

# Herziening 2015 van het Exploitatieplan Buiksloterham

Vast gesteld door de gemeenteraad  
16 december 2015

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN  
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM  
VAN 16-12-2015, NR. 292/1359  
DE RAADSGRIFFIER,





# Inhoudsopgave

Leeswijzer .....	4
<b>DE HERZIENING 2015 VAN HET EXPLOITATIEPLAN BUIKSLOTERHAM .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Achtergrond van de herziening.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Aard van de herziening .....</b>	<b>5</b>
<b>3 De procedure van de herziening .....</b>	<b>5</b>
<b>4 De volgende herziening in 2016 .....</b>	<b>6</b>
<b>5 De nieuwe exploitatieopzet.....</b>	<b>6</b>
<b>6 Wijzigingen in de exploitatieopzet .....</b>	<b>7</b>
6.1 Algemeen .....	7
6.2 Wijzigingen van de kosten.....	7
6.3 Wijzigingen van de opbrengsten .....	7
6.4 Macro aftopping en te verhalen kosten .....	7
<b>7 Het herziene bedrag per gewogen eenheid.....</b>	<b>8</b>
<b>8 Aantal gewogen eenheden .....</b>	<b>8</b>
<b>9 Het percentage gerealiseerde kosten .....</b>	<b>9</b>
<b>9 Het herziene exploitatieplan 2015 .....</b>	<b>10</b>
<b>Bijlage 1: Het herziene exploitatieplan 2015 .....</b>	<b>11</b>
<b>Préambule .....</b>	<b>12</b>
<b>Deel A   De toelichting op de regels van het herziene exploitatieplan Buiksloterham 2015.....</b>	<b>13</b>
<b>Toelichting op hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen bij het herzien exploitatieplan 2015 .....</b>	<b>14</b>
1.1 Inleiding.....	14
1.2 De beoogde ontwikkeling van Buiksloterham.....	14
1.3 Aanleiding tot het exploitatieplan Buiksloterham 2009.....	14
1.4 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan .....	15
1.5 Jaarlijkse herziening .....	16
1.6 Eindafrekening .....	16
1.7 Koppeling met een ruimtelijk besluit.....	17
1.8 De begrenzing van een exploitatiegebied .....	17
<b>Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden .....</b>	<b>18</b>
2.1 Inleiding.....	18
2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken .....	18
2.3 Toelichting op de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte .....	18
<b>Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet .....</b>	<b>20</b>
3.1 Inleiding.....	20
3.2 Uitgangspunten exploitatieopzet .....	20
3.3 Aanduiding van het tijdvak en aanduiding van de fasering en koppelingen .....	21
3.4 Stedenbouwkundig programma.....	21
3.5 Beschrijving van de kosten.....	22
3.6 Beschrijving van de opbrengsten .....	27
3.7 Bepaling maximaal te verhalen kosten.....	29
3.8 Berekening te verhalen kosten per gewogen eenheid.....	29
3.9 Exploitatiebijdragen van grondeigenaren .....	30

3.10 Het percentage gerealiseerde kosten.....	31
<b>Deel B   De regels bij het herziene exploitatieplan 2015 .....</b>	<b>32</b>
<b>Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen .....</b>	<b>33</b>
Artikel 1 Begrippen .....	33
Artikel 2 Koppeling met een ruimtelijk besluit .....	34
Artikel 3 De begrenzing van het exploitatiegebied.....	34
<b>Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden.....</b>	<b>35</b>
Artikel 4 Bouwrijpmaken.....	35
Artikel 5 Inrichten van de openbare en openbaar toegankelijke ruimte .....	35
<b>Hoofdstuk 3: De herziene exploitatieopzet.....</b>	<b>36</b>
Artikel 6 Aanduiding van het tijdvak.....	36
Artikel 7 De aanduiding van de fasering en de koppelingen.....	36
Artikel 8 Raming van de inbrengwaarden van de gronden.....	36
Artikel 9 Raming van de andere kosten.....	37
Artikel 10 Raming van de opbrengsten .....	37
Artikel 11 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten .....	37
Artikel 12 Wijze van toerekening van te verhalen kosten .....	37
Artikel 13 Het percentage gerealiseerde kosten.....	39
<b>Hoofdstuk 4: Verbodsregel en citeertitel.....</b>	<b>40</b>
Artikel 14 Verbodsregel .....	40
Artikel 15 Citeertitel .....	40
<b>Bijlage 2: fasering van kosten en opbrengsten .....</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 4: kaart met de openbare ruimte en de bouwkavels Buiksloterham .....</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 5: Rekenmodel plankosten exploitatieplan .....</b>	<b>44</b>

## Leeswijzer

Het document start met de Herziening 2015 van het exploitatieplan Buiksloterham. In deze Herziening wordt aangegeven op welke punten het exploitatieplan is gewijzigd en wat de nieuwe uitgangspunten zijn wat betreft het kostenverhaal voor de gebiedsontwikkeling in Buiksloterham.

Bij de Herziening horen een aantal bijlagen:

Bijlage 1: het herziene exploitatieplan 2015;

Bijlage 2: de kaart met de begrenzing van het exploitatiegebied;

Bijlage 3: de kaart met de openbare ruimte en de bouwkavels;

Bijlage 4: het rekenmodel plankosten exploitatieplan behorend bij het herziene exploitatieplan 2015.

De Herziening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De bijlagen bevatten toelichting en onderbouwing voor de herziening.

# DE HERZIENING 2015 VAN HET EXPLOITATIEPLAN BUIKSLOTERHAM

## 1 Achtergrond van de herziening

Op 16 december 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan Buiksloterham vastgesteld. Op 22 december 2011 is het exploitatieplan na een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening dient het exploitatieplan vervolgens jaarlijks herzien te worden. De herziening 2015 is de vierde herziening van het in 2009 vastgestelde Exploitatieplan.

## 2 Aard van de herziening

In deze herziening worden alleen niet-structurele wijzigingen doorgevoerd. De realisaties zijn verwerkt en de ramingen geactualiseerd. Er zijn geen nieuwe werken, werkzaamheden en/of maatregelen toegevoegd of verwijderd ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan. Uitgangspunt is de stand per 1 januari 2015. Alle eventuele wijzigingen van structurele dan wel niet structurele aard na deze datum zullen in een volgende herziening opgenomen worden.

Door de herziening sluit het exploitatieplan aan bij de huidige stand van het project. Sinds 2009 hebben een aantal saneringen plaatsgevonden en is de brug over het Zijkanaal I gerealiseerd. Verder heeft de gemeente een aantal openbare voorzieningen in voorbereiding genomen waaronder de maaiveldinrichting rondom een aantal kavels in de noord-oosthoek van het gebied en de verbreding van de Klaprozenweg.

## 3 De procedure van de herziening

Deze herziening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de herziening van een exploitatieplan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan, omdat de herziening een besluit betreft dat de rechtspositie van belanghebbenden kan treffen. Hierbij geldt overigens als uitzondering, dat indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op de aanpassing van een of meerdere (zogenoemde) niet-structurele onderdelen, een dergelijke herziening is vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure (zoals bepaald in artikel 6.15, lid 3 Wro).<sup>1</sup> Tegen deze niet-structurele herziening is in het voorkomende geval ook geen beroep mogelijk.<sup>2</sup> Gevolg van de vaststelling van de herziening is dat aanvragen om omgevingsvergunningen die na de herziening worden ingediend, aan het herziene exploitatieplan dienen te voldoen.

---

<sup>1</sup> Zie artikel 6.15, lid 3, sub a tot en met d Wro.

<sup>2</sup> De Awb bepaalt daartoe namelijk dat 'geen beroep kan worden ingesteld tegen een besluit [...] dat is opgenomen in de bijlage die bij deze wet behoort' (artikel 8:5, lid 1 Awb). Op de bedoelde bijlage bij de Awb is als een dergelijk besluit aangemerkt het besluit van 'artikel 6.15, eerste lid, voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op onderdelen, bedoeld in het derde lid [...] van de Wro' (zoals bepaald in onderdeel A, lid 2 van de Awb-bijlage).

## 4 De volgende herziening in 2016

De volgende herziening (met prijspeil 1-1-2016) zal naar verwachting eind 2016 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

## 5 De nieuwe exploitatieopzet

In onderstaande tabel staat de herziene exploitatieopzet per 1-1-2015. Dit onderdeel vormt het hart van het exploitatieplan en is de basis voor het kostenverhaal. Alle ramingen van kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd en verwerkt in onderstaande exploitatieopzet.

<b>Kosten</b>					
<b>Inbrengwaarden</b>					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	nominaal per 1-1-2015	contant per 1-1-2015
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengw aarde gemeente	€ 182.949.918,40	€ 175.577.921,45
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengw aarde particulier	€ 46.860.797,50	€ 44.972.533,98
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.d		kosten van sloop, verw ijdering, verplaatsing	€ 21.671.318,41	€ 20.891.954,83
<b>Inbrengwaarden totaal</b>				<b>€ 251.482.034,32</b>	<b>€ 241.442.410,26</b>
<b>Andere kosten</b>					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	nominaal per 1-1-2015	contant per 1-1-2015
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondw erken	€ 23.238.810,78	€ 22.558.767,75
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen <b>binnen</b> exploitatiegebied		
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.b	Rioleringen	€ 456.000,00	€ 456.000,00
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 39.010.114,76	€ 37.541.061,55
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ 3.395.183,28	€ 3.258.241,47
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen <b>buiten</b> exploitatiegebied		
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e	Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 12.605.077,32	€ 12.399.220,58
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 16.516.030,20	€ 16.516.030,20
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ 1.508.116,38	€ 1.484.743,38
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 8.636.090,40	€ 8.636.090,40
<b>Andere kosten totaal</b>				<b>€ 105.365.423,12</b>	<b>€ 102.850.155,32</b>
<b>Totale kosten</b>				<b>€ 356.847.457,44</b>	<b>€ 344.292.565,58</b>
<b>Opbrengsten</b>					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	nominaal per 1-1-2015	contant per 1-1-2015
Wro 6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.a		grondopbrengsten	€ 619.476.378,70	€ 594.514.476,48
Wro 6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.c		bijdragen derden	€ 27.445.444,07	€ 26.563.032,50
<b>totale opbrengsten</b>				<b>€ 646.921.822,77</b>	<b>€ 621.077.508,98</b>

## 6 Wijzigingen in de exploitatieopzet

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillen tussen de Herziening 2014 en 2015 toegelicht. De verschillen worden veroorzaakt door niet-structurele wijzigingen, zoals verwerken van realisatiecijfers, actualiseren van de kosten- en de opbrengstenramingen. Er zijn in de herziening 2015 geen werken toegevoegd of geschrapt of programma gewijzigd.

### 6.2 Wijzigingen van de kosten

De totale kosten zijn ten opzichte van de herziening 2014 met circa € 20 miljoen gestegen (nominale waarde per 1-1-2015). Dit komt met name door de stijging van de inbrengwaarde sinds de vorige herziening. Verder heeft rentebijbeschrijving plaatsgevonden.

Voor de kostenposten sloop, grondwerk, sanering en voorzieningen binnen en buiten het exploitatiegebied is de realisatie verwerkt en zijn de ramingen van de eenheidsprijzen en de hoeveelheden geactualiseerd. In totaliteit zijn deze kosten vrijwel gelijk gebleven. Indexatie van de kosten is vanwege de lage inflatie nihil.

De raming van de proceskosten is verlaagd vanwege een correctie: alleen bouwprogramma op door de gemeente uit te geven gronden is meegenomen in de berekening. De berekening van de proceskosten is opgesteld middels de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu voorgestelde concept Regeling Plankosten Exploitatieplan 2010.

### 6.3 Wijzigingen van de opbrengsten

De totale opbrengsten zijn ten opzichte van de herziening 2014 gestegen: met ruim € 140 miljoen (nominale waarde per 1-1-2015). Dit komt door aanzienlijk gestegen grondprijzen in het gebied. De grondprijs van wonen vrije sector is het meest gestegen, namelijk vrijwel verdubbeld.

### 6.4 Macro aftopping en te verhalen kosten

Aangezien de te verhalen kosten minus subsidies lager zijn dan de begrote grondopbrengsten treedt de zogenoemde "macro aftopping" niet in werking en blijven alle kosten verhaalbaar.

<b>Berekening te verhalen kosten</b>	
<b>onderdelen</b>	<b>bedrag contant per 1-1-2015</b>
Totale kosten	€ 344.292.566
Minus bijdragen derden	€ 26.563.033
maximaal te verhalen kosten	€ <b>317.729.533</b>



## 7 Het herziene bedrag per gewogen eenheid

De exploitatiebijdrage voor een bouwplan wordt bepaald door het aantal gewogen eenheid in dat bouwplan te vermenigvuldigen met het bedrag per gewogen eenheid. In onderstaande tabel staat het bedrag per gewogen eenheid.

Berekening te verhalen kosten per gewogen eenheid	
totaal te verhalen kosten	€ 317.729.533
aantal gewogen eenheden	744.562,96
bedrag per gewogen eenheid	€ 426,73

Het bedrag per gewogen eenheid is aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2014. Dit komt door hogere te verhalen kosten, maar vooral door minder gewogen eenheden.

## 8 Aantal gewogen eenheden

Het aantal gewogen eenheden in het herziene exploitatieplan is als volgt bepaald:

Uitgiftecategorieën	Maximale hoeveelheid bvo's	grondprijs per m2 bvo	Wegingfactor	Gewogen eenheden
Wonen, waarvan:	<b>369.684</b>			<b>291.666</b>
<i>vrije sector</i>	261.499	€ 832	1,00000000	261.499
<i>sociaal</i>	108.184	€ 232	0,278846154	30.167
Horeca V (hotel)	<b>40.000</b>	€ 564	0,677884615	<b>27.115</b>
Ontspanning en vermaak	<b>15.000</b>	€ 634	0,762019231	<b>11.430</b>
Maatschappelijke dienstverlening	<b>10.000</b>	€ 634	0,762019231	<b>7.620</b>
Nader in te vullen, waarvan:	<b>593.164</b>	€ 571	0,685697115	<b>406.731</b>
<i>Bedrijven</i>		€ 285	0,342548077	
<i>Kantoren</i>		€ 475	0,570913462	
<i>Detailhandel</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Horeca I (fastfood)</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Horeca III (cafe)</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Horeca IV (restaurant)</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Creatieve functies</i>		€ 634	0,762019231	
<b>Totaal</b>	<b>1.027.848</b>			<b>744.563</b>

Dit aantal is aanzienlijk lager dan in de Herziening 2014. Dit wordt veroorzaakt door de veel grotere stijging van de 'referentiegrondprijs' wonen vrije sector ten opzichte van de andere grondprijzen. Hier-

door neemt het relatieve belang van de andere functies af en dus werkt het programmavolume van die functies minder door in het aantal gewogen eenheden.

Aangezien het aantal gewogen eenheden daalt en het te verhalen bedrag per gewogen eenheid stijgt worden grondeigenaren vanwege het hogere bedrag per gewogen eenheid niet zwaarder belast. Wel worden bouwplannen met relatief veel wonen zwaarder belast dan bouwplannen met meer niet-woonfuncties.

## 9 Het percentage gerealiseerde kosten

In het exploitatieplan dient vermeld te worden welk deel van de geraamde kosten al gerealiseerd is. In onderstaande tabel staat het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2015.

Gerealiseerde kosten	
	per 1-1-2015
totaal geraamde kosten (excl netto inbrengwaarde)	€ 123.742.110,15
al geïnvesteerd vermogen per 1-1-2014	€ 38.003.516,05
percentage gerealiseerd	<b>30,71%</b>

Het geïnvesteerd vermogen betreft:

Kosten				
Fasering Inbrengwaarden				
				per 1-1-2015
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	boekwaarde
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengw aarde gemeente	€ -
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengw aarde particulier	€ -
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.d		kosten van sloop, verwijdering, verplaatsing	€ 2.306.847,92
<b>Inbrengwaarden totaal</b>				€ 2.306.847,92
Fasering andere kosten				
				per 1-1-2015
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	boekwaarde
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondw erken	€ 6.362.268,73
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.b	Rioleringen	€ 456.000,00
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 2.798.207,18
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen buiten exploitatiegebied	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ -
Wro 6.13.1.c.2			Rioleringen	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 16.516.030,20
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ 928.071,62
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 8.636.090,40
<b>Andere kosten totaal</b>				€ 35.696.668,13
<b>Totale kosten</b>				€ 38.003.516,05

## **10 Het herziene exploitatieplan 2015**

Als bijlage bij deze herziening is het herziene exploitatieplan 2015 gevoegd, zie bijlage 1. Hierin zijn de hierboven genoemde wijzigingen verwerkt. Gevolg van de vaststelling van de herziening is dat aanvragen om omgevingsvergunningen die na de herziening worden ingediend, aan het herziene exploitatieplan dienen te voldoen.

## **Bijlage 1: Het herziene exploitatieplan 2015**

## Préambule

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam gaat uit van een compacte stad met duurzaam ruimtegebruik. De belangrijkste opgave is intensiveren, combineren en transformeren. De transformatie van Buikslooterham van industrieterrein naar stedelijk woon-werkgebied levert een bijdrage aan deze opgave. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is Buikslooterham vastgesteld als werk-woongebied. Deze transformatie naar een woon-werkgebied wordt door de gemeente mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buikslooterham vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2009. Per dezelfde datum is ook het Exploitatieplan Buikslooterham vigerend.

Het bestemmingsplan kent voor een groot deel van het exploitatiegebied gemengde bestemmingen ('Bedrijf' en 'Gemengd') waarin een grote diversiteit aan functies mogelijk is, variërend van wonen, kantoren, bedrijven en horeca (van fastfood-bedrijf tot een hotel). Met inachtneming van het bestemmingsplan kunnen particuliere eigenaren en bestaande erfpachters hun eigen percelen ontwikkelen. Eigenaren hebben gelet op het bestemmingsplan een grote mate van vrijheid om te bepalen wanneer zij welke functie en in welke omvang willen realiseren. De gemeente faciliteert de transformatie van Buikslooterham door een derde van het gebied opnieuw in erfpacht uit te geven en zorg te dragen voor de (her)inrichting van een aanzienlijk deel van de openbare ruimte.

In het bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt waarop de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing zijn. Aangezien het kostenverhaal op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet voor al deze bouwplannen verzekerd was, was de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de juridische basis voor het verhaal van kosten op particuliere grondeigenaren met wie geen anterieure overeenkomst is gesloten. Het betreft door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de transformatie van Buikslooterham.

Voor door de gemeente uit te geven gronden, bestaande erfpachters dan wel particuliere grondeigenaren met wie een anterieure overeenkomst is gesloten, vindt geen kostenverhaal middels dit exploitatieplan plaats indien op deze locaties bouwplannen tot stand komen. Het kostenverhaal is in dat geval immers "anderszins verzekerd" middels de grondprijs, erfpachtconversie en/of een exploitatiebijdrage op basis van een overeenkomst.

## **Deel A | De toelichting op de regels van het herziene exploitatieplan Buiksloterham 2015**

# **Toelichting op hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen bij het herzien exploitatieplan 2015**

## **1.1 Inleiding**

Het voorliggende document betreft de herziene versie van het op 16 december 2009 vastgestelde exploitatieplan Buiksloterham. Dit exploitatieplan is op 22 december 2011 onherroepelijk geworden. Vervolgens dient het exploitatieplan jaarlijks herzien te worden.

Na vaststelling van deze herziening door de gemeenteraad geldt het herzien exploitatieplan voor de (bouwplan)ontwikkelingen binnen het exploitatiegebied van Buiksloterham.

## **1.2 De beoogde ontwikkeling van Buiksloterham**

Buiksloterham wordt getransformeerd tot een gemengd woon-werkgebied. Het totale programma in Buiksloterham omvat circa 1 miljoen m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo), hetgeen een toename van het huidig ruimtegebruik inhoudt met 700 duizend m<sup>2</sup> bvo. Om de transformatie van Buiksloterham mogelijk te maken zijn diverse ruimtelijke ingrepen nodig, zowel binnen als buiten het exploitatiegebied.

Het bestemmingsplan heeft tot doel een geleidelijke, organische herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Een groot deel van het plangebied krijgt een gemengde bestemming waarbinnen verschillende functies zijn toegestaan. Het gaat dan om woningen, bedrijven, kantoren, detailhandel en overige commerciële en niet-commerciële functies. In het zuiden van het bestemmingsplan ligt een gebied waar bestaande bedrijven worden gehandhaafd, maar waar zich ook nieuwe bedrijven kunnen vestigen.

## **1.3 Aanleiding tot het exploitatieplan Buiksloterham 2009**

Het bestemmingsplan Buiksloterham voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Aangezien de gronden op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit niet volledig in eigendom waren van de Gemeente Amsterdam en niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, heeft de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2009 een exploitatieplan vastgesteld. Het argument van de wetgever is dat het kostenverhaal voor de gemeente in deze situatie niet volledig anderszins verzekerd is en daarom een exploitatieplan moest worden vastgesteld.

## **1.4 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan**

### **1.4.1 Het doel van een exploitatieplan**

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt onder bepaalde voorwaarden de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijpmaken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

### **1.4.2 De inhoud van een exploitatieplan**

Een exploitatieplan bevat de volgende verplichte onderdelen:

- Begrenzing van het exploitatiegebied;
- Een 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 en;
- Een exploitatieopzet.

De exploitatieopzet is een belangrijk onderdeel. Deze exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente de gronden uitgeeft. Zij hanteert hierbij marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en de opbrengsten. Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de opzet. In de exploitatieopzet staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende grondeigenaren van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de opbrengstpotentie per grondeigenaar. De opbrengstpotentie wordt bepaald door het op het kavel te realiseren programma.

Naast de verplichte onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook facultatieve onderdelen worden opgenomen. Deze dienen om als gemeente kwalitatieve eisen te kunnen stellen aan de uitvoering van de voorzieningen in het exploitatiegebied in het geval dat particuliere eigenaren zelf de gronden gaan ontwikkelen. Het betreft de volgende facultatieve onderdelen:

- een kaart met voorgenomen grondgebruik en een kaart met de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;



- regels omtrent het uitvoeren van de hierboven bedoelde werken en werkzaamheden;
- regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën en;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

### **1.4.3 De procedure van een exploitatieplan**

De vaststelling van een exploitatieplan heeft tot gevolg dat de gemeente gehouden is een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de aanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien in strijd met het (herziene) exploitatieplan.

Voor de eigenaren is het van belang om te weten dat er een (herziening van het) exploitatieplan bestaat dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage verplicht en inzicht biedt in de eventuele locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle grondeigenaren geïnformeerd over het exploitatieplan. Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen en beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan.

### **1.5 Jaarlijkse herziening**

Doordat grondexploitaties dynamisch zijn verplicht artikel 6.15 Wro gemeenten het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te herzien. Bij het herzien van het exploitatieplan kan blijken dat een hogere of lagere exploitatiebijdrage zal moeten worden gevraagd dan het huidige, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldende omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst is gesloten.

De herziening is vrijgesteld van een wettelijke voorbereidingsprocedure indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen, zoals het vervangen van een kostenraming door gereali-seerde kosten en het indexeren van ramingen. En ingeval het een herziening voor niet-structurele wijzigingen betreft, is er geen beroep mogelijk<sup>3</sup>.

### **1.6 Eindafrekening**

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt de gemeente een eindafrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). De houder van een omgevingsvergunning of diens rechtsopvolger kan tevens een

---

<sup>3</sup> Zie noot 1 en 2.

verzoek tot het opstellen van de afrekening indienen, indien minstens 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten zijn gerealiseerd.

Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro, namelijk door de betaalde exploitatiebijdragen te herberekenen op basis van de werkelijke gerealiseerde kosten. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan de houder van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Mogelijke terugbetaling geldt alleen bij exploitatiebijdragen gebaseerd op een exploitatieplan en betaald bij de omgevingsvergunning. Terugbetaling geldt dus niet per definitie bij anterieure of posterieure overeenkomsten, tenzij dat specifiek is overeengekomen.

### **1.7 Koppeling met een ruimtelijk besluit**

Een exploitatieplan is altijd gekoppeld aan een ruimtelijk besluit zoals een bestemmingsplan (of een wijzigingsplan of een omgevingsvergunning) Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden bekendgemaakt met het bestemmingsplan (of het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning) waarop het exploitatieplan betrekking heeft (artikel 6.12, lid 4 Wro).<sup>4</sup>

### **1.8 De begrenzing van een exploitatiegebied**

In elk exploitatieplan dient aangegeven te worden op welk geografisch gebied het exploitatieplan van toepassing is. De afbakening van dit exploitatiegebied en het bepalen van de grenzen ervan is van belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met de begrenzing van het bestemmingsplan. De begrenzing van een exploitatieplan kan verschillen van de begrenzing van het bestemmingsplan, maar mag deze niet te buiten gaan.

---

<sup>4</sup> De verplichting tot gelijktijdige vaststelling van samenhangende besluiten is vervallen met de inwerkingtreding van de Wabo in 2010, omdat dat niet in alle gevallen praktisch goed uitvoerbaar bleek. Het vereiste van de gelijktijdige bekendmaking dient op zichzelf als voldoende procedurele waarborg voor belanghebbenden. Door de gelijktijdige bekendmaking begint de beroepstermijn op hetzelfde moment en kan gelijktijdig beroep worden ingesteld (zoals bepaald in artikel 8.3, lid 3 Wro).

## **Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden**

### **2.1 Inleiding**

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan (art. 6.13.1.b Wro) is de omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Doel van deze omschrijving is dat beoordeeld kan worden welke werken en werkzaamheden nodig zijn voor het exploitatiegebied.

De omschreven werken en werkzaamheden worden aangelegd ten dienste van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen.

### **2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken**

Op de (bouw)kavels en de (toekomstige) openbare ruimten zullen grond- en saneringswerkzaamheden plaats vinden. Dit is afhankelijk van de bouwplannen en mate van bodemverontreiniging. Op een aantal locaties hebben reeds grond- en saneringswerkzaamheden plaatsgevonden.

### **2.3 Toelichting op de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte**

In het exploitatiegebied is de gemeente voornemens een aantal maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

#### **2.3.1 Aanpassingen aan wegen**

Het wegprofiel van de hoofdstraten binnen het exploitatiegebied wordt ingericht op 50 kilometer per uur, tweemaal één rijbaan met uitbreiding van de parkeercapaciteit en voor zover mogelijk vrijliggende fietspaden. Rond de wegen worden meer bomen aangeplant. De Klaprozenweg en het deel van de Papaverweg in het verlengde daarvan, die deels binnen het exploitatiegebied vallen, worden ingericht op tweemaal twee rijstroken. De binnenstraten worden ingericht als 30 kilometer zone.

De inrichting van de kavels is niet opgenomen in het exploitatieplan en komt ten laste van de eigenaar of afnemer van de grond.

#### **2.3.2 Bruggen**

Binnen het plangebied worden zeven nieuwe bruggen gerealiseerd, te weten over het:

- Papaverkanaal;
- Tolhuiskanaal;

- Johan van Hasselkanaal / Ridderspoorweg (auto / gerealiseerd);
- Johan van Hasselkanaal bij 't IJ (auto);
- Zijkanaal I (fiets/voetbrug /gerealiseerd);
- Buiksloterkanaal;
- Distelhaven.

### **2.3.3 Nieuwe oevervoorzieningen en boulevard**

Aan het Tolhuiskanaal, Papaverkanaal, Johan van Hasselkanaal, Zijkanaal I en het IJ worden nieuwe oevervoorzieningen aangebracht, zowel harde kaden als kaden met groene parken (koppen aan het Zijkanaal I en Johan van Hasselkanaal). De groene vooroever langs het plangebied Overhoeks wordt mogelijk doorgetrokken langs Buiksloterham. De kade aan de noordzijde van het Johan van Hasselkanaal krijgt het karakter van een openbare boulevard.

## Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Een exploitatieopzet is een verplicht onderdeel van een exploitatieplan en vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de eventueel te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. Volgens artikel 6.13 lid 1 onder c Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

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

### 3.2 Uitgangspunten exploitatieopzet

Artikel 6.13 lid 4 Wro geeft aan dat voor de exploitatieopzet van de fictie uitgegaan wordt dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verwerft, ze bouwrijp en woonrijp maakt en uitgeeft ten behoeve van opstalontwikkeling. Alle kosten en opbrengsten in het kader van de grondexploitatie, onafhankelijk welke eigenaar de kosten maakt, zijn daarom in de exploitatieopzet meegenomen.

De exploitatieberekeningen zijn volgens de Contante Waarde methodiek uitgevoerd, waarbij alle kasstromen naar een prijspeildatum zijn teruggebracht. In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- De parameters voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten vanaf 1-1-2015:
  - Rente: +3,5%
  - Kostenparameter: +1,8%
  - Opbrengstenparameter: +1,8% (niet van toepassing op subsidies)Deze parameters worden ook toegepast in de gemeentelijke grondexploitaties.
- Fasering van kosten en opbrengsten: per 1 juli van het desbetreffende jaar
- Prijspeil datum: 1 januari 2015

### 3.3 Aanduiding van het tijdvak en aanduiding van de fasering en koppelingen

In de exploitatieopzet moet een aanduiding worden opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). Dit houdt in dat in het exploitatieplan de begindatum en de vermoedelijke einddatum van de exploitatie moeten worden aangegeven.

Indien in het exploitatieplan regels zijn gegeven voor, respectievelijk, de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en voor de koppelingen hiertussen dan dient in de exploitatieopzet hiermee rekening gehouden te worden. De aanduiding van fasering en koppelingen in de exploitatieopzet is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak van de exploitatie te kunnen plaatsen.

Het exploitatieplan Buiksloterham heeft vooralsnog een looptijd tot 16 december 2019. Op 16 december 2009 is het bestemmingsplan namelijk vastgesteld voor een periode van 10 jaar.

### 3.4 Stedenbouwkundig programma

Ten behoeve van de bepaling van de grondopbrengsten en het aantal gewogen eenheden is het stedenbouwkundig programma benodigd. In onderstaande tabel staat het programma zoals dat in het bestemmingsplan mogelijk is. Dit programma is opgenomen in het Exploitatieplan.

<b>Uitgiftecategorieën</b>	<b>Maximale hoeveelheid bvo's</b>
Wonen, w waarvan:	<b>369.684</b>
<i>vrije sector</i>	261.499
<i>sociaal</i>	108.184
Horeca V (hotel)	<b>40.000</b>
Ontspanning en vermaak	<b>15.000</b>
Maatschappelijke dienstverlening	<b>10.000</b>
Nader in te vullen, w waarvan:	<b>593.164</b>
<i>Bedrijven</i>	
<i>Kantoren</i>	
<i>Detailhandel</i>	
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>	
<i>Horeca I (fastfood)</i>	
<i>Horeca III (cafe)</i>	
<i>Horeca IV (restaurant)</i>	
<i>Creatieve functies</i>	
<b>Totaal</b>	<b>1.027.848</b>

<b>Hoe is tot het woonprogramma gekomen?</b>	
Stap 1	Grondoppervlak per kavel
Stap 2	Fsi per kavel volgens het bestemmingsplan
Stap 3	Aantal m2's bvo per kavel volgens het bestemmingsplan
Stap 4	Percentage wonen per kavel volgens het bestemmingsplan
Stap 5	Check op wijzigingsbevoegdheid voor wonen per kavel
Stap 6	Van de woon-m2's bvo (op erfpachtkavels en door de gemeente uit te geven kavels) 30% sociaal + 95 woningen ivm compensatie Overhoeks conform Bestemmingsplan

Het *woonprogramma* in het exploitatieplan is op basis van bovenstaand stappenplan bepaald. Als uitgangspunten voor het aantal vierkante meter bvo (bruto vloeroppervlak) is de oppervlakte van de kavels en de fsi (floor space index) welke volgens het bestemmingsplan aldaar maximaal toegestaan is genomen. Vervolgens is in stap 4 het maximale percentage wonen (30, 60 of 70) over het aantal vierkante meter bvo genomen.

Een aantal op de bestemmingsplankaart aangegeven gronden met een gemengde bestemming heeft de gebiedsaanduiding 'zone wet milieubeheer' gekregen. Op deze gronden kan pas woningbouw worden gerealiseerd nadat het College van B&W het bestemmingsplan hebben gewijzigd middels een wijzigingsbevoegdheid.<sup>5</sup> In stap 5 wordt bekeken of op de kavel al woningbouw mag. Zo nee dan worden alle m2 bvo op die kavel als 'niet-wonen' bestempeld. Zo ja, dan worden de berekende m2's opgenomen als wonen.

Van het woonprogramma op gemeentelijke kavels wordt in stap 6 30% voor sociale woningbouw plus 95 ter compensatie van het kleinere aantal sociale woningen in Overhoeks bestempeld.

De *niet-wonen* vierkante meters worden verdeeld over de andere categorieën. Hierbij wordt rekening gehouden met de in het bestemmingsplan voor 3 niet-wonen categorieën opgenomen maximale oppervlakten, namelijk voor Horeca V (Hotel), maatschappelijke dienstverlening en ontspanning en vermaak. Het restant is beschikbaar voor de overige niet-wonenfuncties.

### **3.5 Beschrijving van de kosten**

<sup>5</sup> Artikel 6.12, lid 2 en 4, Wro heeft geen betrekking op de bevoegdheid om een wijzigingsplan op te stellen maar op het wijzigingsplan zelf. Pas wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om het wijzigingsplan vast te stellen, komt de verplichting om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen aan de orde.

In deze paragraaf worden de verschillende kostenposten, welke conform de Wro en de Bro in de exploitatieopzet moeten worden meegenomen, toegelicht.

### 3.5.1 De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Conform artikel 6.13.6. Wro dienen alle in het exploitatieplan opgenomen kosten te voldoen aan de volgende criteria:

- **Profijt:** Dit houdt in dat de locatie nut moet ondervinden van de te treffen of getroffen voorzieningen;
- **Toerekenbaarheid:** Dit houdt in dat er een causaal verband moet bestaan tussen de ontwikkeling van het project en de gemaakte kosten. Met andere woorden de voorzieningen zouden niet aan de orde zijn geweest zonder het project.
- **Proportionaliteit:** Dit houdt in dat indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dat dan de kosten naar evenredigheid moeten worden verdeeld over deze gebieden.

De investeringen opgenomen in de exploitatieopzet van Buiksloterham voldoen aan het criterium profijt aangezien het exploitatiegebied nut ondervindt van de te treffen maatregelen. De kosten zijn toerekenbaar aan de transformatie van het gebied omdat zonder de transformatie de kosten voor de opgenomen maatregelen niet aan de orde zouden zijn geweest.

Met betrekking tot de proportionaliteit wordt gesteld dat de in het exploitatieplan opgenomen kosten volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, behalve wat betreft de volgende investeringen:

<b>Investering</b>	<b>Toerekenpercentage</b>	<b>Binnen/buiten het exploitatiegebied</b>
Brug over Zijkanaal I	50%	Binnen
Boulevard en Kade langs het Van Hasselkanaal	30%	Binnen
Herprofilering van de Distelweg	92%	Binnen
Herprofilering van de Asterweg	24%	Binnen
Aanleg Ridderspoorweg + bijbehorende brug	57%	Binnen
Woonrijpmaken Groene Oever in 't IJ	30%	Binnen
Verbreiding Klaprozenweg	34%	Buiten
Watercompensatie Noorder IJplas	30%	Buiten



Bij bovenstaande voorzieningen is door deskundigen bepaald voor welk percentage deze toerekenbaar zijn aan de bouwplannen in Buiksloterham.

### **3.5.2 Raming van de inbrengwaarde**

Onder de inbrengwaarde zijn de waarden van alle gronden en eventueel opstallen en sloopkosten in het gebied opgenomen.

#### **3.5.2.1 Gronden en opstallen (art 6.2.3 a en 6.2.3 b Bro)**

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

De inbrengwaarde van de gronden en opstallen in Buiksloterham is herzien door de inbrengwaarden uit het Exploitatieplan 2009 te indexeren met een factor. Deze factor is bepaald door een onafhankelijke taxateur. Gemiddeld zijn de inbrengwaarden met 15% gedaald sinds 2009 tot 1-1-2015. Overigens is de inbrengwaarde ten opzichte van de herziening van het Exploitatieplan 2014 gestegen.

De inbrengwaarde is gefaseerd over de jaren 2015 tot en met 2019.

Er is bij de bepaling van de inbrengwaarde van de particuliere percelen geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging of andere milieubelastende stoffen, omdat de gemeente geen gegevens heeft om de precieze omvang van de saneringskosten te bepalen.

#### **3.5.2.2 Sloopkosten (art. 6.2.3.d Bro)**

Alle sloopkosten in het exploitatiegebied zijn opgenomen: verwijderen van panden en hun funderingen op zowel gemeentelijke, erfpacht als particuliere kavels. Deze kosten zijn deels al gerealiseerd. Daarnaast zijn de nog te maken kosten opgenomen op basis van hoeveelheden te slopen en eenheidsprijzen.

### **3.5.3 Raming van de andere kosten**

#### **3.5.3.1 Bodemsanering en grondwerken (art. 6. 2.4 b Bro)**

Vanwege het ontbreken van gegevens over bodemsanering en grondwerken op de particuliere en de erfpachtkavels zijn alleen de kosten op gemeentelijke kavels opgenomen. Deze kosten zijn deels al gerealiseerd. De begrote kosten zijn gebaseerd op ramingen van een ingenieursbureau.

### **3.5.3.2 Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6. 2.4 c. Bro)**

In Buiksloterham legt de gemeente een aantal voorzieningen in de openbare ruimte aan om de transformatie te faciliteren en te ondersteunen. Onder de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied vallen werkzaamheden in de sfeer van het woonrijpmaken zoals, verharding, civiele constructies, groenvoorzieningen, openbare verlichting en straatmeubilair. De begrote kosten zijn gebaseerd op basis van civiel technische ramingen en kengetallen opgesteld door een ingenieursbureau.

Onderscheid wordt gemaakt tussen voorzieningen aangelegd binnen het exploitatiegebied die geheel en die deels ten bate zijn van het exploitatiegebied. Voorzieningen die aangelegd worden buiten het exploitatiegebied, maar welke deels ten bate zijn van het exploitatiegebied worden beschreven in een volgende paragraaf.

#### *Voorzieningen geheel ten behoeve van het exploitatiegebied*

Het betreft hier alle voorzieningen in de openbare ruimte welke volledig aangelegd worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Voor wat betreft de binnen het exploitatiegebied gelegen wegen (met uitzondering van de Ridderspoorweg, Asterweg en Distelweg) geldt dat zij hun primaire functie hebben voor het exploitatiegebied en geen doorgaande wegen zijn. Volgens een verkeersadviesbureau blijkt dat er geen bijdrage van verkeer is op deze wegen uit andere wijken. Om deze reden zijn de kosten hiervan voor 100 procent toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham.

#### *Voorzieningen gelegen in het exploitatiegebied deels ten behoeve van het exploitatiegebied*

De volgende voorzieningen worden wel gerealiseerd binnen het exploitatiegebied, maar baten niet alleen het exploitatiegebied, maar ook andere wijken. Om deze reden komen deze kosten gedeeltelijk ten laste van het exploitatieplan Buiksloterham.

- De *groene oever* die binnen het exploitatiegebied is voorzien is deels een aanvaarbescherming ten gunste van de binnen het exploitatiegebied op te richten bebouwing. Deels heeft de groene oever een recreatieve functie voor een groter gebied dan alleen Buiksloterham. Om deze redenen is de oeveruitbreiding in 't IJ zelf volledig toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham en is de groene inrichting van de groene oever en de verbinding met het Oeverpark in Overhoeks deels toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham, zie paragraaf 3.5.1.

- Een verkeersadviesbureau heeft vastgesteld dat de bijdrage van verkeer op de *Asterweg, de Ridderspoorweg en de Distelweg* niet alleen afkomstig is van Buikslooterham. Daarom worden de kosten voor de herprofilering van deze wegen niet volledig ten laste gebracht van het exploitatieplan Buikslooterham. Zie voor de toerekenpercentages paragraaf 3.5.1.
- De *boulevard langs het Johan van Hasseltkanaal* heeft voor een belangrijk deel een binnenplanse functie, maar wordt na aanleg naar verwachting ook door de bestaande stadswijken in Noord gebruikt als verbinding naar het IJ. Om deze reden wordt de boulevard niet volledig aan het exploitatieplan Buikslooterham toegerekend, zie paragraaf 3.5.1.
- De *brugverbinding tussen Buikslooterham en het NDSM-terrein over Zijkanaal I* zal volgens een verkeersadviesbureau naar verwachting in overwegende mate een wijkfunctie hebben. Echter, omdat beargumenteerd kan worden, dat de realisatie van deze brug ook geschiedt ten faveure van de herontwikkeling van het NDSM-terrein, worden de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van een brugverbinding tussen Buikslooterham en het NDSM-terrein deels toegerekend aan het exploitatieplan Buikslooterham, zie paragraaf 3.5.1. De brug is inmiddels gerealiseerd en in gebruik.

#### **3.5.3.3 Proceskosten en de kosten van voorbereiding en toezicht (art. 6.2.4.g t/m j. Bro)**

De proceskosten en de kosten van voorbereiding en toezicht worden berekend aan de hand van het rekenmodel plankosten exploitatieplan. Gebruik gemaakt is van het rekenmodel welke is vrijgegeven in het kader van de ontwerp ministeriele regeling plankosten exploitatieplan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu uit 2010. De uitkomst van het rekenmodel geeft een forfaitaire raming van de proceskosten op te nemen in het exploitatieplan. Onder de proceskosten in het rekenmodel vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding en toezicht (V&T). Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in de bijlagen.

Bij het invullen van het rekenmodel zijn alleen de gemeentelijke activiteiten meegenomen. Hierdoor worden alleen de kosten opgenomen van werkzaamheden die de gemeente in de praktijk zelf gaat doen. De werkzaamheden die naar verwachting door eigenaren zelf worden uitgevoerd zijn dus achterwege gebleven en worden daarom ook niet verrekend bij de bepaling van de exploitatiebijdrage.

#### **3.5.3.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 e Bro)**

Buiten het exploitatiegebied Buikslooterham worden voorzieningen gerealiseerd waarvan het exploitatiegebied profijt heeft en die toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. De kosten hiervan zijn derhalve gedeeltelijk opgenomen in de exploitatieopzet.

*Verbreding tracé Klaprozenweg*

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling aan de rand van het exploitatiegebied Buiksloterham wordt het tracé Klaprozenweg (Klaprozenweg en deel Papaverweg) verbreed. Uit een verkeersonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Buiksloterham een bijdrage heeft op de verkeersintensiteiten op het tracé Klaprozenweg. Van de totale kosten voor de wegverbreding wordt daarom een deel (zie paragraaf 3.5.1) ten laste van exploitatiegebied Buiksloterham gebracht. Het exploitatiegebied heeft nut van de herprofilering en maakt tezamen met andere exploitatiegebieden de herprofilering noodzakelijk.

#### *Watercompensatie Noorder IJ-plas*

Voor de ontwikkeling van Buiksloterham wordt water gedempt. In het kader van het bestemmingsplan wordt de compensatie voor de dempingen gerealiseerd in de waterbalans van de Noorder IJ-plas. Hiertoe zal een open verbinding worden gerealiseerd tussen het zuidelijke deel van de Noorder IJ-plas en het IJ en zal de plas worden verondiept. Op basis van het te dempen oppervlakte komt een deel van de kosten ten laste van Buiksloterham, zie paragraaf 3.5.1.

#### **3.5.3.5 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro)**

Tijdelijke exploitatielasten omvatten zowel het tijdelijk exploiteren (verhuren) als het tijdelijk beheer (anti kraak, OZB e.d.) van terreinen. Het gaat hier om kosten die tot het moment van exploitatie nodig zijn om terreinen bruikbaar te houden of te beschermen. De post tijdelijke exploitatie is bepaald aan de hand van de realisatie van 2007 t/m 2014 en een hierop gebaseerd gemiddelde voor de komende jaren.

#### **3.5.3.6 renteactivering (6.2.4. n. Bro)**

De gerealiseerde rente per 1-1-2015 is opgenomen.

### **3.6 Beschrijving van de opbrengsten**

#### **3.6.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 a. Bro)**

In de exploitatieopzet dienen de grondopbrengsten opgenomen te worden.

Op basis van het bouwprogramma en de grondprijzen per functie worden de grondopbrengsten bepaald. De grondprijzen zijn gebaseerd op het grondprijnsbeleid van de Gemeente Amsterdam en betreffen een gemiddelde. Zie onderstaande tabel:

Uitgiftecategorieën	Maximale hoeveelheid bvo's	grondprijs per m2 bvo	grondopbrengsten (nominaal per 1-1-2015)
Wonen, waarvan:	<b>369.684</b>		€ <b>242.666.277</b>
<i>vrije sector</i>	261.499	€ 832	€ 217.567.549
<i>sociaal</i>	108.184	€ 232	€ 25.098.728
Horeca V (hotel)	<b>40.000</b>	€ 564	€ <b>22.560.000</b>
Ontspanning en vermaak	<b>15.000</b>	€ 634	€ <b>9.510.000</b>
Maatschappelijke dienstverlening	<b>10.000</b>	€ 634	€ <b>6.340.000</b>
Nader in te vullen, waarvan:	<b>593.164</b>	€ 571	€ <b>338.400.102</b>
<i>Bedrijven</i>		€ 285	
<i>Kantoren</i>		€ 475	
<i>Detailhandel</i>		€ 634	
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>		€ 634	
<i>Horeca I (fastfood)</i>		€ 634	
<i>Horeca III (cafe)</i>		€ 634	
<i>Horeca IV (restaurant)</i>		€ 634	
<i>Creatieve functies</i>		€ 634	
<b>Totaal</b>	<b>1.027.848</b>		€ <b>619.476.379</b>

Voor het programma onder “Nader in te vullen” is een gemiddelde prijs genomen gebaseerd op de grondprijzen van de functies die hieronder vallen.

Overigens behoudt de gemeente de vrijheid om in concrete gevallen op basis van het grondprijsbeleid aan de hand van maatwerk bij de uitgifte van gronden een andere prijs overeen te komen.

### 3.6.2 Overige opbrengsten: bijdragen en subsidies (art. 6.2.7. b, c, d Bro)

Naast de grondopbrengsten bestaan ook overige opbrengsten in een exploitatieplan. Dit betreffen subsidies en/of bijdragen. In dit exploitatieplan zijn de volgende subsidies opgenomen:

- Stadsregio Amsterdam heeft ten behoeve van de aanleg van de Ridderspoorweg, de ontsluitingsweg die het noordelijk en zuidelijk deel van het exploitatiegebied met elkaar verbindt, een BDU subsidie (Brede Doel Uitkering) toegekend. Aangezien de kosten van de Ridderspoorweg voor 60% zijn opgenomen in het exploitatieplan is ook deze subsidie voor hetzelfde percentage opgenomen. Deze subsidie is reeds gerealiseerd.
- De provincie Noord-Holland heeft in het kader van Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik Bedrijventerreinen een subsidie voor het “Proces-management van de selectie (markt)partijen voor de ontwikkeling van de kavels in het woon-werkgebied Buiksloterham voor 100 procent op duurzaamheid” beschikbaar gesteld. Deze subsidie is reeds gerealiseerd.
- Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M, voorheen VROM) heeft in 2008 in het kader van het Nota Ruimte Budget (voorheen: Fonds Economische Structuurversterking) een bijdrage toe-

gezegd aan de herontwikkeling van Buiksloterham. Deze bijdrage valt uiteen in vier delen: infrastructuur, bodemsanering, groene oever en verwerving betonfabriek.

- De totale subsidiebijdrage voor infrastructuur bedraagt € 13 miljoen. Deze subsidiebijdrage heeft betrekking op het beschikbaar krijgen van grond ten behoeve van de Klaprozenweg en de verbreding van de Klaprozenweg zelf. Aangezien de kosten voor de verbreding voor een deel in het exploitatieplan zijn opgenomen is ook deze bijdrage deels opgenomen vanwege beperkte toerekenbaarheid, zie voor de toerekenpercentages paragraaf 3.5.1.
- Voor de bodemsanering is door I&M € 8 miljoen beschikbaar gesteld.
- Voor de realisatie van de groene oever kop Grasweg is een bijdrage van € 4 miljoen uit het Nota Ruimte Budget. Aangezien de kosten voor het woonrijpmaken van het park voor 70% in het exploitatieplan zijn opgenomen is ook de bijdrage voor een deel opgenomen.
- Voor de verwerving van de betonfabriek is door I&M een bedrag van € 2,65 miljoen beschikbaar gesteld.
- De Nota Ruimte subsidie is inmiddels volledig ontvangen door de gemeente Amsterdam.

### **3.7 Bepaling maximaal te verhalen kosten**

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties *hoger* zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

Indien de kosten *lager* zijn dan de grondopbrengsten dan kunnen alle kosten verhaald worden. Dit laatste is het geval in dit exploitatieplan.

### **3.8 Berekening te verhalen kosten per gewogen eenheid**

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar wordt in dit exploitatieplan gebruik gemaakt van de gewogen eenheden methodiek. In welke mate een perceel bijdraagt in de kosten van de exploitatie hangt samen met de in het exploitatieplan opgenomen grondopbrengst op het perceel. De hoogte van de grondopbrengst is afhankelijk van het programma dat op de locatie wordt gerealiseerd en de bijbehorende grondprijzen. Als programma met een hogere grondopbrengst gerealiseerd wordt, dan dient een groter aandeel in de kosten bijgedragen te worden.

Om te berekenen hoe de grondopbrengsten van uitgiftecategorieën zich tot elkaar verhouden worden de grondprijzen van de uitgiftecategorieën per m2 bvo (basiseenheid) tegen elkaar afgezet, waarbij wonen de weging 1 meekrijgt.

Om de grondopbrengst van het gehele gebied te kunnen berekenen is van belang hoeveel m2 bvo per uitgiftecategorie op grond van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. De totale oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de betreffende wegingsfactor. Dit leidt tot het aantal gewogen eenheden dat voor die betreffende uitgiftecategorie binnen het exploitatiegebied gerealiseerd kan worden. De gewogen eenheden van alle categorieën worden bij elkaar opgeteld.

Vervolgens worden alle te verhalen kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden. Een te verhalen bedrag per gewogen eenheid ontstaat.

### **3.9 Exploitatiebijdragen van grondeigenaren**

#### **3.9.1 De exploitatiebijdrage**

De gemeente verhaalt de kosten gebaseerd op dit exploitatieplan op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor zover sprake is van een bouwplan conform de Wet ruimtelijke ordening op particulier eigendom. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend en wordt een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in de meest recente door de gemeenteraad vastgestelde herziening van het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet.

#### **3.9.2 Methode bepaling van de exploitatiebijdrage**

Als een particuliere grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt voor een aangewezen bouwplan, dan volgt een berekening van de exploitatiebijdrage. Om tot deze exploitatiebijdrage te komen worden conform art 6.19 Wro twee bruto-exploitatiebijdragen berekend:

1. een exploitatiebijdrage gebaseerd op het in de aanvraag voor de omgevingsvergunning opgenomen programma;
2. een exploitatiebijdrage gebaseerd op het programma dat het bestemmingsplan op deze locatie maximaal mogelijk maakt.

Bovenstaande 2 berekeningen leiden tot een bepaald aantal gewogen eenheden. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen eenheid. Hieruit volgen twee bruto-exploitatiebijdragen. De hoogste van beide bedragen wordt als uitgangspunt gehanteerd bij de berekening van de uiteindelijke netto exploitatiebijdrage. Dit gebeurt als volgt.

Op de hoogste van beiden worden een aantal posten in aftrek genomen:

1. De Inbrengwaarde van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd conform de taxatie ten behoeve van het herziene exploitatieplan;
- 2 De kosten die de aanvrager heeft gemaakt voor sloop en/of voorzieningen voorzover deze zijn opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan. De kostenopgave dient door de aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten zoals facturen. Indien na betaling van de netto exploitatiebijdrage de aanvrager kosten maakt, kan de aanvrager deze kosten declareren bij de gemeente tot maximaal de in het exploitatieplan opgenomen kosten voor de desbetreffende werkzaamheden. Als basis dient het laatst vastgestelde exploitatieplan.

Hieruit volgt de netto exploitatiebijdrage per 1-1-2015. Deze wordt vanaf deze datum tot het moment van verlening van de vergunning opgehoogd met rente zoals opgenomen in dit herziene exploitatieplan.

Tenslotte wordt aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde verbonden (art. 6.17 lid 2 Wro) waarin de netto exploitatiebijdrage, een betalingsregeling en een zekerheidsstelling zijn opgenomen.

### **3.10 Het percentage gerealiseerde kosten**

Volgens art 6.2.8. Bro dient in het exploitatieplan vermeld te worden welk deel van de kosten al gerealiseerd is. Bij een percentage van 90% of hoger mogen grondeigenaren verzoeken om een tussentijdse eindafrekening. Het percentage wordt berekend door de gerealiseerde kosten te delen door de contante waarde van de totale kosten. Geen rekening wordt gehouden met de inbrengwaarde van gronden en opstallen.



## **Deel B | De regels bij het herziene exploitatieplan 2015**

# Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór vaststelling van het bestemmingsplan Buiksloterham.

### 1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buiksloterham 2009.

### 1.3 Bouwplan

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro

### 1.4 Bvo

Brutovloeroppervlak, de totale oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., en met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen, gemeten zoals bepaald in artikel 2.2 van het bestemmingsplan.

### 1.5 Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

### 1.6 Exploitatiegebied

Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, één en ander zoals aangegeven in artikel 3.

### 1.7 Exploitatieplan

Een plan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro

### 1.8 Omgevingsvergunning

Een vergunning verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen.

### 1.9 Openbare ruimte

De gronden waarop openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd.

### 1.10 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen de gemeente en een exploitant over grondexploitatie, gesloten na vaststelling van een exploitatieplan.

## **Artikel 2 Koppeling met een ruimtelijk besluit**

Dit herziene exploitatieplan is gekoppeld aan het vigerende bestemmingsplan Buiksloterham.

## **Artikel 3 De begrenzing van het exploitatiegebied**

Het exploitatieplan is van toepassing op de gronden gelegen in het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is aangegeven op Bijlage 2. De grens van het exploitatiegebied is gelijk aan de grens van het bestemmingsplan.

Het plangebied Buiksloterham wordt begrensd door de Klaprozenweg aan de Noordzijde, het Buiksloterkanaal, de Distelkade en de Klaprozenweg aan de oostzijde, de Grasweg, het Tolhuiskanaal en het New Technology Centre van Shell aan de zuidzijde en het Zijkanaal I en het IJ aan de westzijde.

## Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden

### Artikel 4 Bouwrijpmaken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken voorzien:

- Het slopen van bouwwerken en andere constructies;
- Het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Het afvoeren van grondwater;
- De aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen;
- En overige voorkomende werkzaamheden.

### Artikel 5 Inrichten van de openbare en openbaar toegankelijke ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare en openbaar toegankelijke ruimte voorzien:

- Het aanleggen van 7 nieuwe bruggen;
- Het aanleggen van nieuwe oevervoorzieningen, zowel hard als zacht/groen, en een boulevard;
- Het aanleggen van overige waterhuishoudkundige werken, waaronder kades, damwanden en steigers;
- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- Het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleiding;
- Het plaatsen van straatmeubilair, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.

## Hoofdstuk 3: De herziene exploitatieopzet

### Artikel 6 Aanduiding van het tijdvak

Het exploitatieplan heeft een tijdvak van 16 december 2009 tot 16 december 2019, of zoveel eerder of later dat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

### Artikel 7 De aanduiding van de fasering en de koppelingen

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij pas investeert in de in artikel 4 en 5 genoemde werken en werkzaamheden als de hiermee gepaard gaande kosten zijn gedekt op welke wijze dan ook. De begrote kosten en opbrengsten zijn daarom gelijkmatig over de periode verdeeld, tenzij al bekend is wanneer bepaalde kosten en opbrengsten worden gerealiseerd.

### Artikel 8 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

In de exploitatieopzet is de inbrengwaarde als volgt opgenomen:

Inbrengwaarden					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	nominaal per 1-1-2015	contant per 1-1-2015
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengwaarde gemeente	€ 182.949.918,40	€ 175.577.921,45
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengwaarde particulier	€ 46.860.797,50	€ 44.972.533,98
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.d		kosten van sloop, verwijdering, verplaatsing	€ 21.671.318,41	€ 20.891.954,83
<b>Inbrengwaarden totaal</b>				<b>€ 251.482.034,32</b>	<b>€ 241.442.410,26</b>

## Artikel 9 Raming van de andere kosten

In de exploitatieopzet zijn de andere kosten als volgt opgenomen:

Andere kosten					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	nominaal per 1-1-2015	contant per 1-1-2015
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondwerken	€ 23.238.810,78	€ 22.558.767,75
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen <b>binnen</b> exploitatiegebied		
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.b	Rioleringen	€ 456.000,00	€ 456.000,00
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 39.010.114,76	€ 37.541.061,55
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ 3.395.183,28	€ 3.258.241,47
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen <b>buiten</b> exploitatiegebied		
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e	Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 12.605.077,32	€ 12.399.220,58
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 16.516.030,20	€ 16.516.030,20
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ 1.508.116,38	€ 1.484.743,38
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 8.636.090,40	€ 8.636.090,40
<b>Andere kosten totaal</b>				<b>€ 105.365.423,12</b>	<b>€ 102.850.155,32</b>

## Artikel 10 Raming van de opbrengsten

In de exploitatieopzet zijn de opbrengsten als volgt opgenomen:

Opbrengsten					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	nominaal per 1-1-2015	contant per 1-1-2015
Wro 6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.a		grondopbrengsten	€ 619.476.378,70	€ 594.514.476,48
Wro 6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.c		bijdragen derden	€ 27.445.444,07	€ 26.563.032,50
<b>totale opbrengsten</b>				<b>€ 646.921.822,77</b>	<b>€ 621.077.508,98</b>

## Artikel 11 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten

Uit onderstaande tabel blijkt de hoogte van de maximaal te verhalen kosten.

Berekening te verhalen kosten	
onderdelen	bedrag contant per 1-1-2015
Totale kosten	€ 343.974.201
Minus bijdragen derden	€ 26.563.033
<b>maximaal te verhalen kosten</b>	<b>€ 317.411.169</b>

De totale grondopbrengsten zijn hoger dan de kosten verminderd met overige opbrengsten. De totale kosten kunnen dus verhaald worden; de macro-aftopping treedt niet in werking.

## Artikel 12 Wijze van toerekening van te verhalen kosten

In dit exploitatieplan worden de te verhalen kosten toegerekend aan de grondeigenaren via de gewogen eenheden methode. De te verhalen kosten worden verdeeld over het totaal aantal gewogen een-

heden aanwezig in het exploitatieplan. In onderstaande tabel wordt het aantal gewogen eenheden in het exploitatieplan Buiksloterham berekend.

Uitgiftecategorieën	Maximale hoeveelheid bvo's	grondprijs per m2 bvo	Wegingfactor	Gewogen eenheden
Wonen, w waarvan:	<b>369.684</b>			<b>291.666</b>
<i>vrije sector</i>	261.499	€ 832	1,000000000	261.499
<i>sociaal</i>	108.184	€ 232	0,278846154	30.167
Horeca V (hotel)	40.000	€ 564	0,677884615	27.115
Ontspanning en vermaak	15.000	€ 634	0,762019231	11.430
Maatschappelijke dienstverlening	10.000	€ 634	0,762019231	7.620
Nader in te vullen, w waarvan:	<b>593.164</b>	€ 571	0,685697115	<b>406.731</b>
<i>Bedrijven</i>		€ 285	0,342548077	
<i>Kantoren</i>		€ 475	0,570913462	
<i>Detailhandel</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Horeca I (fastfood)</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Horeca III (cafe)</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Horeca IV (restaurant)</i>		€ 634	0,762019231	
<i>Creatieve functies</i>		€ 634	0,762019231	
<b>Totaal</b>	<b>1.027.848</b>			<b>744.563</b>

Op basis van de totale te verhalen kosten en het totaal aantal gewogen eenheden wordt het bedrag per gewogen eenheid bepaald.

Berekening te verhalen kosten per gewogen eenheid	
totaal te verhalen kosten	€ 317.729.533
aantal gewogen eenheden	744.562,96
bedrag per gewogen eenheid	€ 426,73

Op basis van het bedrag per gewogen eenheid en het aantal gewogen eenheden in een bouwvraag wordt de bruto exploitatiebijdrage bepaald. In de toelichting (deel A) wordt aangegeven hoe een exploitatiebijdrage berekend wordt.

### Artikel 13 Het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten staat in onderstaande tabel.

<b>Gerealiseerde kosten</b>	
	<b>per 1-1-2015</b>
totaal geraamde kosten (excl netto inbrengwaarde)	€ 123.742.110,15
al geïnvesteerd vermogen per 1-1-2014	€ 38.003.516,05
percentage gerealiseerd	<b>30,71%</b>



## **Hoofdstuk 4: Verbodsregel en citeertitel**

### **Artikel 14 Verbodsregel**

Het is verboden te handelen in strijd met de regels.

### **Artikel 15 Citeertitel**

Dit herziene exploitatieplan wordt aangehaald als “Herzien Exploitatieplan Buiksloterham 2015”.

Bijlage 2: fasering van kosten en opbrengsten

Kosten									
Fasering Inbrengwaarden									
				contant per 1-1-2015					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	boekwaarde	2015	2016	2017	2018	2019
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengw aarde gemeente	€ -	€ 36.288.242,06	€ 35.692.203,31	€ 35.105.954,56	€ 34.529.335,01	€ 33.962.186,51
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengw aarde particulier	€ -	€ 9.294.871,39	€ 9.142.202,01	€ 8.992.040,24	€ 8.844.344,89	€ 8.699.075,46
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.d		kosten van sloop, verw ijdering, verplaatsing	€ 2.306.847,92	€ 3.817.123,78	€ 3.813.029,06	€ 3.750.399,60	€ 3.632.106,12	€ 3.572.448,33
<b>Inbrengwaarden totaal</b>				<b>€ 2.306.847,92</b>	<b>€ 49.400.237,24</b>	<b>€ 48.647.434,38</b>	<b>€ 47.848.394,39</b>	<b>€ 47.005.786,02</b>	<b>€ 46.233.710,31</b>
Fasering andere kosten									
				contant per 1-1-2015					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	boekwaarde	2015	2016	2017	2018	2019
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondw erken	€ 6.362.268,73	€ 3.347.473,71	€ 3.292.491,05	€ 3.238.411,49	€ 3.185.220,19	€ 3.132.902,57
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied						
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.b	Rioleringen	€ 456.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 2.798.207,18	€ 6.941.778,97	€ 6.827.759,41	€ 7.298.187,34	€ 7.178.313,73	€ 6.496.814,91
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ -	€ 670.212,95	€ 659.204,62	€ 656.174,48	€ 645.396,74	€ 627.252,68
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen buiten exploitatiegebied						
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ -	€ 6.296.719,26	€ 6.102.501,32	€ -	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 16.516.030,20	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ 928.071,62	€ 115.052,28	€ 113.162,53	€ 111.303,82	€ 109.475,64	€ 107.677,49
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 8.636.090,40	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Andere kosten totaal</b>				<b>€ 35.696.668,13</b>	<b>€ 17.371.237,16</b>	<b>€ 16.995.118,94</b>	<b>€ 11.304.077,14</b>	<b>€ 11.118.406,30</b>	<b>€ 10.364.647,65</b>
<b>Totale kosten</b>				<b>€ 38.003.516,05</b>	<b>€ 66.771.474,41</b>	<b>€ 65.642.553,32</b>	<b>€ 59.152.471,53</b>	<b>€ 58.124.192,32</b>	<b>€ 56.598.357,95</b>
Fasering opbrengsten									
				contant per 1-1-2015					
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	boekwaarde	2015	2016	2017	2018	2019
Wro 6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.a		grondopbrengsten	€ -	€ 122.873.565,51	€ 120.855.352,35	€ 118.870.288,59	€ 116.917.829,75	€ 114.997.440,27
Wro 6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.c		bijdragen derden	€ 18.384.849,35	€ -	€ 2.151.226,75	€ 2.078.479,95	€ 2.008.193,19	€ 1.940.283,27
<b>totale opbrengsten</b>				<b>€ 18.384.849,35</b>	<b>€ 122.873.565,51</b>	<b>€ 123.006.579,10</b>	<b>€ 120.948.768,54</b>	<b>€ 118.926.022,93</b>	<b>€ 116.937.723,55</b>







## **Bijlage 5: Rekenmodel plankosten exploitatieplan**

NB: vermelde prijspeil 1-1-2010 moet zijn 1-1-2015. Dit is niet aan te passen in het beveiligde rekenmodel van het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	18-9-2015		
Gemeente	Amsterdam		
Projectnaam	Buiksloterham		
Projectnummer	52670		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	13		
Aantal werkweken per jaar	42	<input type="button" value="print"/>	
<b>A Algemeen</b>			
<input type="checkbox"/> ?	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	<input type="text" value="10"/> jaren
<input type="checkbox"/> ?	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	<input type="text" value="101"/> ha
<input type="checkbox"/> ?	3	Waar ligt het exploitatiegebied ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee historisch gebied <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee binnenstedelijke locatie <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee inbreidingslocatie <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee uitleglocatie
<input type="checkbox"/> ?	4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<b>B Eigendomsituatie</b>			
<input type="checkbox"/> ?	5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	<input type="text" value="20"/> totaal
	a	waarvan percelen (onbebouwd)	<input type="text" value="0"/> stuks
	b	waarvan woningen	<input type="text" value="11"/> stuks
	c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	<input type="text" value="9"/> stuks
	d	waarvan bijzondere objecten	<input type="text" value="0"/> stuks
<input type="checkbox"/> ?	6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	<input type="text" value="0"/> stuks
<input type="checkbox"/> ?	7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?	<input type="text" value="1"/> stuks
	a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	<input type="text" value="1"/> stuks
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	<input type="text" value="1"/> stuks
	8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<b>C Beoogde programma</b>			
<input type="checkbox"/> ?	9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen <input type="text" value="2.717"/> aantal bedrijvigheid <input type="text" value="42.945"/> m2 uitgeefbaar commercieel/retail <input type="text" value="9.484"/> m2 bvo maatschappelijk <input type="text" value="7.683"/> m2 bvo recreatie <input type="text" value="0"/> m2
<b>D Onderzoeken</b>			
<input type="checkbox"/> ?	10	a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<b>E Ruimtelijke ordeningsprocedures</b>			
<input type="checkbox"/> ?	11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> ?		Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	Aantal <input type="text" value="0"/>
	b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> ?	12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
<input type="checkbox"/> ?	13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	<input type="text" value="0,00"/>	
<b>F Civiele en cultuurtechniek</b>			
<input type="checkbox"/> ?	14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Slecht <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Normaal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee Goed
<input type="checkbox"/> ?	15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?	€ <input type="text" value="4.927.000"/>
<input type="checkbox"/> ?	16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:			
vraag 16 a t/m d NIET invullen			
<input type="checkbox"/> ?	a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee partieel <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
	b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	<input type="text" value="0"/> deelplan/fase
	c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	<input type="text" value="0"/> jaar
	d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	<input type="text" value="0"/> m1
<input type="checkbox"/> ?	17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ <input type="text" value="55.466.375"/>
<b>G Gronduitgifte</b>			
<input type="checkbox"/> ?	18	a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	<input type="text" value="0"/> stuks
	b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	<input type="text" value="20"/> stuks
	c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	<input type="text" value="15"/> stuks
	d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	<input type="text" value="10"/> stuks
	e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	<input type="text" value="5"/> stuks
	f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	<input type="text" value="30"/> stuks

<b>Producten/activiteitenlijst</b> <b>ontwerp regeling plankosten exploitatieplan</b>		<input type="button" value="print"/>												
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span style="color: blue;">invullen!</span> <table border="1"> <tr> <td>Datum</td> <td>18-9-2015</td> </tr> <tr> <td>Gemeente</td> <td><a href="#">Amsterdam</a></td> </tr> <tr> <td>Projectnaam</td> <td><a href="#">Buiksloterham</a></td> </tr> <tr> <td>Projectnummer</td> <td>52670</td> </tr> <tr> <td>Datum prijspeil</td> <td>1-1-2010</td> </tr> <tr> <td>Looptijd project in jaren</td> <td>13</td> </tr> </table> </div>			Datum	18-9-2015	Gemeente	<a href="#">Amsterdam</a>	Projectnaam	<a href="#">Buiksloterham</a>	Projectnummer	52670	Datum prijspeil	1-1-2010	Looptijd project in jaren	13
Datum	18-9-2015													
Gemeente	<a href="#">Amsterdam</a>													
Projectnaam	<a href="#">Buiksloterham</a>													
Projectnummer	52670													
Datum prijspeil	1-1-2010													
Looptijd project in jaren	13													
<b>Produkt/activiteit</b>														
<b>Vererving</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht												
<b>Stedenbouw</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.1	Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.2	Prijsvraag uur voor organiseren												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.3	Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.5	Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw												
<b>Ruimtelijke ordening</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan												
<b>Civiele en cultuur techniek</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.1	Planontwikkeling uur per week												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijkmaken												
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	5.1	Kaartmateriaal uur per week												
<b>Communicatie</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	6.1	Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel												
<b>Gronduitgifte</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	7.1	Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven												
<b>Management</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.1	Projectmanagement uur per week												
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.2	Projectmanagementassistentie uur per week												
<b>Planeconomie</b>														
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	9.1	Planeconomie uur per week												

## Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	18-9-2015	Complexiteit	164%
Gemeente	Amsterdam		
Projectnaam	Buiksloterham		
Projectnummer	52670		
Datum prijspeil	1-1-2010		<a href="#">print</a>
Looptijd project in jaren	13		

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	<b>1.895</b>	<b>€ 263.400</b>	<b>2%</b>
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.785	€ 214.200	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	<b>21.931</b>	<b>€ 2.631.694</b>	<b>16%</b>
2.1 Programma van Eisen	243	€ 29.160	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	2.867	€ 344.074	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	14.444	€ 1.733.334	10%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	4.376	€ 525.127	3%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>1.763</b>	<b>€ 211.500</b>	<b>1%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	1.234	€ 148.050	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	529	€ 63.450	0%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>2.691</b>	<b>€ 8.887.394</b>	<b>54%</b>
4.1 Planontwikkeling	2.691	€ 271.818	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 8.615.576	52%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>1.532</b>	<b>€ 139.443</b>	<b>1%</b>
5.1 Kaartmateriaal	1.532	€ 139.443	1%
<b>Communicatie</b>	<b>897</b>	<b>€ 410.995</b>	<b>2%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	897	€ 410.995	2%
<b>Gronduitgifte</b>	<b>5.600</b>	<b>€ 683.200</b>	<b>4%</b>
7.1 Gronduitgiftecontracten	5.600	€ 683.200	4%
<b>Management</b>	<b>21.453</b>	<b>€ 2.540.621</b>	<b>15%</b>
8.1 Projectmanagement	12.259	€ 1.703.963	10%
8.2 Projectmanagementassistentie	9.194	€ 836.658	5%
<b>Planeconomie</b>	<b>6.129</b>	<b>€ 747.782</b>	<b>5%</b>
9.1 Planeconomie	6.129	€ 747.782	5%
<b>totaal</b>	<b>63.891</b>	<b>€ 16.516.030</b>	<b>100%</b>

↑  
opnemen in het exploitatieplan