50 m.
- g. Westelijke ontsluitingsweg: de te realiseren verkeersweg tussen de Rijksweg A-1 en de aansluiting op de Hogeweyselaan / Leeuwendalseweg aan de westkant van het exploitatiegebied in de bestemming Verkeer V-1 en V-2;
- h. Noordelijke ontsluitingsweg: de te realiseren verkeersweg tussen de Westelijke ontsluitingsweg en het noordelijk gelegen deel van de bestemming Woongebied van het exploitatiegebied in de bestemming Verkeer V-2.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

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

- 2.1 Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:
- Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 52)
 - Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012 (pag. 1 t/m 6);
 - Definitief Programma Van Eisen Blauw Bloemendalerpolder Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht d.d. maart 2012 (pag. 1 t/m 9);
 - Definitief programma van Eisen Grijs d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 3).
- Deze documenten maken deel uit van de eisen en regels van dit exploitatieplan.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

- 2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3

- 2.3.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 2.3.2 Naast de in artikel 2.3.1. genoemde melding dient de exploitant tevens te voldoen aan de eisen en voorwaarden die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4

- 2.4.1 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.3.1 vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures zoals die vermeld staan ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden in het Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012.

Uitzonderingsbepaling

- 2.5 De artikelen 2.2 tot en met 2.4 zijn niet van toepassing, indien de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd ter zake als exploitant optreedt.

Artikel 3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

- 3.1 De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient in overeenstemming te zijn met de daarvoor geldende voorwaarden uit de Europese en nationale regelgeving ten aanzien van de aanbesteding van werken en diensten.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

3.2

- 3.2.1 Tenminste 8 weken voor de voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 3.2.2 Bij die melding wordt een proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft en een onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met het aanbestedingsreglement.

Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

3.3

- 3.3.1 Een proces-verbaal van aanbesteding behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Tenminste 8 weken na ontvangst van een proces-verbaal van aanbesteding beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd omtrent de instemming daarmee.

- 3.3.2 Burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd onthouden zich van instemming met een proces-verbaal van aanbesteding, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.

Artikel 4 Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

- 4.1 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 2 is pas toegestaan zodra in fase 1 70% van het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de gedetailleerde uitvoeringsplanning bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan is opgeleverd aan de koper/verhuurder.
- 4.2 Het verlenen van vergunningen voor bouwen van woningen voor fase 3 (het wijzigingsgebied) is pas toegestaan zodra in fase 1 alle het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de gedetailleerde uitvoeringsplanning is opgeleverd aan de koper/huurder én in fase 2 50% van het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de gedetailleerde uitvoeringsplanning is opgeleverd aan de koper/verhuurder.
- 4.3 Van elke hectare binnen de bestemming Woongebied waarop de vergunning voor het bouwen van woningen met de daarbij behorende gronden (waaronder mede de openbare ruimte wordt gerekend die ten behoeve van het betreffende bouwplan wordt gerealiseerd) ziet, wordt 1,36 hectare aan structureel groen en water ingericht binnen het exploitatiegebied.
- 4.4 De vergunningen voor bouwen van hoofdgebouwen kan niet worden verleend voordat het oppervlak structureel groen en water als bedoeld in 4.3 welke is gekoppeld aan de vergunning voor woningen die het meest recentelijk in het exploitatiegebied is verleend, nog niet is gerealiseerd.
- 4.6 5 jaar na de verlening van de eerste vergunning voor het bouwen van woningen binnen het exploitatiegebied kunnen vergunningen voor het bouwen van woningen niet worden verleend zolang het park ten noorden van de wijk Leeuwendeld niet grondgebied in ontwikkeling is gebracht. Onder in ontwikkeling is gebracht wordt verstaan gronden waarvoor tenminste werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 2.2 zijn gemeld.
- 4.7 de vergunning voor het bouwen van de 501^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de binnen de bestemming Woongebied te realiseren centrale waterplas in ontwikkeling is gebracht. Deze waterplas heeft een omvang van minimaal 6,5 hectare en dient nabij de specifieke bouwaanduiding centrum gesitueerd te worden. Onder in ontwikkeling is gebracht wordt verstaan gronden waarvoor tenminste werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 2.2 zijn gemeld.
- 4.8 de vergunning voor het bouwen van de 840^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de westelijke ontsluitingsweg gereed is en aangesloten is op de Rijksweg A-1.
- 4.9 1 jaar na de oplevering van de westelijke ontsluitingsweg, kunnen vergunningen voor bouwen van hoofdgebouwen niet worden verleend zolang de Korte Muiderweg niet heringericht is.
- 4.10 de vergunning voor het bouwen van de 2.340^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat de bestemming Natuur in ontwikkeling is gebracht. Onder in ontwikkeling is gebracht wordt verstaan gronden waarvoor tenminste werken en werkzaamheden zoals bedoeld in 2.2 zijn gemeld.
- 4.11 de in artikel 4 genoemde aantallen zullen in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden herberekend.

Artikel 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

Minimum percentage sociale huur- en koopwoningen

5.1

- 5.1.1 Minimaal 5% van de te realiseren woningen dienen een VON-prijs te hebben tot € 195.000,- (prijsspeil 1-1-2015). Deze woningen of een deel daarvan mogen ook als huurwoningen worden gerealiseerd waarbij de maximale huur € 710,- per maand bedraagt (prijsspeil 1-1-2015).
- 5.1.2 De in artikel 5.1 genoemde VON-prijzen en maximale huurbedragen zullen in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden geïndexeerd.
- 5.1.3 Een exploitant is gerechtigd af te zien van de in 5.1.1 benoemde plicht als die exploitant kan aantonen dat het van toepassing zijnde percentage elders in het plangebied wordt gecompenseerd, dan wel dat het benoemde percentage voor het gehele plangebied reeds is gerealiseerd.
- 5.1.4 Indien een exploitant gebruik maakt van de uitzonderingsbepaling in 5.1.3 dient die exploitant dit uiterlijk 8 weken voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van woningen schriftelijk aan burgemeester en wethouders voor te leggen.

Tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen

5.2

- 5.2.1 Een sociale huurwoning wordt verhuurd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.
- 5.2.2 Een sociale koopwoning wordt vervreemd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

4. Exploitatieopzet

4.1. Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt 15 jaren.

4.2. Aanduiding van de fasering en koppelingen

De Bloemendalerpolder zal in fasen gerealiseerd worden. Deze fasering staat weergegeven op kaart B-4, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Verder zijn koppelingen gemaakt voor de momenten waarop aan een volgende fase begonnen kan worden.

4.3. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 71.585.000,- exclusief de sloopkosten.

4.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Omschrijving Bro:	Contante waarde	1-1-2015	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023
6.2.4 b Grondwerken	€ 47.033.592	€ 2.711.005	€ 3.795.407	€ 5.422.010	€ 7.590.814	€ 3.253.206	€ 3.253.206	€ 2.168.804	€ 2.711.005	€ 5.964.211	€ 3.795.407
6.2.4 c Bouw- en Woonrijp maken	€ 59.139.953	€ -	€ 1.367.925	€ 3.696.892	€ 5.644.310	€ 7.973.513	€ 7.458.602	€ 4.938.701	€ 3.729.275	€ 3.290.062	€ 5.122.469
6.2.4 k Plankosten	€ 23.196.934	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 2.621.740	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 1.310.870
6.2.4 k Tijdelijk beheer	€ 352.467	€ 169.678	€ 169.678	€ -	€ -	€ -	€ 7.144	€ 5.358	€ -	€ 1.786	€ 3.572
6.2.4 l Planschade	€ 248.502	€ 237.500	€ -	€ -	€ -	€ 2.500	€ 7.500	€ -	€ -	€ 2.500	€ -
Totaal kosten i.v.m. exploitatie	€ 129.971.448	€ 5.739.923	€ 7.954.750	€ 11.740.642	€ 15.856.864	€ 13.850.959	€ 13.348.192	€ 8.423.733	€ 7.751.150	€ 10.569.429	€ 10.232.318

Omschrijving Bro:	1-1-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030
6.2.4 b Grondwerken	€ 4.337.608	€ 4.337.608	€ 4.879.809	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4 c Bouw- en Woonrijp maken	€ 6.249.129	€ 5.593.938	€ 5.619.192	€ 5.975.459	€ 3.869.898	€ 745.085	€ -
6.2.4 k Plankosten	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 1.310.870	€ 655.435	€ 655.435	€ -	€ -
6.2.4 k Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4 l Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten i.v.m. exploitatie	€ 11.897.607	€ 11.242.416	€ 11.809.871	€ 6.630.894	€ 4.525.333	€ 745.085	€ -

4.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

	Contante waarde	1-1-2015	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023
totaal particulieren	€ 15.072.345	€ -	€ -	€ -	€ 1.042.477	€ 1.459.316	€ 2.084.764	€ 2.918.631	€ 1.250.896	€ 1.250.896	€ 833.867
SUOK-partners	€ 198.403.762	€ -	€ -	€ -	€ 13.538.463	€ 18.953.925	€ 30.232.117	€ 37.907.850	€ 16.246.194	€ 16.246.194	€ 10.830.732
totaal opbrengsten i.v.m exploitatie	€ 213.476.107	€ -	€ -	€ -	€ 14.580.941	€ 20.413.240	€ 32.316.881	€ 40.826.481	€ 17.497.091	€ 17.497.091	€ 11.664.600

	1-1-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030
totaal particulieren	€ 1.042.477	€ 2.293.374	€ 1.459.316	€ 1.667.926	€ 1.667.926	€ 1.876.154	€ -
SUOK-partners	€ 13.538.463	€ 29.784.657	€ 18.953.925	€ 21.661.656	€ 21.661.656	€ 24.369.577	€ -
totaal opbrengsten i.v.m exploitatie	€ 14.580.941	€ 32.078.031	€ 20.413.240	€ 23.329.581	€ 23.329.581	€ 26.245.731	€ -

De totale kosten bedragen ruim € 224 miljoen (op prijspeil). De opbrengsten bedragen ruim € 295 miljoen (op prijspeil). Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt € 12,3 miljoen (netto contante waarde) Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie.

Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

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

Omschrijving	Uitkomst
Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van opbrengstpotentie voor Particuliere eigenaren	
Contant kostenbedrag van 201.129.216 <= contante opbrengstpotentie van 213.476.107 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	201.129.216
De opbrengstpotentie voor Particuliere eigenaren is 15.072.345 als onderdeel van de totale opbrengstpotentie 213.476.107, zijnde 7,06 %.	
De maximaal te verhalen kosten bij Particuliere eigenaren zijn 7,06 % van de totale maximaal verhaalbare kosten, ofwel 7,06 % van 201.129.216 =	14.200.601
Af:	
Inbrengwaarde van het door Particuliere eigenaren zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 44,58%	2.766.818
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	11.433.783
Af:	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Particuliere eigenaren	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	3.439.593
Af totaal:	3.439.593
Berekend op startdatum 1-1-2015 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	7.994.190

4.7. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 0%.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

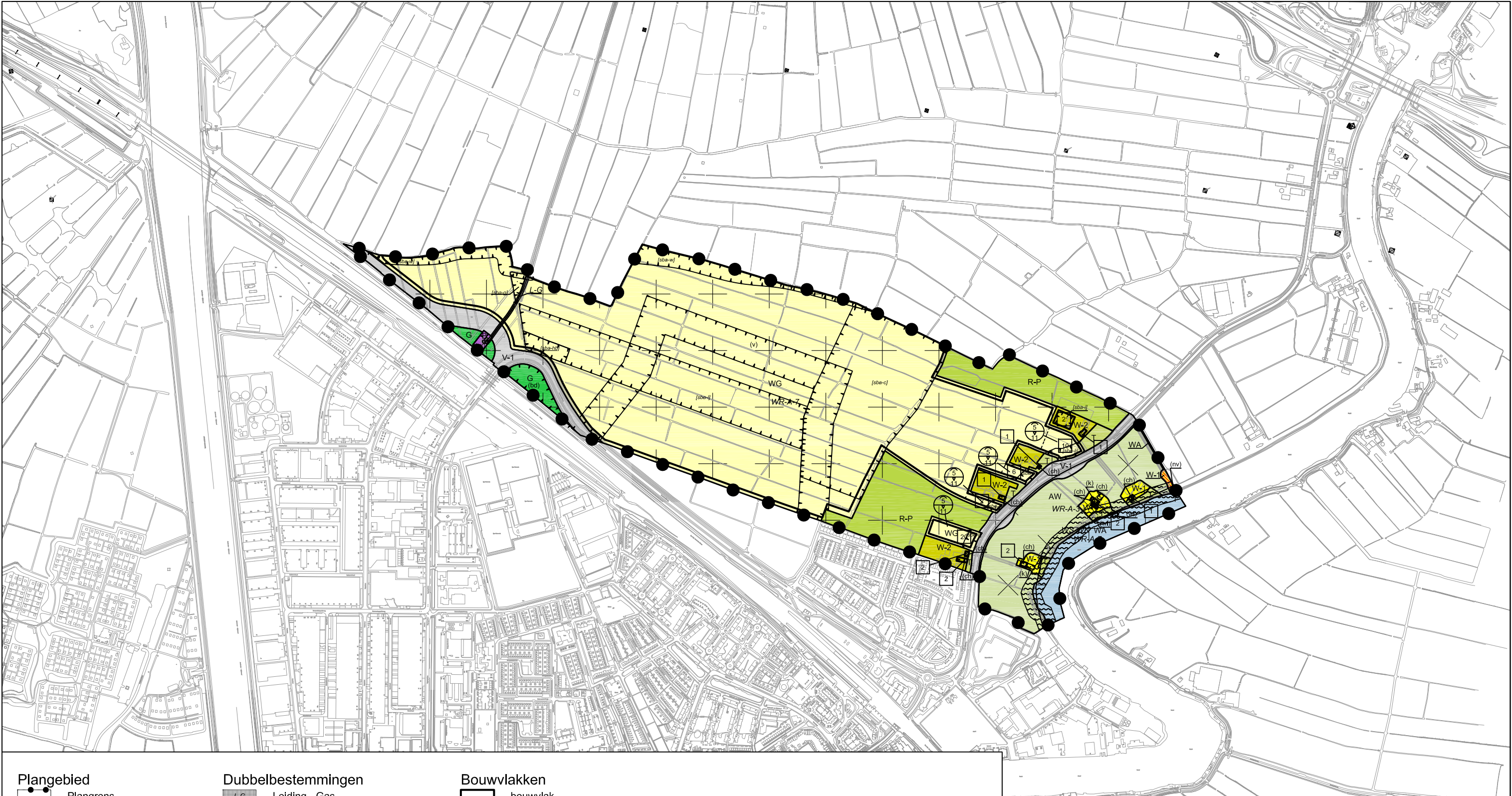
Bijlage 1 Kaarten

Bijlagen bij de toelichting op het exploitatieplan (deel A):

- Kaart A-1: Bestemmingsplan deel gemeente Weesp
- Kaart A-2: Bestemmingsplan deel gemeente Muiden
- Kaart A-3: Exploitatiegebied
- Kaart A-4: Eigendomssituatie
- Kaart A-5: Overzicht te verwerven gronden
- Kaart A-6: Kaart structureel groen en water
- Kaart A-7: Fasering realisering
- Kaart A-8: Ligging westelijke ontsluitingsweg en onderverdeling in wegvakken

Bijlagen bij het exploitatieplan (deel B):

- Kaart B-1: Exploitatiegebied
- Kaart B-2: Voorgenomen grondgebruik
- Kaart B-3: Te verwerven gronden
- Kaart B-4: Fasering realisering



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- AW Agrarisch met waarden
- B Bedrijf
- G Groen
- R-P Recreatie-Park
- T Tuin
- V-1 Verkeer - 1
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2
- WG Woongebied

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- WR-A-3 Waarde - Archeologie 3
- WR-A-7 Waarde - Archeologie 7
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Functieaanduidingen

- (bd) baggerdepot
- (ch) cultuurhistorie
- (k) kantoor
- (m) meet- en regelstation
- (nv) nutsvoorziening
- (v) verkeer
- (w) woonschepenligplaats

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-c] specifieke bouwaanduiding - centrum
- [sba-g] specifieke bouwaanduiding - galgenveld
- [sba-h] specifieke bouwaanduiding - hoogbouw
- [sba-i] specifieke bouwaanduiding - inhoud
- [sba-l] specifieke bouwaanduiding - laan
- [sba-lint] specifieke bouwaanduiding - lint
- [sba-w] specifieke bouwaanduiding - water

Maatvoeringen

- 2 maximum aantal wooneenheden
- 5 1 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas

gemeente

exploitatieplan

Muiden - Weesp

Bloemendalerpolder
Kaart A-1: Bp deel gemeente Weesp

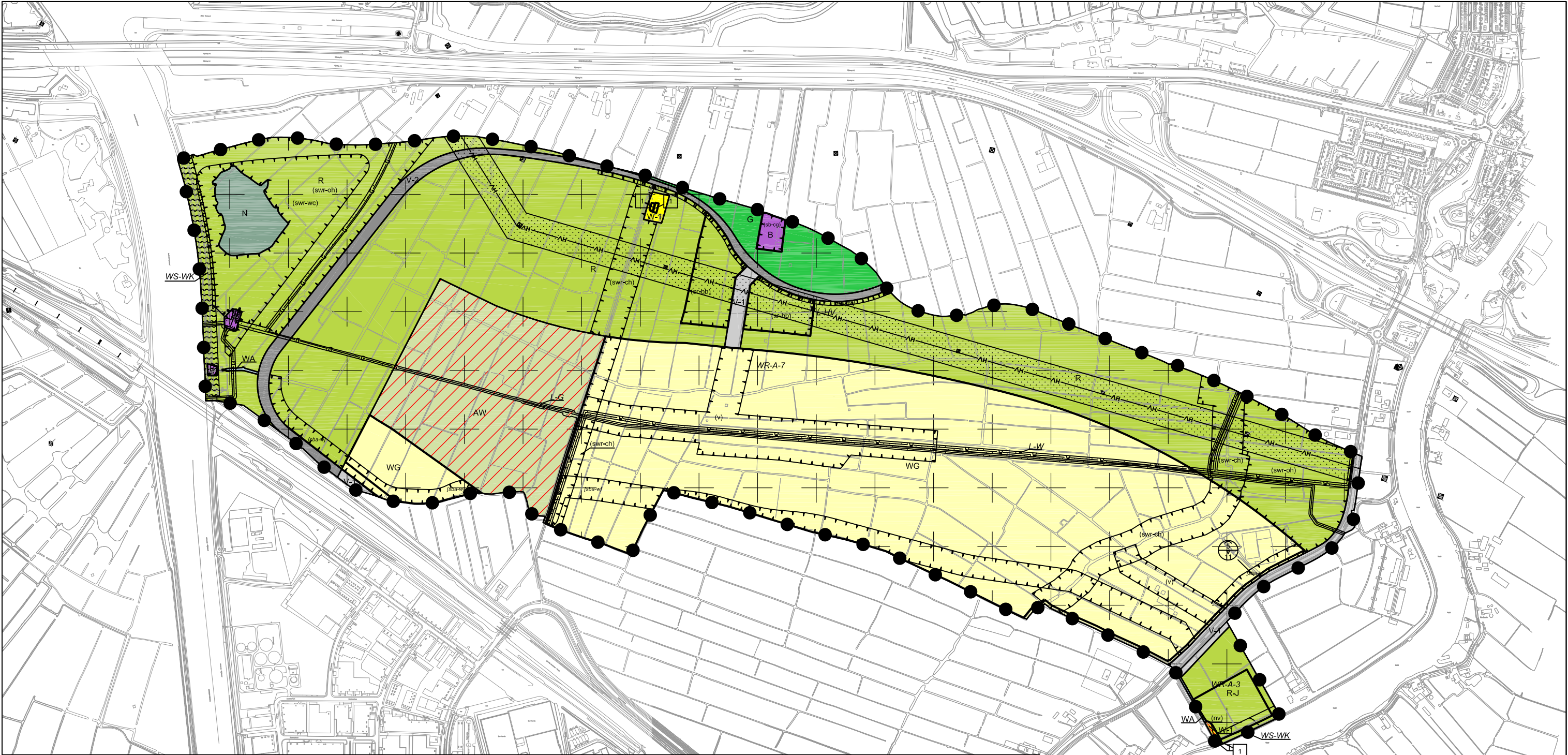


identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal : 1:10.000
NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	23-04-2015	concept	afmeting : A3	
projectnummer	voorontwerp		bladnummer : 1	
	ontwerp		aantal bladen : 1	
045700.17935.00	vastgesteld		bestand : BP Weesp	

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte : D.H. Swijnenburg
getekend : RN



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Groen
- Natuur
- Recreatie
- Recreatie-Jachthaven
- Tuin
- Verkeer - 1
- Verkeer - 2
- Water
- Wonen - 1
- Woongebied

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Leiding - Water
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 7
- Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
- wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Funcitieaanduidingen

- meet- en regelstation
- nutsvoorziening
- specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling en groothandel
- specifieke vorm van recreatie - beheerboerderij
- specifieke vorm van waarde - watercompensatie
- verkeer

specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie

specifieke vorm van waarde - openheid

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - geluidswerende voorzieningen
- specifieke bouwaanduiding - lint
- specifieke bouwaanduiding - water

Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - water

gemeente

exploitatieplan

Muiden - Weesp

Bloemendalerpolder

Kaart A-2: BP deel gemeente Muiden

noordpijl

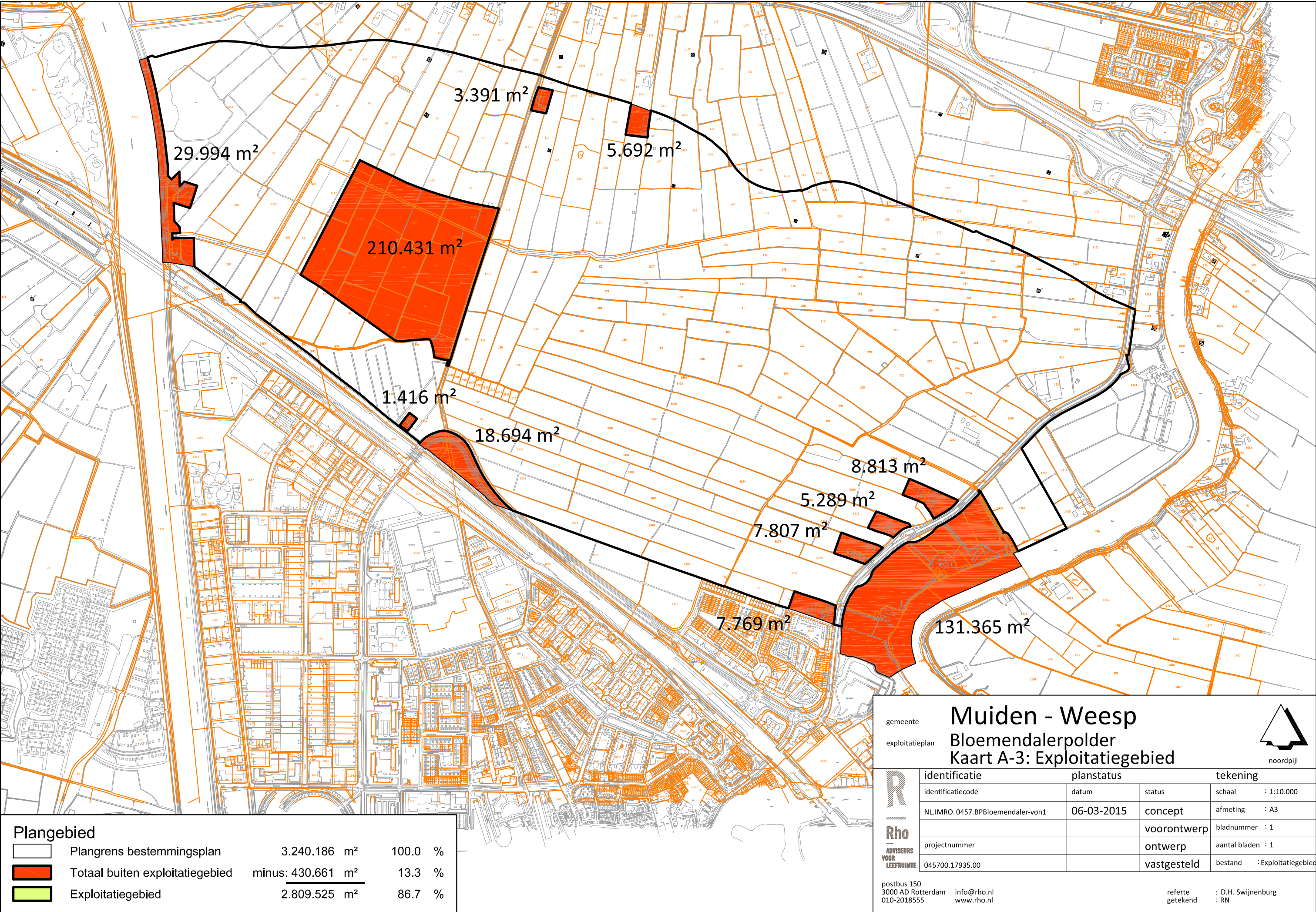
	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	23-04-2015	concept	afmeting	: A3
	projectnummer		voorontwerp	bladnummer	: 1
	045700.17935.00		ontwerp	aantal bladen	: 1
		vastgesteld	bestand	: BP Muiden	

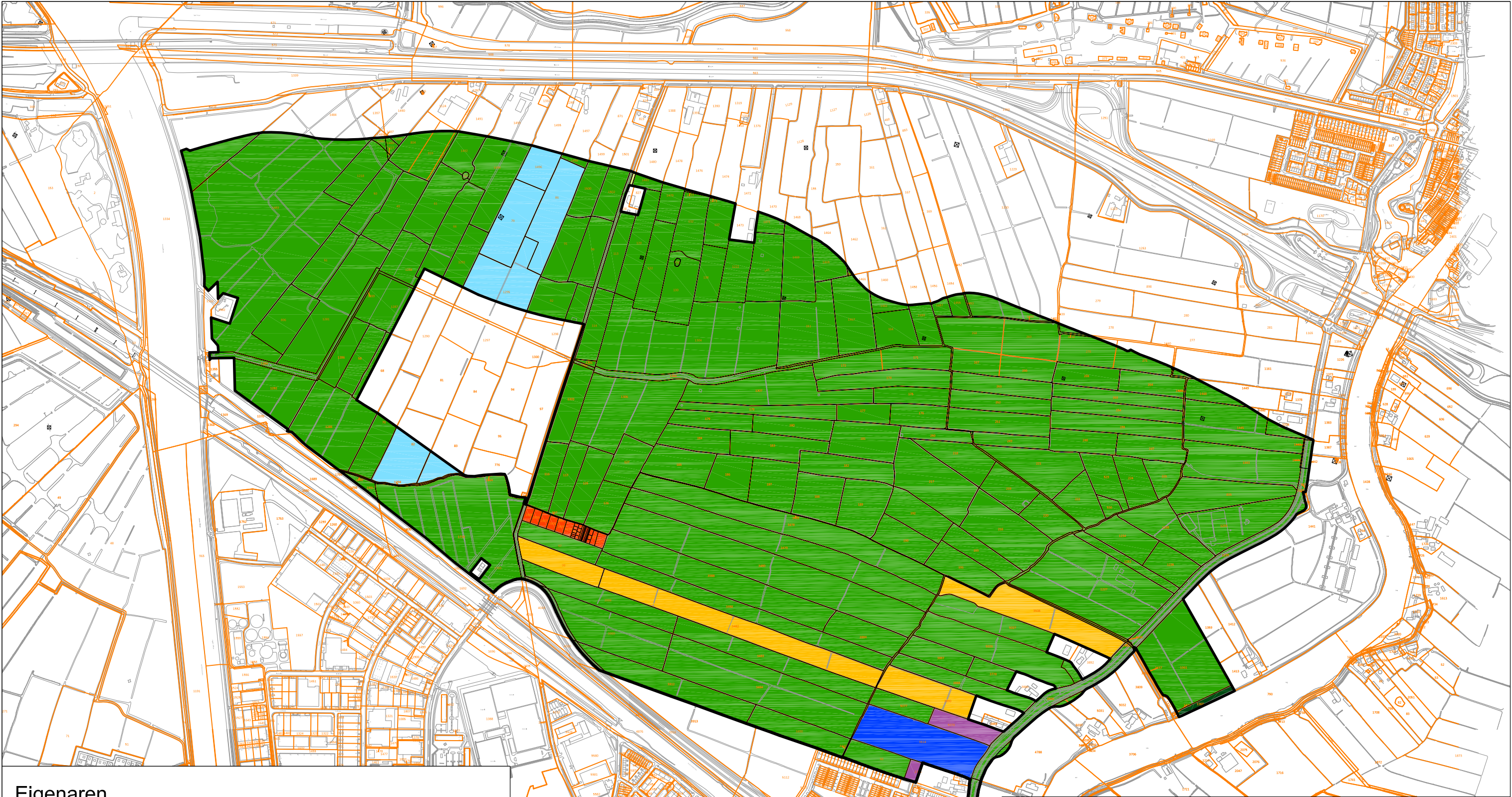
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend

: D.H. Swijnenburg
: RN





Eigenaren

	SUOK-Partners	2.564.477	m ²
	dhr. J. Koremans & van den Bosch	257	m ²
	G.S. ter Beek	99.463	m ²
	mevr. J. Vlug	10.328	m ²
	mevr. D.H. Douma	89.243	m ²
	Volkstuinders	9.001	m ²
	Volker-Wessels Vastgoed	34.005	m ²
	Wiscon	2.751	m ²

	Exploitatiegebied	2.809.525	m ²
-------------	-------------------	-----------	----------------

gemeente
exploitatieplan

Muiden - Weesp
Bloemendalerpolder
Kaart A-4: Eigendomssituatie



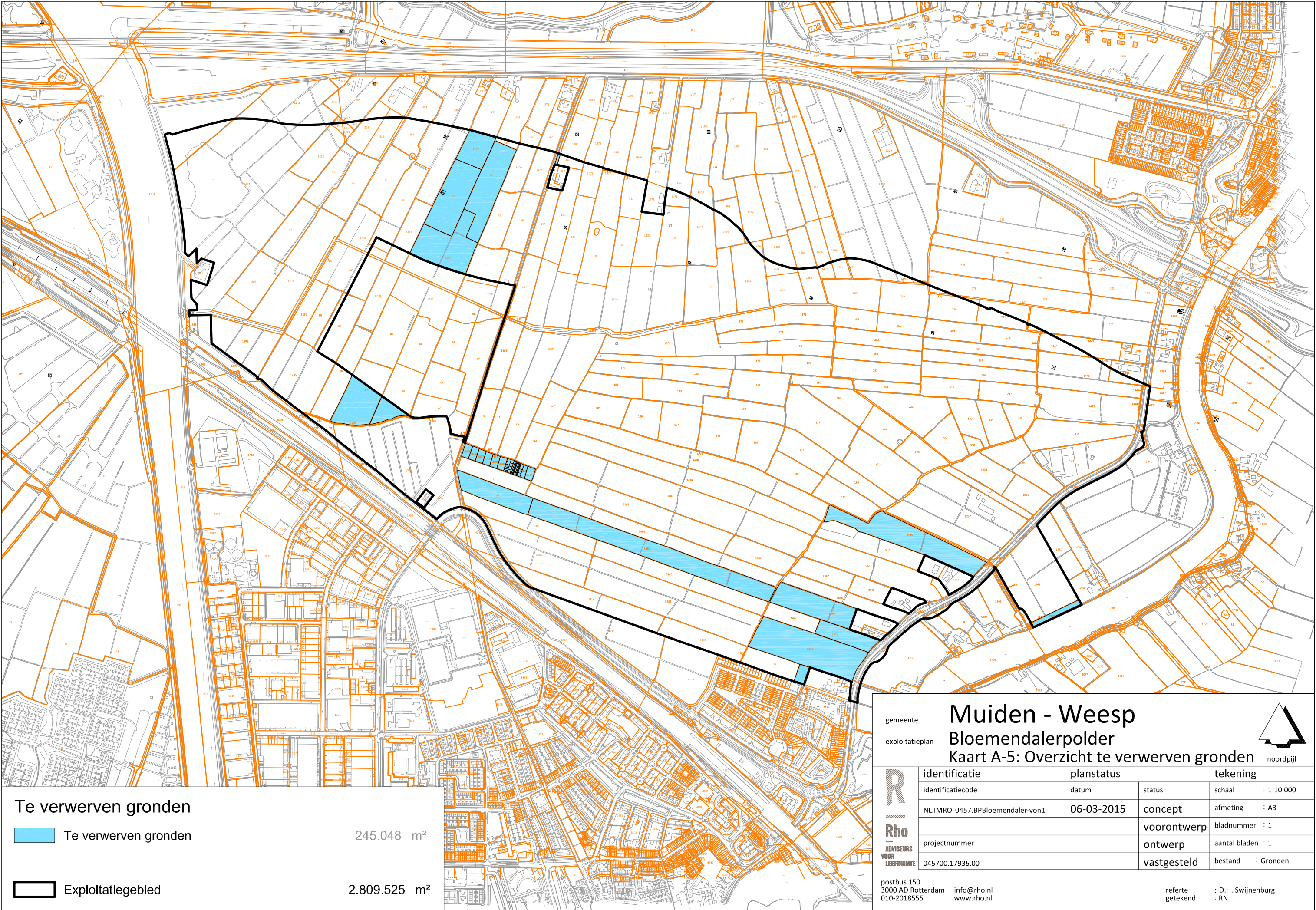
Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	06-03-2015	concept	afmeting	: A3
	projectnummer		voorontwerp	bladnummer	: 1
	045700.17935.00		ontwerp	aantal bladen	: 1
			vastgesteld	bestand	: Eigendommen

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend

: D.H. Swijnenburg
: RN



Te verwerven gronden

Te verwerven gronden

245.048 m²

Exploitatiegebied

2.809.525 m²

gemeente
exploitatieplan

Muiden - Weesp
Bloemendalerpolder
Kaart A-5: Overzicht te verwerven gronden



identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal
	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	06-03-2015	concept	1:10.000
			voorontwerp	A3
projectnummer			ontwerp	bladnummer : 1
045700.17935.00			vastgesteld	aantal bladen : 1
				bestand : Gronden

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : D.H. Swijnenburg
: RN



Plangebied (491,5 ha.)



Woonvelden compact vormgegeven (bruto 119,1 ha.)



Woonvelden gefragmenteerd weergeven (bruto 119,1 ha.)



Woonvelden gefragmenteerd weergeven excl. buurtgroen < 50 m breed

Kaart plangebied en exploitatiegrens

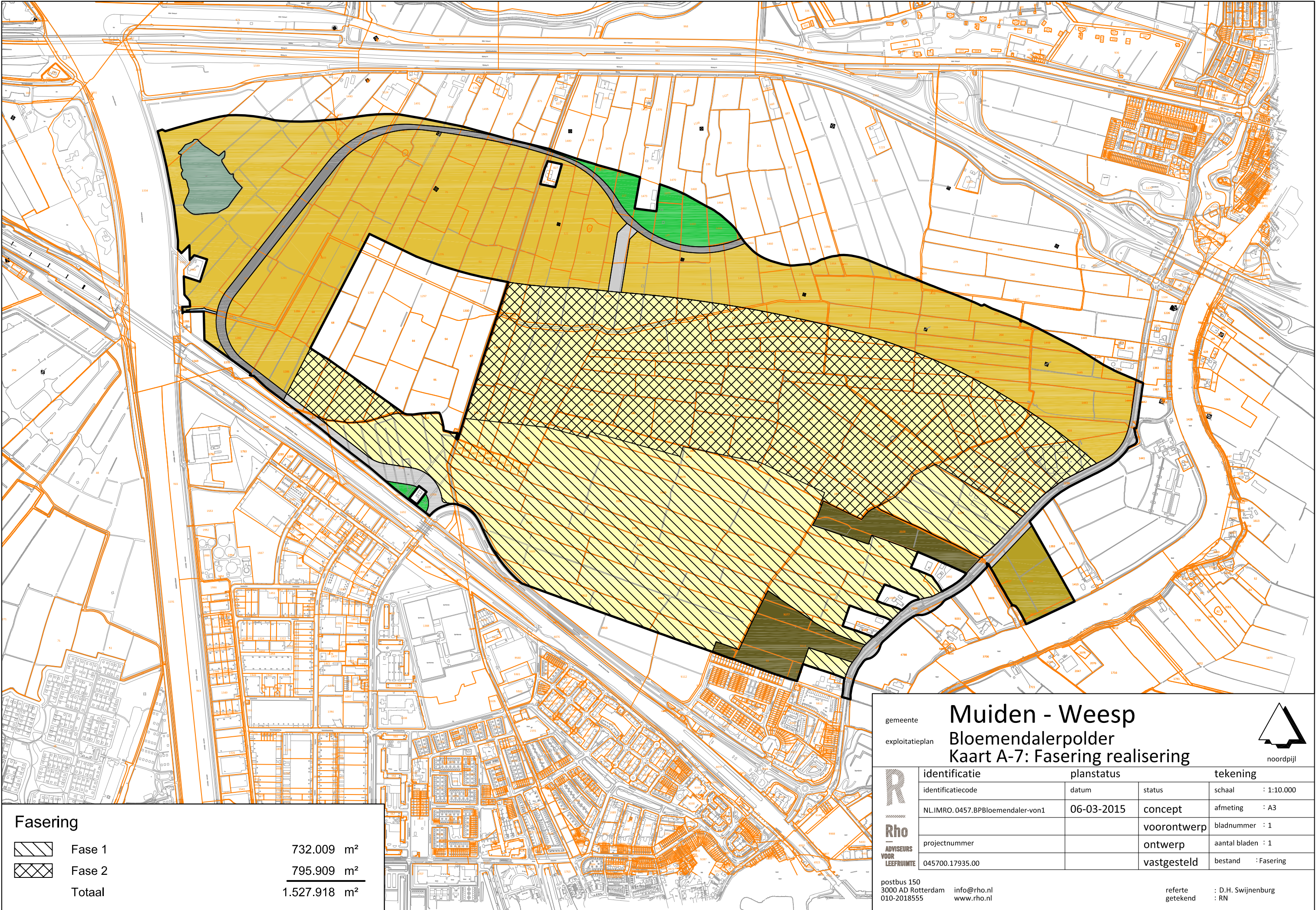


Het totale plangebied is 491,5 ha. Minus de A1 436,2 ha. Hiervan is 13,1 ha. grijs, 119,1 ha. rood (inclusief buurtgroen < 50 m) en 294,6 ha. groen/blauw. Circa 20% hiervan is gelegen in het gebied van de Woonvelden. Het totaal aan groen/blauw is ruim 2/3 deel van het plangebied (exclusief de A1), e.e.a. zoals tussen partijen is afgesproken (67,5%).



Verbeelding en onderbouwing van 2/3 strategisch groen/blauw

TOTAAL PLANGEBIED	4.915.466 m2	491,5 ha.		
Totaal plangebied berekening	4.361.556 m2	436,2 ha.	(plangebied minus snelweg A1)	
A	682.487 m2	68,2 ha.		2,9%
snelweg A1	553.910 m2	55,4 ha.		—
grijs	2.668 m2	0,3 ha.		0,1%
groen	125.909 m2	12,6 ha.	12,6 ha.	2,9%
B	805.445 m2	80,5 ha.		18,5%
grijs	42.207 m2	4,2 ha.		1,0%
huiskavels	3.095 m2	0,3 ha.		0,1%
groen	760.143 m2	76,0 ha.	76,0 ha.	17,4%
C	368.259 m2	36,8 ha.		8,4%
grijs	25.131 m2	2,5 ha.		0,6%
huiskavels	50.738 m2	5,1 ha.		1,2%
stels (erf en bebouwing)	7.805 m2	0,8 ha.		0,2%
groen	284.585 m2	28,5 ha.	28,5 ha.	6,5%
D	1.135.157 m2	113,5 ha.		26,0%
grijs	24.152 m2	2,4 ha.		0,6%
huiskavels	8.675 m2	0,9 ha.		0,2%
groen	1.102.330 m2	110,2 ha.	110,2 ha.	25,3%
E	1.924.118 m2	192,4 ha.		44,1%
grijs	37.335 m2	3,7 ha.		0,9%
rood	1.029.857 m2	103,0 ha.		23,6%
groen tussen rood (<50m)	160.758 m2	16,1 ha.		3,7%
groen	672.674 m2	67,3 ha.	67,3 ha.	15,4%
huiskavels	23.494 m2	2,3 ha.		0,5%
Totaal strategisch groen/blauw			294,6 ha.	67,5%



Fasering

	Fase 1	732.009 m ²
	Fase 2	795.909 m ²
	Totaal	1.527.918 m ²

gemeente
exploitatieplan

Muiden - Weesp
Bloemendalerpolder
Kaart A-7: Fasering realisering

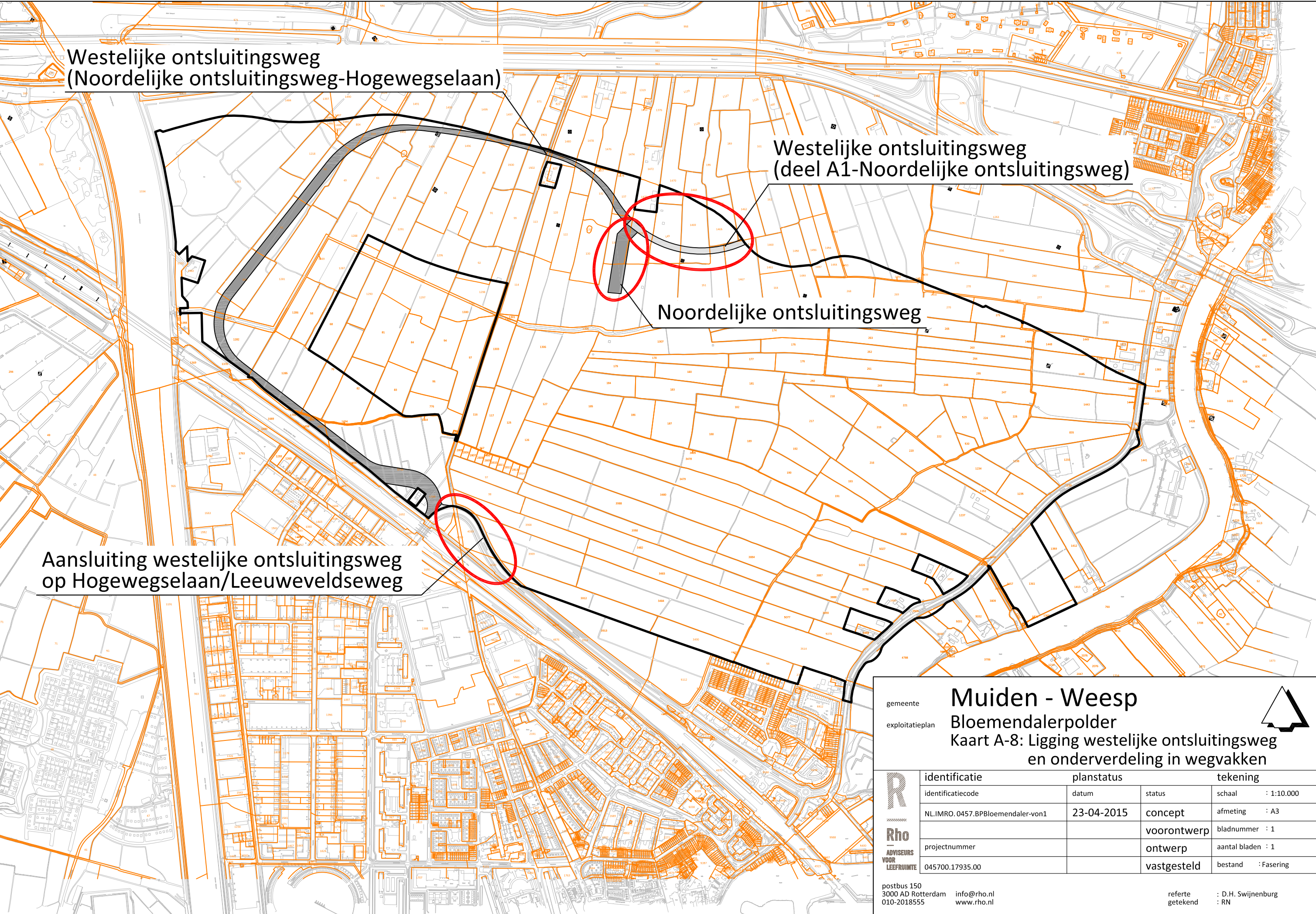


 Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	06-03-2015	concept	afmeting	: A3
			voorontwerp	bladnummer	: 1
	projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1
	045700.17935.00		vastgesteld	bestand	: Fasering

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : D.H. Swijnenburg
: RN



gemeente

exploitatieplan

Muiden - Weesp

Bloemendalerpolder

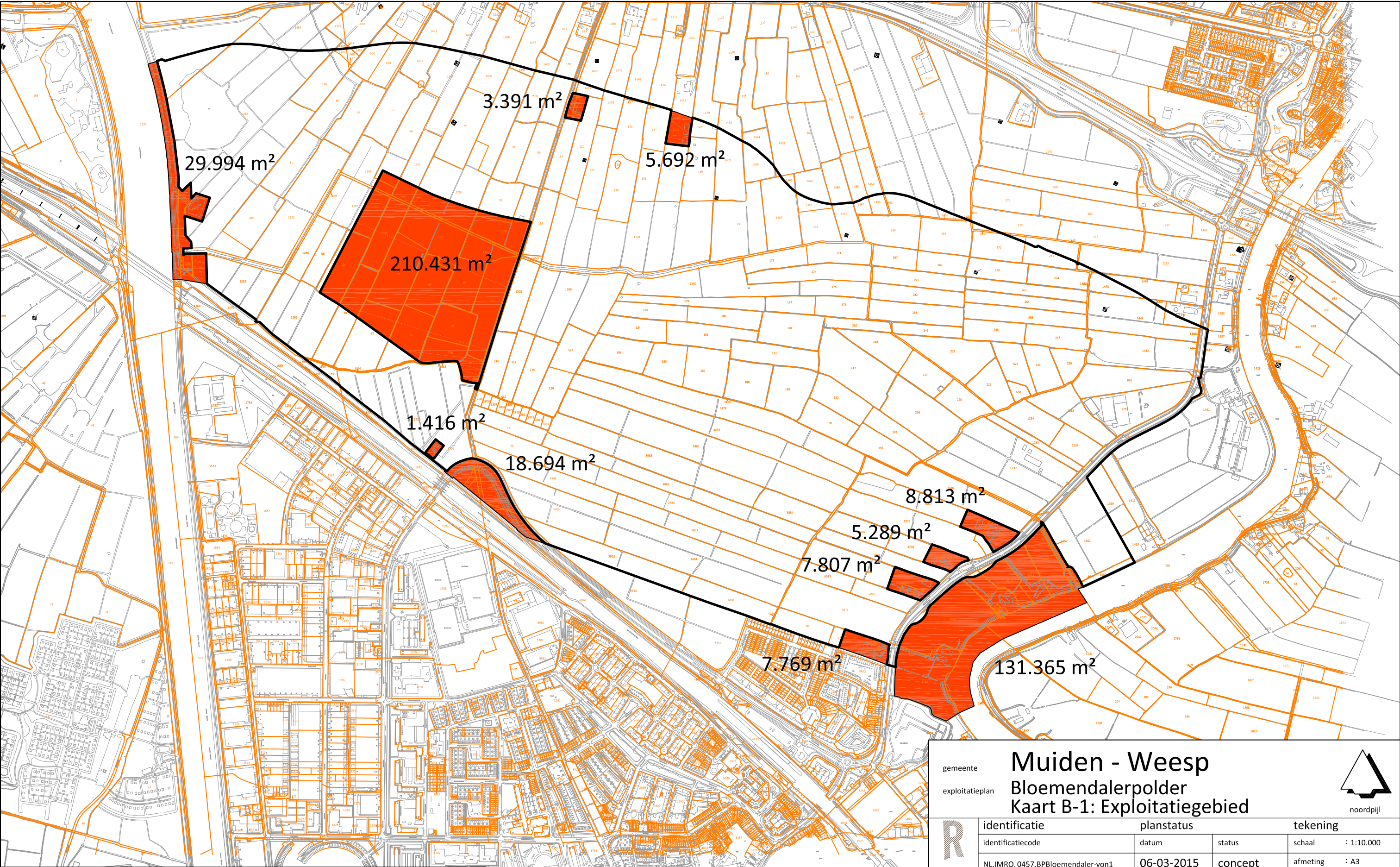
Kaart A-8: Ligging westelijke ontsluitingsweg en onderverdeling in wegvakken

 Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal : 1:10.000	
	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	23-04-2015	concept	afmeting : A3	
	projectnummer		voorontwerp	bladnummer : 1	
	045700.17935.00		ontwerp	aantal bladen : 1	
		vastgesteld	bestand : Fasering		

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : D.H. Swijnenburg
: RN



Plangebied			
	Plangrens bestemmingsplan	3.240.186 m²	100.0 %
	Totaal buiten exploitatiegebied	minus: 430.661 m²	13.3 %
	Exploitatiegebied	2.809.525 m²	86.7 %

gemeente

exploitatieplan



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend

: D.H. Swijnenburg
: RN

Muiden - Weesp

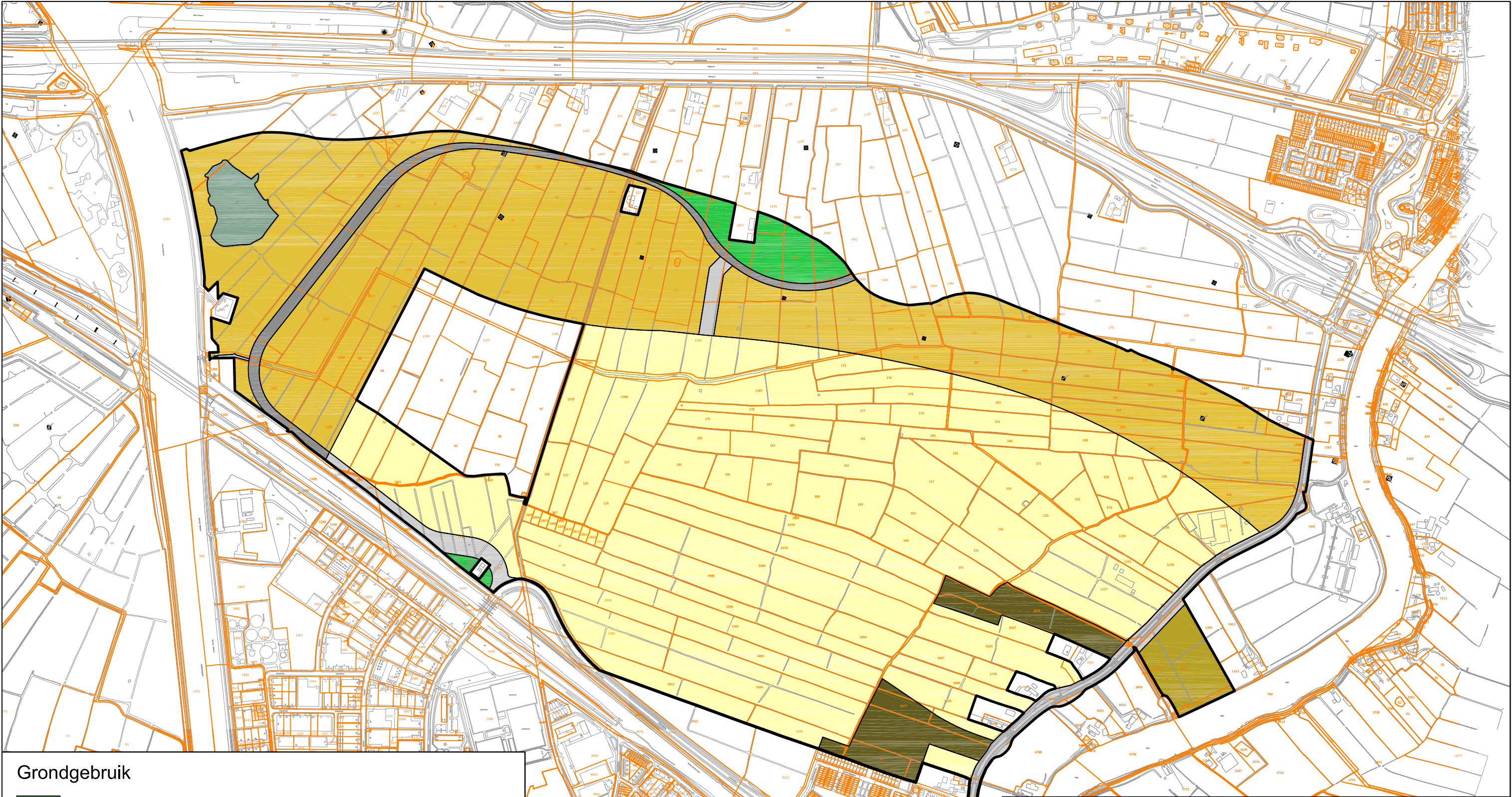
Bloemendalerpolder

Kaart B-1: Exploitatiegebied



noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	datum	06-03-2015	status	concept
projectnummer	045700.17935.00			afmeting	: 1:10.000
				bladnummer	: 1
				aantal bladen	: 1
				bestand	: Exploitatiegebied



Grondgebruik

	Groen	50.497 m²	1.8 %
	Natuur	28.194 m²	1.0 %
	Recreatie	952.583 m²	33.9 %
	Recreatie-Jachthaven	39.346 m²	1.4 %
	Recreatie-Park	88.881 m²	3.2 %
	Verkeer - 1	71.087 m²	2.5 %
	Verkeer - 2	50.325 m²	1.8 %
	Water	694 m²	0.0 %
	Woongebied	1.527.918 m²	54.4 %
	Exploitatiegebied	2.809.525 m²	100.0 %

gemeente
exploitatieplan

Muiden - Weesp
Bloemendalerpolder
Kaart B-2: Voorgenomen grondgebruik

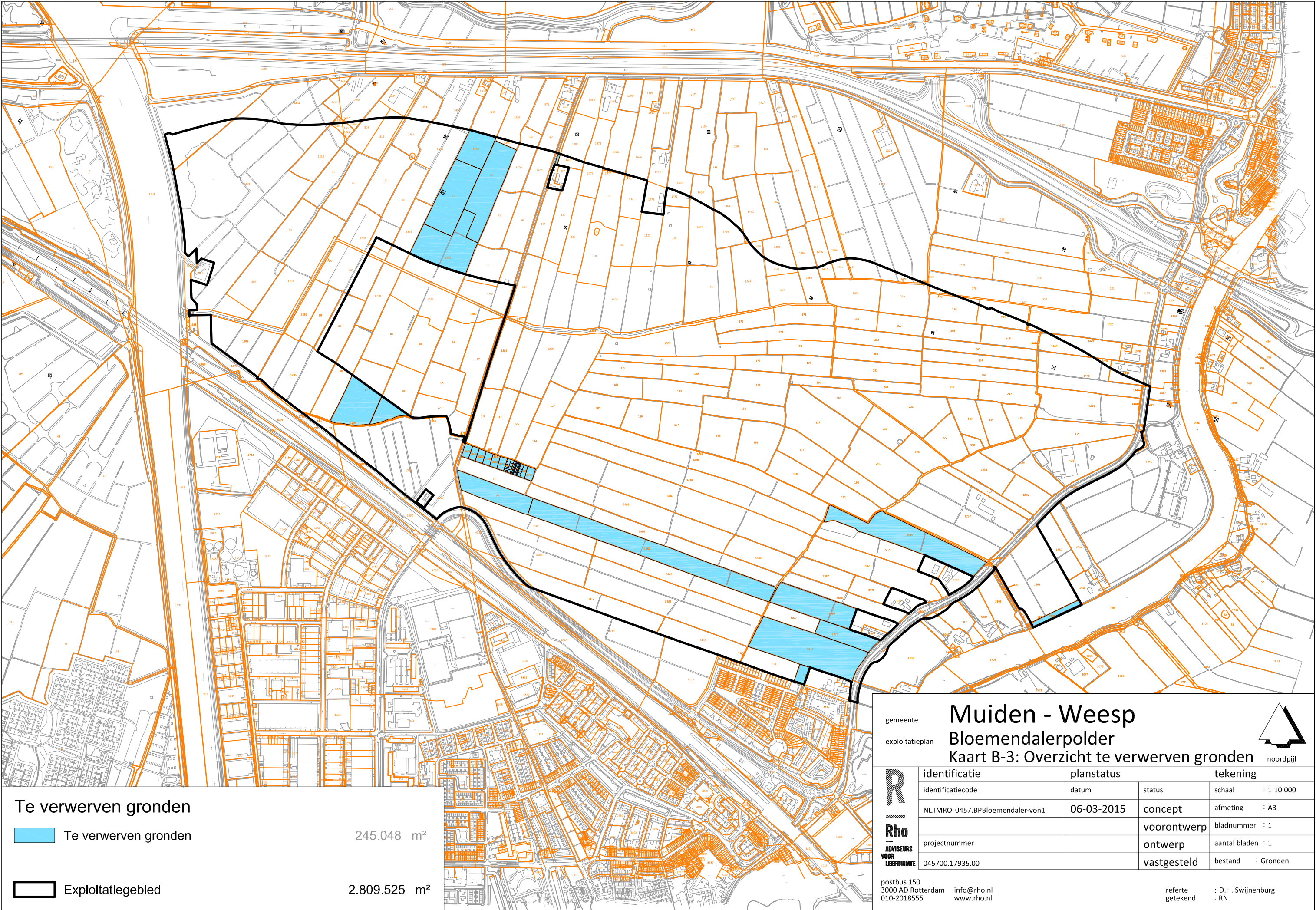


identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal : 1:10.000
projectnummer	NLIMRO.0457.BPBloemendaler-von1	06-03-2015	concept	afmeting : A3
			voorontwerp	bladnummer : 1
045700.17935.00			ontwerp	aantal bladen : 1
			vastgesteld	bestand : Grondgebruik

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : D.H. Swijnenburg
: RN



Te verwerven gronden

Te verwerven gronden

245.048 m²

Exploitatiegebied

2.809.525 m²

gemeente
exploitatieplan

Muiden - Weesp
Bloemendalerpolder
Kaart B-3: Overzicht te verwerven gronden



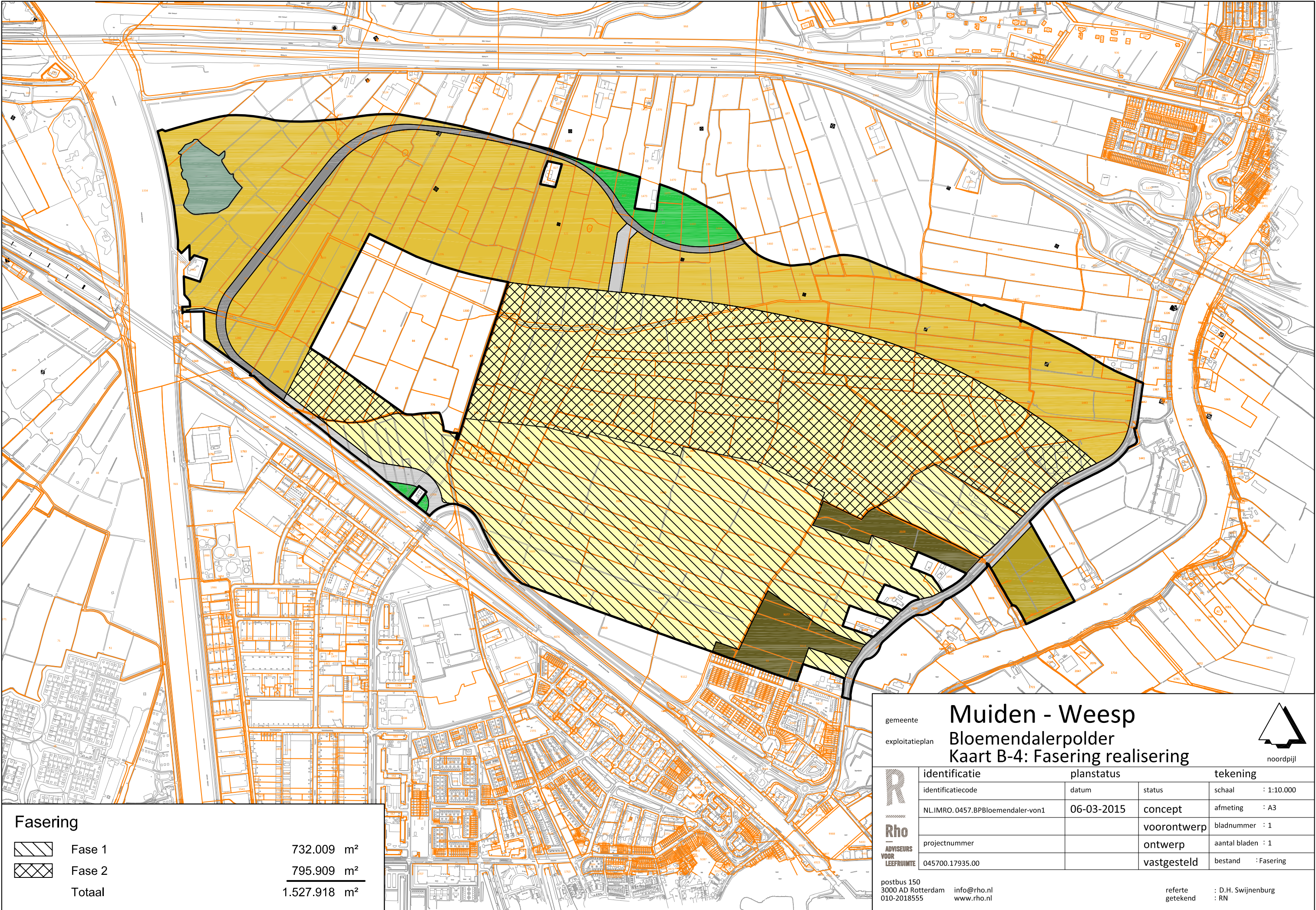
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : D.H. Swijnenburg
: RN

identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	06-03-2015	concept	afmeting	: A3
		voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1
045700.17935.00		vastgesteld	bestand	: Gronden



Fasering

	Fase 1	732.009 m²
	Fase 2	795.909 m²
	Totaal	1.527.918 m²

gemeente
exploitatieplan

Muiden - Weesp
Bloemendalerpolder
Kaart B-4: Fasering realisering



 Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:10.000
	NL.IMRO.0457.BPBloemendaler-von1	06-03-2015	concept	afmeting	: A3
	projectnummer		voorontwerp	bladnummer	: 1
	045700.17935.00		ontwerp	aantal bladen	: 1
			vastgesteld	bestand	: Fasering

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : D.H. Swijnenburg
: RN