EXPLOITATIEPLAN
Weespertrekvaart Oost – 2e herziening

Behorend bij: bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost" en Uitwerkingsplan "Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking"

Opdrachtgever
Gemeente Amsterdam
Kenmerk
5.1,2,f
Deskundige
5.1,2,e
Datum
6 mei 2022
Status
Concept

Titel	:	Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening
Opdrachtgever	:	Gemeente Amsterdam
Kenmerk	:	5.1,2,f
Deskundige	:	5.1,2,e
Datum	:	6 mei 2022
Status	:	Concept

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING 6

1. Inleiding 6
   1.1. Aanleiding Exploitatieplan 6
   1.2. Koppeling met Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” 7
   1.3. Leeswijzer 7

2. Exploitatiegebied 9
   2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied 9
   2.2. Grondgebruik 10

3. Eigendomssituatie 11
   3.1. Te verwerven gronden 11

4. Omschrijving werken en werkzaamheden 12
   4.1. Bouwrijp maken 12
   4.2. Nutsvoorzieningen 12
   4.3. Woonrijp maken 12

5. Eisen en regels exploitatieplan 13
   5.1. Fasering en koppelingen 13
   5.2. Voorgenomen grondgebruik 13
   5.3. Werken en werkzaamheden 14
   5.4. Sociale woningbouw 14
   5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur 14
   5.6. Particulier opdrachtgeverschap 15
   5.7. Afwijken van de regels van het exploitatieplan 15

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET 16

1. Exploitatieopzet 16
   1.1. Aanduiding van het tijdvak 16
   1.2. Aanduiding van de fasering 16
   1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden 17
   1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 18
   1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie 21

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 23

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten 27

4. Herziening en afrekening exploitatieplan 28
   4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro) 28
   4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro) 28

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL C: REGELS 29

1. Begrippen 29

2. Werken en werkzaamheden 31

3. Slotregel 33

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bijlage bij de toelichting (deel A)

1. Kaart Grondgebruik, de datum 21 januari 2021 (kenmerk: NL.IMRO.0363.M2101EPGST-VG01)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Exploitatieopzet
2. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
3. Kaart bovenwijkse voorzieningen Weespertrekvaart Oost (WTO), de datum 27 juni 2018 (kenmerk: WTO-BV-01)
4. Taxatierapport inbrengwaarden (Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost)
5. Markttechnische update taxatie inbrengwaarden (Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 1e herziening)
6. Taxatierapport inbrengwaarden (Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 25 januari 2021 (kenmerk: NL.IMRO.0363.M2101EPGST-VG01)
2. Verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR), gemeente Amsterdam
3. Beleidskader Puccinimethode januari 2018, Gemeente Amsterdam

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) is een exploitatieplan vastgesteld bij het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”. Het globale bestemmingsplan ”Weespertrekvaart Oost” maakt de realisatie van de gebiedsontwikkeling Weespertrekvaart Oost planologisch mogelijk met een uit te werken bestemming.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatsten heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gelijktijdig met het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” het exploitatieplan “Weespertrekvaart Oost” heeft vastgesteld.

2e herziening

Het exploitatieplan is vastgesteld op 19 december 2018 en is onherroepelijk geworden op 26 augustus 2020. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 2^{e} herziening van het vastgestelde, onherroepelijke Exploitatieplan “Weespertrekvaart Oost” behorende bij het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en het Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.2. Koppeling met Bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost" en Uitwerkingsplan "Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking"

Het onderhavige Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening behoort bij het Bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost" en Uitwerkingsplan "Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking" en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. De gemeentelijke grondexploitatie biedt primair de basis voor de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan. Het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan maken het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening te ontwikkelen tot woon- en werkgebied met parkeervoorzieningen, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:
- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost" en Uitwerkingsplan "Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking" en het onderhavige Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente in erfpacht uitgegeven of verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Weespertrekvaart Oost – 2e herziening bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie-eisen van dit Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening.

In deel B Exploitatieopzet is de exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening opgenomen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening aan de orde.
In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Exploitatiegebied

Een Exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. In dit geval is het Exploitatiegebied kleiner dan het totale bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

In het Bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost" en Uitwerkingsplan "Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking" is aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het vastgestelde Bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost". Het grondgebruik op basis van het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan vormen het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied kenmerkt zich door de ligging in een gedeelte van de stad dat de komende jaren ingrijpend wordt getransformeerd. De Weespertrekvaartbuurt ligt in de luwte van het Amstelkwartier ten zuidoosten van het centrum van Amsterdam. Het gebied ligt nu nog geïsoleerd door de barrièrewerking van het spoor en de trekvaart, maar wordt straks onderdeel van het Groot Amstelkwartier en van de stad als geheel. De locatie is goed ontsloten via de A10. Aan de noordzijde van het plangebied op de Kop Weespertrekvaart zijn een groot stadsblok en een 'buitenplaats' met luxe grondgebonden woningen in aanbouw. Aan de westzijde van het plangebied wordt de voormalige Bijlmerbajes straks ontwikkeld naar de gemengde woon-werkwijk 'Bajeskwartier'.

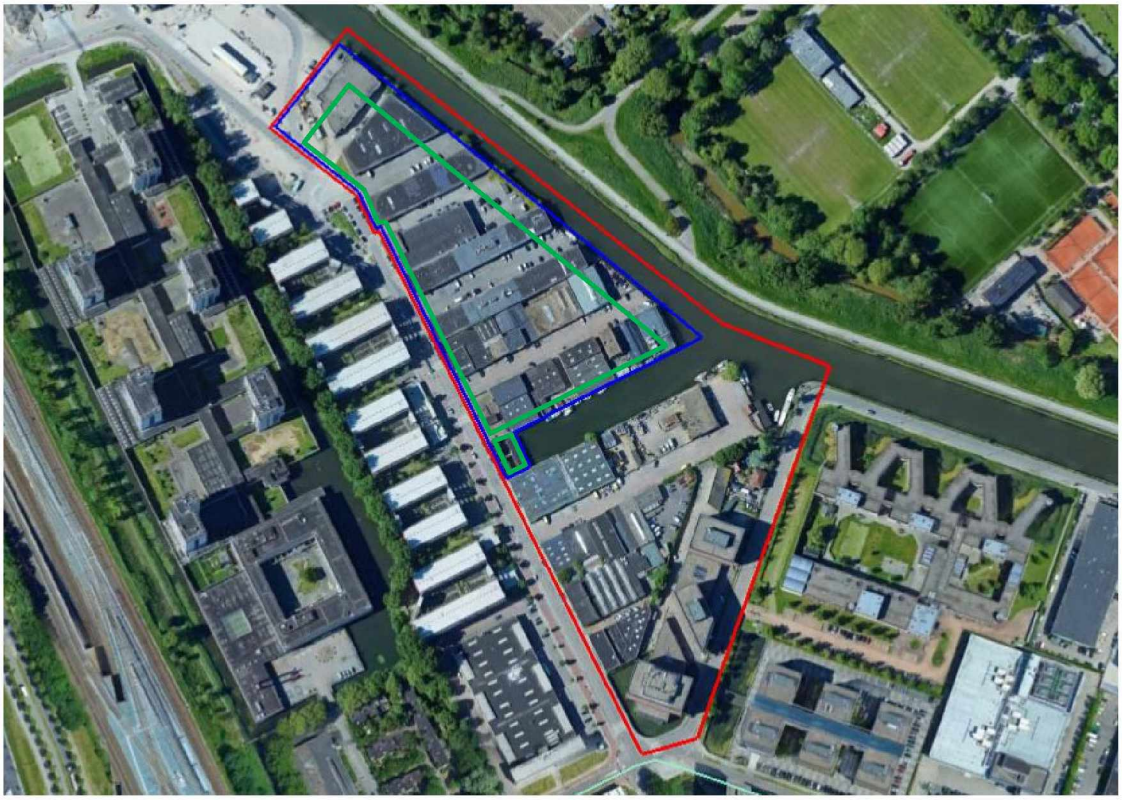
Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

- de conserverende bestemming: op de percelen ten zuiden van de insteekhaven worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt, waardoor er geen sprake is van kostenverhaal;
- ruimtelijke en functionele samenhang: het noordelijke deel van Weespertrekvaart Oost kan ruimtelijk en functioneel als één geheel worden beschouwd, doordat alleen op dit gedeelte nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast is het plangebied van het uitwerkingsplan "Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking" kleiner dan het bestemmingsplangebied van het Bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost en het Exploitatieplangebied. Zoals in paragraaf 1.2 omschreven behoort het onderhavige Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening bij het Bestemmingsplan "Weespertrekvaart Oost" en Uitwerkingsplan "Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking".

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) en het plangebied van het uitwerkingsplan (groene begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood), plangebied uitwerkingsplan (groen)en Exploitatiegebied (blauw)
Bron: Google Earth, 2018

2.2. Grondgebruik

Het grondgebruik in het Exploitatiegebied is gebaseerd op het voorgenomen grondgebruik in het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” (zie bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan). Ten behoeve van het voorgenomen grondgebruik in het Bestemmingsplan en het daarop gebaseerde Uitwerkingsplan is door de gemeente Amsterdam een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Uit het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden woningen, voorzieningen en bedrijvigheid);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen, kade en bijbehorende groenvoorzieningen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening is nog een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven.

3.1. Te verwerven gronden

De gronden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening betreffen 5 kadastrale percelen (gedeeltelijk) in eigendom van 21 particulieren c.q. private partijen en 14 kadastrale percelen in eigendom van de gemeente Amsterdam, waarvan er 11 in erfpacht zijn uitgegeven aan 11 particulieren c.q. private partijen.

De gemeente beoogt de gronden van de particulieren c.q. private partijen minnelijk te verwerven. Omdat bij de vaststelling van het Bestemmingsplan niet alle gronden waren verworven en het kostenverhaal niet anderszins verzekerd was, is het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost vastgesteld, teneinde de realisatie van het Bestemmingsplan te kunnen garanderen.

Mocht een eigenaar bij een onteigening een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan gewaarborgd.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- saneren van de bodem en tracé van kabels en leidingen;
- verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- dempen van sloten en watergangen;
- treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- afvoeren van grondwater;
- aanleggen van kades, duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen: transformatorhuisjes, verdeelkasten, installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen, waaronder collectieve WKO systemen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- aanleggen en aanpassen van wegen, bruggen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- aanleggen van trottoirs, voet-/rijwielpaden, parkeerplekken, voetgangersbruggen en kades;
- aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- aanleggen van groenvoorzieningen;
- aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:
1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid geliberaliseerde woningen voor middenhuur (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
7. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De Exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In dit Exploitatieplan zijn locatie-eisen voor fasering en koppelingen niet van toepassing.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de Uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht. In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen 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. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het Exploitatiegebied, waardoor in het gehele Exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor sociale woningbouw door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Door de gemeente Amsterdam is in de Doelgroepenverordening vastgelegd wat de eisen zijn voor het aandeel sociale woningbouw bij nieuwbouwontwikkelingen, dit is tevens opgenomen in het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan. Voor de sociale woningbouw is dit 40% van het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied van het Uitwerkingsplan.

In dit Exploitatieplan is er voor gekozen om geen regels voor deze locatie-eis op te nemen.

5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen geliberaliseerde woningen voor middenhuur mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur betreffen huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De gemeente Amsterdam heeft dit in de Doelgroepenverordening vastgelegd.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur door het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt.

Door de gemeente Amsterdam is in Doelgroepenverordening vastgelegd wat de eisen zijn voor het aandeel geliberaliseerde woningen voor middenhuur bij nieuwbouwontwikkelingen, dit is

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

tevens opgenomen in het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan. Voor de geliberaliseerde woningen voor middenhuur is dit 40% van het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied van het Uitwerkingsplan.

In dit Exploitatieplan is er voor gekozen om geen regels voor deze locatie-eis op te nemen.

5.6. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het Bestemmingsplan en Uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt.

In dit Exploitatieplan is deze locatie-eis niet van toepassing.

5.7. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

In dit Exploitatieplan zijn regels voor het afwijken van de regels opgenomen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening. In bijlage 1 en bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het “Weespertrekvaart Oost” en Uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking” onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2022.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 7 jaar en loopt van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2028. Dit betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2029 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 3 jaar, te weten: 2024 tot en met 2026.

In tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten										
Waarde van de gronden	100%									
Waarde van de opstallen	100%									
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.										
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1%	22%	40%	37%	0%	0%			
Kosten onderzoeken										
Kosten bodemsanering en grondwerken				31%	31%	38%				
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		1%	8%	18%	22%	26%	20%	5%		
Kosten van maatregelen										
Kosten buiten het exploitatiegebied				5%	10%	10%	20%	55%		
Kosten voor toekomstige exploitaties										
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%									
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%									
Kosten ontwerpcompetities										
Gemeentelijke apparaatskosten	100%									
Kosten tijdelijk beheer (netto)		8%	35%	40%	17%					
Planschadekosten		48%	52%							
Niet terugvorderbare belastingen										
Rentekosten / -opbrengsten	100%									
Opbrengsten										
Uitgifte gronden				17%	33%	29%	21%			
Bijdragen en subsidies van derden										
Bijdrage andere exploitaties										

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2022
Einddatum exploitatie		31-12-2028
Prijspeildatum		1-1-2022
Kostenstijging	2,0%	per jaar
Opbrengstenstijging	2,0%	per jaar
Rentekosten	0,5%	per jaar
Rente baten	0,5%	per jaar
Rente contante waarde	2,0%	per jaar

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De inbrengwaarde van de binnen het Exploitatieplangebied gelegen benodigde gronden en opstallen is voor het exploitatieplan “Weespertrekvaart Oost” gebaseerd op een taxatie van een gecertificeerd onafhankelijk taxateur per peildatum 22 mei 2018 (bijlage 4 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan). In de voorbereiding op de 1e herziening van het Exploitatieplan is destijds aan de taxateur gevraagd aan te geven of er aanleiding was tot een hertaxatie van de inbrengwaarden of een markttechnische update. Door de taxateur werd geoordeeld dat alleen een markttechnische update benodigd was (bijlage 5 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan). In de voorbereiding op de 2e herziening van het Exploitatieplan is aan de taxateur gevraagd aan te geven of er aanleiding is tot een hertaxatie van de inbrengwaarden of een markttechnische update. Door de taxateur is geoordeeld dat een hertaxatie benodigd is (bijlage 6 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan).

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Ad 1 en 2
Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 9 oktober 2020 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur door middel van een hertaxatie. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 3.270.000,00. De waarde van de opstallen (inclusief grond onder de opstallen), die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 41.970.000,00. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 45.240.000,00.

Ad 3
In de Exploitatieopzet zijn de kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten inbegrepen in de ramingen van de waarde van de gronden in het exploitatiegebied (Ad 1) en de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt (Ad 2).

Ad 4
De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 4.007.822,00 inclusief kostenstijging.
De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Amsterdam opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2022.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.270.000	€ -	€ 3.270.000
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 41.970.000	€ -	€ 41.970.000
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 4.007.882	€ 216.299	€ 4.224.181
Totaal inbrengwaarde gronden		**€ 49.247.882**	**€ 216.299**	**€ 49.464.181**

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

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

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2022.

Op maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.632.040	€ 119.548	€ 1.751.587
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.484.506	€ 444.711	€ 5.929.216
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 7.911.621	€ 930.412	€ 8.842.032
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 646.619	€ -	€ 646.619
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 684.201	€ -	€ 684.201
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.868.910	€ -	€ 2.868.910
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 534.649	€ 23.444	€ 558.094
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 68.742	€ 1.405	€ 70.147
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.042.620		€ 1.042.620
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		**€ 20.873.908**	**€ 1.519.519**	**€ 22.393.427**

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar de Verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR) en de Puccinimethode, Standaard voor het Amsterdamse straatbeeld, zoals omschreven in hoofdstuk 2 lid 2.1 van deel C van dit Exploitatieplan.

Onderstaand is de onderbouwing van de toegerekende kosten voor *bovenwijkse investeringen* opgenomen In bijlage 3 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan is een kaart opgenomen waar de locatie van deze bovenwijkse voorzieningen is aangegeven.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

De *bovenwijkse investeringen* zijn binnen en buiten het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening voorzien en betreffen:

1. Onderdoorgang spoor bij Wenckebachweg/Amstelstroomlaan;
2. Herinrichting Wenckebachweg;
3. Doortrekken Amstelstroomlaan;
4. Voetgangersbrug insteekhaven;
5. Weesperpark;
6. Fietbrug over de Weespertrekvaart;
7. Park buitenplaats;
8. Brug over de Duivendrechtsevaart;
9. Fietsbrug over zijkanaal Duivendrechtsevaart;
10. Park Somerlust;
11. Buurtpark Amstel Kwartier;
12. Brug tussen onderdoorgang en Bajeskwartier;
13. Brug tussen Bajeskartier en Wenckebachweg;
14. Weg tussen bruggen 12 en 13;
15. Weg tussen brug over Duivendrechtsevaart en Spaklerweg.

Per bovenwijkse investering is een onderzoek verricht naar de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. De proportionaliteit van de bovenwijkse investeringen is bepaald op basis van de opbrengstpotentie van de toekomstige ontwikkelingen die profijt hebben van de bovenwijkse voorzieningen. Hieronder is een toelichting per cluster bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

Bovenwijkse voorzieningen nummers 1, 2, 3, 12, 13 en 14
De bovenwijkse investeringen inzake de onderdoorgang spoor bij Wenckebachweg/Amstelstroomlaan (1), de herinrichting van de Wenckebachweg (2), het doortrekken van de Amstelstroomlaan (3), de brug tussen onderdoorgang en Bajeskwartier (12), de brug tussen het Bajeskwartier en de Wenckebachweg (13) en de ontsluitingsweg in het Bajeskwartier (14) is op basis van aandeel in het te realiseren bouwprogramma van de toekomstige ontwikkelingen toegerekend aan het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening, Bajeskwartier, Weespertrekvaart Midden en het gebied ten zuiden van de insteekhaven dat zich tevens binnen het bestemmingsplangebied “Weespertrekvaart Oost” bevindt. Het toegerekende aandeel is derhalve (afgerond) 21%.

Deze bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd vanwege de (her)ontwikkeling van het Bajeskwartier, Weespertrekvaart Midden en Weespertrekvaart Oost. De onderdoorgang is niet noodzakelijk voor de herontwikkeling van de Kop van de Weespertrekvaart, de bestaande weg is voldoende om de ontsluiting van dit deelgebied te voorzien. De kosten zijn tevens niet toegerekend aan het (bestaand) gebied ten westen van het spoor, doordat dit gebied voldoende ontsluitingsmogelijkheden heeft via Spaklerweg en de aan te leggen brug over de Duivendrechtsevaart.

Bovenwijkse voorziening nummer 4
De bovenwijkse investering inzake de voetgangersbrug insteekhaven, die gedeeltelijk binnen het Exploitatieplangebied van Weespertrekvaart Oost – 2e herziening wordt voorzien, is op basis van aandeel in te realiseren bouwprogramma van de toekomstige ontwikkelingen toegerekend aan het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening en het gebied ten zuiden van de insteekhaven dat zich tevens binnen het bestemmingsplangebied “Weespertrekvaart Oost” bevindt. De voetgangersbrug zal met name lokaal. Het toegerekende aandeel is derhalve (afgerond) 51%.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bovenwijkse voorziening nummers 5, 7, 10 en 11
De bovenwijkse voorzieningen Weesperpark, park Buitenplaats, park Somerlust en buurtpark Amstelkwartier betreffen allemaal parken, deze parken hebben een lokaal karakter voor de wijk waar ze in gelegen zijn. Het Weesperpark en park Buitenplaats zijn relatief klein waardoor ze enkel een buurtfunctie hebben. Daardoor zullen de mensen in de wijken met name naar de parken gaan die nabij de eigen buurt of wijk gelegen zijn. Daarnaast hebben het Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening en het gebied ten zuiden van de insteekhaven dat zich tevens binnen het bestemmingsplangebied "Weespertrekvaart Oost" bevindt een eigen locatie voor recreatie, namelijk de kades aan de Weespertrekvaart in het openbaar gebied. Doordat alle deelgebieden een locatie voor recreatie hebben zijn de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen nummer 5, 7, 10 en 11 niet toegerekend aan het Exploitatieplangebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening.

Bovenwijkse voorzieningen nummers 6 en 9
De bovenwijkse voorzieningen fietsbrug over de Weespertrekvaart en de fietsbrug over het zijkanaal Duivendrechtsevaart maken onderdeel uit van de uitbreiding van het fietsnetwerk. Door de realisatie van de bruggen wordt het gehele gebied Overamstel beter aangesloten op het fietsnetwerk. De kosten voor deze bruggen zijn toe te rekenen aan het gehele Overamstel-gebied. Deze bovenwijkse investeringen zijn op basis van het aandeel in oppervlak aan het Exploitatieplangebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening toegerekend. Het toegerekende aandeel is derhalve afgerond 3,56%.

Bovenwijkse voorzieningen nummer 8 en 15
De bovenwijkse voorziening brug over de Duivendrechtsevaart zorgt voor een betere ontsluiting van het Overamstelgebied naar het Centrum van de stad. Het gehele Overamstelgebied heeft hier profijt van. De herinrichting van de Amstelstroomlaan maakt deel uit van de hoofdwegen binnen het Overamstelgebied, het gehele Overamstelgebied heeft hier profijt van. De bovenwijkse investeringen zijn op basis van het aandeel in oppervlak aan het Exploitatieplangebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening toegerekend. Het toegerekende aandeel is derhalve afgerond 3,56%.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan 2021 (de zogenaamde plankostenscan) opgenomen. Deze plankostenscan is opgenomen in bijlage 2, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn bij de vaststelling van het Bestemmingsplan geraamd.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten, exclusief de rentelasten bedragen € 70.839.422,00, zie ook bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan op pagina 11. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale kosten op contante waarde, inclusief rentelasten, € 62.556.372,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:
- van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- van bijdrage en subsidies van derden;

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

- die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening omvat het woningbouwprogramma de volgende woning categorieën:
1. 131 huurwoningen in de sociale sector (7. 970 m² gbo);
2. 90 studenten- en jongerenwoningen in de sociale sector (2.475 m² gbo);
3. 222 woningen in middenhuursegment (11.760 m² gbo) en
4. 111 meergezins-koopwoningen in de vrije sector (10.627 m² gbo).

Daarnaast is in het Exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening de uitgifte van commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen opgenomen:
1. bedrijfsruimte 2.150 m² bvo;
2. kantoren 3.226 m² bvo;
3. horeca 804 m² bvo;
4. 106 half verdiepte inpandige parkeerplaatsen;
5. 105 geheel verdiepte inpandige parkeerplaatsen en
6. 51 Gebouwd parkeren op maaiveld

In de exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 58.533.446	€ 6.549.697	€ 65.083.143
	Reguliere sociale woningen (door toegelaten instellingen)	€ 227,00	7.350,00	m2 gbo	€ 1.668.450	€ 186.694	€ 1.855.144
	Reguliere sociale woningen (door marktpartij)	€ 1.984,21	-	m2 gbo	€ -	€ -	€ -
	Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo	€ 5.016,00	53,00	stuks	€ 265.848	€ 29.748	€ 295.596
	Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo	€ 7.392,00	53,00	stuks	€ 391.776	€ 43.838	€ 435.614
	Studentenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpartij	€ 1.294,00	-	stuks	€ -	€ -	€ -
	Jongerenwoningen nieuwbouw < 30 m2 gbo (door marktpartij)	€ 1.294,00	-	stuks	€ -	€ -	€ -
	Woningen middensegment huur	€ 2.334,21	7.900,00	m2 gbo	€ 18.440.259	€ 2.063.403	€ 20.503.662
	Woningen marktcontrair huur	€ 1.584,21	3.710,00	m2 gbo	€ 5.877.419	€ 657.664	€ 6.535.083
	Meergezinswoningen koop	€ 2.534,21	10.500,00	m2 gbo	€ 26.609.205	€ 2.977.481	€ 29.586.686
	Bedrijfsruimte	€ 350,00	2.150,00	m2 bvo	€ 752.500	€ 84.202	€ 836.702
	Kantoren	€ 685,00	3.226,00	m2 bvo	€ 2.209.810	€ 247.270	€ 2.457.080
	Horeca (geen hotel)	€ 979,88	804,00	m2 bvo	€ 787.824	€ 88.155	€ 875.978
	Half verdiept parkeren inpandig	€ 5.005,00	106,00	stuks	€ 530.530	€ 59.365	€ 589.895
	Geheel verdiept parkeren inpandig	€ 5.005,00	105,00	stuks	€ 525.525	€ 58.804	€ 584.329
	Gebouwd parkeren op maaiveld	€ 9.300,00	51,00	stuks	€ 474.300	€ 53.073	€ 527.373
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				**€ 58.533.446**	**€ 6.549.697**	**€ 65.083.143**

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten, exclusief de rentebaten bedragen € 72.337.810,00, zie ook bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan op pagina 11. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde, exclusief rentebaten i.v.m. retelasten, € 62.974.417,00.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

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

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment “teruggerekend”. Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 62.556.372,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 62.556.372,00.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 62.974.417,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle kosten worden verhaald.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	*Programma*	*Eenheidsprijs (per m²)*	*Gewichtsfactor*	*Gewogen eenheden*	
				nominaal	contant
Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 g	6.370,00	€ 229,00	1,00	6.370	6.370
Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 g	1.600,00	€ 1.678,51	7,33	11.728	11.728
Studentenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45,41	€ 5.197,00	22,69	1.031	1.031
Jongerenwoningen nieuwbouw ≤ 30 m2 gbo	45,41	€ 7.659,00	33,45	1.519	1.519
Middensegment huur	6.798,79	€ 2.025,62	8,85	60.139	60.139
Middensegment huur	1.810,97	€ 2.608,00	11,39	20.624	20.624
Marktcontrair huur	3.150,00	€ 1.420,66	6,20	19.542	19.542
Markt Meergezinswoning koop	9.100,00	€ 3.102,48	13,55	123.286	123.286
Markt Meergezinswoning koop	1.527,00	€ 3.102,48	13,55	20.688	20.688
Bedrijfsruimte	2.150,00	€ 372,00	1,62	3.493	3.493
Kantoorruimte	3.226,00	€ 934,00	4,08	13.158	13.158
Horeca (geen hotel)	804,00	€ 934,00	4,08	3.279	3.279
Gebouwd parkeren op maaiveld	51,00	€ 9.300,00	40,61	2.071	2.071
Half verdiept parkeren inpandig	106,00	€ 5.005,00	21,86	2.317	2.317
Geheel verdiept parkeren inpandig	105,00	€ 5.005,00	21,86	2.295	2.295
Totaal gewogen eenheden				**291.538**	**291.538**
Maximaal contant verhaalbare kosten					62.556.372
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					**€ 214,57**

Tabel 6: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

In de Exploitatieopzet van het Exploitatieplan zijn de kosten- en opbrengstenramingen nader uitgewerkt. Doordat de bouwplannen niet exact per kadastraal perceel / per kadastraal eigenaar zijn vastgelegd, maar alleen voor het gehele plangebied zijn vastgelegd, is alleen de bruto exploitatiebijdrage per gewogen eenheid bepaald. Aan de hand van deze bruto exploitatiebijdrage per gewogen eenheid kan een eigenaar in het Exploitatieplangebied op basis van zijn voorgenomen bouwplan(nen) de totale bruto exploitatiebijdrage bepalen.

De bruto exploitatiebijdrage wordt dan bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën, behorende bij zijn voorgenomen bouwplan(nen), die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte kan de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage wordt berekend op contantewaardedatum 1 januari 2022. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een nettobijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

In tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet[1].

[1] In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening gebaseerd.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

	Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning	
	Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning	
A	Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
C	Openbaar gebied perceel	40%
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
E	Zelfverrichte werkzaamheden	€ -
	Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning	
F	Totaal contante kosten	€ 62.556.372
G	Totaal contante opbrengsten	€ 62.974.417
H	**Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)**	**€ 62.556.372**
I	Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan	291.538
J	Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€ 214,57
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
K	**Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)**	**€ 4.291.468**
A	Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
L	**Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)**	**€ 600.000**
E	**Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning**	**€ -**
M	**Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E)** te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning	**€ 3.691.468**
	Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente	
A	Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
C	Openbaar gebied perceel	40%
N	**Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)**	**€ 400.000**
O	**Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)**	**€ 3.291.468**

Tabel 7: netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn de onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden reeds uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2021	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.270.000	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 41.970.000	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 4.224.181	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 1.751.587	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.929.216	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 8.842.032	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 646.619	€ 156.703	24%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 684.201	€ -	
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.868.910	€ -	
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 558.094	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 70.147	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.042.620	€ 24.434	2,3%
Totaal kosten		**€ 71.857.608**	**€ 181.137**	**0%**
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 72.337.810	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		**€ 72.337.810**	**€ -**	

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan : Het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”.

Uitwerkingsplan : Het uitwerkingsplan “Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking”. Dit is het uitwerkingsplan behorende bij het bestemmingsplan “Weespertrekvaart Oost”

Uitgeefbare gronden : De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.

Exploitatiebijdrage : De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.

Exploitatieplan : Het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.

Exploitatiegebied : Het exploitatiegebied Weespertrekvaart Oost – 2e herziening waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.

Exploitatieopzet : De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.

Openbare ruimte : De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.

Bouwrijp maken : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het saneren van de bodem en tracé van kabels en leidingen;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van kades, duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- overige voorkomende werkzaamheden.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Nutsvoorzieningen : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Programma van Eisen inrichting openbaar gebied, bijlage 2 van deel C:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen, waaronder collectieve warmte-koude systemen.

Woonrijp maken : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen, bruggen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden, parkeerplaatsen en kades;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- overige voorkomende werkzaamheden.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Werken en werkzaamheden

2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (l) de technische eisen zoals opgenomen in Verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR), dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd en het beleidskader Puccinimethode, Standaard voor het Amsterdamse Straatbeeld, januari 2018, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd. Alsmede de, door de gemeente, nader gestelde beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan, Uitwerkingsplan en stedenbouwkundig plan.

2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in Puccinimethode.

2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.

2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.

2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.

2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.

2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.

2.9. Een voltooiingverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.

2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de Openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.

2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het dan geldende gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd, het gemeentelijk aanbestedingsbeleid is te raadplegen via de website van de gemeente Amsterdam.

2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Amsterdam, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.

2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: “Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost – 2e herziening”.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.