

Gemeente Zutphen

Exploitatieplan Noorderhaven

Datum: 20 december 2012
Gemeente Zutphen
Projectorganisatie De Mars

INHOUD

| | |
|---|-----------|
| INLEIDING EN LEESWIJZER..... | 4 |
| DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN | 6 |
| Hoofdstuk 1. De status van het exploitatieplan | 7 |
| 1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit | 7 |
| 1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied | 7 |
| 1.3 Voorgenomen grondgebruik | 7 |
| 1.4 Te verwerven gronden/ eigendommen derden | 7 |
| 1.5 Citeertitel..... | 7 |
| Hoofdstuk 2. De omschrijving van werken en werkzaamheden..... | 8 |
| 2.1 Bouwrijp maken..... | 8 |
| 2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied | 8 |
| 2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied..... | 8 |
| Hoofdstuk 3. De eisen en regels (artikelsgewijs)..... | 9 |
| 3.1 Begripsbepalingen | 9 |
| 3.2 Eisen en regel met betrekking tot werken en werkzaamheden en de Uitvoering ervan. | 9 |
| 3.3 Regels met betrekking tot Aanbesteding van uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten. | 10 |
| 3.4 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen Woningbouwcategorieën. | 11 |
| 3.5 Verbodsbepaling | 11 |
| 3.6 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels. | 11 |
| Hoofdstuk 4. De exploitatieopzet..... | 13 |
| 4.1 Aanduiding van het tijdvak..... | 13 |
| 4.2 Aanduiding van de fasering en koppelingen | 13 |
| 4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden | 14 |
| 4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie..... | 15 |
| 4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie | 16 |
| 4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven Gronden | 20 |
| 4.7 Percentage gerealiseerde kosten..... | 21 |
| 4.8 Berekening exploitatiebijdrage | 22 |
| KAART 1: kaart “Exploitatiegebied” | 28 |
| KAART 2: Kaart ‘Voorgenomen grondgebruik’ | 29 |
| KAART 3: Kaart “Te verwerven/ gronden derden” | 30 |
| KAART 4: Kaart “Verbeelding bestemmingsplan” | 31 |
| KAART 5: Kaart “Aangewezen Woningbouwcategorieën” | 32 |
| KAART 6: Kaart “Uitgiftecategorieën” | 33 |
| BIJLAGE 1: Het Programma Van Eisen en Regels (PVER) | 34 |
| BIJLAGE 2: Aanbestedingsrichtlijnen gemeente Zutphen (Drempelbedragen en bijbehorende procedures)..... | 35 |

| | |
|---|-----------|
| DEEL B: DE TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN..... | 36 |
| Hoofdstuk 1. Toelichting bij de status van het exploitatieplan | 37 |
| 1.1 Toelichting bij koppeling met ruimtelijk besluit | 37 |
| 1.2 Toelichting bij begrenzing van het exploitatiegebied..... | 37 |
| 1.3 Toelichting bij voorgenomen grondgebruik | 37 |
| 1.4 Toelichting bij te verwerven gronden | 38 |
| 1.5 Toelichting bij citeertitel | 38 |
| Hoofdstuk 2. Toelichting bij de omschrijving van werken en werkzaamheden..... | 39 |
| Hoofdstuk 3. Toelichting bij de eisen en regels | 40 |
| Hoofdstuk 4. Toelichting bij de exploitatieopzet..... | 44 |
| 4.1 Toelichting bij de aanduiding van het tijdvak, peildata en rente | 45 |
| 4.2 Toelichting bij de aanduiding van de fasering en koppelingen | 45 |
| 4.3 Toelichting bij de raming van de inbrengwaarden van gronden (Bro 6.2.3 a t/m d)..... | 45 |
| 4.4 Toelichting bij de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie..... | 46 |
| 4.5 Toelichting bij de raming van de opbrengsten van de exploitatie (Bro 6.2.7 a t/m d) .. | 48 |
| 4.6 Toelichting bij de wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden, bepalen bijdrage per eigendom..... | 49 |
| 4.7 Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten | 50 |
| 4.8 Toelichting van de berekening van de exploitatiebijdrage..... | 50 |
| BIJLAGE 3: Overzicht inbrengwaarde exploitatieplan | 51 |
| BIJLAGE 4: Overzicht ramingen plankosten exploitatieplan..... | 52 |

INLEIDING EN LEESWIJZER

Dit exploitatieplan behoort bij het Bestemmingsplan Noorderhaven zoals dat gelijktijdig met dit exploitatieplan door de raad van de gemeente Zutphen zal worden vastgesteld. In het gebiedsplan De Mars (2008) is geschetst welke uitgangspunten er gelden voor de "Nieuwe Mars". Hierin is een aantal gebieden gedefinieerd, waaronder Noorderhaven als centrumstedelijk gebied, met ruimte voor wonen, werken, onderwijs en detailhandel. In 2011 heeft de gemeente Zutphen voor Noorderhaven een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Proper-Stok/ Heijmans en Woningbedrijf Ieder1 en zijn er intentionele afspraken gemaakt met NS Poort. In totaal voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid tot realisatie van circa 1050 woningen (deels sociaal) alsmede maatschappelijke (bijv. onderwijs en buitenschoolse opvang) en commerciële doeleinden. Het bestemmingsplan voorziet deels in eindbestemmingen en deels in bestemmingen met een uitwerkingsplicht. Een deel van het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van de ontwikkeling is onderhavig exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan is voor de uit te werken bestemmingen eveneens globaal van inhoud en zal voor die delen gelijktijdig met het uitwerkingsplan nader worden uitgewerkt. Voor de delen met wijzigingsbevoegdheid is in het exploitatieplan uitgegaan van de bestemming zoals die voor de mogelijke wijziging geldt. Indien deze onderdelen in ontwikkeling worden genomen, zal daartoe een specifiek exploitatieplan worden opgesteld, indien nodig.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt een exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouwrijp- en woonrijp maken. Een exploitatieplan is vooral van belang in situaties als deze in Noorderhaven, waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en tevens (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie.

Met een aantal eigenaren (specifiek Proper-Stok/ Heijmans, Woningbedrijf Ieder1 en NS Stations) heeft de gemeente een overeenkomst over de grondexploitatie die bepaalt onder welke condities het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd en de grondexploitatiekosten voor dat deel worden verhaald en verrekend tussen partijen.

Ondanks de vaststelling van het exploitatieplan blijft de gemeente in overleg met de overige eigenaren om te trachten te komen tot verwerving. De gemeente voert ten aanzien van dit plan een deels actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen, dat zij er naar streeft zelf of in samenwerking de grondexploitatie te voeren en daartoe alle eigendommen in het plangebied (c.q. exploitatiegebied) wenst te verwerven waar geen overeenkomst over grondexploitatie voor is. Voor bepaalde percelen kan een succesvol beroep op zelfrealisatie niet op voorhand worden uitgesloten. In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal na vaststelling van het exploitatieplan drie mogelijkheden:

- de eigenaar sluit met de gemeente *voor* vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde anterieure overeenkomst. Hier is reeds voor verschillende gebieden binnen het exploitatiegebied sprake van.
- de eigenaar sluit met de gemeente *na* vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde posterieure overeenkomst;
- de eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage.

Na vaststelling van het exploitatieplan is dat plan leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage via legesheffing bij verlening van de omgevingsvergunning te betalen. In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan, geldt voor het exploitatieplan de verplichting het plan jaarlijks te herzien (ingaaude 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit). Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt. Rente en inflatie worden jaarlijks in de herziening toegerekend.

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden. Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten. Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit het exploitatieplan zelf (deel A) en een toelichting (deel B). Deel A is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 1 omschrijft de status van het Exploitatieplan, hoofdstuk 2 omschrijft de binnen het exploitatiegebied te verrichten werken en werkzaamheden, hoofdstuk 3, het facultatieve deel, omschrijft de eisen en regels, hoofdstuk 4 betreft de exploitatieopzet. Deel B is geeft vervolgens in gelijke volgorde artikelsgewijs een toelichting.

Voor een deel van de in hoofdstuk 3 omschreven eisen en regels geldt dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels en eisen is voldaan. Voor een ander deel geldt dat ze ook los van een aanvraag om omgevingsvergunning werking hebben. Bij overtreding hiervan kan opgetreden worden met bestuurlijke handhaving. Daarenboven geldt dat de overtreding ervan een economisch delict oplevert en daarmee strafbaar is.

In zowel de toelichting als het exploitatieplan wordt verwezen naar de plankaarten. Deze zijn opgenomen als bijlagen bij het exploitatieplan. Onderdeel van dit exploitatieplan is verder het Programma Van Eisen en Regels (PVER). Dit programma ziet op zowel op het bouwrijp maken van het exploitatiegebied als de (wijze van) aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Het PVER is bij ter inzage legging van dit exploitatieplan nog zeer globaal, maar zal bij de jaarlijkse herziening op meer gedetailleerd niveau worden uitgewerkt. Daartoe zal onder meer, eventueel per fase, een gedetailleerd inrichtingsplan openbare ruimte worden vastgesteld. Indien een aangepast PVER aanleiding is het totaal van de geraamde kosten naar boven bij te stellen, kan dit als een structurele wijziging worden aangemerkt. Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2007 voor voorbereiding van werken en diensten d.d. 3 juli 2007 (aangevuld in maart 2010 met 'Duurzaam inkopen Regio Stedendriehoek') beschrijft in geval van zelfrealisatie de gemeentelijke regels ten aanzien van aanbesteding. De daartoe in acht te nemen drempelbedragen zijn in bijlage 2 opgenomen.

DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN

Hoofdstuk 1. De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het Ontwerp Bestemmingsplan Noorderhaven, verder te noemen: "het Bestemmingsplan".

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart "Exploitatiegebied", die als **kaart 1** onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de kaart "Grondgebruik", die als **kaart 2** onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

| Ruimtegebruik | Oppervlakte | Eenheid | Oppervlakte | Eenheid | |
|------------------------|-------------|---------|-------------|---------|------|
| Bestemmingsplan | 216.760 | m2 | 21,68 | ha | |
| Buiten exploitatieplan | 19.871 | m2 | 1,99 | ha | |
| Exploitatieplangebied | 196.889 | m2 | 19,69 | ha | |
| | | | - | | |
| Te Handhaven | 6.524 | m2 | 0,65 | ha | |
| | | | - | | |
| Netto exploitatieplan | 190.365 | m2 | 19,04 | ha | 100% |
| Netto uitgeefbaar | 83.079 | m2 | 8,31 | ha | 44% |
| Openbaar | 107.286 | m2 | 10,73 | ha | 56% |
| | | | | | |
| Verharding | 58.251 | m2 | 5,83 | ha | 31% |
| Groen | 36.207 | m2 | 3,62 | ha | 19% |
| Water | 12.828 | m2 | 1,28 | ha | 7% |
| Totaal | 190.365 | m2 | 19,04 | ha | 100% |

(oppervlaktes afgerond)

1.4 Te verwerven gronden/ eigendommen derden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven waarvan zij geen eigenaar is en waaromtrent geen overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. De kaart "Te verwerven gronden/ eigendommen derden", die als **kaart 3** onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, geeft de gronden aan die geen eigendom zijn van de gemeente per 1 januari 2012. De grondruil tussen de gemeente en Heijmans die eind december 2011 heeft plaatsgevonden is nog niet verwerkt.

1.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: "Exploitatieplan Noorderhaven".

Hoofdstuk 2. De omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- het saneren van de verontreinigde bodem;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater voor zover nodig;
- het zo nodig aanleggen van een tijdelijk gronddepot.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen nutsvoorzieningen;

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de (gronden voor) openbare ruimte voorzien, op **kaart 2** aangegeven als openbaar:

- het aanleggen van tijdelijke bouwwegen;
- het aanleggen van wegen en pleinen zowel met een open verharding als asphalt;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van waterlopen en waterberging;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen;
- het aanleggen van waterhuishoudkundige werken, kades, steigers en bruggen;
- het aanleggen van een haven;
- het aanleggen van werken voor huisvuilinzameling;
- het aanleggen van groen, waaronder struiken en bomen.

Hoofdstuk 3. De eisen en regels (artikelsgewijs)

3.1 Begripsbepalingen

- 3.1.1. In deze eisen en regels wordt verstaan onder:
- a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
 - b. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
 - c. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in hoofdstuk 2, de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied
 - d. plan van aanpak: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.
 - e. aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.
 - f. sociale huurwoning: een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1. eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Eisen en regel met betrekking tot werken en werkzaamheden en de Uitvoering ervan.

- 3.2.1 Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan is van toepassing het plan van aanpak.
- 3.2.2 Uiterlijk 15 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.2.3 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt en bevat:
- a. een aanduiding en begrenzing van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een definitief ontwerp van de betreffende uit te voeren werken met bijbehorend bestek;
 - c. een inrichtingsplan met bijbehorende technische omschrijving;
 - d. een milieuhygiënisch rapport uitgevoerd door een ter zake kundig onafhankelijk bureau waaruit de geschiktheid van de grond/bodem voor de beoogde bestemming blijkt. Indien de grond/bodem niet geschikt is voor de beoogde bestemming dient sprake te zijn van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan;
 - e. een planning van de (aanvang en afronding van) werkzaamheden en aanvragen van de benodigde vergunningen;
 - f. een weergave over hoe om te gaan met te verplaatsen vrijkomende grond indien aan de orde.
- 3.2.4 Een plan van aanpak heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een plan van aanpak wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 3.2.5 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan van aanpak, indien dit incompleet is dan wel daarin niet of onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat daarbij het Programma Van Eisen en Regels (PVER) dat als **Bijlage 1** onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht is genomen.
- 3.2.6 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 3.2.2. betrekking heeft, zijn voltooid, wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.2.7 Bij een melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;

- b. in geval van sanering: een bodemonderzoek uitgevoerd door een ter zake deskundig bureau op basis waarvan blijkt dat de grond milieuhygiënisch geschikt is voor de gerealiseerde bestemming.
- 3.2.8 Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een voltooiingsverslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 3.2.9 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 3.2.1.
- 3.2.10 De gemeente gaat niet over tot vergoeding van de door de exploitant gemaakte kosten ingevolge artikel 6.22 Wro, dan nadat zij de eigendom heeft verkregen van de openbare gronden.
- 3.2.11 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren voor die gebieden binnen het Exploitatiegebied waarvoor het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder b Wro nog dient te worden uitgewerkt, en zolang burgemeester en wethouders het plan van van aanpak niet hebben goedgekeurd..
- 3.2.12 De artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.11 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

3.3 Regels met betrekking tot Aanbesteding van uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten.

- 3.3.1 De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol.
- 3.3.2 Uiterlijk 24 weken voor de voorgenomen gunning van een of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.3.3 Bij die melding wordt een aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de wijze waarop zal worden aanbesteed en een onderbouwing waaruit blijkt dat dit in overeenstemming is met geldende aanbestedingsregelgeving;
- 3.3.4 Een aanbestedingsprotocol heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsprotocol beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.3.5. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsprotocol, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) en de Drempelbedragen en bijbehorende procedures uit het gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid juli 2007 welke laatste als **bijlage 2** onderdeel uitmaakt van exploitatieplan.
- 3.3.6 Uiterlijk 10 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.3.7 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 weergave van het verloop van de aanbesteding;
 - c. de biedingen op grond waarvan is gegund.

- 3.3.8 Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 4 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.3.9 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 is gegund in overeenstemming met artikel 3.3.1.
- 3.3.10 Het is verboden te starten opdrachten te gunnen en te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd het met aanbestedingsprotocol respectievelijk het aanbestedingsverslag.
- 3.3.11 De artikelen 3.3.1 tot en met 3.3.10 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

3.4 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen Woningbouwcategorieën.

- 3.4.1 Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 26 b van het bestemmingsplan, geldt dat op de kaart 5 "Aangewezen woningbouwcategorieën", met aanduiding Sociale huur gronden worden aangewezen voor een minimum aantal van 160 te realiseren sociale huurwoningen.
- 3.4.2 Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 15 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet past binnen de daartoe omschreven doelgroep in de gemeentelijke Woonvisie 2007-2011" verhoogde ambitie met oog voor kwaliteit".
- 3.4.3. Het is verboden een sociale huurwoning binnen een termijn van 15 jaren na nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische zin eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet past binnen de in het vorige lid omschreven doelgroep.

3.5 Verbodsbepaling

- 3.5.1 Het is verboden te handelen in strijd met de in de artikelen 3.2 tot en met 3.4 gestelde eisen en regels.
- 3.5.2 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 3.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

3.6 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels.

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning op verzoek in te stemmen met een afwijking van het bepaalde in de artikelen 3.2. tot en met 3.4 , mits dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan. Wanneer de afwijking bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied dan wel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van burgemeester en wethouders. Bij een instemmingbesluit wordt dan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard. Wanneer burgemeester en wethouders besluiten tot instemming kunnen zij aan dit besluit voorschriften verbinden.
- 3.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek bij omgevingsvergunning te besluiten tot een afwijking van:
- het PVER, vanaf het moment dat een nieuwe versie van het PVER dan wel een daarvoor in de plaats tredend document is vastgesteld;

- het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao), indien dit besluit is aangepast dan wel andere nationale- of direct doorwerkende Europese regelgeving daarvoor in de plaats of aanvullend van kracht is geworden.
Alsdan gelden het nieuw vastgestelde document respectievelijk de dan geldende regelgeving als toetsingkader voor het bepaalde in artikel 3.3.

3.6.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek af te wijken van de in de artikelen 3.2.2., 3.3.2. en 3.3.6 vermelde termijnen, indien de betreffende omstandigheden daar naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders redelijkerwijs aanleiding toe geven.

Hoofdstuk 4. De exploitatieopzet

4.1 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt 10 jaren.

| | |
|-----------------------|-------------|
| Start exploitatie | 1 jan 2012 |
| Einddatum exploitatie | 31 dec 2021 |
| Looptijd exploitatie | 10 |
| Prijspeil | 1 jan 2012 |
| Rente | 4,0% |
| Kostenstijging | 1,5% |
| Opbrengstenstijging | 1,0% |

4.2 Aanduiding van de fasering en koppelingen

Er zijn geen koppelingen en faseringen op te nemen in dit exploitatieplan.

In onderstaande tabel is de planning aangegeven van de werkzaamheden per veld. Deze planning is uitgangspunt voor de berekeningen in dit exploitatieplan.

| Veld | BRM | Uitgifte | bouwjaren | Start WRM | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------|------|----------|-----------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | 2013 | 2014 | 3 | 2016 | | | | | | | | | | |
| 2 | 2015 | 2016 | 1 | 2017 | | | | | | | | | | |
| 3 | 2016 | 2017 | 1 | 2018 | | | | | | | | | | |
| 4 | 2016 | 2017 | 1 | 2018 | | | | | | | | | | |
| 5 | 2016 | 2017 | 1 | 2018 | | | | | | | | | | |
| 6 | 2017 | 2018 | 2 | 2019 | | | | | | | | | | |
| 7 | 2017 | 2018 | 2 | 2019 | | | | | | | | | | |
| 8 | 2012 | 2012 | 4 | 2014 | | | | | | | | | | |
| 9 | 2014 | 2015 | 3 | 2016 | | | | | | | | | | |
| 10 | 2012 | 2012 | 4 | 2016 | | | | | | | | | | |
| 11 | 2014 | 2015 | 2 | 2016 | | | | | | | | | | |
| 12 | 2014 | 2015 | 2 | 2016 | | | | | | | | | | |
| 13 | 2014 | 2015 | 1 | 2016 | | | | | | | | | | |
| 14 | 2014 | 2015 | 1 | 2016 | | | | | | | | | | |
| 15 | 2016 | 2017 | 1 | 2019 | | | | | | | | | | |
| 16 | 2016 | 2017 | 2 | 2019 | | | | | | | | | | |
| 17 | 2016 | 2017 | 2 | 2019 | | | | | | | | | | |
| 18 | 2017 | 2018 | 2 | 2019 | | | | | | | | | | |
| 19 | 2017 | 2018 | 2 | 2019 | | | | | | | | | | |
| 21 | 2018 | 2021 | 3 | 2021 | | | | | | | | | | |
| hoofdstructuur | | | | | | | | | | | | | | |
| Totaal | | | | | | | | | | | | | | |

| Legenda | |
|--------------------------|--|
| Bouwrijp maken | |
| Bouwen (en overlap bwrm) | |
| Woonrijpmaken | |
| Openbaar gebied overig | |

| Onderdeel | % kosten | restant | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| BRM | 20% | 100% | 5% | 4% | 24% | 15% | 22% | 7% | 13% | 11% | 0% | 0% |
| WRM | 50% | 100% | 0% | 4% | 0% | 4% | 24% | 15% | 22% | 7% | 13% | 11% |
| Haven | 30% | 100% | | | 50% | 50% | | | | | | |
| Gemiddeld | 100% | 100% | 1% | 3% | 20% | 20% | 16% | 9% | 14% | 5% | 7% | 5% |

4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

| Wro | Bro | Bro | Omschrijving | Nominaal (prijsspeil 01/01/2012) | Geïnvesteed vermogen | Contante waarde (per 01/01/2012) |
|--|------------------|--------|--|--|-------------------------|-------------------------------------|
| 6.13, lid 1, sub c, ten eerste | 6.2.3 sub a en b | | Waarde gronden en opstallen die moeten worden gesloopt | | | |
| | | Totaal | | 27.354.176 | 27.354.176 | 27.354.176 |
| | 6.2.3 sub c | | Kosten vrijmaken grond | | | |
| | | Totaal | | 465.500 | 465.500 | 465.500 |
| | 6.2.3 sub d | | Kosten sloop, verwijdering en verplaatsing | | | |
| | | Totaal | | 3.030.911 | 3.030.911 | 3.030.911 |
| Totaal inbrengwaarde van de gronden (artikel 6.13, lid 11, sub c, ten eerste Wro) | | | | 30.850.587 | 30.850.587 | 30.850.587 |

4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

| Wro | Bro | Bro | Omschrijving | Nominaal (prijspeil 01/01/2012) | Geïnvesteed vermogen | 01/07/2012 | 01/07/2013 | 01/07/2014 | 01/07/2015 | 01/07/2016 | 01/07/2017 | 01/07/2018 | 01/07/2019 | 01/07/2020 | 01/07/2021 | 31/12/2021 | Contante waarde (per 01/01/2012) |
|---|-------------|--|--|---------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------|-------------------------------------|
| 6.13, lid 1, sub c, ten tweede | 6.2.4 sub a | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Onderzoekskosten | 754.600 | 503.000 | 251.600 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 751.558 |
| | 6.2.4 sub b | | Grondwerken en sanering (dempen, egaliseren, ophogen, afgraven) | 3.663.855 | 198.374 | 31.355 | 100.702 | 692.849 | 695.253 | 568.401 | 305.945 | 469.807 | 189.966 | 226.546 | 184.657 | - | 3.284.095 |
| | 6.2.4 sub c | | Voorzieningen in exploitatiegebied | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub a | | aanleg nutsvoorzieningen | 765.000 | - | 6.921 | 22.230 | 152.945 | 153.476 | 125.474 | 67.537 | 103.709 | 41.935 | 50.010 | 40.763 | - | 681.168 |
| | 6.2.5 sub b | | aanleg riolering en bijbehorende werken | 2.558.493 | - | 23.148 | 74.346 | 511.516 | 513.291 | 419.639 | 225.873 | 346.848 | 140.248 | 167.254 | 136.329 | - | 2.278.124 |
| | 6.2.5 sub c | | aanleg infrastructuur (verharding, water, bruggen, duikers, steigers etc) | 9.854.614 | - | 89.161 | 286.361 | 1.970.219 | 1.977.056 | 1.616.334 | 870.002 | 1.335.965 | 540.198 | 644.217 | 525.100 | - | 8.774.709 |
| | 6.2.5 sub d | | aanleg infrastructuur openbaar vervoer | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub e | | aanleg groen | 816.575 | - | 7.388 | 23.728 | 163.257 | 163.823 | 133.933 | 72.090 | 110.701 | 44.762 | 53.381 | 43.511 | - | 727.092 |
| | 6.2.5 sub f | | openbare verlichting en brandkranen | 742.689 | - | 6.720 | 21.581 | 148.485 | 149.000 | 121.814 | 65.567 | 100.684 | 40.712 | 48.551 | 39.574 | - | 661.302 |
| | 6.2.5 sub g | | straatmeubilair, speeltoestellen, afrasteringen | 353.746 | - | 3.201 | 10.279 | 70.724 | 70.969 | 58.021 | 31.230 | 47.956 | 19.391 | 23.125 | 18.849 | - | 314.981 |
| | 6.2.5 sub h | | gebouwde parkeervoorziening | 985.005 | - | 8.912 | 28.623 | 196.931 | 197.614 | 161.559 | 86.960 | 133.535 | 53.995 | 64.392 | 52.486 | - | 877.065 |
| | 6.2.5 sub i | | milieu- en archeologievoorzieningen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.4 sub d | | Maatregelen voor wegnemen belemmeringen | 755.736 | 5.736 | 6.786 | 21.794 | 149.946 | 150.467 | 123.014 | 66.213 | 101.676 | 41.113 | 49.029 | 39.964 | - | 673.548 |
| | 6.2.4 sub e | | Kosten met betrekking gronden buiten exploitatiegebied | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub a | | aanleg nutsvoorzieningen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub b | | aanleg riolering | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub c | | aanleg infrastructuur | 3.012.000 | - | - | 1.506.000 | 1.506.000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.869.145 |
| | 6.2.5 sub d | | aanleg infrastructuur openbaar vervoer | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub e | | aanleg groen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub f | | openbare verlichting | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub g | | straatmeubilair | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 6.2.5 sub h | | gebouwde parkeervoorziening | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6.2.5 sub i | | milieu- en archeologievoorzieningen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 6.2.4 sub f | | Kosten voor toekomstige locaties | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 6.2.4 sub g 1/m j | | Plankosten | 7.960.420 | 2.501.783 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | 545.864 | - | 7.348.940 |
| 6.2.4 sub k | | Tijdelijk beheer | 3.149 | 3.149 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3.149 |
| 6.2.4 sub l | | Ramingen van planschade | 100.000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 98.791 |
| 6.2.4 sub m | | Niet terugvorderbare belastingen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6.2.4 sub n | | Rente van geïnvesteerde kapitalen, verminderd met rentebaten | 470.938 | 470.938 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 470.938 |
| Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie van de gronden (artikel 6.13, lid 11, sub c, ten tweede Wro) | | | | 32.790.522 | 3.676.683 | 1.081.056 | 2.641.508 | 6.108.736 | 4.616.813 | 3.874.052 | 2.337.282 | 3.296.745 | 1.658.184 | 1.872.368 | 1.627.096 | - | 29.806.307 |

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Schema 1

| Veld | Programma | Woningbouw (aantallen) | | | | | | Totaal woningen | Grondwaarde |
|------------------|-----------|------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| | | Grondgebonden | | | Gestapeld | | | | |
| | | Goedkoop | Midden | Duur | Goedkoop | Midden | Duur | | |
| 1 | - | - | - | - | - | 65 | 65 | € 3.893.434 | |
| 2 | - | - | 9 | - | 6 | 48 | 63 | € 3.535.239 | |
| 3 | - | - | 10 | - | 6 | 21 | 37 | € 1.961.837 | |
| 4 | - | 25 | 1 | - | 13 | 86 | 125 | € 6.678.073 | |
| 5 | 26 | - | - | 28 | - | - | 54 | € 893.535 | |
| 6 | - | - | - | - | - | - | - | € - | |
| 7 | - | - | - | - | - | - | - | € - | |
| 8 | - | 14 | 3 | 24 | - | - | 41 | € 1.102.366 | |
| 9 | - | 12 | 4 | - | 50 | - | 66 | € 2.821.850 | |
| 10 | - | - | 22 | 25 | 6 | 16 | 69 | € 2.670.223 | |
| 11 | - | - | 23 | 3 | 25 | - | 51 | € 2.172.015 | |
| 12 | - | - | 11 | - | 24 | 22 | 57 | € 2.861.366 | |
| 13 | - | - | 9 | 17 | 31 | - | 57 | € 2.092.686 | |
| 14 | 29 | - | 6 | 16 | 2 | - | 53 | € 1.054.971 | |
| 15 | - | - | 12 | - | - | - | 12 | € 526.446 | |
| 16 | - | - | 19 | - | - | - | 19 | € 833.539 | |
| 17 | - | - | - | - | 27 | - | 27 | € 1.193.640 | |
| 18 | - | - | - | - | 12 | - | 12 | € 530.507 | |
| 19 | - | - | 29 | - | 15 | 19 | 63 | € 3.073.458 | |
| 21 | - | - | - | - | - | 76 | 76 | € 4.552.323 | |
| | - | - | - | - | - | - | - | € - | |
| Totaal | 55 | 51 | 158 | 113 | 217 | 353 | 947 | € 42.447.510 | |
| grondwaarde / eh | € 13.628 | € 36.327 | € 43.870 | € 19.257 | € 44.209 | € 59.899 | | € 44.823 | |
| totaal | € 749.540 | € 1.852.674 | € 6.931.535 | € 2.176.087 | € 9.593.330 | € 21.144.344 | | € 42.447.510 | |
| bvo/won | 139 | 139 | 160 | 113 | 117 | 128 | | | |
| von/won | € - | € 235.732 | € 263.848 | € - | € 228.009 | € 275.666 | | | |
| von/bvo | € - | € 1.700 | € 1.649 | € - | € 1.949 | € 2.153 | | | |

| Programma | Voorzieningenprogramma (bvo) | | | | | | | Grondwaarde | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------|---------------|--------------------|
| Veld | Hotel | Actieve plint | Leisure | Kantoren | Horeca | Bestaande monumenten | Maatschappelijk | Totaal | |
| 1 | - | - | - | 7.300 | - | - | - | 7.300 | € 1.241.000 |
| 2 | - | 600 | - | - | 600 | - | - | 1.200 | € 480.000 |
| 3 | - | 1.200 | - | - | - | 2.000 | - | 3.200 | € 360.000 |
| 4 | - | 700 | - | - | 300 | - | - | 1.000 | € 360.000 |
| 5 | - | 400 | - | - | - | - | - | 400 | € 120.000 |
| 6 | - | 200 | - | - | - | - | 7.500 | 7.700 | € 810.000 |
| 7 | - | 200 | - | 6.900 | - | - | - | 7.100 | € 1.233.000 |
| 8 | - | 900 | - | - | - | 1.650 | - | 2.550 | € 270.000 |
| 9 | - | 900 | - | - | - | - | - | 900 | € 270.000 |
| 10 | 2.500 | 1.250 | - | - | 750 | - | - | 4.500 | € 1.000.000 |
| 11 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 12 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 13 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 14 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 15 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 16 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 17 | - | - | - | 2.400 | - | - | - | 2.400 | € 408.000 |
| 18 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 19 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| 21 | - | - | 600 | - | - | - | - | 600 | € 72.000 |
| 22 | - | - | - | - | - | - | - | - | € - |
| Totaal | 2.500 | 6.350 | 600 | 16.600 | 1.650 | 3.650 | 7.500 | 38.850 | € 6.624.000 |
| grondwaarde / eh | € 100 | € 300 | € 120 | € 170 | € 500 | € - | € 100 | | |
| totaal | € 250.000 | € 1.905.000 | € 72.000 | € 2.822.000 | € 825.000 | € - | € 750.000 | | € 6.624.000 |

Schema 2

| 4.5 Uitgifteprijs en opbrengsten | | | | | | |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--|-------------------|
| | grondprijs | | | Ruimte- eenheden | Uitgifteprijs per ruimtelijke eenheid | |
| Veld | Wonen | Voorziening | Totaal | uitgeefbaar m2 | uitgifteprijs gemiddeld per m2 (afgerond) | |
| 1 | € 3.893.434 | € 1.241.000 | € 5.134.434 | 6.261 | € | 820 |
| 2 | € 3.535.239 | € 480.000 | € 4.015.239 | 2.997 | € | 1.340 |
| 3 | € 1.961.837 | € 360.000 | € 2.321.837 | 2.956 | € | 786 |
| 4 | € 6.678.073 | € 360.000 | € 7.038.073 | 8.957 | € | 786 |
| 5 | € 893.535 | € 120.000 | € 1.013.535 | 4.388 | € | 231 |
| 6 | € - | € 810.000 | € 810.000 | 3.598 | € | 225 |
| 7 | € - | € 1.233.000 | € 1.233.000 | 3.484 | € | 354 |
| 8 | € 1.102.366 | € 270.000 | € 1.372.366 | 4.168 | € | 329 |
| 9 | € 2.821.850 | € 270.000 | € 3.091.850 | 4.251 | € | 727 |
| 10 | € 2.670.223 | € 1.000.000 | € 3.670.223 | 6.028 | € | 609 |
| 11 | € 2.172.015 | € - | € 2.172.015 | 6.483 | € | 335 |
| 12 | € 2.861.366 | € - | € 2.861.366 | 3.934 | € | 727 |
| 13 | € 2.092.686 | € - | € 2.092.686 | 3.710 | € | 564 |
| 14 | € 1.054.971 | € - | € 1.054.971 | 6.511 | € | 162 |
| 15 | € 526.446 | € - | € 526.446 | 1.154 | € | 456 |
| 16 | € 833.539 | € - | € 833.539 | 2.522 | € | 331 |
| 17 | € 1.193.640 | € 408.000 | € 1.601.640 | 3.855 | € | 415 |
| 18 | € 530.507 | € - | € 530.507 | 688 | € | 771 |
| 19 | € 3.073.458 | € - | € 3.073.458 | 5.280 | € | 582 |
| 21 | € 4.552.323 | € 72.000 | € 4.624.323 | 1.856 | € | 2.492 |
| | | | € - | | | |
| Totaal | € 42.447.510 | € 6.624.000 | € 49.071.510 | 83.079 | € | 49.071.510 |

Schema 3 Berekening totale opbrengsten

| Wro | Bro | Omschrijving | Nominaal (prijspeil 01/01/2012) | Geïnvesteerd vermogen | 01/07/2012 | 01/07/2013 | 01/07/2014 | 01/07/2015 | 01/07/2016 | 01/07/2017 | 01/07/2018 | 01/07/2019 | 01/07/2020 | 01/07/2021 | 31/12/2021 | Contante waarde (per 01/01/2012) | |
|--|-------------|--|---------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------|------------|-------------------------------------|-----------|
| 6.13, lid 1, sub c, ten derde | 6.2.7 sub a | Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Veld 1 | 5.134.434 | | - | - | 1.711.478 | 1.711.478 | 1.711.478 | - | - | - | - | - | - | - | 4.635.801 |
| | | Veld 2 | 4.015.239 | | - | - | - | - | - | 4.015.239 | - | - | - | - | - | - | 3.519.716 |
| | | Veld 3 | 2.321.837 | | - | - | - | - | - | - | 2.321.837 | - | - | - | - | - | 1.976.587 |
| | | Veld 4 | 7.038.073 | | - | - | - | - | - | - | - | 7.038.073 | - | - | - | - | 5.991.533 |
| | | Veld 5 | 1.013.535 | | - | - | - | - | - | - | - | 1.013.535 | - | - | - | - | 862.826 |
| | | Veld 6 | 810.000 | | - | - | - | 405.000 | - | 405.000 | - | - | - | - | - | - | 720.582 |
| | | Veld 7 | 1.233.000 | | - | - | - | - | - | 616.500 | 616.500 | - | - | - | - | - | 1.065.246 |
| | | Veld 8 | 1.372.366 | | 803.336 | 133.889 | 133.889 | 301.251 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.316.162 |
| | | Veld 9 | 3.091.850 | | - | - | - | 3.091.850 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.790.786 |
| | | Veld 10 | 3.670.223 | | - | 1.329.791 | - | 1.170.216 | - | - | - | - | - | - | - | - | 3.454.391 |
| | | Veld 11 | 2.172.015 | | - | - | - | 1.107.302 | - | 1.064.713 | - | - | - | - | - | - | 1.932.797 |
| | | Veld 12 | 2.961.366 | | - | - | - | 1.455.783 | - | 1.405.584 | - | - | - | - | - | - | 2.546.148 |
| | | Veld 13 | 2.092.686 | | - | - | - | 2.092.686 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.888.914 |
| | | Veld 14 | 1.054.971 | | - | - | - | 1.054.971 | - | - | - | - | - | - | - | - | 952.245 |
| | | Veld 15 | 526.446 | | - | - | - | - | - | - | 263.223 | 263.223 | - | - | - | - | 441.701 |
| | | Veld 16 | 833.539 | | - | - | - | - | - | - | 438.705 | 394.834 | - | - | - | - | 699.898 |
| | | Veld 17 | 1.601.640 | | - | - | - | - | - | - | 830.480 | 771.160 | - | - | - | - | 1.344.544 |
| | | Veld 18 | 530.507 | | - | - | - | - | - | - | 265.253 | 265.253 | - | - | - | - | 445.108 |
| | | Veld 19 | 3.073.458 | | - | - | - | - | - | - | - | 1.561.122 | - | 1.512.336 | - | - | 2.504.903 |
| | | Veld 21 | 4.624.323 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.312.162 | 2.312.162 | - | 3.659.308 |
| Totaal 6.13 lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro | | | 49.071.510 | - | 2.133.127 | 133.889 | 3.015.584 | 12.390.537 | 9.218.514 | 12.787.606 | 3.255.592 | 3.824.498 | 2.312.162 | - | - | 42.749.186 | |
| | 6.2.7 sub b | Bijdragen en subsidies van derden | 11.227.588 | 5.597.588 | - | 1.600.000 | 2.515.000 | 1.515.000 | - | - | - | - | - | - | - | 10.833.873 | |
| | 6.2.7 sub c | Opbrengsten in verband met het in exploitatie brengen van andere gronden | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Totaal 6.13 lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a, b en c Bro | | | 60.299.098 | 5.597.588 | 2.133.127 | 1.733.889 | 5.530.584 | 13.905.537 | 9.218.514 | 12.787.606 | 3.255.592 | 3.824.498 | 2.312.162 | - | - | 53.583.059 | |

4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven Gronden

Schema 4

| Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden | Nominale waarde (per 01/01/2012) | Contante waarde (per 01/01/2012) |
|--|---|---|
| Totaal van de inbrengwaarden van de gronden 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro | 30.850.587 | 30.850.587 |
| Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro | 32.790.522 | 29.806.307 |
| Bruto te verhalen kosten | | 60.656.894 |
| Macro aftopping | | |
| Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro; juncto 6.2.7, sub b, Bro | 11.227.588 | 10.833.873 |
| Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro; juncto 6.2.7, sub c, Bro | - | - |
| Netto te verhalen kosten | | 49.823.021 |
| Macro aftopping | | |
| Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro; juncto 6.2.7, sub a, Bro | 49.071.510 | 42.749.186 |
| Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro) | | 42.749.186 |

Schema 5 Basiseenheden per veld

| Veld | Uitgiftecategorie | Omschrijving | Basiseenheid | Uitgifteprijs per eenheid | Gewichtsfactor | Programma | Gewogen eenheden | % | |
|---|-------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|----------------|-----------|------------------|---------|------|
| Veld 1 | CU | Centrum uit te werken | m2 uitgeefbaar | 820 | 5,06 | 6.261 | 31.689 | 10% | |
| Veld 2 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 1.340 | 8,27 | 2.997 | 24.782 | 8% | |
| Veld 3 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 786 | 4,85 | 2.956 | 14.330 | 5% | |
| Veld 4 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 786 | 4,85 | 8.957 | 43.438 | 14% | |
| Veld 5 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 231 | 1,43 | 4.388 | 6.255 | 2% | |
| Veld 6 | CU | Centrum uit te werken | m2 uitgeefbaar | 225 | 1,39 | 3.598 | 4.999 | 2% | |
| Veld 7 | CU | Centrum uit te werken | m2 uitgeefbaar | 354 | 2,18 | 3.484 | 7.610 | 3% | |
| Veld 8 | WG | Woongebied | m2 uitgeefbaar | 329 | 2,03 | 4.168 | 8.470 | 3% | |
| Veld 9 | WG | Woongebied | m2 uitgeefbaar | 727 | 4,49 | 4.251 | 19.083 | 6% | |
| Veld 10 | WG | Woongebied | m2 uitgeefbaar | 609 | 3,76 | 6.028 | 22.652 | 7% | |
| Veld 11 | WG | Woongebied | m2 uitgeefbaar | 335 | 2,07 | 6.483 | 13.405 | 4% | |
| Veld 12 | WG | Woongebied | m2 uitgeefbaar | 727 | 4,49 | 3.934 | 17.660 | 6% | |
| Veld 13 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 564 | 3,48 | 3.710 | 12.916 | 4% | |
| Veld 14 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 162 | 1,00 | 6.511 | 6.511 | 2% | |
| Veld 15 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 456 | 2,82 | 1.154 | 3.249 | 1% | |
| Veld 16 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 331 | 2,04 | 2.522 | 5.145 | 2% | |
| Veld 17 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 415 | 2,56 | 3.855 | 9.885 | 3% | |
| Veld 18 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 771 | 4,76 | 688 | 3.274 | 1% | |
| Veld 19 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 582 | 3,59 | 5.280 | 18.969 | 6% | |
| Veld 21 | WU | Woongebied uit te werken | m2 uitgeefbaar | 2.492 | 15,38 | 1.856 | 28.541 | 9% | |
| Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4 Wro) | | | | | | | 83.079 | 302.864 | 100% |

| | |
|---|------------|
| Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro) | 42.749.186 |
| Som der gewogen eenheden (artikel 6.1, lid 4 Wro) | 302.864 |
| Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5 Wro) | € 141,15 |

4.7 Percentage gerealiseerde kosten

Percentage gerealiseerde kosten

Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie van de gronden
(artikel 6.13, lid 11, sub c, ten tweede Wro)

| | | |
|----------------------|------------|-------|
| Raming (nominaal) | 32.790.522 | |
| Geïnvesteed vermogen | 3.676.683 | 11,2% |

Het percentage gerealiseerde kosten is 11,2%

4.8 Berekening exploitatiebijdrage

Schema 6 toedeling basiseenheden per betrokken kadastraal perceel

| Programma basiseenheden / Gewichtsfactoren | Basis eenheid | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | m2 bruto | Gewogen eenheden |
|--|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| | | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | |
| | | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | uitgeefbaar | |
| Uitgifteprijs per basiseenheid | 820,10 | 1.339,97 | 785,59 | 785,73 | 230,99 | 225,15 | 353,94 | 329,29 | 727,26 | 608,86 | 335,02 | 727,42 | 564,05 | 162,03 | 456,26 | 330,52 | 415,45 | 770,94 | 582,10 | 2.491,55 | |
| Gewichtsfactor | 5,06 | 8,27 | 4,85 | 4,85 | 1,43 | 1,39 | 2,18 | 2,03 | 4,49 | 3,76 | 2,07 | 4,49 | 3,48 | 1,00 | 2,82 | 2,04 | 2,56 | 4,76 | 3,59 | 15,38 | |
| Eigenaar | Kadastraal | Sector 1 | Sector 2 | Sector 3 | Sector 4 | Sector 5 | Sector 6 | Sector 7 | Sector 8 | Sector 9 | Sector 10 | Sector 11 | Sector 12 | Sector 13 | Sector 14 | Sector 15 | Sector 16 | Sector 17 | Sector 18 | Sector 19 | Sector 21 |
| Garnog Gasmaatschappij nv | ZPN00K 01106G0000 | - | - | - | 8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00677G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 15 | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00762G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 671 | 803 | 7 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00875G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00877G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 910 | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00937G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | 70 | 13 | 161 | - | - | - | - | 359 | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00961G0000 | - | - | - | - | 981 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00962G0000 | - | - | - | - | 2.148 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 09403G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 289 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 09973G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 218 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10339G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 909 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10349G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10350G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 73 | 85 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10381G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10382G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10383G0000 | 369 | 119 | - | - | - | - | 43 | - | 23 | 531 | - | - | - | - | 164 | 571 | 129 | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10399G0000 | - | - | 8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10400G0000 | - | - | 2.083 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10410G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 82 | 351 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10447G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00092G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00094G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00226G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00466G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00467G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00786G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00815G0000 | - | - | - | 1.359 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01023G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01024G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 291 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01025G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.059 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01026G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 479 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01168G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01169G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen - ledert1 | ZPN00K 01249G0000 | - | - | - | 1.052 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen - ledert1 | ZPN00K 01250G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen (erfpacht) | ZPN00A 00926G0000 | - | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen - Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 01430G0000 (B) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gemeente Zutphen (erfpacht) | ZPN00A 01065G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Vervolg op volgende pagina

| Eigenaar | Kadastraal | Sector 1 | Sector 2 | Sector 3 | Sector 4 | Sector 5 | Sector 6 | Sector 7 | Sector 8 | Sector 9 | Sector 10 | Sector 11 | Sector 12 | Sector 13 | Sector 14 | Sector 15 | Sector 16 | Sector 17 | Sector 18 | Sector 19 | Sector 20 | Sector 21 | (programma x gewichtsfactor) |
|---|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|-----------|------------------------------|
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04354G0000 (B) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 11 | - | - | 39 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04357G0000 (B) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 34 | 123 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04395G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 319 | - | 1.146 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11118G0000 (A) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.779 | - | - | - | - | 4.563 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11118G0000 (C) | - | - | - | - | - | 348 | 1.731 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4.265 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11129G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 61 | 325 | - | - | - | 343 | - | 2.067 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11122G0000 (B) | 8 | - | - | - | - | - | 25 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 199 | - | - | - | 1.043 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11123G0000 (A) | - | - | - | - | - | 283 | 598 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 848 | - | - | - | - | 3.873 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11124G0000 | - | - | - | - | - | 14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 19 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11178G0000 | - | - | - | - | - | 32 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 44 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11129G0000 | - | - | - | - | - | - | 19 | - | 5 | - | - | - | - | - | 107 | 371 | 9 | - | 408 | - | - | 2.611 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11130G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 249 | 166 | - | - | - | - | 934 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11179G0000 (A) | 5.884 | - | - | - | - | 2.877 | 1.111 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.361 | 1.053 | 490 | 1.397 | - | - | 49.030 |
| Palm, J.A. | ZPN00K 00086G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 21 | 316 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00A 00903G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.948 | - | - | - | - | - | 1.485 | - | 7.281 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 06648G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 410 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 834 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 06722G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 33 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 67 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07502G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 359 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.612 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07529G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07530G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07531G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 62 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 127 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07537G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07701G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 87 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 176 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07703G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 345 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.549 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08169G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 111 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 226 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08228G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 564 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.146 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08229G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 35 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09028G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 162 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 330 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09029G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 113 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 230 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09402G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 82 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 166 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09483G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 406 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 826 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09793G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09794G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09978G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 88 | - | - | - | - | - | 188 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10187G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | 5 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10293G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 1.158 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.353 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10294G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 412 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 838 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10332G0000 | - | 280 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.319 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10334G0000 | - | - | - | 12 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 58 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10338G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.740 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10.296 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10341G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 156 | 585 | 72 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.118 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10342G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 8 | - | - | - | - | - | - | - | - | 26 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10345G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 71 | 7 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 283 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10346G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | 6 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10384G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10385G0000 | - | 22 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 178 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10396G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10397G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 47 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 217 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10398G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.720 | - | 1.412 | 2.020 | 3.676 | 4.218 | 410 | - | - | - | - | - | - | 42.367 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10401G0000 | - | 2.576 | 864 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 25.492 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10411G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.314 | 3.322 | 1.718 | 11 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19.559 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10448G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00K 00793G0000 | - | - | - | 6.125 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 29.703 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00K 00886G0000 | - | - | - | 401 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.944 |
| Recobel B.V. | ZPN00A 00753G0000 | - | - | - | - | 1.258 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.794 |
| Reg Dir Dom N-O (Min v Fin) | ZPN00F 09518G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reg Dir Dom N-O (Min v Fin) | ZPN00G 01484G0000 (B) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stichting Woonbedrijf Iederl | ZPN00K 00790G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | 35 |
| Sybrandy Vastgoed B.V. | ZPN00F 08953G0000 | - | - | - | - | - | - | - | 237 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 482 |
| Gemeente Zutphen (erfpacht) | ZPN00A 01066G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00F 10380G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 00785G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5 | 75 |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 00792G0000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totaal m2 bruto uitgeefbaar per veld | | 6.261 | 2.997 | 2.956 | 8.957 | 4.388 | 3.598 | 3.484 | 4.168 | 4.251 | 6.028 | 6.483 | 3.934 | 3.710 | 6.511 | 1.154 | 4.222 | 3.855 | 688 | 5.280 | 1.856 | | |
| totaal gewogen eenheden per veld | | 31.689 | 24.782 | 14.330 | 43.438 | 6.255 | 4.999 | 7.610 | 8.470 | 19.083 | 22.652 | 13.405 | 17.660 | 12.916 | 6.511 | 3.249 | 5.145 | 9.885 | 3.274 | 18.969 | 28.541 | | 302.864 |

Schema 7 bruto exploitatiebijdrage per betrokken kadastraal perceel

| Eigendom | Kadastraal | Ruimtelijke analyse | | | | Bruto exploitatiebijdrage | |
|--|-----------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------------------|---------------------------|
| | | Kavel binnen exploitatiegebied (m2) | Uitgeefbaar (m2) % | Openbaar (m2) % | Gewogen eenheden | Bijdrage per gewogen eenheid | Bruto exploitatiebijdrage |
| Gamog Gasmatschappy nv | ZPN00K 01106G0000 | 40 | 8 20% | 32 80% | 38 | € 141,15 | € 5.414 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00677G0000 | 15 | 15 100% | - 0% | 54 | € 141,15 | € 7.588 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00762G0000 | 4.042 | 1.482 37% | 2.560 63% | 4.216 | € 141,15 | € 595.139 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00875G0000 | 21 | 21 100% | - 0% | 21 | € 141,15 | € 2.937 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00877G0000 | 1.462 | 910 62% | 553 38% | 3.268 | € 141,15 | € 461.236 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00937G0000 | 7.947 | 602 8% | 7.345 92% | 1.807 | € 141,15 | € 255.045 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00961G0000 | 2.016 | 981 49% | 1.034 51% | 1.399 | € 141,15 | € 197.442 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00962G0000 | 2.505 | 2.148 86% | 357 14% | 3.063 | € 141,15 | € 432.273 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 09403G0000 | 289 | 289 100% | - 0% | 587 | € 141,15 | € 82.922 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 09973G0000 | 235 | 218 93% | 16 7% | 980 | € 141,15 | € 138.270 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10339G0000 | 909 | 909 100% | - 0% | 3.416 | € 141,15 | € 482.220 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10349G0000 | 2.616 | - 0% | 2.616 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10350G0000 | 2.022 | 158 8% | 1.864 92% | 646 | € 141,15 | € 91.165 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10381G0000 | 45 | - 0% | 45 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10382G0000 | 4.363 | - 0% | 4.363 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10383G0000 | 8.070 | 1.949 24% | 6.121 76% | 7.373 | € 141,15 | € 1.040.742 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10399G0000 | 3.400 | 8 0% | 3.391 100% | 40 | € 141,15 | € 5.695 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10400G0000 | 2.520 | 2.083 83% | 437 17% | 10.101 | € 141,15 | € 1.425.760 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10410G0000 | 522 | 432 83% | 90 17% | 1.032 | € 141,15 | € 145.629 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10447G0000 | 13 | - 0% | 13 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00092G0000 | 1.095 | - 0% | 1.095 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00094G0000 | 2.379 | - 0% | 2.379 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00226G0000 | 462 | - 0% | 462 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00466G0000 | 185 | - 0% | 185 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00467G0000 | 188 | - 0% | 188 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00786G0000 | 35 | - 0% | 35 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00815G0000 | 1.416 | 1.359 96% | 57 4% | 6.591 | € 141,15 | € 930.308 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01023G0000 | 405 | - 0% | 405 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01024G0000 | 2.127 | 291 14% | 1.836 86% | 4.468 | € 141,15 | € 630.648 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01025G0000 | 6.817 | 1.059 16% | 5.758 84% | 16.283 | € 141,15 | € 2.298.363 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01026G0000 | 1.732 | 479 28% | 1.253 72% | 7.363 | € 141,15 | € 1.039.243 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01168G0000 | 432 | - 0% | 432 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01169G0000 | 2.315 | - 0% | 2.315 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen - ledert | ZPN00K 01249G0000 | 4.098 | 1.052 26% | 3.046 74% | 5.104 | € 141,15 | € 720.391 |
| Gemeente Zutphen - ledert | ZPN00K 01250G0000 | 4.478 | - 0% | 4.478 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen (erfpacht) | ZPN00A 00926G0000 | 200 | 0 0% | 200 100% | 0 | € 141,15 | € 5 |
| Gemeente Zutphen - Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 01430G0000 (B) | 0 | - 0% | 0 100% | - | € 141,15 | € - |
| Gemeente Zutphen (erfpacht) | ZPN00A 01065G0000 | 495 | - 0% | 495 100% | - | € 141,15 | € - |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04354G0000 (B) | 633 | 11 2% | 623 98% | 39 | € 141,15 | € 5.465 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04357G0000 (B) | 139 | 34 25% | 105 75% | 123 | € 141,15 | € 17.333 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04395G0000 | 1.083 | 319 29% | 764 71% | 1.146 | € 141,15 | € 161.736 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11118G0000 (A) | 1.921 | 1.779 93% | 141 7% | 4.563 | € 141,15 | € 644.039 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11118G0000 (C) | 2.321 | 2.079 90% | 241 10% | 4.265 | € 141,15 | € 602.008 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11120G0000 | 1.476 | 729 49% | 747 51% | 2.067 | € 141,15 | € 291.771 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11122G0000 (B) | 625 | 232 37% | 392 63% | 1.043 | € 141,15 | € 147.262 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11123G0000 (A) | 2.105 | 1.728 82% | 376 18% | 3.873 | € 141,15 | € 546.629 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11124G0000 | 28 | 14 49% | 14 51% | 19 | € 141,15 | € 2.716 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11178G0000 | 32 | 32 100% | - 0% | 44 | € 141,15 | € 6.221 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11129G0000 | 2.066 | 919 44% | 1.147 56% | 2.611 | € 141,15 | € 368.483 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11130G0000 | 1.621 | 415 26% | 1.206 74% | 934 | € 141,15 | € 131.869 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11179G0000 (A) | 20.099 | 14.172 71% | 5.927 29% | 49.030 | € 141,15 | € 6.920.619 |
| Palm, J.A. | ZPN00K 00086G0000 | 1.636 | 21 1% | 1.615 99% | 316 | € 141,15 | € 44.631 |

vervolg op volgende pagina

| Eigendom | Kadastraal | Ruimtelijke analyse | | | | | Bruto exploitatiebijdrage | |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------------------|---------------------------|--|
| | | Kavel binnen exploitatiegebied (m2) | Uitgeefbaar (m2) % | Openbaar (m2) % | Gewogen eenheden | Bijdrage per gewogen eenheid | Bruto exploitatiebijdrage | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00A 00903G0000 | 4.877 | 3.433 70% | 1.445 30% | 7.281 | € 141,15 | € 1.027.768 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 06648G0000 | 442 | 410 93% | 32 7% | 834 | € 141,15 | € 117.713 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 06722G0000 | 59 | 33 56% | 26 44% | 67 | € 141,15 | € 9.485 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07502G0000 | 393 | 359 91% | 34 9% | 1.612 | € 141,15 | € 227.500 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07529G0000 | 81 | - 0% | 81 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07530G0000 | 87 | - 0% | 87 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07531G0000 | 84 | 62 74% | 21 26% | 127 | € 141,15 | € 17.878 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07537G0000 | 78 | - 0% | 78 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07701G0000 | 165 | 87 53% | 78 47% | 176 | € 141,15 | € 24.822 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07703G0000 | 450 | 345 77% | 105 23% | 1.549 | € 141,15 | € 218.593 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08169G0000 | 137 | 111 81% | 26 19% | 226 | € 141,15 | € 31.864 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08228G0000 | 578 | 564 98% | 14 2% | 1.146 | € 141,15 | € 161.800 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08229G0000 | 17 | 17 100% | - 0% | 35 | € 141,15 | € 4.940 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09028G0000 | 162 | 162 100% | - 0% | 330 | € 141,15 | € 46.535 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09029G0000 | 138 | 113 82% | 25 18% | 230 | € 141,15 | € 32.403 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09402G0000 | 114 | 82 72% | 32 28% | 166 | € 141,15 | € 23.437 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09483G0000 | 446 | 406 91% | 40 9% | 826 | € 141,15 | € 116.596 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09793G0000 | 153 | - 0% | 153 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09794G0000 | 150 | - 0% | 150 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09978G0000 | 246 | 91 37% | 155 63% | 188 | € 141,15 | € 26.526 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10187G0000 | 30 | 2 6% | 28 94% | 5 | € 141,15 | € 709 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10293G0000 | 1.182 | 1.158 98% | 24 2% | 2.353 | € 141,15 | € 332.158 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10294G0000 | 441 | 412 93% | 29 7% | 838 | € 141,15 | € 118.249 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10332G0000 | 2.111 | 280 13% | 1.830 87% | 2.319 | € 141,15 | € 327.306 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10334G0000 | 7.318 | 12 0% | 7.306 100% | 58 | € 141,15 | € 8.190 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10338G0000 | 3.656 | 2.740 75% | 916 25% | 10.296 | € 141,15 | € 1.453.346 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10341G0000 | 1.025 | 813 79% | 213 21% | 2.118 | € 141,15 | € 298.934 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10342G0000 | 17 | 8 44% | 10 56% | 26 | € 141,15 | € 3.710 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10345G0000 | 540 | 79 15% | 461 85% | 283 | € 141,15 | € 39.967 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10346G0000 | 2 | 2 100% | - 0% | 6 | € 141,15 | € 887 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10384G0000 | 7 | - 0% | 7 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10385G0000 | 1.334 | 22 2% | 1.313 98% | 178 | € 141,15 | € 25.118 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10396G0000 | 26 | 0 0% | 26 100% | 0 | € 141,15 | € 18 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10397G0000 | 62 | 50 81% | 12 19% | 217 | € 141,15 | € 30.651 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10398G0000 | 19.029 | 14.455 76% | 4.573 24% | 42.367 | € 141,15 | € 5.980.061 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10401G0000 | 5.802 | 3.440 59% | 2.362 41% | 25.492 | € 141,15 | € 3.598.167 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10411G0000 | 7.544 | 6.365 84% | 1.179 16% | 19.559 | € 141,15 | € 2.760.732 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10448G0000 | 94 | - 0% | 94 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00K 00793G0000 | 8.828 | 6.125 69% | 2.703 31% | 29.703 | € 141,15 | € 4.192.588 | |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00K 00886G0000 | 1.978 | 401 20% | 1.577 80% | 1.944 | € 141,15 | € 274.404 | |
| Recobel B.V. | ZPN00A 00753G0000 | 1.639 | 1.258 77% | 380 23% | 1.794 | € 141,15 | € 253.232 | |
| Reg Dir Dom N-O (Min v Fin) | ZPN00F 09518G0000 | 789 | - 0% | 789 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Reg Dir Dom N-O (Min v Fin) | ZPN00G 01484G0000 (B) | 1.666 | - 0% | 1.666 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Stichting Woonbedrijf Ieder1 | ZPN00K 00790G0000 | 63 | 2 4% | 61 96% | 35 | € 141,15 | € 4.992 | |
| Sybrandy Vastgoed B.V. | ZPN00F 08953G0000 | 440 | 237 54% | 203 46% | 482 | € 141,15 | € 68.037 | |
| Gemeente Zutphen (erfpacht) | ZPN00A 01066G0000 | 340 | - 0% | 340 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00F 10380G0000 | 2.088 | - 0% | 2.088 100% | - | € 141,15 | € - | |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 00785G0000 | 5.704 | 5 0% | 5.699 100% | 75 | € 141,15 | € 10.653 | |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 00792G0000 | 58 | - 0% | 58 100% | - | € 141,15 | € - | |
| | 0 | - | - | - | - | € 141,15 | € - | |
| | | 190.365 | 83.079 | 107.286 | 302.864 | | 42.749.186 | |

Schema 8. Samenvatting berekening exploitatiebijdrage per eigenaar

| Overzicht per eigenaar | Exploitatiebijdrage-berekening | | | Gewogen eenheden (bruto uitgeefbaar x factor) | Bruto exploitatiebijdrage |
|--|--------------------------------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | Uitgeefbaar (m ²) | Openbaar (m ²) | Kavel binnen exploitatiegebied (m ²) | | |
| Eigendom | | | | | |
| Gamog Gasmaatschappy nv | 8 | 32 | 40 | 38 | 5.414 |
| Gemeente Zutphen | 15.393 | 47.207 | 62.599 | 72.707 | 10.262.624 |
| Gemeente Zutphen - leder1 | 1.052 | 7.524 | 8.577 | 5.104 | 720.391 |
| Gemeente Zutphen - Waterschap Rijn en IJssel | - | 0 | 0 | - | - |
| Gemeente Zutphen (erfpacht) | 0 | 1.035 | 1.035 | 0 | 5 |
| NS Vastgoed BV | 22.464 | 11.683 | 34.147 | 69.757 | 9.846.152 |
| Palm, J.A. | 21 | 1.615 | 1.636 | 316 | 44.631 |
| Proper-Stok Groep B.v. | 42.638 | 27.245 | 69.883 | 152.554 | 21.533.055 |
| Recobel B.V. | 1.258 | 380 | 1.639 | 1.794 | 253.232 |
| Reg Dir Dom N-O (Min v Fin) | - | 2.455 | 2.455 | - | - |
| Stichting Woonbedrijf leder1 | 2 | 61 | 63 | 35 | 4.992 |
| Sybrandy Vastgoed B.V. | 237 | 203 | 440 | 482 | 68.037 |
| Waterschap Rijn en IJssel | 5 | 7.846 | 7.851 | 75 | 10.653 |
| Eindtotaal | 83.079 | 107.286 | 190.365 | 302.864 | 42.749.186 |

Kaarten bij het exploitatieplan

De volgende kaarten maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

KAART 1: kaart “Exploitatiegebied”

KAART 2: kaart “Voorgenomen grondgebruik”

KAART 3: kaart “Te verwerven gronden”

KAART 4: kaart “Bestemmingsplan”

KAART 5: kaart “Aangewezen woningbouwcategorieën”

KAART 6: kaart “Uitgiftecategorieën”

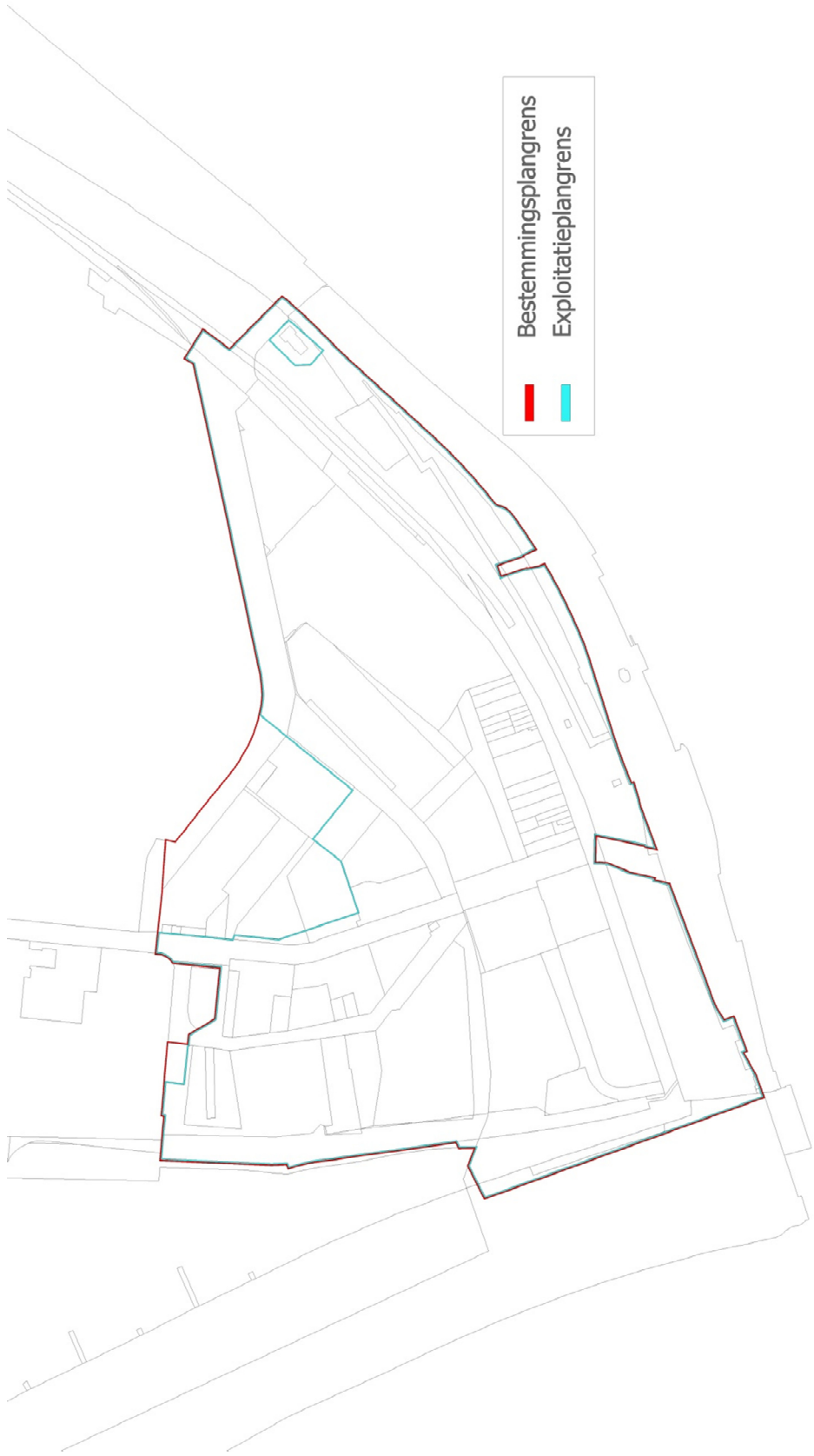
Bijlagen bij het exploitatieplan

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

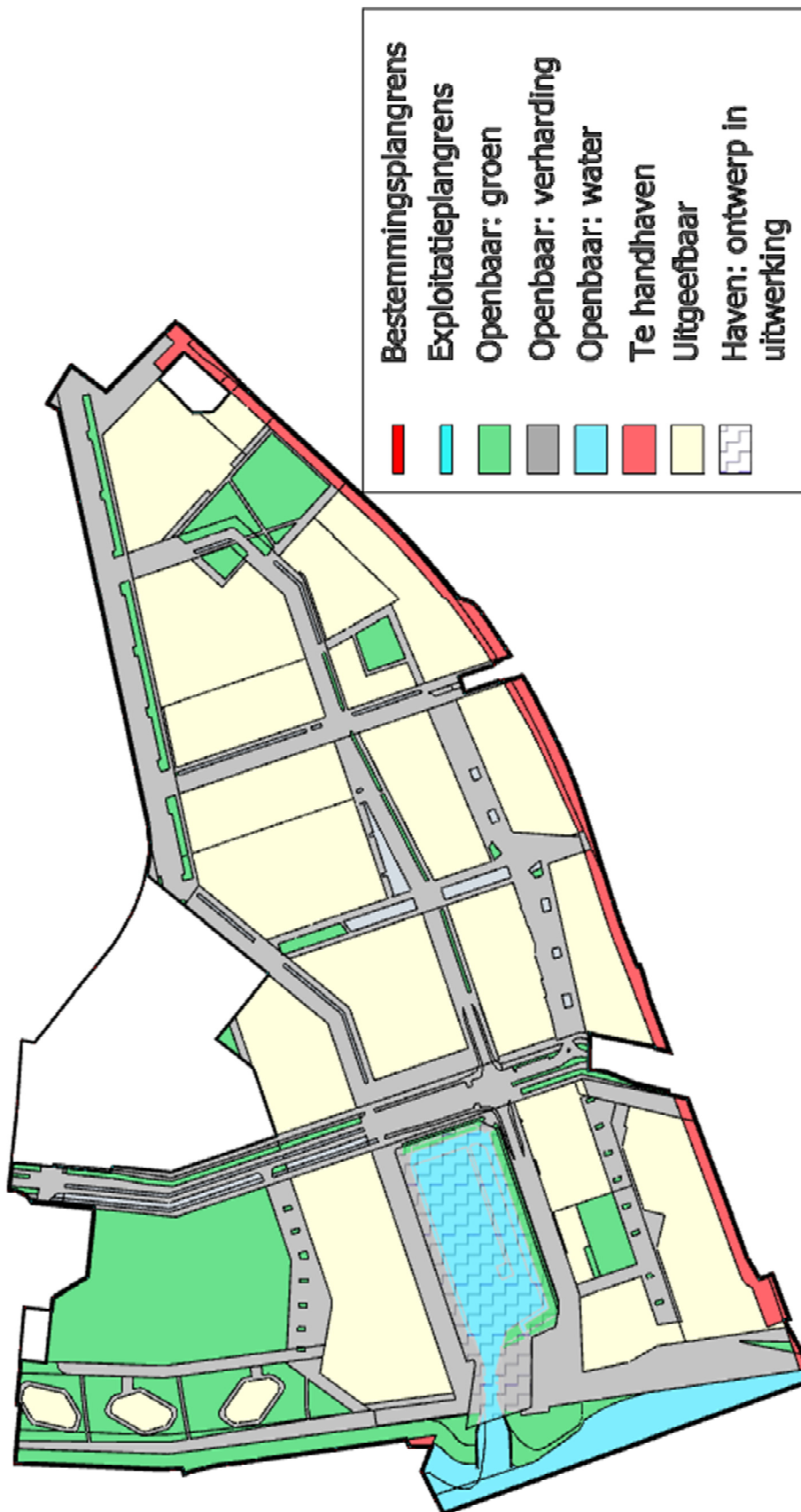
BIJLAGE 1: Het Programma Van Eisen en Regels (PVER)

BIJLAGE 2: Aanbestedingsrichtlijnen gemeente Zutphen (drempelbedragen en bijbehorende procedures)

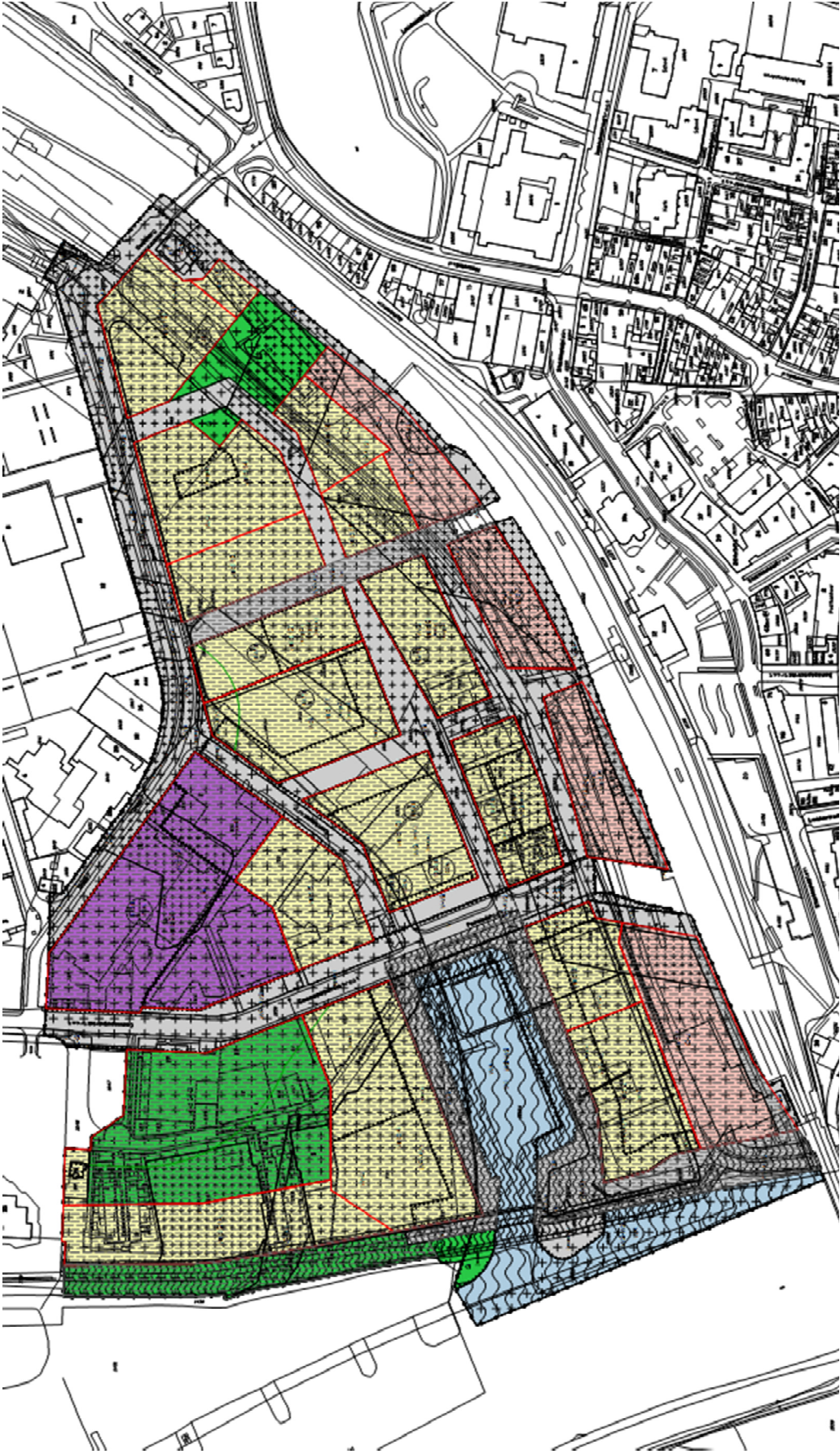
KAART 1: kaart “Exploitatiegebied”



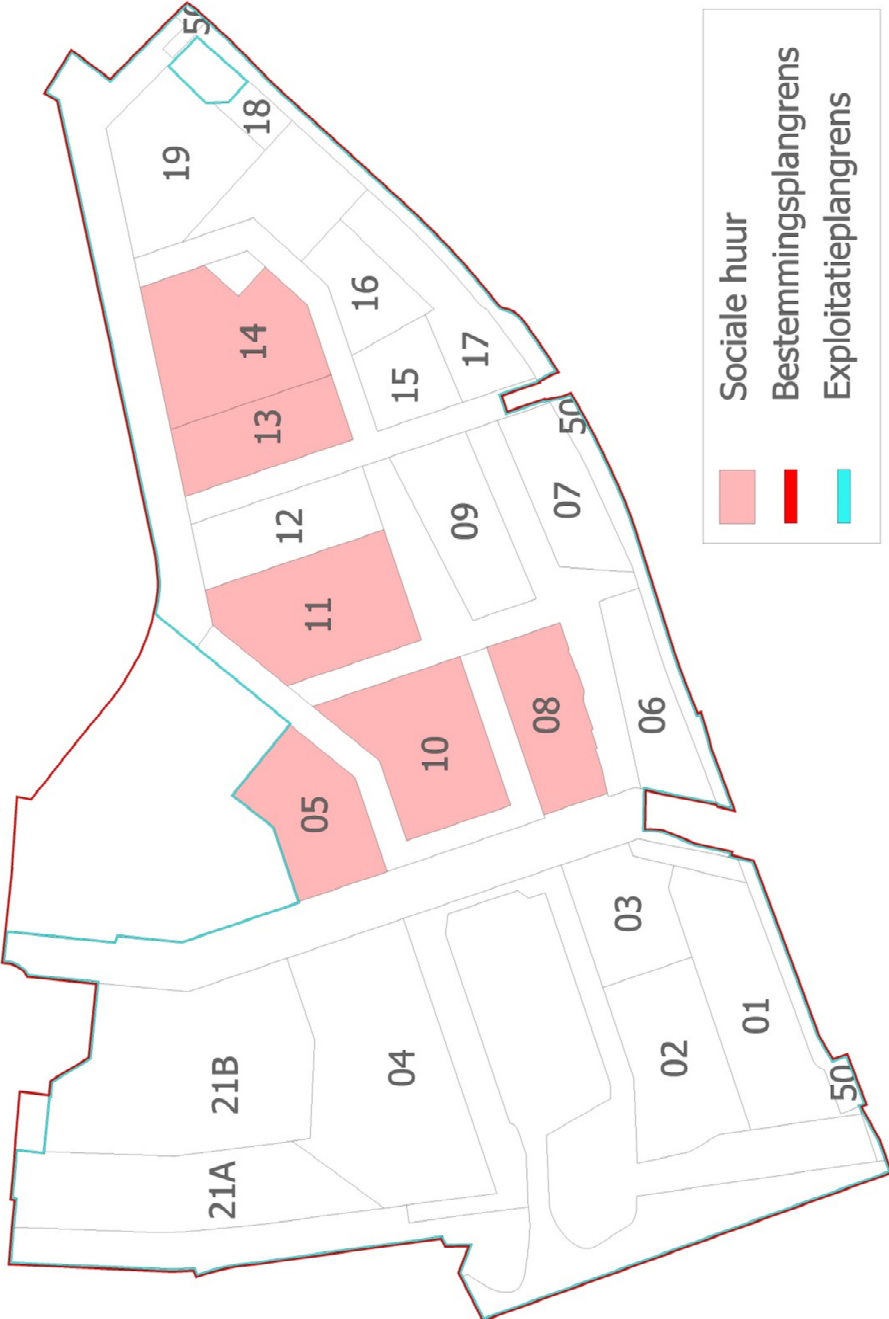
KAART 2: Kaart 'Voorgenomen grondgebruik'



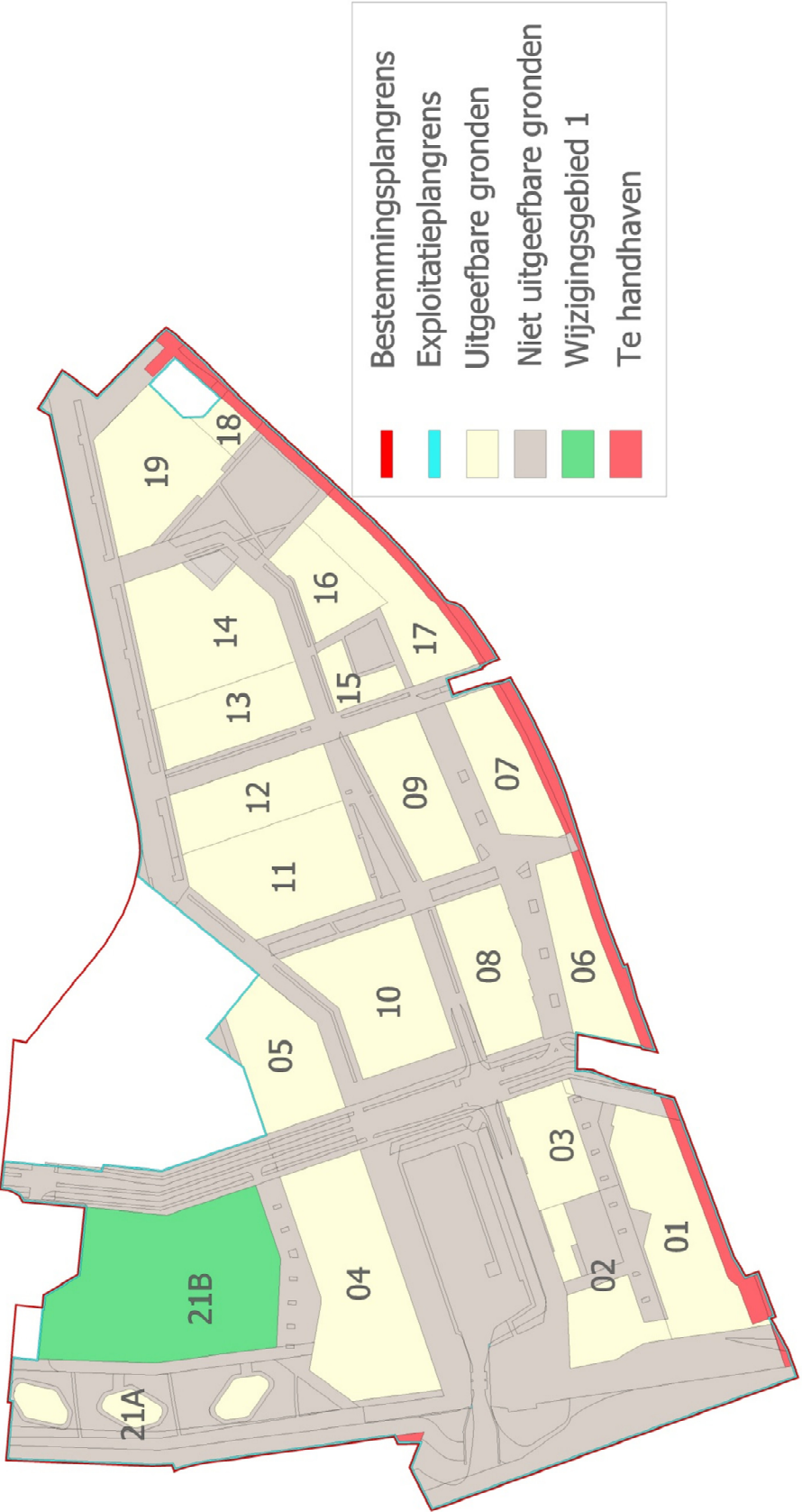
KAART 4: Kaart “Verbeelding bestemmingsplan”



KAART 5: Kaart “Aangewezen Woningbouwcategorieën”



KAART 6: Kaart “Uitgiftecategorieën”



BIJLAGE 1: Het Programma Van Eisen en Regels (PVER)

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden gelden als bindende kaders onder meer:

- het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) Noorderhaven KCAP Architects d.d. juni 2010; beschikbaar op www.mars-zutphen.nl;
- het "Landschapsplan Zutphen de Mars, d.d. december 2010; beschikbaar op www.mars-zutphen.nl;
- het Handboek Openbare Ruimte – afdeling Stadsbeheer van de gemeente Zutphen d.d. juni 2008.

Vornoemde kaders worden door de gemeente, eventueel per nader te bepalen fase, deels aangepast en uitgewerkt tot een gedetailleerd inrichtingsplan openbare ruimte, met voor Noorderhaven zo nodig toegespitste technische uitgangspunten op het Handboek Openbare ruimte van de gemeente Zutphen.

Exploitant neemt voorafgaand aan het op te stellen plan van aanpak contact op met de gemeente om te vernemen of en zo ja welke nadere voorwaarden ten aanzien van de werken en werkzaamheden van toepassing zijn.

BIJLAGE 2: Aanbestedingsrichtlijnen gemeente Zutphen (Drempelbedragen en bijbehorende procedures)

DREMPELBEDRAGEN EN BIJBEHORENDE PROCEDURES
(bron: Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2007 gemeente Zutphen, vastgesteld door College van B&W op 3 juli 2007)

| Opdracht | Diensten | Leveringen | Werken |
|---|--|------------------------|---------------------------|
| Bedrag in Euro's Excl. btw | | | |
| Onderhands minimaal 1 offerteaanvraag | ≤/20.000 | ≤/20.000 | ≤/20.000 |
| Onderhands minimaal 2 offerteaanvragen | >/20.000 en ≤/100.000 | >/20.000 en ≤/100.000 | >/20.000 en ≤/100.000 |
| Onderhands minimaal 4 offerteaanvragen | | | >/100.000 en ≤/500.000 |
| Openbaar | >/100.000 en ≤ 200.000 en 2B diensten*** > 206.000 | >/100.000 en ≤ 200.000 | >/ 500.000 en ≤ 5.000.000 |
| Europees** | >/200.000 | >/200.000 | >/ 5.000.000 |

voetnoot:

- ** De Europese drempels wijzigen om de 2 jaar. De huidige drempels zijn geldig van 1 januari 2012 tot 1 januari 2014.
- *** Op deze zogenaamde 2B diensten zijn maar een beperkt aantal regels van toepassing. De aanbestedende dienst dient minimaal de verplichting gemeenschappelijke regels technisch gebied (BAO artikel 23) in acht te nemen en bericht van gunning aan het bureau van officiële publicaties te zenden. (BAO artikel 35 12e t/m 16e lid)

DEEL B: DE TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

Hoofdstuk 1. Toelichting bij de status van het exploitatieplan

1.1 Toelichting bij koppeling met ruimtelijk besluit

Voor het gebied Noorderhaven stelt de gemeente het bestemmingsplan Noorderhaven vast. Aangezien de gemeente niet zelf de volledige eigendommen van de gronden binnen het gebied bezit en kostenverhaal niet anderszins is verzekerd alsmede omdat de gemeente het stellen van locatie-eisen noodzakelijk acht, stelt de gemeenteraad gelijktijdig het Exploitatieplan Noorderhaven vast, ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 Wro.

De vaststelling van het exploitatieplan dient ertoe om:

1. de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en verevening, dat plaatsvindt door middel van een daartoe strekkend voorschrift te verbinden aan een te verlenen omgevingsvergunning, dan wel in het verband van een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan;
2. een omschrijving te geven van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. eisen en regels te stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden;
4. regels te stellen aan de uitgifte van kavels in de aangewezen woningbouwcategorie "sociale huur".

1.2 Toelichting bij begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied zoals aangegeven op **kaart 1** volgt de begrenzing van het bestemmingsplan, niet in exploitatiegebied zijn opgenomen:

- gronden welke binnen het Bestemmingsplan een te handhaven woonbestemming hebben, geen functieverandering ondergaan en waarvan vervangende sloop/nieuwbouw economisch niet opportuun wordt geacht (geen bouwplan in de zin van Bro 6.2.1.). Dit betreft de woning aan de Bolwerksweg 31B;
- het nabij de spoorwegovergang gelegen seinhuis Het betreft een te handhaven bestemming 'Verkeer - Spoor.' Er is ook daar geen sprake van een bouwplan in de zin van Bro 6.2.1. ;
- het gebied dat op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangeduid als veld 21 en dat is voorzien van een bestemming Groen en een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming Woongebied. Indien ontwikkelingen zich in het kader van de gewijzigde bestemming zullen voordoen, zal ten behoeve van dit onderdeel een separaat exploitatieplan worden opgesteld, indien kostenverhaal daarvoor niet anderszins verzekerd is in de zin van Wro.
- een deel van de weg Dreef gelegen ten noordoosten van het als Bedrijf bestemde gedeelte van het bestemmingsplan. Aan deze weg worden geen werkzaamheden verricht gedurende de bestemmingsplantermijn.

1.3 Toelichting bij voorgenomen grondgebruik

Kaart 2 geeft de begrenzingen aan tussen uitgeefbare- en openbare gronden. Met openbare gronden wordt bedoeld op gronden die bestemd zijn als openbaar groen, openbaar water en openbare wegen in het bestemmingsplan. Openbare gronden zijn niet uitgeefbaar.

Als 'te handhaven' is aangegeven de spoorstrook vanaf de IJsselbrug tot en met de spoorwegovergang met bestemming 'Spoor'. Binnen deze bestemming zijn momenteel geen andere gebruiksmogelijkheden voorzien dan waarvoor de gronden nu gebruikt worden. Er is ook daar geen sprake van een bouwplan in de zin van Bro 6.2.1. Op een deel van dit perceel is invulling als 'centrumvoorzieningen' mogelijk na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, in de bestemmingsplanregels aangeduid met de wro-zonenummers 1 tot en met 7. Dit wordt op dit moment echter niet voorzien binnen de werkingstermijn van het bestemmingsplan. Aan deze gronden worden daarom geen kosten danwel opbrengsten toegekend.

1.4 Toelichting bij te verwerven gronden

De gemeente voert deels een actief en deels een facilitair grondbeleid. Zij wenst de gronden in het exploitatiegebied die nog geen eigendom van haar zijn en waarvoor nog geen exploitatieovereenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal anderszins verzekerd wordt, te verkrijgen. De percelen waar de gemeente geen eigenaar is, daarin begrepen die waarover een exploitatieovereenkomst is gesloten, zijn aangegeven op **kaart 3**. De gemeente wenst in ieder geval de gronden te verkrijgen die zijn aangewezen als openbare gronden op **kaart 2**.

1.5 Toelichting bij citeertitel

De voorbereiding en vaststelling geschiedt met in acht neming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure afdeling 3.4: Awb. Het exploitatieplan dient op grond van artikel 6.12 lid 4 Wro gelijktijdig bekend te worden gemaakt met het Bestemmingsplan.

Na vaststelling door de gemeenteraad, is er voor belanghebbenden gedurende 6 weken na tervisielegging van het vaststellingsbesluit een beroepsmogelijkheid bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als dit Exploitatieplan Noorderhaven na behandeling van de beroepsschriften in stand blijft, is er sprake van een (al dan niet gewijzigd) onherroepelijk plan.

Het Exploitatieplan Noorderhaven dient ingevolge artikel 6.15 lid 1 Wro ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, ingaande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit) totdat alle in het plan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Een herziening kan ertoe leiden dat sprake is van een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, dit met uitzondering van de percelen waarvoor op het moment van de herziening een exploitatiebijdrage is vastgelegd, of aanpassing van de regels en/of bijlagen. Indien er sprake is van structurele wijzigingen in het Exploitatieplan, dan is daarop de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing en staat de mogelijk open daartegen in beroep te gaan bij de rechtsbank of de Raad van State. Bij niet structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van ramingen, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan.

Hoofdstuk 2. Toelichting bij de omschrijving van werken en werkzaamheden

Als onderdeel van de exploitatie van het exploitatiegebied moeten werken en werkzaamheden worden uitgevoerd, onder andere voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte. De laatste twee hebben betrekking op de zogenaamde openbare gronden zoals deze zijn begrensd op kaart 2, Voorgenomen grondgebruik. De geraamde kosten van de werken en werkzaamheden zijn opgenomen in de exploitatieopzet (Zie deel A: artikel 4). In dit hoofdstuk worden globaal de benodigde werken, werkzaamheden beschreven. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden gelden als kaders onder meer het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) Noorderhaven 2010, het "landschapsplan Zutphen de Mars, d.d. april 2010 en het Handboek Openbare Ruimte - afdeling Stadsbeheer van de gemeente Zutphen d.d. juni 2008. Thans wordt daarnaast een collectieve warmtevoorziening buiten het plangebied aangelegd ten behoeve van het exploitatiegebied, er zal vooralsnog geen infrastructuur voor gaslevering worden aangelegd. Het Programma Van Eisen en Regels (PVER) verwijst naar deze kaders en beschrijft hoe hier mee om te gaan. Het bij dit exploitatieplan gevoegde PVER is thans nog zeer globaal. Bij de jaarlijkse herziening zal een meer gedetailleerd en uitgewerkt PVER, mede op basis van een (eventueel per fase) vast stellen uitgewerkt inrichtingsplan openbare ruimte, worden toegevoegd. Het PVER is het kwalitatief en technisch inhoudelijk kader voor de door de exploitant te verrichten werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3. Toelichting bij de eisen en regels

- 3.2.1 Toelichting Plan van Aanpak
De exploitant draagt zelf zorg voor het opstellen van een plan van aanpak .
- 3.2.2 Toelichting melding
De exploitant dient binnen de aangegeven termijn melding (1^e melding) te doen van de voorgenomen werkzaamheden, waarbij vergezeld gaat het plan van aanpak. De termijn is zo gesteld om de exploitant na instemming van de gemeente op grond van artikel 3.2.4 voldoende tijd te geven voorbereidende werkzaamheden te treffen. Benadrukt zij dat deze melding niet betreft een aanvraag om omgevingsvergunning in de zin van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor zover aan de orde.
- 3.2.3 Toelichting inhoud Plan van Aanpak
Het Plan van Aanpak omschrijft zowel de inhoudelijke werkzaamheden als de wijze waarop deze (volgtijdelijk) worden uitgevoerd. Het door de exploitant op te stellen plan van aanpak omvat een definitief ontwerp van de betreffende uit te voeren werken met een daarbij behorend bestek en inrichtingsplan met bijbehorende technische omschrijving.
- 3.2.4 Toelichting termijn instemming Plan van aanpak door gemeente
De termijn is gesteld om de gemeente afdoende tijd te geven de ingeleverde stukken te beoordelen.
- 3.2.5 Toelichting onthouden instemming Plan van aanpak door gemeente
Indien het Plan van Aanpak niet overeenstemt met het vermelde in het PVER, zal het college van burgemeester en wethouders weigeren ermee in te stemmen. De exploitant doet er met het oog daarop verstandig aan tevoren met de gemeente te overleggen over een concept van een (definitief) ontwerp met het bijbehorend (concept) bestek, en een en ander zonedig aan te passen aan bevindingen van de gemeente, alvorens een definitief plan van aanpak ter instemming aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen.
- 3.2.6. Toelichting bij melding voltooiing
Deze 2^e melding kan worden gezien als de publiekrechtelijke oplevering van de werken en werkzaamheden.
- 3.2.7 Toelichting voltooiingsverslag
Bij deze melding dient de exploitant aannemelijk gemaakt te hebben dat de werken en werkzaamheden voldoen aan het Plan van Aanpak. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant om dit aan te tonen.
- 3.2.8 Toelichting instemming met voltooiing door de gemeente
Dit kan gezien worden als de publiekrechtelijke aanvaarding van de oplevering zoals bedoeld in artikel 3.2.6. Het college van burgemeester en wethouders dient wederom in te stemmen met het voltooiingsverslag. Een ambtelijk akkoord volstaat derhalve niet. Een publiekrechtelijke aanvaarding zal in de praktijk worden voorafgegaan door een fysieke controle van de verrichte werkzaamheden. De exploitant dient de gemeente daartoe in de gelegenheid te stellen. De exploitant en de gemeente kunnen nadere afspraken maken over de wijze waarop de controle parallel gelijktijdig kan geschieden als de private oplevering van de (ondergrond) van de openbare gronden ingevolge artikel 3.2.10.
- 3.2.9 Toelichting instemming college
De exploitant dient aannemelijk te maken dat de werken en werkzaamheden voldoen aan het Plan van Aanpak. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant om dit aan te tonen. De Wro bepaalt dat de gemeente een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage verstrekt, indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend (artikel 6.22, lid 1 Wro). De instemming met het voltooiingsverslag dient er ook toe om vast te stellen of de betrokken werken en werkzaamheden overeenkomstig het exploitatieplan zijn uitgevoerd en of de bedoelde financiële bijdrage, mits ook aan de toepasselijke andere voorwaarden is voldaan, kan worden verstrekt. Indien niet overeenkomstig het exploitatieplan is gehandeld,

dan zal de betaling van de financiële bijdrage reeds om die reden niet aan de orde kunnen zijn.

3.2.10 Toelichting sluiten overeenkomst

Het is niet gewenst dat een exploitant bij een particuliere exploitatie eventueel een bijdrage ontvangt vanaf het moment dat het exploitatieplan is vastgesteld. Eerst dient de ontvanger van de bijdrage alle prestaties verricht te hebben die ingevolge het exploitatieplan op zijn perceel rusten. Onder deze prestaties zijn begrepen de overdracht van openbare gronden. Indien de eigenaar weigert deze gronden over te dragen vindt geen bijdrage door de gemeente plaats.

3.2.11 Voor die gebieden binnen het exploitatiegebied waarvoor het bestemmingsplan voorziet in een uit te werken bestemming is sprake van een globale inhoud van het exploitatieplan en gelden dus nog geen regels die concreet genoeg zijn om tot uitvoering van werken en werkzaamheden over te gaan. Zolang geen uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro in werking is getreden geldt aldus het verbod tot uitvoering van werken werkzaamheden. Dit heeft geen betrekking op bouwwerken. Het is niet toegestaan werken en werkzaamheden uit te voeren zolang burgemeester en wethouders het plan van aanpak niet hebben goedgekeurd.

3.3.1 Toelichting aanbestedingsprotocol

De exploitant behoudt zelf de verantwoordelijkheid ten aanzien van de te volgen procedure bij een gunning van diensten, werken en werkzaamheden. Het aanbestedingsprotocol bevat de uitgangspunten en te nemen stappen daartoe.

3.3.2 Toelichting termijn aanbestedingsprotocol

De aanbestedingsprocedure zal de nodige tijd in beslag gaan nemen. De melding dient daarom in een vroeg stadium plaats te vinden.

3.3.3 Toelichting inhoud aanbestedingsprotocol

De aanduiding dient duidelijk te zijn omschreven. Er dient uitputtend verwezen te worden naar de betreffende op dat moment relevant zijnde regelgeving, de wijze waarop deze is geïnterpreteerd en de manier hoe daar in het onderhavige geval mee is omgegaan.

3.3.4 Toelichting instemming met aanbestedingsprotocol door de gemeente

Het college van burgemeester en wethouders dient in te stemmen met het aanbestedingsprotocol. Een ambtelijk akkoord volstaat derhalve niet.

3.3.5 Toelichting geldende aanbestedingsregelgeving

Bij de aanleg en inrichting van niet uitgeefbaar / openbaar gebied geldt de verplichting ten aanzien van de daartoe te verrichten diensten, werken en werkzaamheden de geldende Europese, nationale en gemeentelijke aanbestedingsregelgeving in acht te nemen. Indien geldende regelgeving niet in acht wordt genomen, zou dat uiteindelijk tot een ingebrekestelling van de gemeente kunnen leiden. De Europese regels, waaronder richtlijn EU-richtlijn 2004/18, zijn in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) geïmplementeerd. Zoals uit de regelgeving blijkt kan het niet alleen gaan om werken en werkzaamheden boven de drempels zoals opgenomen in de betreffende EU-regelgeving, maar ook om werken en werkzaamheden waarvan de waarde onder die drempels valt, en op de gunning van de opdrachten waarop de beginselen van in het bijzonder gelijkheid en transparantie, zoals neergelegd in het EU-verdrag, van toepassing zijn. In het door de exploitant aan te leveren aanbestedingsprotocol zal dienen te worden aangegeven op welke wijze die passende mate van openbaarheid zal worden betracht. Verder gelden de drempelbedragen en procedures uit het gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid d.d. juli 2007 (aangevuld in maart 2010 met 'Duurzaam inkopen Regio Stedendriehoek').

3.3.6 Toelichting melding aanvang

Dit betreft de (tweede) melding van de voorgenomen aanvang van de werken en werkzaamheden.

- 3.3.7 Toelichting inhoud aanbestedingsverslag
In het aanbestedingsverslag dient aannemelijk te worden gemaakt dat de betreffende opdracht daadwerkelijk is gegund in overeenstemming met het toepasselijk aanbestedingsprotocol. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant dit aan te tonen. Een weergave van het verloop van de aanbesteding maakt daarvan onderdeel uit, alsmede inzicht in (de wijze van) de verschillende biedingen. Aantoonbaar dient te zijn dat het aanbestedingsprotocol is nageleefd en dat het bod op een marktconforme wijze tot stand is gekomen.
- 3.3.8 Toelichting instemming met aanbestedingsverslag door de gemeente
Het college van burgemeester en wethouders dient in te stemmen met het aanbestedingsverslag. Een ambtelijk akkoord volstaat derhalve niet.
- 3.3.9 Toelichting weigering instemming
Toetsingsgrond voor het college van burgemeester en wethouders is het aanbestedingsprotocol. Het verdient voor de exploitant aanbeveling om in de overeenkomst met de geselecteerde uitvoerder het voorbehoud te maken van instemming van het college van burgemeester en wethouders met het aanbestedingsverslag.
- 3.3.10 Toelichting verbod
Het is niet toegestaan de opdracht voor werken en werkzaamheden te gunnen voordat het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het aanbestedingsprotocol. Het is eveneens niet toegestaan dat wordt aangevangen met de werken en werkzaamheden voordat het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het aanbestedingsverslag.
- 3.3.11 Toelichting uitzondering gemeente
De gemeente is zelf tevens gebonden aan de geldende aanbestedingsregelgeving. Voor zover werken en werkzaamheden worden uitgevoerd geschiedt dit op de voor de gemeente gebruikelijke wijze.
- 3.4.1 Toelichting sociale aantallen sociale huurwoningen en situering
In het bestemmingsplan is artikel 26b opgenomen dat uiteindelijk een minimum van 160 woningen gerealiseerd moet worden binnen de categorie sociale huur. Dit artikel bepaalt nader waar deze categorie dient te worden gerealiseerd. Een sociale huurwoning is gedefinieerd in artikel 1.1.1. lid 1 onder d Bro, zijnde een huurwoning met een aanvangshuurprijs van onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a, Wet op de huurtoeslag. De woningbouwprogrammering en doelgroepaanzijning komen voort uit de gemeentelijke Woonvisie 2007-2011 " Verhoogde ambitie met oog voor kwaliteit". Het bepalen van de aantallen en de situering van de sociale huurwoningen geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op de aangewezen kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.
- 3.4.2/ 3.4.3 Toelichting verbod doelgroepdoorkruising.
In dit exploitatieplan is gekozen voor een termijn van 15 jaar gedurende welke huurwoningen dienen te worden aangeboden aan de doelgroep. Deze termijn pas binnen de minimale grens van 10 jaar overeenkomstig artikel 1.1.1. lid 1 onder d Bro. Wanneer ten aanzien van de voor sociale woningbouw aangewezen gronden bouwaanvragen worden ingediend voor sociale huurwoningen is het de bedoeling dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daartoe bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om via verkoop, verhuur of anderszins een zakelijk of persoonlijk recht de woningen te doen verkrijgen of gebruiken aan personen buiten de bestemde doelgroep.
- 3.5.1/3.5.2 Toelichting bij de strafbaarheid
Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het bestemmingsplan en het exploitatieplan, een algemeen verbruiksverbod opgenomen (in artikel 7.2. sub b Wro). Door de daarin gekozen bewoordingen heeft dat gebruiksverbod echter alleen rechtskracht, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Daarom is toch deze bepaling in het exploitatieplan nodig.

3.6.1 Toelichting wijzigingsmogelijkheid

Hier is een algemene mogelijkheid opgenomen voor het instemmen met verzoeken tot afwijking. Deze toestemming kan slechts worden verleend als de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Wanneer de afwijking bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied dan wel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van burgemeester en wethouders. Bij een instemmingbesluit wordt dan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard. De reden daarvan is om eigenaren en wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst een gelijke vorm van rechtsbescherming te bieden ten opzichte van besluiten tot structurele herzieningen. Dit in lijn met artikel 6.15 lid 3 Wro dat verschil in procedures aangeeft tussen structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. Een eventueel besluit tot instemming met een dergelijk verzoek dient uiteraard niet op andere gebieden tot nadelen te leiden van voortgang en/of de beoogde kwaliteit van de ontwikkeling. Daarom kunnen burgemeester en wethouders voorschriften verbinden aan een instemmingbesluit.

3.6.2 Toelichting aanpassing als gevolg wijziging regels

In lid 2 is een mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van het thans geldende Handboek Inkoop en Aanbestedingen voor het geval de gemeente na vaststelling van dit exploitatieplan dit beleid zou aanpassen. Ook indien de geldende Europese en/of nationale regelgeving aangepast wordt hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid aansluiting bij deze regelgeving te verlangen.

3.6.3 Toelichting afwijken van termijnen.

De exploitant is gehouden aan de genoemde artikelen gestelde termijnen. In een individuele kan echter sprake zijn van een bijzondere omstandigheid of gebeurtenis waardoor handhaving van deze termijnen redelijkerwijs niet van de exploitant hoeft te worden verlangd. Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid te besluiten de termijn voor die specifieke situatie aan te passen.

Hoofdstuk 4. Toelichting bij de exploitatieopzet

Algemeen

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

In relatie tot kostenverhaal wordt in dit artikel per kostensoort aangegeven hoe de kosten zijn bepaald. Hierbij is aansluiting gezocht bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro (art. 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en 6.2.7) Tenzij anders vermeld geldt voor alle kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties "mee profiteren" van de werken werkzaamheden of voorzieningen. De begrote bedragen zijn voor een belangrijk deel ramingen. Jaarlijks zal de exploitatieopzet worden aangepast waarbij waar mogelijk de ramingen aangepast of vervangen door gerealiseerde kosten.

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor eventuele bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen als opbrengsten die worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouw kavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het verhaalbaar deel.

Door een exacte benadering binnen de rekenmodellen kan sprake zijn van optelling- en afrondingsverschillen.

De toerekening van kosten en opbrengsten geschiedt op basis van de verschillende planologische regimes binnen het exploitatiegebied:

- Voor veld 8 tot en met 12 een bestemming Woongebied met directe bouwtitel;
- Voor de overige velden uit te werken bestemmingen;
- Voor de wro-zone 1 een wijzigingsbevoegdheid, vooralsnog als 'groen' aan te merken.
- Voor de wro-zones 3 tot en met 7 in de spoorstrook langs de velden 1, 6, 7, 17 en 18 een wijzigingsbevoegdheid, vooralsnog als 'te handhaven' aan te merken.

Het exploitatieplan gaat uit van het maximale woningbouwprogramma binnen het exploitatiegebied, welke ook is opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan. Het

voorzieningenprogramma is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan. Van de wijzigingsbevoegdheid in de spoorstrook wordt in dit exploitatieplan geen gebruik gemaakt.

4.1 Toelichting bij de aanduiding van het tijdvak, peildata en rente

De uitgifte van bouw kavels is voorzien in de periode van 2012 tot 31 december 2021. De grondprijzen worden naar huidige inzichten jaarlijks geïndexeerd met 1 %. Het gehanteerde rentepercentage van 4% is conform het huidig geldende gemeentelijk tarief voor het aantrekken van financiering. In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van besteding (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging van 1,5% per jaar. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijds gezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.2 Toelichting bij de aanduiding van de fasering en koppelingen

Er zijn geen eisen en regels gegeven voor fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen alsmede koppelingen hiertussen. De opgenomen planningstabel is opgenomen ten behoeve van de berekening van de rente- en inflatie-effecten en de contante waarde van opbrengsten en investeringen.

4.3 Toelichting bij de raming van de inbrengwaarden van gronden (Bro 6.2.3 a t/m d)

ad a en b. inbrengwaarde gronden en opstallen

De inbrengwaarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van de heren Dijkstra en Schurer, gecertificeerde vastgoeddeskundigen bij Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. van februari 2012. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er (naar verwachting) sprake zal zijn van onteigening. Ingeval de Onteigeningswet wordt toegepast, dient naast de vermogensschade ook de bijkomende schade te worden geraamd als onderdeel van de inbrengwaarde. Daar waar niet minnelijk wordt verworven en onteigening niet slaagt, is sprake van zelfrealisatie. Ingeval van zelfrealisatie wordt bij de afrekening van de exploitatiebijdrage geen rekening gehouden met bijkomende schade als onderdeel van de inbrengwaarde.

De gemeente streeft ernaar alle gronden en opstallen in het exploitatiegebied, voor zover nog geen eigendom van de gemeente of waarvoor nog geen exploitatieovereenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal anderszins verzekerd wordt via minnelijke onderhandelingen op basis van volledige schadeloosstelling (ter voorkoming van onteigening) of onteigening in bezit van de gemeente komen. Bij de inbrengwaarden is als uitgangspunt rekening gehouden met zowel vermogensschade als bijkomende schade. Met een beroep op zelfrealisatie wordt rekening gehouden. Van zelfrealisatie kan sprake zijn als de partij in staat en bereid kan worden geacht de beoogde bestemming te realiseren. Hoewel het daadwerkelijke in staat en bereid zijn pas in een later stadium kan blijken, is slechts voor de percelen waarvan op voorhand zeer aannemelijk is dat geen sprake gaat zijn van zelfrealisatie, uitgegaan van volledige schadeloosstelling. Voor de overige percelen is voorzichtigheidshalve thans de verkeerswaarde als uitgangspunt genomen. Mocht in een later stadium blijken dat een andere grondslag voor de waardering noodzakelijk is, dan zal dit bij de herziening van het exploitatieplan worden aangepast.

Ten aanzien van de reeds verworven percelen is de daadwerkelijk gehanteerde waarderingsgrondslag (verkeerswaarde dan wel volledige schadeloosstelling) als uitgangspunt genomen.

Als **bijlage 3** aan deze toelichting is gehecht een overzicht van de bepaalde inbrengwaardes per perceel. Die percelen waarvoor volledige schadeloosstelling als uitgangspunt is genomen,

dan wel welke op basis van volledige schadeloosstelling zijn verworven, zijn als zodanig aangevinkt.

ad c. kosten vrijmaken (zakelijke) rechten, lasten etc.

Er zijn aanvullende kosten opgenomen ten behoeve van het vrij maken van zakelijke rechten en dergelijke. Indien en voor zover sprake is van huur, pacht of anderszins gebruiksafspraken.

ad d. sloopkosten

De sloopkosten zijn gebaseerd op basis van een raming op grond van algemene parameters en het verwacht aantal te slopen objecten. Voor het koelhuis zijn de reeds gerealiseerde kosten opgenomen.

4.4 Toelichting bij de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Onderzoek (Bro 6.2.4.a)

De volgende onderzoeken zijn toegerekend:

- Geluidsonderzoek
- Onderzoek Milieu Effect Rapportage
- Diverse Bodemonderzoeken
- Onderzoeken Flora- en fauna
- Historisch en archeologisch onderzoek
- Onderzoek verkeersmodellering
- Trillingsonderzoek
- Onderzoek Luchtkwaliteit
- Planschaderisicoanalyse

Sanering (Bro 6.2.4 b). Een integrale kostenraming voor sanering binnen het exploitatiegebied is nog niet voorhanden. Eén en ander zal afhankelijk worden gesteld van het momenteel in voorbereiding zijnde saneringsplan. Op basis van diverse bodemonderzoeken is een inschatting gemaakt voor de kosten op evt. saneringslocaties

De reservering in de kostenraming voor sanering is gebaseerd op:

- Saneringslocaties voormalig Noorderhaven en Coenensparkvijver
- Werkzaamheden ten behoeve van opsporen Niet Gesprongen Explosieven
- Saneringslocaties NS-terrein

Voor de saneringslocaties NS-terrein is uitgangspunt dat de kosten voor rekening van de Stichting Bodemsanering NS komen en zijn derhalve geen kosten opgenomen in dit exploitatieplan.

Indien op enig moment sprake blijkt van hogere saneringskosten dan thans geraamd, dan zullen deze in de jaarlijkse herziening worden verwerkt.

Aanleg voorzieningen (civieltechnische uitvoering) (Bro 6.2.4 c, 6.2.5 a t/m i). Op basis van een voorlopig stedenbouwkundige opzet en bestemmingsplan is in de exploitatieopzet een civieltechnische kostenraming gemaakt. Deze raming is nog globaal van aard. Hierbij zijn de civieltechnische elementen met een eenheidsprijs verwerkt over het gehele gebied met het bijbehorende grondgebruik. Afhankelijk van de beschikbare gegevens zijn de eenheidsprijzen en het grondgebruik gekoppeld. De geraamde kosten zijn afgestemd op het voorgenomen grondgebruik en de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en de kavels; verwezen wordt naar kaart 2 "Grondgebruik". In het door de gemeente nog vast te stellen definitief inrichtingsplan openbare ruimte (of -plannen per fase) en het mede op basis daarvan nader uit te werken Programma Van Eisen en Regels (PVER) zullen de civieltechnische kosten nader worden bepaald.

Voor de aanleg van gebouwde parkeervoorzieningen is een aantal van 203 te realiseren parkeerplaatsen toegerekend. Dit aantal is bepaald door de benodigde parkeernorm voor openbare (bezoekers)parkeerplaatsen te confronteren met de in het Stedenbouwkundig Plan aangegeven aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte (maaiveld).

Kosten van maatregelen (Bro 6.2.4.d)

Er zijn voor 4 percelen kosten als bedoeld in dit artikel opgenomen in de exploitatieopzet. Het betreft kosten voor maatregelen die de geluidsbelasting binnen het bestemmingsplan binnen de benodigde grenswaarde brengen. Het betreft de bedrijven Flamco – bedrijf voor productie van toebehoren van verwarmingsinstallaties (Hermesweg), Ness Köse – autoschadeherstelbedrijf (Dreef), Achmea Health Center – fitnesscentrum (Dreef), Buhrmann Ubbens – drukkerij (Pollaan). Voor de laatste is bij collegebesluit in november 2007 reeds een “bijdrage vermijden geluidsbelasting” gedaan.

Kosten buiten het exploitatiegebied (Bro 6.2.4 e)

De volgende kosten buiten het exploitatiegebied zijn als bedrag opgenomen in de exploitatieopzet:

- Kosten in verband met het aanleggen van twee onderdoorgangen onder het spoor, 1 voor snelverkeer (de Marstraverse) en 1 voor langzaamverkeer (onderdoorgang Kostverloren). De aanleg van de Marstraverse heeft als vervanging van de huidige spoorwegovergang om veiligheids- en capaciteitsredenen een causaal verband met het bestemmingsplan. De aanleg van de onderdoorgang Kostverloren heeft een causaal verband met het bestemmingsplan vanwege het faciliteren van een nieuwe langzaamverkeersverbinding tussen het centrum en Noorderhaven. De kosten na aftrek van subsidies en bijdragen van derden zijn op basis van het verkeersaantrekkend effect van het bestemmingsplan Noorderhaven voor respectievelijk 30% en 46% toerekenbaar aan het plangebied (op basis van de Memo Verkeersanalyse Noorderhaven – Goudappel Coffeng 30 juni 2010). Dit resulteert in toerekenbare bedragen van respectievelijk € 0,62 En € 2,39 miljoen. De ingrepen aan de Coenensparkstraat zijn 100% toegerekend aan het plan, aangezien de verbetering van het profiel van die straat volledig toe te schrijven is aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan en niet aan de ontwikkeling van de onderdoorgangen.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)

In dit exploitatieplan zijn de planontwikkelingskosten geraamd conform de ministeriele conceptregeling “Plankosten exploitatieplan”. De raming is als **bijlage 4** aan deze toelichting gehecht.

De ministeriële regeling “Plankosten exploitatieplan” is in ontwerp op internet gepubliceerd met daarbij de zogenaamde plankostenscan. Deze regeling gaat uit van een benadering waarbij de plankosten zijn gemaximeerd. Door uit te gaan van deze regeling worden twee moeilijkheden voor de praktijk vermeden. De eerste is de beperking van discussies over de aannehmelijkheid van de door de gemeente gekozen ramingen. De tweede is dat, in geval de regeling daadwerkelijk wordt vastgesteld, in de afrekening van de exploitatie bij de beëindiging ervan geen noodzaak is om de gerealiseerde plankosten bij de berekening van die afrekening te betrekken. De hoogte van deze kostenpost is dan geen onderdeel van eventuele discussies over de vraag of de opgevoerde kosten bij eindafrekening wel de werkelijk gemaakte plankosten vertegenwoordigen. Vanwege deze (verwachte) voordelen van het hanteren van de ministeriële regeling neemt de gemeente de genoemde regeling als uitgangspunt. De gemeente beoogt de ministeriële regeling na vaststelling middels de daaropvolgende herziening onderdeel van het exploitatieplan bindend te laten zijn. Het alsdan van toepassing verklaren van de regeling zal worden aangemerkt als een structurele herziening.

Kosten van tijdelijk beheer van door de gemeente verworven gronden en opstallen (Bro 6.2.4 k)

Het saldo op tijdelijk beheer van gronden en opstallen is opgenomen. Uitgangspunt is dat tijdelijk beheer van gronden en opstallen verder budgetneutraal kan plaatsvinden.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4.l)

In opdracht van de gemeente is een planschadeanalyse uitgevoerd. De conclusie is dat planologisch nadeel voor enkele bedrijven binnen het bestemmingsplangebied te verwachten is. Of er daadwerkelijk planschade optreedt, dient op basis van een taxatie nader onderzocht te worden. Er is een stelpost opgenomen van € 100.000.

Kosten niet terugvorderbare BTW (Bro 6.2.4.m)

Uitgangspunt is dat alle BTW terugvorderbaar / verrekenbaar is. Er zijn derhalve geen kosten opgenomen in de exploitatieopzet.

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

De kosten en opbrengsten van het project zijn conform de planning in de tijd uitgezet. In de exploitatieopzet wordt een rentepercentage gehanteerd van 4% over het geïnvesteerd vermogen. Het saldo van rentekosten en -baten wordt jaarlijks toegevoegd.

4.5 Toelichting bij de raming van de opbrengsten van de exploitatie (Bro 6.2.7 a t/m d)

ad a. uitgifte van gronden

Er is gerekend met een totaal netto uitgeefbare oppervlakte van 8,3 hectare. De in het schema opgenomen uitgiftecategorieën, hoeveelheden (gemiddeld) uitgeefbare oppervlakte, aantal woningen en hoeveelheid bruto vloeroppervlakte zijn gebaseerd op het bestemmingsplan.

Per te ontwikkelen veld is het bouwprogramma bepaald. Het programma bestaat uit woningen en voorzieningen. Voor de woningen is een onderscheid gemaakt in grondgebonden en gestapelde woningen. Het woonprogramma is vervolgens onderverdeeld in de categorieën goedkoop, midden en duur. Per woningsoort is een gemiddelde grondwaarde bepaald op basis van een vergelijking met te ontwikkelen woningen in het plangebied.

Voor de voorzieningen is eveneens per veld het programma bepaald. Het programma is uitgewerkt in m2 bruto vloer oppervlakte (m2 bvo). De uitgifteprijs is eveneens per m2 bvo bepaald.

De grondprijzen voor woningen zijn residueel bepaald, de methodiek die conform de nota grondprijnsbeleid van de gemeente Zutphen (2011) gehanteerd wordt voor woningbouw. Voor sociale woningen gelden vaste grondprijzen. Voor de grondprijzen van voorzieningen is eveneens aansluiting gezocht bij de nota grondprijnsbeleid. Er is bij de waardering rekening gehouden met enige differentiatie in de prijzen van woningen die nabij de haven en IJssel gelegen zijn en elders in het exploitatiegebied liggen.

De grondopbrengsten van woningen en voorzieningen zijn per veld bij elkaar opgeteld en vormt de basis voor de uitgifteprijs in het exploitatieplan. De ruimtelijke analyse per veld geeft aan hoe het uitgeefbaar terrein is opgebouwd. Hierdoor is het mogelijk de uitgifteprijs per m2 veld te berekenen. De gekozen basiseenheid voor de velden is: m2 uitgeefbaar terrein. Dit is toepasbaar voor zowel de uitgewerkte als de nog uit te werken categorieën. Uitgangspunt is de invulling die is gepresenteerd in het Stedenbouwkundig Ontwerp.

ad b bijdragen en subsidies derden

Er zijn subsidies en bijdragen van derden voorzien:

- Provincie Gelderland € 8.727.588 (deels gerealiseerd) op basis van Herontwikkeling De Mars – organisatiekosten, Transformatie/ bedrijfsverplaatsingen ten behoeve van woningbouwlocaties, de subsidieregeling Vitaal Gelderland 2008 en ingrepen aan de IJsselboulevard.
- Rijk € 2.000.000 (gerealiseerd) op basis van de Motie Van Heugten/Van Geel .
- Europese subsidie EFRO (nog niet toegekend) € 500.000 op basis van ingrepen aan de IJsselboulevard.
- Totaal € 11.227.588

ad c toerekening ivm bebouwing naaste toekomst

Er zijn geen bouwontwikkelingen in de naaste toekomst voorzien, aan welke kosten binnen het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.

Schema 1

In dit schema wordt het programma woningen en voorzieningen per veld bepaald en worden de uitgifteprijs per programmaonderdeel (veld) berekend.

Schema 2

In dit schema wordt de totale grondopbrengst per veld berekend door de uitgifteprijs te vermenigvuldigen met het programma.

Schema 3

In dit schema worden de opbrengsten berekend op contante waarde.

4.6 Toelichting bij de wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden, bepalen bijdrage per eigendom.

Artikel 6.18 Wro regelt de kostentoedelingsmethodiek. De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (schema 4) door het bepalen van de maximaal te verhalen kosten en (schema 5) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden op basis van draagkracht.

Schema 4

De in de voorgaande schema's opgenomen bedragen zijn hier gerangschikt en geven het totaal overzicht van de te verhalen kosten en opbrengsten. Hieruit blijkt dat de opbrengsten de kosten niet overstijgen, er is sprake van een zogenaamd 'tekortplan'. Dit betekent dat er sprake is van macro-aftopping. De dekking van het tekort tussen te verhalen kosten en totale opbrengsten is voorzien in de gemeentebegroting en opgenomen in het Investeringsprogramma van de gemeente Zutphen (onderdeel van de Strategische Agenda 2012-2015).

Schema 5

Op basis van de verschillende bouwmogelijkheden in bestemmingsplan zijn voor de uit te geven percelen de uitgiftecategorieën vastgesteld. Deze categorieën zijn vastgelegd op **kaart 6** "Uitgiftecategorieën". De opbrengstpotentie is afhankelijk van de bouwmogelijkheden. Uitgegaan is van het maximaal in het Stedenbouwkundig Plan te realiseren aantal woningen en uitgeefbare meters grondoppervlak alsmede de uitgeefbare vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) maatschappelijke voorzieningen en gemengde doeleinden opgenomen. Op basis hiervan is vervolgens de gemiddelde kaveloppervlakte bepaald.

De verschillende uitgiftecategorieën en hun rekeneenheden (vierkante meters, kavels, appartementen, m² bvo) kunnen niet zonder meer bij elkaar worden geteld. De Wro schrijft voor dat alles onder één noemer gebracht wordt, de basiseenheid, met als einddoel het berekenen van een exploitatiebijdrage per bouwperceel of bouwplan. De Wro geeft geen dwingende aanwijzing hoe het programma kan worden omgezet naar basiseenheden. In dit exploitatieplan is er - mede gelet op de voorgenomen verkaveling met verschillende woningtypen en functies per bouwblok en/of per eigendom - voor gekozen om als basiseenheid een m² bruto uitgeefbaar terrein te hanteren. De basiseenheid per uitgiftecategorie wordt vervolgens vermenigvuldigd met de gewichtsfactor, waardoor tot gewogen eenheden wordt gekomen. Door alle gewogen eenheden bij elkaar op te tellen ontstaat de som (het totaal) van de gewogen eenheden. Door de maximaal te verhalen kosten te delen door deze som van de gewogen eenheden, wordt het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid verkregen.

Per kadastraal eigendom is vervolgens bepaald hoeveel gewogen eenheden er aan het programma gekoppeld zijn. Over het aantal gewogen eenheden wordt de exploitatiebijdrage berekend.

Voornoemde gewichtsfactor per uitgiftecategorie is bepaald door vooreerst de categorie met de laagste uitgifteprijs gelijk te stellen aan 1. Vervolgens is de relatieve verhouding bepaald met de andere categorieën, op basis waarvan de gewichtsfactor per eenheid is uitgerekend. Dit komt neer op het delen van de uitgifteprijs per eenheid in een categorie door de uitgifteprijs van de laagste categorie per basiseenheid.

4.7 Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Bij de minimaal jaarlijkse herziening moet dit percentage telkens worden aangepast naar de laatste stand van zaken. Indien het percentage de grenswaarde van negentig procent bereikt, kan door de belanghebbenden een verzoek tot afrekening worden ingediend. Het percentage betreft een opstelsom van: de tot 1 januari 2012 gemaakte plan- en uitvoeringskosten en daarover gerekende rente.

4.8 Toelichting van de berekening van de exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage ingevolge artikel 6.19 Wro wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrage per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken uitgeefbare gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt. De vergoeding geschiedt wel in achtneming van het bepaalde in dit exploitatieplan en het verder in de wet bepaalde.

Schema 6 geeft per eigendom het aantal gewogen eenheden aan, afhankelijk van de verschillende uitgiftecategorieën en gewichtsfactoren. Schema 7 bepaalt op basis van de kaveloppervlakte vervolgens de bruto bijdrage per eigendom. Met behulp van bijlage 3 kan vervolgens een bijdrage worden uitgerekend. In Schema 8 is een samenvatting weergegeven.

Kaarten bij de toelichting

- Geen

Bijlagen bij de toelichting

BIJLAGE 3: Overzicht inbrengwaarden exploitatieplan

BIJLAGE 4: Overzicht raming plankosten exploitatieplan

BIJLAGE 3: Overzicht inbrengwaarde exploitatieplan

| Naam | Kadastraal | 6.2.3 sub a en b | | 6.2.3 sub c | | 6.2.3 sub d | | | 6.2.3 sub a,b,c,d | |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|--------|--------------------|-------|-------------|--------|--------|-------------------|------------|
| | | Grond en Opstal | per m2 | Vrijmaken eigendom | Sloop | m2bvo | per m2 | Totaal | Totaal | |
| Gamog Gasmaatschappij nv | ZPN00K 01106G00 | 15.000 | 372 | | | 1.935 | 43 | 45 | 16.935 | 16.935 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00677G00 | 11.257 | 752 | | | | | | 11.257 | 11.257 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00762G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00875G00 | 3.444 | 166 | | | | | | 3.444 | 3.444 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00877G00 | 239.932 | 164 | | | | | | 239.932 | 239.932 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00937G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00961G00 | 401.217 | 199 | | | 97.814 | 1.456 | 67 | 499.031 | 499.031 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00A 00962G00 | 498.793 | 199 | | | 97.344 | 1.449 | 67 | 596.127 | 596.127 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 09403G00 | 129.000 | 446 | | | 9.000 | 200 | 67 | 138.000 | 138.000 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 09973G00 | 38.515 | 164 | | | | | | 38.515 | 38.515 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10339G00 | 149.076 | 164 | | | | | | 149.076 | 149.076 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10349G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10350G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10381G00 | 7.380 | 165 | | | | | | 7.380 | 7.380 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10382G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10383G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10399G00 | 192.404 | 57 | | | 124.753 | 1.857 | 67 | 317.157 | 317.157 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10400G00 | 142.848 | 57 | | | 142.220 | 2.117 | 67 | 284.868 | 284.868 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00F 10447G00 | 68.000 | 130 | | | | | | 68.000 | 68.000 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00092G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00094G00 | 179.500 | 164 | 75.000 | | 49.275 | 1.095 | 45 | 303.775 | 303.775 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00226G00 | 2.337.129 | 982 | | | 103.275 | 2.295 | 45 | 2.440.404 | 2.440.404 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00226G00 | 248.629 | 538 | | | 10.665 | 237 | 45 | 259.294 | 259.294 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00466G00 | 46.000 | 248 | | | 8.325 | 185 | 45 | 54.325 | 54.325 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00467G00 | 184.691 | 983 | | | 8.460 | 188 | 45 | 193.151 | 193.151 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00786G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 00815G00 | 925.000 | 653 | | | 63.225 | 1.405 | 45 | 988.225 | 988.225 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01023G00 | 66.584 | 164 | | | | | | 66.584 | 66.584 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01024G00 | 995.981 | 468 | | | 93.000 | 3.836 | 24 | 1.088.981 | 1.088.981 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01025G00 | 1.118.152 | 164 | | | | | | 1.118.152 | 1.118.152 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01026G00 | 811.019 | 468 | | | | | | 811.019 | 811.019 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01168G00 | 5.000 | 12 | 100.000 | | 9.360 | 208 | 45 | 114.360 | 114.360 |
| Gemeente Zutphen | ZPN00K 01169G00 | 1.246.371 | 538 | | | 79.020 | 1.756 | 45 | 1.325.391 | 1.325.391 |
| Gemeente Zutphen - Iedert | ZPN00K 01249G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen - Iedert | ZPN00K 01250G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Gemeente Zutphen (erpacht) | ZPN00A 00926G00 | 44.689 | 224 | | | | | | 44.689 | 44.689 |
| Gemeente Zutphen - Waterschap F | ZPN00K 01430G00 | - | - | 70.000 | | | | | 70.000 | 70.000 |
| Gemeente Zutphen (erpacht) | ZPN00A 01065G00 | 95.644 | 193 | | | 4.500 | 100 | 45 | 100.144 | 100.144 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04354G00 | - | - | 133.000 | | | | | 133.000 | 133.000 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04357G00 | - | - | - | | | | | - | - |
| NS Vastgoed BV | ZPN00B 04385G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11118G00 | 619.010 | 322 | | | | | | 619.010 | 619.010 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11118G0000 (C) | - | - | | | | | | - | - |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11120G00 | 215.984 | 146 | | | | | | 215.984 | 215.984 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11122G00 | - | - | | | | | | - | - |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11123G00 | 307.993 | 146 | | | | | | 307.993 | 307.993 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11124G00 | 4.096 | 146 | | | 1.350 | 30 | 45 | 5.446 | 5.446 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11178G00 | 4.642 | 146 | | | 1.575 | 35 | 45 | 6.217 | 6.217 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11129G00 | 302.296 | 146 | | | | | | 302.296 | 302.296 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11130G00 | 237.188 | 146 | | | 50.715 | 1.127 | 45 | 287.903 | 287.903 |
| NS Vastgoed BV | ZPN00F 11179G00 | 2.940.589 | 146 | | | 94.455 | 2.099 | 45 | 3.035.044 | 3.035.044 |
| Palim, J.A. | ZPN00K 00986G00 | 218.000 | 133 | | | 45.000 | 1.000 | 45 | 263.000 | 263.000 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00A 00903G00 | 799.761 | 164 | | | 128.547 | 4.877 | 26 | 928.308 | 928.308 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08648G00 | 72.499 | 164 | | | 11.653 | 442 | 26 | 84.152 | 84.152 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 06722G00 | 9.710 | 164 | | | 1.561 | 59 | 26 | 11.270 | 11.270 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07502G00 | 64.404 | 164 | | | 10.352 | 393 | 26 | 74.755 | 74.755 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07529G00 | 13.335 | 164 | | | 2.143 | 81 | 26 | 15.478 | 15.478 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07530G00 | 14.291 | 164 | | | 2.297 | 87 | 26 | 16.588 | 16.588 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07531G00 | 13.741 | 164 | | | 2.209 | 84 | 26 | 15.949 | 15.949 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07537G00 | 12.722 | 164 | | | 2.045 | 78 | 26 | 14.767 | 14.767 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07701G00 | 27.008 | 164 | | | 4.341 | 165 | 26 | 31.349 | 31.349 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 07703G00 | 73.797 | 164 | | | 11.862 | 450 | 26 | 85.659 | 85.659 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08169G00 | 22.407 | 164 | | | 3.602 | 137 | 26 | 26.009 | 26.009 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08228G00 | 94.901 | 164 | | | 15.237 | 578 | 26 | 110.038 | 110.038 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 08229G00 | 2.824 | 164 | | | 454 | 17 | 26 | 3.278 | 3.278 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09028G00 | 27.045 | 167 | | | 4.347 | 165 | 26 | 31.392 | 31.392 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09029G00 | 22.593 | 164 | | | 3.631 | 138 | 26 | 26.224 | 26.224 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09402G00 | 18.718 | 164 | | | 3.009 | 114 | 26 | 21.727 | 21.727 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09483G00 | 114.000 | 256 | | | 11.864 | 450 | 26 | 125.864 | 125.864 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09793G00 | 25.008 | 164 | | | 4.020 | 153 | 26 | 29.028 | 29.028 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09794G00 | 24.599 | 164 | | | 3.954 | 150 | 26 | 28.553 | 28.553 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 09978G00 | 40.323 | 164 | | | 6.481 | 246 | 26 | 46.804 | 46.804 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10187G00 | 4.942 | 164 | | | 794 | 30 | 26 | 5.737 | 5.737 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10293G00 | 225.000 | 190 | | | 31.150 | 1.182 | 26 | 256.150 | 256.150 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10294G00 | 72.353 | 164 | | | 11.629 | 441 | 26 | 83.982 | 83.982 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10332G00 | 346.088 | 164 | | | 55.627 | 2.111 | 26 | 401.716 | 401.716 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10334G00 | 1.199.971 | 164 | | | 192.874 | 7.318 | 26 | 1.392.845 | 1.392.845 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10388G00 | 599.281 | 164 | | | 96.324 | 3.655 | 26 | 695.604 | 695.604 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10341G00 | 168.137 | 164 | | | 27.025 | 1.025 | 26 | 195.162 | 195.162 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10342G00 | 2.802 | 164 | | | 450 | 17 | 26 | 3.253 | 3.253 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10345G00 | 88.490 | 164 | | | 14.223 | 540 | 26 | 102.713 | 102.713 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10346G00 | 296 | 164 | | | 48 | 2 | 26 | 343 | 343 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10384G00 | 1.167 | 164 | | | 188 | 7 | 26 | 1.355 | 1.355 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10385G00 | 218.812 | 164 | | | 35.170 | 1.334 | 26 | 253.982 | 253.982 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10396G00 | 4.336 | 164 | | | 697 | 26 | 26 | 5.032 | 5.032 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10397G00 | 10.145 | 164 | | | 1.631 | 62 | 26 | 11.776 | 11.776 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10398G00 | 3.120.219 | 164 | | | 501.518 | 19.028 | 26 | 3.621.737 | 3.621.737 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10401G00 | 951.377 | 164 | | | 152.917 | 5.802 | 26 | 1.104.293 | 1.104.293 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10411G00 | 1.237.047 | 164 | | | 198.833 | 7.544 | 26 | 1.435.879 | 1.435.879 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00F 10448G00 | 15.477 | 164 | | | 2.488 | 94 | 26 | 17.965 | 17.965 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00K 00793G00 | 1.447.618 | 164 | | | 232.678 | 8.828 | 26 | 1.680.296 | 1.680.296 |
| Proper-Stok Groep B.v. | ZPN00K 00886G00 | 324.322 | 164 | | | 52.129 | 1.978 | 26 | 376.451 | 376.451 |
| Recobel B.V. | ZPN00A 00753G00 | 555.000 | 339 | | | 73.800 | 1.640 | 45 | 628.800 | 628.800 |
| Reg Dir Dom N-O (Min v Fin) | ZPN00F 09518G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Reg Dir Dom N-O (Min v Fin) | ZPN00G 01484G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Stichting Woombedrijf Iedert | ZPN00K 00790G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Sylrandy Vastgoed B.V. | ZPN00F 09853G00 | 110.000 | 250 | | | 19.845 | 441 | 45 | 129.845 | 129.845 |
| Gemeente Zutphen (erpacht) | ZPN00A 01066G00 | 106.848 | 314 | 87.500 | | | | | 194.348 | 194.348 |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00F 10380G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 00785G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| Waterschap Rijn en IJssel | ZPN00K 00792G00 | 1 | 0 | | | | | | 1 | 1 |
| 0 | | | | | | | | | | |
| Eindtotaal | | 27.354.176 | 144 | 465.500 | | 3.030.911 | | | 30.850.587 | 30.850.587 |

BIJLAGE 4: Overzicht ramingen plankosten exploitatieplan

| Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan | | | |
|---|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Datum | 2-2-2012 | Complexiteit | 150% |
| Gemeente | Zutphen | | |
| Projectnaam | Exploitatieplan Noorderhaven | | |
| Projectnummer | 0 | | |
| Datum prijspeil | 1-1-2010 | | print |
| Looptijd project in jaren | 13 | | |
| <i>Produkt/activiteit</i> | <i>uren</i> | <i>euro's</i> | <i>euro's in %</i> |
| Verwerving | 2.290 | € 274.800 | 3% |
| 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak | 2.230 | € 267.600 | 3% |
| 1.2 Onteigenen van onroerende zaken | - | € - | 0% |
| 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | 60 | € 7.200 | 0% |
| Stedenbouw | 11.315 | € 1.357.746 | 17% |
| 2.1 Programma van Eisen | 237 | € 28.440 | 0% |
| 2.2 Prijsvraag | - | € - | 0% |
| 2.3 Masterplan | 2.514 | € 301.699 | 4% |
| 2.4 Beeldkwaliteitsplan | 1.147 | € 137.655 | 2% |
| 2.5 Stedenbouwkundig plan | 5.647 | € 677.642 | 9% |
| 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | 1.769 | € 212.310 | 3% |
| Ruimtelijke Ordening | 1.486 | € 178.350 | 2% |
| 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit | 1.052 | € 126.225 | 2% |
| 3.2 Opstellen en procedure wijziging | - | € - | 0% |
| 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | 434 | € 52.125 | 1% |
| Civiele en cultuur techniek | 2.052 | € 3.642.290 | 46% |
| 4.1 Planontwikkeling | 2.052 | € 207.290 | 3% |
| 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering | | € 3.435.000 | 43% |
| Landmeten/vastgoedinformatie | 880 | € 80.043 | 1% |
| 5.1 Kaartmateriaal | 880 | € 80.043 | 1% |
| Communicatie | 821 | € 376.112 | 5% |
| 6.1 Omgevingsmanagement | 821 | € 376.112 | 5% |
| Gronduitgifte | 1.340 | € 163.480 | 2% |
| 7.1 Gronduitgiftecontracten | 1.340 | € 163.480 | 2% |
| Management | 12.314 | € 1.458.359 | 18% |
| 8.1 Projectmanagement | 7.037 | € 978.103 | 12% |
| 8.2 Projectmanagementassistentie | 5.278 | € 480.256 | 6% |
| Planeconomie | 3.518 | € 429.240 | 5% |
| 9.1 Planeconomie | 3.518 | € 429.240 | 5% |
| totaal | 36.016 | € 7.960.420 | 100% |