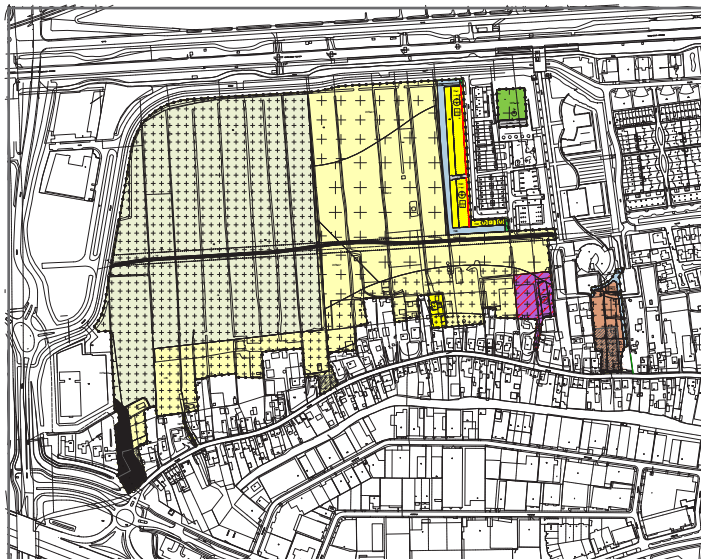


- Gemeente Hardinxveld-Giessendam
- Exploitatieplan “*De Blauwe Zoom - Woongebied*”
- Vaststelling

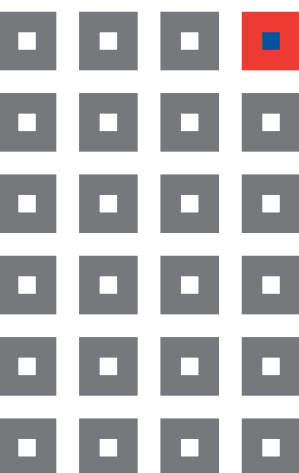


11 juni 2015

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

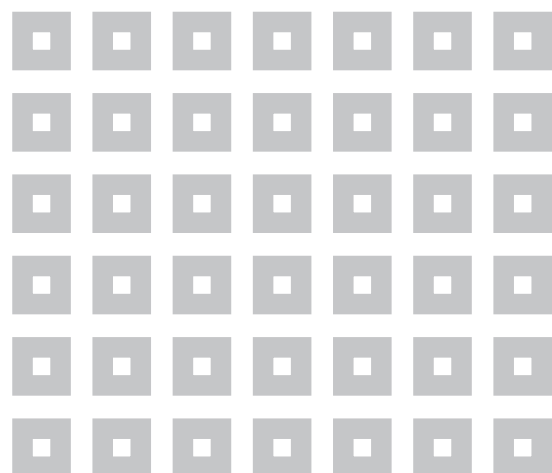
Exploitatieplan “*De Blauwe Zoom - Woongebied*”

Vaststelling



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



werknummer: 207.006.01

datum: 11 juni 2015

bestand: J:\207\006\01\3.Projectresultaat\exploitatieplan

Procedureoverzicht

Fase	Datum
1 ^e concept	30 augustus 2010
2 ^e concept	5 november 2010
3 ^e concept	18 maart 2011
Voorontwerp	18 april 2011
<i>Inspraak en overleg</i>	mei / juni 2011
Ontwerp	1 oktober 2014
<i>Ter inzage legging</i>	oktober / december 2014
Vaststelling	11 juni 2015
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave van het exploitatieplan

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Planopzet en programma	3
1.3	Ligging en begrenzing exploitatiegebied	6
1.4	Koppeling met het bestemmingsplan	6
1.5	Juridische procedure exploitatieplan	6
1.6	Eigendomssituatie	6
1.7	Leeswijzer	7
2	Omschrijving van werken en werkzaamheden	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bouwrijp maken	9
2.3	Woonrijp maken	9
3	Toelichting op de regels en eisen	11
3.1	Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden	11
3.2	Regels voor woningbouwcategorieën	11
3.3	Regels voor faseringen en koppelingen	11
3.4	Verbods- en ontheffingsbepalingen	12
4	Regels	13
	artikel 1	13
	artikel 2	14
	artikel 3	15
	artikel 4	15
	artikel 5	16
	artikel 6	16
	artikel 7	17
	artikel 8	17
	artikel 9	17
5	Exploitatieopzet	18
5.1	Ruimtegebruik	18
5.2	Verwerving en inbrengwaarden	18
5.3	Andere kosten in verband met de exploitatie	19
5.4	Opbrengsten	22
5.5	Parameters	23
5.6	Resultaat en exploitatiebijdrage	24

Bijlagen bij het exploitatieplan:

1. Kaart exploitatiegebied, nummer EPDBZ2012-ON-01, Planmaat
2. Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom, gemeente Hardinxveld-Giessendam
3. Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, KuiperCompagnons
4. Eisen van het Waterschap Rivierenland
5. Exploitatieopzet, Planmaat
6. Taxatierapport De Blauwe Zoom, Verhagen Advies

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om de (toekomstige) huisvestingsbehoefte binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam op te vangen, wordt het gebied ten westen van het bestaande woongebied ontwikkeld als nieuw woongebied: “De Blauwe Zoom”. Het masterplan De Blauwe Zoom voorziet in de bouw van circa 600 woningen. Het woongebied zal op een organische wijze worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan “De Blauwe Zoom – Woongebied” faciliteert de 1e fase van het te ontwikkelen woongebied en voorziet in 274 woningen. De totale ontwikkeling van De Blauwe Zoom is tevens opgenomen in de door de raad op 19 februari 2015 vastgestelde Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030.

Dit exploitatieplan heeft enkel betrekking op de 274 woningen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, de grens van het exploitatiegebied is weergegeven in figuur 1 (zie ook paragraaf 1.3).

Het exploitatieplan heeft als doel het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit juridisch af te dwingen. Daartoe zijn in dit exploitatieplan de kosten geraamd die behoren bij de gewenste inrichting van het plangebied. Door regels te stellen aan de inrichting van het openbaar gebied en het stellen van voorwaarden voor zelfrealisatie is sturing gegeven aan de gewenste invulling van het gebied. Uit deze regels blijkt ook aan welke voorwaarden eigenaren c.q. ontwikkelende partijen moeten voldoen om zelf de beoogde bestemmingen te kunnen realiseren. Toedeling van kosten vindt plaats op basis van de geraamde opbrengsten van uit te geven kavels.

1.2 Planopzet en programma

Ontwikkeling De Blauwe Zoom

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom heeft een lange voorgeschiedenis waarbij diverse stedenbouwkundige ideeën zijn uitgewerkt. Voor de locatie De Blauwe Zoom is gekozen voor een flexibele en organische groei van het nieuwe woongebied. Dat wil zeggen dat alleen de hoofdstructuur van het gebied vastgelegd is. Het doel is om – op basis van kwalitatieve overwegingen – ruimte te bieden aan de toekomstige ontwikkelende partijen om een flexibele en vraag gestuurde ontwikkeling te kunnen realiseren binnen een vastgesteld ambitieniveau.

Bij De Blauwe Zoom is de ontwikkelingsstrategie gebaseerd op louter de basale uitgangspunten:

- gewenste ruimtelijke structuur;
- dichtheid en mix van woningtypes;
- schaal en korrel;
- accenten;
- oriëntatie en voorkanten;
- gewenste ontsluiting en parkeren, etc.

Deze uitgangspunten zijn in de volgende documenten vastgelegd:

- Bestemmingsplan De Blauwe Zoom

- Locatie-Eisen De Blauwe Zoom
- Handboek Openbare Ruimte.
- Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030, en;
- onderhavig Exploitatieplan De Blauwe Zoom.

Aan de hand van de basale uitgangspunten is in 2010 een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt, de modelverkaveling. De modelverkaveling heeft als basis gediend voor het opstellen van het stedenbouwkundig raamwerk: de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom (2010). Deze nota bevat kwaliteitseisen voor de inrichting van de hoofdstructuur en toetsingscriteria voor de invulling van het nieuwe woongebied. Sindsdien zijn verschillende ontwikkelingen opgetreden die een negatief effect hebben gehad op het plansaldo. Naar aanleiding hiervan is in januari 2014 de modelverkaveling geoptimaliseerd. Daarnaast is een verkavelingsschets gemaakt voor het zuidelijke deel van het nieuwe woongebied (Verkavelingsschets Woongebied – 10).

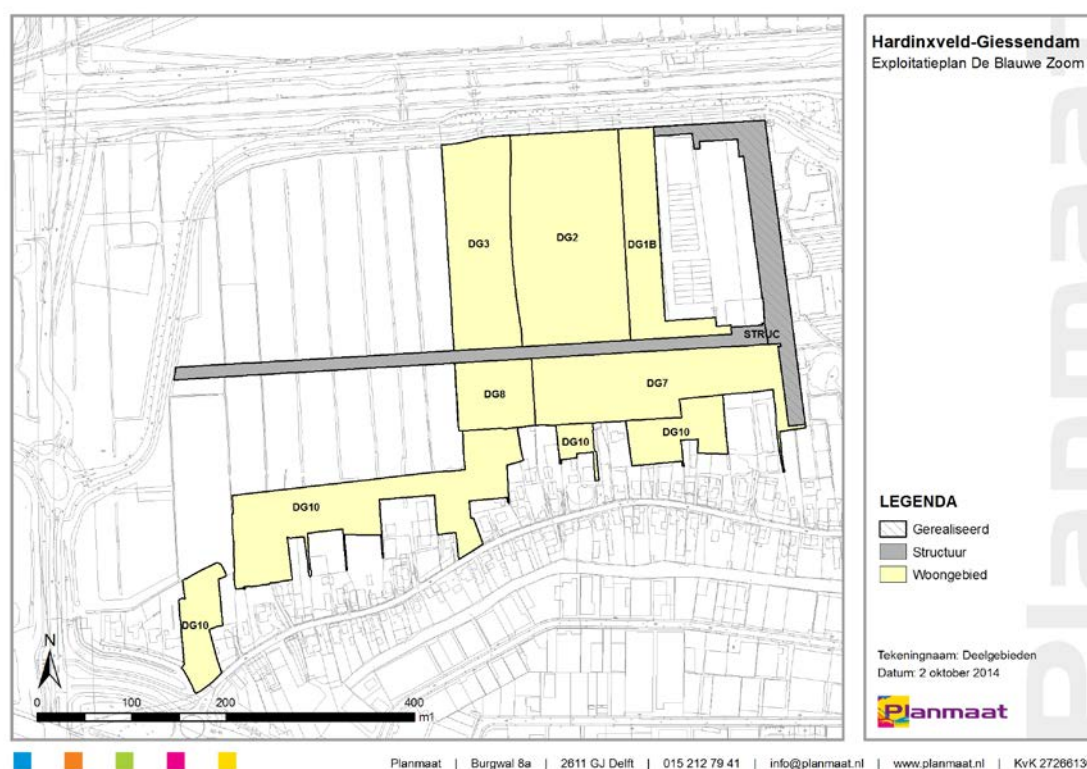
De geoptimaliseerde modelverkaveling en de verkavelingsschets zijn gebruikt om een exploitatieopzet op te stellen (Planmaat, zie bijlage 5). Binnen de modelverkaveling bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een gewijzigde verkaveling om een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op organische ontwikkeling mogelijk te maken.

Om een dergelijk ontwikkelingsstrategie succesvol te kunnen toepassen zijn de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom geactualiseerd en is hierin een basisstructuur opgenomen, een minimale structuur waarin de gewenste kwaliteiten voor het nieuwe gebied gewaarborgd zijn. De Locatie-Eisen De Blauwe Zoom dient als (flexibel)toetsingskader voor toekomstige deelopbouw (verkavelingen), waarbij de kwalitatieve en niet de kwantitatieve eisen worden meegegeven. De ontwikkelende partijen krijgen op deze manier de vrijheid om creatief, innovatief en marktgestuurd te kunnen bouwen.

Planopzet

In het exploitatieplan zijn twee hoofdelementen te onderscheiden: hoofdinfrastructuur (STRUC) en de woongebieden. De hoofdinfrastructuur bestaat uit de wijkontsluitingsweg. De invulling van het woongebied is zoals hiervoor omschreven flexibel en wordt getoetst aan de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

Een deel van de ontwikkeling De Blauwe Zoom is inmiddels al ontwikkeld of wordt momenteel ontwikkeld. De Schapedrift aan de noordzijde van het plangebied en een deel van De Blauwe Zoom in het noordoosten van het plangebied zijn reeds aangelegd, deze maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan.



Figuur 1 Deelgebieden (bron: Planmaat)

In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert, bij de uitwerking van de ontwikkeling is uitgegaan van de geoptimaliseerde modelverkaveling (januari 2014) in combinatie met de verkavelingsschets voor woongebied 10. De geoptimaliseerde modelverkaveling is een mogelijke uitwerking van het alternatief stedenbouwkundig raamwerk, wat resulteert in het volgende programma:

Vastgoedobjecten	Won (#)	Won (%)	Kvl/Won (m²)
Ggb soc rijwoning	28	10%	111
Ggb vs rijwoning compact	29	11%	111
Ggb vs rijwoning	4	1%	141
Ggb vs rijwoning luxe	36	13%	158
Ggb vs 21kap klein	50	18%	220
Ggb vs 2-1kap	28	10%	292
Ggb vs vrijstaand 315	24	9%	315
Ggb vs vrijstaand 370	5	2%	370
Ggb vs vrijstaand 400	19	7%	400
Ggb vs vrijstaand 550	16	6%	550
App klein 96	18	7%	-
App middel 125	14	5%	-
App groot 160	3	1%	-
Totaal	274		

Tabel 1 Programma (bron: Planmaat)

1.3 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

De globale ligging van het exploitatiegebied is weergegeven op figuur 1. De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart EPDBZ2012-ON-01 toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

1.4 Koppeling met het bestemmingsplan

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied', dat tezamen met dit exploitatieplan wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam in haar vergadering van ...

1.5 Juridische procedure exploitatieplan

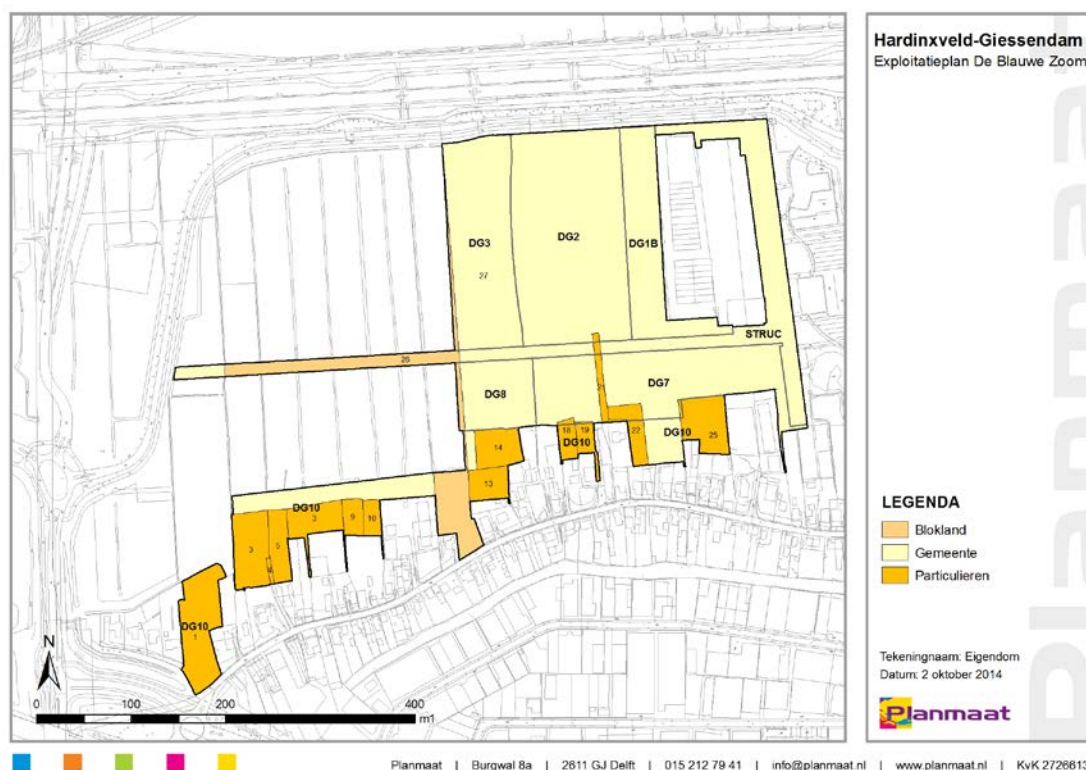
Op de voorbereiding van het exploitatieplan is, net als bij het exploitatieplan, afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Het ontwerp exploitatieplan ligt zes weken ter inzage om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Er vindt kennisgeving plaats aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied. De gemeenteraad stelt het exploitatieplan (gelijktijdig met het bestemmingsplan) vast binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging. Na vaststelling staat (voor belanghebbenden) beroep op en bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Eigendomssituatie

In figuur 2 is een overzicht te zien van alle grondeigenaren. Deze kaart toont de gronden in het exploitatieplan. Twee grote grondeigenaren in het gebied zijn de gemeente Hardinxveld-Giessendam en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. In de zuidrand van het plangebied zijn nog diverse particuliere eigenaren. Een overzicht van alle eigenaren en de grootte van hun percelen is te vinden in tabel 2.

Betrokken partijen	Aantal	Eenheid
Gronden Blokland	7.268	m ²
Gronden Gemeente Hardinxveld-Giessendam	93.969	m ²
Eig 1 (A.J. de Jong)	4.663	m ²
Eig 3 (J.W. de Bruin)	4.934	m ²
Eig 4 (J.H.D. Klop)	116	m ²
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	1.551	m ²
Eig 9 (A. Kleijn)	849	m ²
Eig 10 (J. de Bruin)	730	m ²
Eig 13 (A. Korevaar)	1.415	m ²
Eig 14 (T. Houweling)	1.912	m ²
Eig 18 (C. van der Aa)	773	m ²
Eig 19 (W.A. de Bruin)	753	m ²
Eig 21 (K.G. de Ruiter)	697	m ²
Eig 22 (A. Korevaar/Van Erk)	1.388	m ²
Eig 25 (R. Mot en zn)	2.672	m ²
Totaal	123.691	m²

Tabel 2 Overzicht betrokken partijen (bron: Planmaat)



Figuur 2 Overzicht eigendomssituatie

1.7 Leeswijzer

Een exploitatieplan dient volgens de Wro in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied, een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden te bevatten. Daarnaast bevat dit exploitatieplan een nadere toelichting, regels en eisen en een aantal bijlagen.

Dit exploitatieplan bestaat uit vier delen, te weten Deel A Toelichting, Deel B Regels en Eisen, Deel C Exploitatieopzet en Deel D Kaarten en Bijlagen.

In Deel A Toelichting wordt in hoofdstuk 1 een inleiding gegeven en wordt het exploitatiegebied beschreven. Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de in het plan opgenomen regels en eisen (Deel B).

In Deel B zijn de regels en eisen (hoofdstuk 4) opgenomen die bij dit exploitatieplan van toepassing zijn. Dit is de juridische basis van het exploitatieplan. Deel C bevat een samenvatting van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5). In Deel D zijn een aantal kaarten opgenomen, waaronder een kaart van het exploitatiegebied. Tot slot bevat Deel D een aantal bijlagen, die onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan.

2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken dienen een aantal werkzaamheden te worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke werken en werkzaamheden nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor woningbouw. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee fasen, het bouwrijp maken en het woonrijp maken.

De onderstaande werken en werkzaamheden vormen een opsomming van de werken en werkzaamheden die naar de huidige inzichten op de particuliere kavels, gemeentelijke kavels en in de openbare ruimte moeten worden uitgevoerd. Deze werken en werkzaamheden zijn tevens gebruikt als input bij de op te nemen kosten in de exploitatieopzet.

2.2 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase bouwrijp maken geraamd:

- Het slopen van de woningen, bedrijfsgebouwen en andere opstallen (incl. funderingen en heipalen in de toekomstige openbare ruimte);
- Het projectgebied vrijmaken van alle obstakels zoals bomen, afrasteringen etc.;
- Het dempen van bestaande watergangen en verwijderen van bestaande duikers;
- Het zettingsvrij maken van het totale projectgebied;
- Het aanleggen van bouwwegen;
- Het projectgebied vrijmaken van kabels en leidingen;
- Het aanleggen van een rioolstelsel;
- Het graven van de in de plannen opgenomen watergangen, het aanbrengen van de nodige waterkeringen, zoals beschoeiingen, schanshoven etc. en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Het op hoogte brengen en egaliseren van het gebied.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en de 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.3 Woonrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase woonrijp maken voorzien:

- Aanleg definitieve bestrating;
 - o Verwijderen van bouwwegen;
 - o Aanleg civiele kunstwerken;
 - o Aanleg definitieve wegen, fiets- en voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het eventueel herstellen van wegen.
- Aanleg van nutsvoorzieningen;

- o Aanleg, en indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, telefoon en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen zoals trafohuisjes en verdeelkasten;
- o Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.
- Inrichting van openbaar groen;
 - o Aanbrengen van bomen;
 - o Aanbrengen plantvakken;
 - o Aanbrengen paden van halfverharding.
- Inrichting van speelplaatsen;
- Overige terreininrichting;
 - o Straatnamen, bebording, bebakening en belijning;
 - o Aanbrengen straatmeubilair.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 2 en 3. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

3 Toelichting op de regels en eisen

In Deel B van dit exploitatieplan zijn een aantal regels en eisen opgenomen aangaande het uitvoeren van werken en werkzaamheden, de gewenste woningbouwcategorieën, fasering en koppelingen en een aanlegverbod. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen nadere regels en eisen worden opgenomen omtrent de hiervoor vermelde onderdelen.

3.1 Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In hoofdstuk 2 is aangegeven welke werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied uitgevoerd dienen te worden. Een deel van de werken en werkzaamheden worden, of zijn reeds door de gemeente zelf opgepakt. Het gaat hierbij om de aanleg van de hoofdplanstructuur en het integraal ophogen van het exploitatiegebied. Voor overige delen van het exploitatiegebied kunnen particulieren zich beroepen op zelfrealisatie. Dit exploitatieplan biedt sturing aan de inrichting van het openbaar gebied en geeft zelfrealisatoren handvatten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. De kosten die gemaakt worden voor deze werken en werkzaamheden kunnen dan in mindering worden gebracht op de verschuldigde exploitatiebijdrage (zie hiervoor ook hoofdstuk 5).

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden van het woongebied zijn in hoofdstuk 4 een aantal regels opgesteld. Hieronder valt onder meer de verplichting voor de exploitanten om een verkavelingsplan op te stellen. Uit dit verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden, eisen en uitgangpunten van de gemeente, zoals vermeld in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Dit verkavelingsplan kan verschillende onderdelen bevatten, afhankelijk van de exacte invulling van het te ontwikkelen woongebied. Omtrent de volgende werken en werkzaamheden zijn nadere regels gesteld:

- Bouwrijp maken van de bouwkvavels;
- Aanleg van nutsvoorzieningen;
- Waterhuishouding;
- Inrichting van de openbare ruimte.

3.2 Regels voor woningbouwcategorieën

In het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom' zijn voor het woongebied regels opgenomen over woningbouwcategorieën, hierbij is het maximum aantal woningen en een percentage sociale woningbouw aangegeven. In hoofdstuk 4 worden aan deze categorieën regels gesteld aan woningbouwcategorieën en zijn in plaats van percentages aantallen vermeld.

3.3 Regels voor faseringen en koppelingen

Vooralsnog zijn geen koppelingen of faseringen opgenomen voor het exploitatieplan. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen burgemeester en wethouders, indien nodig, nadere regels opnemen hieromtrent.

3.4 Verbods- en ontheffingsbepalingen

Aan de hiervoor genoemde regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een aanlegverbod gekoppeld, dat betekent dat de werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd alvorens door burgemeester en wethouders goedkeuring is gegeven op het verkavelingsplan.

4 Regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Exploitatieplan

Het exploitatieplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied' bestaande uit de toelichting, de eisen en regels, de exploitatieopzet en de volgende kaarten:

- a. Kaart exploitatiegebied, nummer EPDBZ2012-ON-01, toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan;

1.2 Aanbestedingsverslag

Een document waarin staan aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

1.3 Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening welke is gesloten voordat het exploitatieplan is vastgesteld.

1.4 Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur

De kwaliteitseisen van de hoofdstructuur, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.5 Bestek

de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan.

1.6 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied', waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld.

1.7 Bouwen

Het realiseren van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.8 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet, zoals bedoeld in artikel 6.13 1^e lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening. De exploitatieopzet bestaat uit een raming van de kosten en opbrengsten in verband met de exploitatie van het gebied.

1.9 Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom

Een handboek met randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom maakt als bijlage 2 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

1.10 Locatie-Eisen De Blauwe Zoom

Eisen en stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting van het openbaar gebied en de uitgeefbare gronden voor sociale woningbouw of particulier opdrachtgeverschap, zoals omschreven in het document 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan en eisen ten aanzien van een tijdschema en de fasering.

1.11 Modelverkaveling

De voorkeursverkaveling, zoals opgenomen in bijlage bij de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, waarop de kwaliteitseisen en toetsingscriteria van de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom zijn gebaseerd.

1.12 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening welke is gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld.

1.13 Toetsingscriteria

De toetsingscriteria voor de ontwikkeling van het woongebied, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.14 Verkavelingsplan

Een verkavelingsplan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de woonvelden wordt vastgelegd. In het verkavelingsplan moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan Locatie-Eisen De Blauwe Zoom en aan de gestelde kwaliteitseisen uit het Handboek openbare Ruimte.

1.15 Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland

Eisen van het Waterschap Rivierenland met betrekking tot de waterhuishouding van het exploitatiegebied, opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan

1.16 Werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Artikel 2: Exploitatiegebied

De regels van dit exploitatieplan zijn van toepassing op het exploitatiegebied, zoals weergegeven op de kaart Exploitatiegebied, tekeningnummer EPDBZ2012-ON-03.

Artikel 3: Bijdrage kosten

De toerekening van kosten vindt plaats naar rato van de ramingen van het opbrengstpotentieel zoals opgenomen in de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan (Deel C). Bij een nadere invulling van het gebied worden, bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, de ramingen van de kosten en opbrengsten nader gedetailleerd dan wel vervangen door de werkelijke kosten en opbrengsten.

Artikel 4: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

4.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden

Voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan moet een verkavelingsplan worden ingediend. Uit dit verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd indien het verkavelingsplan is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.

4.2 Nadere eisen

In afwijking van het bepaalde in 4.1 kunnen burgemeester en wethouders nader eisen stellen aan de (stedenbouwkundige) inrichting van een bepaald gebied, indien dit wenselijk wordt geacht, en voor zover wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van de door burgemeester en wethouders gestelde nadere eisen.

4.3 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

4.3.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

4.3.2 Bij die melding worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
- b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden;

4.4 Uitzonderingsbepaling

4.4.1 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien:

- a. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
 - b. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 2 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
- 4.4.2 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd voor normaal onderhoud van de gronden ten behoeve van het huidige gebruik, met dien verstande dat deze werken en werkzaamheden geen betrekking hebben op het ontwikkelen van het gebied;

Artikel 5: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

5.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

Op de gunning van de opdrachten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is van toepassing de aanbestedingsleidraad zoals opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom.

5.2 Melding van gunning van werken en werkzaamheden

- 5.2.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 5.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden;

5.3 Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

- 5.3.1 Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 5.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 5.1.

Artikel 6: Regels ten aanzien van woningbouwcategorieën

6.1 Sociale woningbouw

Binnen het exploitatiegebied dienen ten minste 57 woningen bebouwd worden in de sociale sector (zowel sociale huur als sociale koop tot € 200.000,-)).

6.2 Particulier opdrachtgeverschap

Het aantal woningen dat gebouwd mag worden in particulier opdrachtgeverschap bedraagt ten hoogste 215.

Artikel 7: Jaarlijkse herziening

7.1 Jaarlijkse herziening

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere regels te stellen aan de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

Artikel 8: Verbods- en strafbepaling

8.1 Handelen in strijd met de regels en eisen

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 4 tot en met 7 gestelde regels en eisen.

8.2 Strafbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoeld onder artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit en wordt aangemerkt als een overtreding als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9: Slotbepaling

Deze regels kunnen aangehaald worden als 'Regels Exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied'.

5 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 5 bij dit exploitatieplan. Hieronder is een samenvatting en een toelichting gegeven op de exploitatieopzet.

5.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied meet 123.691 m². Hiervan wordt 108.044 m² ontwikkeld, het restant (de uitsparing in het noordoosten die deelgebied 1A voorstelt en een gedeelte van de hoofdinfrastructuur) is al ontwikkeld. Van het te ontwikkelen gebied is de helft als uitgeefbare grond voor woningbouw bestemd. De andere helft is openbaar gebied, (circa 22% verharding, 5% groen en circa 17% water). In tabel 3 is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied.

Ruimtegebruik	Opp (m ²)	Opp (%)
Bruto plangebied	123.691	100%
Te behouden	15.646	13%
Te transformeren	108.044	87%
Netto plangebied	108.044	100%
Uitgeefbaar	60.539	56%
Verharding	23.735	22%
Groen	5.735	5%
Water	18.035	17%
<i>Controle netto</i>	-	
Totaal	123.691	100%

Tabel 3 Ruimtegebruik (bron: planmaat)

5.2 Verwerving en inbrengwaarden

In de Wro is vastgelegd dat de waarden van de gronden die in het plan worden ingebracht bepaald worden door een onafhankelijk taxateur. Voor het exploitatieplan is een taxatierapport opgesteld door Verhagen Advies (februari 2014, zie bijlage 6). De waarde van de gronden is bepaald door per eigenaar een inventarisatie te maken van zijn bezit, grond en opstallen. De waarde van de opstal is met een geveltaxatie geschat. Tabel 4 geeft een overzicht van de taxaties en de boekwaarden. De in tabel 10 vermelde kosten zijn conform artikel 6.2.3 van het Bro. In de tabel valt te lezen dat de totale inbrengwaarde € 5,3 mln. is.

Betrokken partijen	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Gronden Blokland	7.268	m ²	€ 64,41	€ 468.127	€ 468.127
Gronden Gemeente Hardinxveld-Giessendam	93.969	m ²	€ 35,00	€ 3.288.930	€ 3.288.930
Eig 1 (A.J. de Jong)	4.663	m ²	€ 5,57	€ 25.970	€ 25.970
Eig 3 (J.W. de Bruin)	4.934	m ²	€ 41,08	€ 202.690	€ 202.690
Eig 4 (J.H.D. Klop)	116	m ²	€ 35,00	€ 4.060	€ 4.060
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	1.551	m ²	€ 45,32	€ 70.285	€ 70.285
Eig 9 (A. Kleijn)	849	m ²	€ 35,00	€ 29.715	€ 29.715
Eig 10 (J. de Bruin)	730	m ²	€ 35,00	€ 25.550	€ 25.550
Eig 13 (A. Korevaar)	1.415	m ²	€ 85,34	€ 120.750	€ 120.750
Eig 14 (T. Houweling)	1.912	m ²	€ 24,74	€ 47.299	€ 47.299
Eig 18 (C. van der Aa)	773	m ²	€ 56,47	€ 43.644	€ 43.644
Eig 19 (W.A. de Bruin)	753	m ²	€ 83,19	€ 62.656	€ 62.656
Eig 21 (K.G. de Ruiters)	697	m ²	€ 35,00	€ 24.407	€ 24.407
Eig 22 (A. Korevaar/Van Erk)	1.388	m ²	€ 52,83	€ 73.342	€ 73.342
Eig 25 (R. Vlot en zn)	2.672	m ²	€ 299,37	€ 800.000	€ 800.000
Totaal	123.691	m²		€ 5.287.425	€ 5.287.425

Tabel 4 Kosten verwerving en inbreng

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

Slopen, ophogen en saneren

Artikel 6.2.4.b van het Bro geeft aan welke kosten onder deze post mee worden genomen. Onder meer saneringskosten, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren en afgraven worden hiertoe gerekend.

Het volledige gebied wordt integraal opgehoogd. Om de zetting in het gebied te versnellen wordt er voorbelast. De werkzaamheden hiervoor zijn al gestart. In totaal gaat het voor de resterende gebieden om circa 32.000 m² op te hogen gebied. Voor de raming wordt ervan uitgegaan dat per m² plangebied € 60,90 nodig is om de juiste maaiveldhoogte te realiseren. De totale kosten voor ophogen en egaliseren bedragen € 6,82 mln,. Volgens de raming bedraagt het ophogen en egaliseren van het resterende gebied nog € 2,1 mln.

Bodem en nutsvoorzieningen	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Historische kosten ophogen en egaliseren	€ 2.776.613	100%		-	-	€ 2.776.613
Ophogen, zettingsvrij, ca.	-	32.820	m ²	€ 60,90	€ 1.998.593	€ 1.998.593
Voorbelast terrein afwerken	-	14.036	m ²	€ 6,82	€ 95.724	€ 95.724
Totaal	€ 2.776.613				€ 2.094.317	€ 4.870.930

Tabel 5 Kosten slopen, ophogen en saneren

Bouw- en woonrijpmaken

De kosten bouw- en woonrijpmaken zijn opgesteld door Planmaat en vastgesteld door de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Conform artikel 6.2.4.c en 6.2.5 van het Bro zijn alle kosten bouwrijp- en woonrijp maken opgenomen. In tabel 12 zijn de kosten verder toegelicht. De boekwaarde is vastgesteld op basis van het al aangelegde deel van de hoofdinfrastructuur. De totale kosten voor bouw- en woonrijpmaken bedragen € 6,8 mln. Hiervan is € 0,4 mln reeds uitgegeven en is derhalve opgenomen in de boekwaarde. Volgens de raming zijn de resterende kosten € 6.4 mln.

Bouwrijpmaken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Boekwaarde verharding/bouwweg met DWA - Bel	€ 175.543	1	stelpost	-	-	€ 175.543
Verharding - woonstraat/bouwweg met DWA	-	12.922	m²	€ 52,51	€ 678.569	€ 678.569
Duikers/bruggen snelverkeer	-	14	stuks	€ 61.952,00	€ 867.328	€ 867.328
Duikers/bruggen langzaamverkeer	-	3	stuks	€ 38.940,00	€ 116.820	€ 116.820
Water	-	18.035	m²	€ 19,47	€ 351.139	€ 351.139
Gemaal	-	-	stuks	€ 27.500,00	-	-
Totaal	€ 175.543				€ 2.013.856	€ 2.189.399

Woonrijpmaken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verharding						
Boekwaarde verharding - Bellefleur	€ 222.119	1	stelpost	-	-	€ 222.119
Boekwaarde verlichting - Bellefleur	-	1	stelpost	-	-	-
Verharding - parkeren	-	2.725	m²	€ 37,97	€ 103.455	€ 103.455
Verharding - trottoir	-	8.089	m²	€ 46,41	€ 375.407	€ 375.407
Verharding - woonstraat	-	12.922	m²	€ 106,16	€ 1.371.778	€ 1.371.778
Openbare verlichting	-	151	stuks	€ 2.271,50	€ 342.997	€ 342.997
Groen						
Boekwaarde groen - Bellefleur	-	1	stelpost	-	-	-
Groen	-	5.735	m²	€ 22,07	€ 126.545	€ 126.545
Bomen in verharding	-	60	stuks	€ 2.176,75	€ 130.605	€ 130.605
Bomen in groen	-	57	stuks	€ 375,12	€ 21.382	€ 21.382
Water						
Schanskorf langs water	-	60	m¹	€ 1.054,63	€ 63.278	€ 63.278
Beschoeiing	-	205	m¹	€ 162,25	€ 33.261	€ 33.261
Overig						
Straatmeubilair	-	15.764	m²	€ 1,89	€ 29.826	€ 29.826
Speelplaatsen	-	2	stuks	€ 32.450,00	€ 64.900	€ 64.900
Huisaansluitingen	-	274	stuks	€ 524,83	€ 143.803	€ 143.803
WKO put 3,8 kW	-	171	stuks	€ 4.866,59	€ 832.188	€ 832.188
WKO put 5,5 kW	-	103	stuks	€ 7.511,76	€ 773.711	€ 773.711
Totaal	€ 222.119				€ 4.413.135	€ 4.635.254

Tabel 6 Kosten bouw- en woonrijpmaken

Plankosten (inclusief onderzoeken)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is in het exploitatieplan een inschatting gemaakt middels de nog niet officiële plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (Bro artikel 6.2.4.f tot en met j en 6.2.6).

Bij de bepaling van de omvang van de plankosten speelt het principe van microaftopping mee. Dit wil zeggen dat de gemeente niet alle plankosten bij marktpartijen in rekening kan brengen als kosten. In tabel 7 staan de plankosten weergegeven. De totale plankosten bedragen € 4,1 mln. Hiervan is € 2,0 mln opgenomen als boekwaarde. Volgens de raming zijn de resterende kosten € 2,1 mln.

Plankosten civiel	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Civiele en cultuur techniek	€ 1.166.475	8	stelpost	€ 856.481	€ 856.481	€ 2.022.956
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 24.379	8	stelpost	€ 17.900,38	€ 17.900	€ 42.280
Totaal	€ 1.190.855				€ 874.381	€ 2.065.236

Plankosten planbegeleiding	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verwerving	-	1	stelpost	-	-	-
Stedenbouw	€ 88.353	1	stelpost	€ 133.448,66	133.449	221.801
Ruimtelijke ordening	€ 46.606	1	stelpost	€ 70.394,02	70.394	117.000
Communicatie	€ 49.954	1	stelpost	€ 75.450,41	75.450	125.404
Gronduitgifte	€ 244.932	1	stelpost	€ 369.947,67	369.948	614.880
Management	€ 306.853	1	stelpost	€ 463.472,52	463.473	770.325
Planeconomie	€ 90.316	1	stelpost	€ 136.414,11	136.414	226.730
Totaal	€ 827.013				€ 1.249.127	€ 2.076.141

Tabel 7 Plankosten (inclusief onderzoeken)

Overige kosten (inclusief afdrachten)

Planschadekosten, niet-terugvorderbare belastingen, mogelijk rentekosten worden op basis van artikel 6.2.4.I tot en met n opgenomen in de kostenlijst van Overige kosten. Exploitatiegebied De Blauwe Zoom moet bijdragen aan de kosten van de nieuwe halte voor de Merwede/Lingelijn (zie tabel 10). De kosten van dit treinstation worden geschat op € 1.750.000 en worden voor € 400.000 vanuit ISV gesubsidieerd. De resterende kosten (€ 1.350.000) zijn voor een kleine 40% toerekenbaar aan de ontwikkeling op basis van het criterium proportionaliteit (zie tabel 8 volgende pagina). De overige 60% komt ten laste van de bestaande woonwijken. Indien wordt uitgegaan van 600 woningen (gehele gebied, structuurvisie) plus de 80 reeds gebouwde woningen in woongebied 1A betekent dat een afdracht van circa € 792,- per woning. De totale afdrachten bedragen € 0,2 mln.

Profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit

Er is sprake van profijt. Het station dient onder meer als OV ontsluiting voor gebied De Blauwe Zoom (zoals het station ook heet). Er is sprake van toerekenbaarheid: zonder de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk werd het station niet gerealiseerd. De naburige bestaande woonwijk binnen een cirkel van circa 1.000 meter rond het station bestaat uit ongeveer 1.900 woningen. Een kleine 40% van de kosten is toe te rekenen aan de ontwikkeling De Blauwe Zoom.

Op basis van onderzoek zijn de planschadekosten geraamd op circa € 35.000.

De historische rentekosten die de gemeente heeft gemaakt op basis van de reeds aangelegde voorbelasting (ophogen), de aanleg van de Bellefleur en de planontwikkeling is ruim € 1,1 mln.

Afdrachten	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Meerwijkse afdracht treinstation De Blauwe Zoor	-	274	woningen	€ 792	€ 217.009	€ 217.009
Afdracht andere exploitatie	-	-	stelpost	-	-	-
Totaal	-				€ 217.009	€ 217.009

Overige kosten	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Planschade	-	1	stelpost	€ 35.905	€ 35.905	€ 35.905
Totaal	-				€ 35.905	€ 35.905

Financieringslasten	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Historische financieringslasten gemeente	€ 1.142.055	100%		-	-	€ 1.142.055
Totaal	€ 1.142.055				-	€ 1.142.055

Tabel 8 Overige kosten (inclusief afdrachten)

5.4 Opbrengsten

Onderstaand hoofdstuk beschrijft de opbrengsten. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de woningbouwopbrengsten door Van der Stap en Alblasserwaard in april 2014. Als gevolg van de onzekere situatie op de huizenmarkt zijn deze grondprijzen in de fasering bevroren tot en met medio 2015. Dat betekent dat de grondprijzen met 0% zijn geïndexeerd. Alle genoemde bedragen zijn per 1-1-2014 en exclusief BTW. De opbrengsten in de exploitatieberekening zijn conform artikel 6.2.7 van het Bro.

Grondopbrengsten

Per woningtype is een residuele grondwaarde bepaald op basis van een inschatting van de VON prijzen en de bouwkosten. Tabel 9 geeft een overzicht van de verschillende woningtypes in het exploitatieplan. Hierin is ook te zien dat de totale opbrengsten voor gronduitgifte worden geraamd op € 20,9 mln.

Gronduitgifte		Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Ggb soc rijwoning	EG Soc huur	-	28	woningen	€ 29.631	€ 829.664	€ 829.664
Ggb vs rijwoning compact	EG Goedkoop	-	29	woningen	€ 29.631	€ 859.295	€ 859.295
Ggb vs rijwoning	EG Middelduur	-	4	woningen	€ 35.502	€ 142.008	€ 142.008
Ggb vs rijwoning luxe	EG Middelduur	-	36	woningen	€ 57.728	€ 2.078.218	€ 2.078.218
Ggb vs 21kap klein	EG Middelduur	-	50	woningen	€ 67.969	€ 3.398.464	€ 3.398.464
Ggb vs 2-1kap 265	EG Duur	-	-	woningen	€ 78.399	-	-
Ggb vs 2-1kap	EG Duur	-	28	woningen	€ 101.679	€ 2.847.026	€ 2.847.026
Ggb vs vrijstaand 240	EG Vrije Kavel	-	-	woningen	€ 94.215	-	-
Ggb vs vrijstaand 315	EG Vrije Kavel	-	24	woningen	€ 123.657	€ 2.967.769	€ 2.967.769
Ggb vs vrijstaand 370	EG Vrije Kavel	-	5	woningen	€ 145.248	€ 726.240	€ 726.240
Ggb vs vrijstaand 400	EG Vrije Kavel	-	19	woningen	€ 149.595	€ 2.842.314	€ 2.842.314
Ggb vs vrijstaand 550	EG Vrije Kavel	-	16	woningen	€ 195.882	€ 3.134.112	€ 3.134.112
App klein 96	MG Goedkoop	-	18	woningen	€ 22.478	€ 404.604	€ 404.604
App middel 125	MG Middelduur	-	14	woningen	€ 41.827	€ 585.574	€ 585.574
App groot 160	MG Duur	-	3	woningen	€ 37.382	€ 112.145	€ 112.145
Totaal		-	274			€ 20.927.431	€ 20.927.431

Tabel 9 Grondopbrengsten woningbouw

Tijdvak en fasering

Voor het volledige exploitatieplan is een fasering samengesteld op basis van het aantal woningen per jaar. Deze fasering staat in tabel 11 weergegeven. In totaal worden er naar verwachting 274 woningen uitgegeven tot en met 2025.

De fasering per deelgebied is zo opgebouwd dat twee jaar voor aanvang van de uitgifte de inbrengwaarde wordt verrekend en het ophogen start. Het bouwrijp maken vangt een jaar na start van het ophogen aan. Het woonrijp maken start gelijk met de oplevering van woningen en loopt vervolgens nog een jaar langer na het einde van de uitgifte door. De plankosten worden verdeeld over de gehele looptijd. De overige opbrengsten zijn gefaseerd in het jaar dat de uitgifte van hun gronden staat geprognosticeerd.

Het gedifferentieerde programma per deelgebied wordt met eenzelfde differentiatie over de jaren verdeeld. Dat leidt tot de volgende uitgifteprogramma's (zie tabel 10 en 11):

Faseren per	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
EG Soc huur	13	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
EG Goedkoop	14	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
EG Middelduur	22	21	9	38	-	-	-	-	-	-	-	-	90
EG Duur	6	-	4	3	3	-	2	3	1	3	3	-	28
EG Vrije Kavel	6	37	2	-	1	4	1	2	5	3	2	1	64
MG Sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MG Goedkoop	-	-	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	18
MG Middelduur	-	-	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	14
MG Duur	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Totaal wb	-	61	58	45	41	39	4	3	5	6	6	5	274

Tabel 10 Fasering programma per jaar

Programma	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
X1B	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
X2	33	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70
X3	-	-	-	38	-	-	-	-	-	-	-	-	38
X4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X7	-	17	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60
X8	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	35
X10	4	4	2	3	4	4	3	5	6	6	5	1	47
X STRUC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal woningbouw	61	58	45	41	39	4	3	5	6	6	5	1	274

Tabel 11 Fasering programma per deelgebied

5.5 Parameters

De gemeente gebruikt een vaste interne rentevoet van 4.5% per jaar. De rentevoet wordt gebruikt om, conform de Wro, de netto contant gemaakte bijdrages uit het exploitatieplan in de tijd uit te zetten.

Voor de gemeentelijke grondexploitatie is een kostenstijging (inflatie) voor de lange termijn van 2% gehanteerd. Voor de opbrengsten is een stijging van 2% op jaarbasis aangehouden. Alleen voor de opbrengstenstijging wordt tot medio 2015 gerekend met een stijging van 0%. Tot deze eenmalige bijstelling is besloten in het licht van de onzekere situatie op de woningmarkt.

5.6 Resultaat en exploitatiebijdrage

Het resultaat van het exploitatieplan is een optelling van kostensoorten op de kostensoortenlijst van de Wro en een inschatting van de opbrengsten op basis van gemeentelijk beleid. Op basis van deze inschatting zijn de opbrengsten verdeeld naar de afzonderlijke grondeigenaren. Conform de Wro deelt elke partij in de kosten naar rato van de verdeling van de opbrengsten. Hierbij wordt rekening gehouden met de macro-aftopping. Uiteindelijk leidt dat tot een afzonderlijke exploitatiebijdrage per partij die bij de bouw-omgevingsvergunning voldaan moet worden.

Resultaat exploitatieplan

Het saldo van het exploitatieplan is € 2,6 mln. negatief. De totale kosten in het gebied bedragen € 22,5 mln. conform de kostensoortenlijst in de Wro. De opbrengsten zijn onder meer op basis van de inschatting van Van der Stap en Alblasserwaard (april 2014) ingeschat op € 20,9 mln.

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Verwerking	-	€ 5.287.414	€ 5.287.414
Tijdelijk beheer	-	-	-
Sloop en sanering	-	-	-
Bodem en nutsvoorzieningen	€ 2.776.613	€ 2.094.317	€ 4.870.930
Bouwrijpmaken	€ 175.543	€ 2.013.856	€ 2.189.399
Woonrijpmaken	€ 222.119	€ 4.413.135	€ 4.635.254
Plankosten civiel	€ 1.190.855	€ 874.381	€ 2.065.236
Plankosten planbegeleiding	€ 827.013	€ 1.249.127	€ 2.076.141
Onvoorzien	-	-	-
Afdrachten	-	€ 217.009	€ 217.009
Overige kosten	-	€ 35.905	€ 35.905
Financieringslasten	€ 1.142.055	-	€ 1.142.055
Totale kosten	-€ 6.334.198	-€ 16.185.146	-€ 22.519.344
Opbrengsten			
Gronduitgifte	-	€ 20.927.431	€ 20.927.431
Huren en pachten	-	-	-
Bijdragen	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten	-	€ 20.927.431	€ 20.927.431
Saldo prijspeil	-€ 6.334.198	€ 4.742.285	-€ 1.591.913
Index kosten	-	-€ 1.122.146	-€ 1.122.146
Index opbrengsten	-	€ 1.093.086	€ 1.093.086
Rente	-	-€ 4.139.147	-€ 4.139.147
Saldo eindwaarde	-€ 6.334.198	€ 574.078	-€ 5.760.120
Saldo NCW			-€ 2.645.252

Tabel 13 Resultaat

Macro-aftopping

De opbrengsten zijn € 20,9 mln. op prijspeil (zie tabel 14) en € 18,9 mln. netto contant per 1-1-2014 (zie tabel 14). Wanneer de opbrengsten naar gebied en eigenaar worden gesplitst ontstaat de opbrengstenpotentie zoals weergegeven in tabel 14. Hierbij is voor het overzicht alleen voor de gemeente, het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. en de verzamelde

particulieren weergegeven wat hun opbrengstpotentie is. In de exploitatieopzet is het resultaat per eigenaar gesplitst. In tabel 14 valt te zien dat het grootste gedeelte van de opbrengsten (circa 70%) op gronden van de gemeente wordt gerealiseerd. De particulieren en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. hebben alleen een significante opbrengst in deelgebied 10.

Eigenaar	OPBR NCW	BLOKL	GEM H-G	PARTICUL.
X1B	€ 1.442.477	0%	100%	0%
X2	€ 5.109.728	0%	100%	0%
X3	€ 2.326.428	0%	100%	0%
X7	€ 3.236.729	0%	100%	0%
X8	€ 969.140	0%	100%	0%
X10	€ 5.886.748	11%	22%	67%
X STRUC	-	0%	0%	0%
X ALG	-	0%	0%	0%
Deel van de opbrengsten	-	3%	76%	1%
TOTAAL NCW	€ 18.971.249	€ 624.993	€ 14.397.893	€ 3.948.363

Tabel 14 Opbrengstenverdeling

De totale kosten bedragen € 22,5 mln. op prijspeil (zie tabel 13) en € 20,0 mln. netto contant per 1-1-2014. De gemeente kan echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). De kosten zijn hoger dan de opbrengsten dus de gemeente kan tot maximaal de opbrengsten aan kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 18,9 mln. aan kosten verhalen.

Macro aftopping kosten	
Kosten	€ 21.616.501
Aftrek: bijdrage gemeente	-
Aftrek: bijdrage provincie	-
Aftrek: bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 1.562.929 (STRUC)/#WON = bijdrage per woning
Maximaal verhaalbaar	€ 20.053.572 onevenredig kosten STRUC dus
Opbrengstcapaciteit	€ 18.971.249 bijdrage vanuit structuurvisie aan exploitatieplan
Netto te verhalen kosten	€ 18.971.249
factor	95%
Boekwaarde	€ 6.334.198
factor	33%

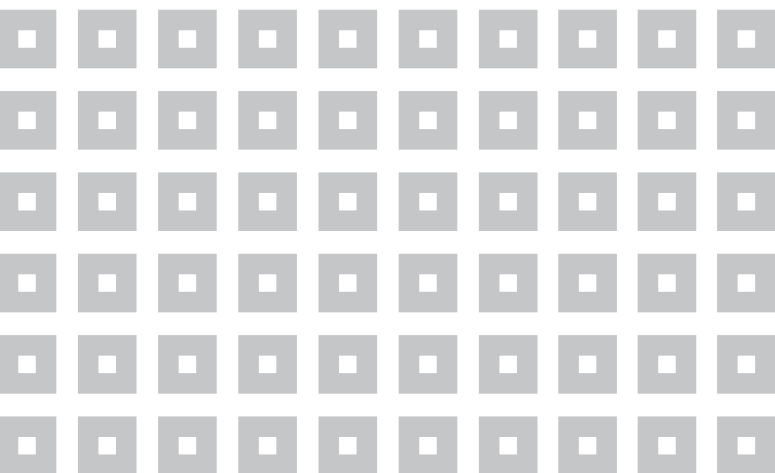
Tabel 15 Macro aftopping

Berekening exploitatiebijdrage

Op basis van de verdeling van de opbrengsten worden de kosten ook verdeeld. In tabel 16 is het aandeel per eigenaar aangegeven, voor de gemeente dus circa 76%, Eigenaar 26 3% en de participerende overige particulieren 21%. Op de totaal verhaalbare kosten worden de inbrengwaarden in mindering gebracht. Indien particulieren zich beroepen op zelfrealisatie worden de door hen gemaakte kosten in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage. In tabel 16 staat weergegeven welke inbrengwaarde per eigenaar is gehanteerd. Het resultaat omvat de te betalen kosten bij de omgevingsvergunning. Deze bedragen voor de totale ontwikkeling van het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. € 0,2 mln. en voor de overige particulieren € 2,4 mln.

Exploitatiebijdrage per eigenaar	OPBR NCW	BLOKL	GEM H-G	PARTICUL.
Aandeel per partij (% van de opbrengstcap)	0%	3%	76%	21%
Netto te verhalen	€ 18.971.249	€ 624.993	€ 14.397.893	€ 3.948.363
Correctie inbrengwaarde (openbr + uitgfr)	€ 5.287.414	€ 468.127	€ 3.288.930	€ 1.530.357
Contractueel te betalen	€ 13.683.835	€ 156.866	€ 11.108.963	€ 2.418.006
Correctie zelf gemaakte kosten	€ 13.683.835	-	€ 13.683.835	-
Te betalen na correctie gemaakte kosten	-€ 0	€ 156.866	-€ 2.574.872	€ 2.418.006

Tabel 16 exploitatiebijdrage



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

