

Exploitatieplan De Driesprong

Gemeente Ermelo

Opdrachtgever: Gemeente Ermelo
Titel: Ontwerp exploitatieplan De Driesprong
Versie: 1.0
Datum: 2017
Status: Vast te stellen

INHOUD

Deel A Toelichting

1.	Algemeen.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Leeswijzer	6
1.3	Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	6
1.4	Doel en functie van het exploitatieplan	6
1.5	Begrenzing van het exploitatiegebied.....	7
1.6	Jaarlijkse herziening en eindafrekening.....	7
2.	Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	8
2.1	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	8
2.2	Aanleg nutsvoorzieningen	8
2.3	Inrichting openbare ruimte.....	8
3.	Grondeigenaren en te verwerven eigendommen	9
4.	Toelichting op de regels	10
5.	De exploitatieopzet	13
5.1	Ruimtegebruik	13
5.2	Eigendomssituatie	14
5.3	Programma.....	14
5.4	Kosten	14
5.4.1	Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro).....	15
5.4.2	Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro).....	15
5.4.3	Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro)	15
5.4.4	Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro)	16
5.4.5	Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 onder e Bro)	16
5.4.6	Plankosten (art. 6.2.4 onder g tot en met j Bro)	16
5.4.7	Samenvatting kosten	16
5.5	Opbrengsten.....	16
5.5.1	Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro).....	16
5.5.2	Grondopbrengsten totaal en per eigenaar	17
5.6	Parameters, fasering en resultaat	17
5.6.1	Parameters.....	17
5.6.2	Fasering.....	18
5.6.3	Resultaat	18
5.7	Maximaal te verhalen kosten (art. 6.16 Wro).....	18
5.8	Exploitatiebijdragen (art. 6.18 Wro)	19
5.8.1	Berekening exploitatiebijdragen	19
5.8.2	Exploitatiebijdrage per exploitant.....	20
6.	Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	22
6.1	Toelichting bijlagen deel A.....	22
6.2	Toelichting bijlagen deel B.....	22

7.	Bijlagen bij de toelichting	23
-----------	--	-----------

Deel B Het exploitatieplan

8.	Begrenzing van het exploitatiegebied	25
9.	Regels	26
10.	De exploitatieopzet	29
11.	Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	33

DEEL A TOELICHTING

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Ermelo wenst in het gebied van De Driesprong een woonwijk te ontwikkelen. In verband daarmee stelt de gemeente het bestemmingsplan 'De Driesprong' vast. Overeenkomstig artikel 6.12 Wro hoort daar een exploitatieplan bij omdat het kostenverhaal niet voor alle percelen met aangewezen bouwplannen anderszins is verzekerd en omdat de ontwikkeling conform de noodzakelijk geachte locatie-eisen niet verzekerd is.

1.2 Leeswijzer

Het exploitatieplan bestaat uit een toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A per hoofdstuk de volgende onderdelen aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren en te verwerven gronden in hoofdstuk 3.
- Een hoofdstuk voor toelichtingen op de regels in hoofdstuk 4.
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6.
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Het exploitatiegebied in hoofdstuk 8.
- De regels in hoofdstuk 9.
- De exploitatieopzet in hoofdstuk 10.
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet in hoofdstuk 11.

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'De Driesprong'. De bedoeling is hier in de toekomst woningbouw te realiseren, uitgaande van maximaal 73 woningen. Ten opzichte van dit maximum is in dit exploitatieplan de realisatie van 70 woningen aangenomen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het exploitatiegebied valt onder meer te denken aan grondwerkzaamheden, aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en groenvoorzieningen. Bij activiteiten buiten het plangebied valt te denken aan maatregelen in het aan de rand gelegen bosje om dit beter toegankelijk te maken voor ommetjes, een ontmoetingsplek voor de buurt en een speelplek te creëren.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt, zoals onderzoekskosten en ambtelijke kosten. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig waarvoor ook kosten worden gemaakt. De gemeente is niet de enige grondeigenaar, zodat het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via gemeentelijke gronduitgifte verzekerd zal zijn. Met de andere eigenaren is geen anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. Doel is daarom met het exploitatieplan de basis te leggen voor het verhalen van grondexploitatiekosten.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Regels in een exploitatieplan zijn locatie-eisen voor de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Dit kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. En het kunnen ook regels zijn voor de aanwijzing van gronden voor sociale woningbouw of voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap.

Dit zijn eisen waar grondeigenaren aan gebonden zijn. In dit exploitatieplan worden diverse locatie-eisen noodzakelijk geacht. Deze zijn niet verzekerd, zodat het exploitatieplan dient om grondeigenaren hier publiekrechtelijk aan te binden.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro) en voor het stellen van locatie-eisen (art. 6.13 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied valt samen met het plangebied van het bestemmingsplan, met uitzondering van het bosgedeelte, zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit plangebied bestaat uit aangewezen bouwplannen in de zin van art. 6.12 Wro en art. 6.2.1 Bro en verder uit aan te leggen openbaar gebied.

De concrete begrenzing van het exploitatieplangebied is opgenomen op de Kaart exploitatiegebied (bijlage 1 van deel B).

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vallen of toevoegen van voorschriften ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen gebied.
- Het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen. Doelstelling is de realisatie van een gesloten grondbalans.
- Het treffen van watercompenserende maatregelen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten.

2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het woonrijpmaken van het openbaar gebied):

- Aanleg bouwwegen
- Aanleg ontsluitingen
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en bijbehorende bermen
- Aanleg inritconstructies
- Aanleg riolering
- Aanleg houtwal
- Planten bomen en struiken langs wegen en aanleg van plantsoenen
- Aanbrengen straatmeubilair
- Realisatie speelvoorzieningen
- Aanleg bluswatervoorzieningen
- Aanbrengen openbare verlichting

3. Grondeigenaren en te verwerven eigendommen

De eigendomssituatie is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

Het grondgebruik zoals het bij vaststelling van het exploitatieplan is, is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied (bijlage 1). Tevens zijn kaarten met het voorgenomen toekomstige ruimtegebruik opgenomen: de Kaart ruimtegebruik (bijlage 2) en het Stedenbouwkundig inrichtingsplan (bijlage 4). Op deze laatste bijlage is een veronderstelde indeling van de verkaveling opgenomen en van de inrichting van het openbaar gebied.

Er is sprake van drie eigenaren, te weten de gemeente Ermelo, Driesprong Ontwikkeling B.V. en de erven Oor. De gemeente wenst de gronden van de erven Oor te verwerven aangezien er geen zicht is op zelfrealisatie door de erven Oor, maar gaat vooralsnog niet uit van onteigening.

De eigendommen in het gebied zijn verdeeld als opgenomen in onderstaande tabel. Bijlage 1 correspondeert met deze tabel.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Kadastraal eigendom exploitatiegebied					
Eigenaar	Locatie	perceel	Perceelnr	Hoeveelheid	Eenheid
Gemeente Ermelo	Ermelo	geheel	F10597	9.345	m2
Gemeente Ermelo	Ermelo	gedeelte	F8605	410	m2
Driesprong Ontwikkeling BV	Ermelo	geheel	F10231	9.332	m2
Erven Oor	Ermelo	geheel	F6640	3.290	m2
Totaal				22.377	m2

4. Toelichting op de regels

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit artikel zijn veel gebruikte begrippen gedefinieerd.

Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De uitvoering van de werken en werkzaamheden dient plaats te vinden conform het gemeentelijk beleid over bouw- en woonrijp maken van te ontwikkelen gebieden. Dit beleid is vastgelegd in het Programma van Eisen (bijlage 3). Qua materiaal- en kleurkeus is het Stedenbouwkundig inrichtingsplan bindend. Door deze eisen te stellen wordt de kwaliteit gewaarborgd.

Artikel 3. Faserings- en koppelingsregels

Het exploitatiegebied is ingedeeld in drie deelgebieden, de gebieden School, Van Beek en Oor . Deze indeling is weergegeven op de Kaart exploitatiegebied.

Ten aanzien van deze deelgebieden is een faserings- en een koppelingsregel opgenomen. Daarmee is de ontwikkeling gekoppeld aan een planning in tijdvakken, zoals weergegeven in de tabel van artikel 3. Deze is ontleend aan een planning gekoppeld aan marktverwachtingen. Deze planning geeft de urgentie van de ontwikkeling weer en is ontleend aan marktverwachtingen.

De faseringsregel heeft een onderverdeling in fasen van bouwrijp maken, verlening omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruikrijp maken. De faseringsregel komt er op neer dat de deelgebieden elkaar opvolgen in die zin dat School en Van Beek eerst worden ontwikkeld en daarna Oor. De reden hiervan is dat zelfrealisatie door de erven Oor niet aan de orde is en de verwerving de nodige tijd in beslag zullen nemen.

Er zijn verschillende koppelingsregels. In het algemeen is bepaald dat het bouwrijp maken, de vergunningverlening en het gebruikrijp maken niet eerder mogen plaatsvinden dan het beginjaartal dat daarvoor in de faserings tabel is aangegeven. Het eindjaartal in de kolommen geeft alleen de planning weer en is niet bindend, maar toelichtend van aard.

Meer specifiek is bepaald dat op deelgebied Van Beek de hele weg als bouwweg vanuit het noorden tot aan de zuidkant van deelgebied Van Beek moet zijn aangelegd voordat vergunningen voor het bouwen mogen worden verleend. Zo geldt ook dat op deelgebied School de hele weg als bouwweg vanuit het zuiden tot aan de noordkant van deelgebied School moet zijn aangelegd voordat vergunningen voor het bouwen mogen worden verleend. De reden van deze beide regels is dat beide weggedeelten samen een gezamenlijke ontsluiting van het uitendelijke geheel van noord naar zuid en omgekeerd moeten bieden. Voorkomen dient te worden dat een dergelijk weggedeelte niet tot de grens van deelgebied Van Beek en/of van deelgebied School wordt aangelegd.

Verder is de ontwikkeling van deelgebied Oor gekoppeld aan de aanleg van een tijdelijke bouwweg in dat deelgebied (vanuit de Hamburgerweg het betreffende deelgebied in). Dit is gekoppeld aan een verbod om dit deelgebied te ontwikkelen vanuit het weggedeelte voor zo ver dat voorzien is aan de oostkant van deelgebied Van Beek (eveneens vanuit de Hamburgerweg. Het laatstbedoelde weggedeelte is met grijze kleur inzichtelijk gemaakt op de Kaart ruimtegebruik. De bedoeling van deze koppelingsregel in combinatie met dit verbod is dat, vanwege de in artikel 3 aangegeven fasering, het bedoelde weggedeelte aan de oostkant van deelgebied Van Beek woonrijp zal zijn voordat deelgebied Oor ontwikkeld kan worden. Wanneer de ontwikkeling van deelgebied Oor zou mogen plaatsvinden via het weggedeelte aan de oostkant van deelgebied Van beek, zou dit weggedeelte vernield kunnen worden door bouwverkeer. Dan is later herstel nodig, hetgeen vanwege de kostenverhogingen niet efficiënt is. De exploitatiebijdragen zouden daardoor onnodig hoog uitvallen..

Verder is een koppelingsregel opgenomen in de regeling over de sociale huurwoningen. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 4. Regels over uitvoering van werken en werkzaamheden

Met deze regels wordt gemeentelijke regie gewaarborgd over de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

De gemeente acht het noodzakelijk om eisen te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels zijn vervat in het Programma van Eisen.

In artikel 4 gaat het om regels ten aanzien van het proces, van goedkeuring van bestekken, van aanbesteding en van toezicht op de uitvoering.

4.1 Voldoen aan Programma van Eisen

Vanwege haar taak ten aanzien van de inrichting en het beheer van de openbare ruimte stelt de gemeente eisen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Om tot een zodanig resultaat van de openbare ruimte te komen dat de gemeente de openbare ruimte in eigendom en beheer kan overnemen zijn in allerlei opzichten proceseisen opgenomen. Dit alles is vastgelegd in het Programma van Eisen, bijlage 3.

4.2 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Ondanks de waarborgen als bedoeld in artikel 4.1 is het niet uitgesloten dat bij de uitvoering niet wordt voldaan aan de bestekken. De gemeente moet hier controle op kunnen uitoefenen. Dit is in het bijzonder van belang voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat heeft betrekking op het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro. Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de regels zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijke eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst correct - conform de regels van dit exploitatieplan - moeten zijn opgeleverd voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt. In artikel 4.2 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang heeft tot het exploitatiegebied. Haar inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte, tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer en de grondstromen binnen het exploitatiegebied.

Artikel 5. Sociale huurwoningen

Het bestemmingsplan De Driesprong voorziet in de regel dat 20 tot 40% van de te bouwen woningen in de sociale huursector moet worden gebouwd. In dit exploitatieplan wordt dat nader geconcretiseerd door per deelgebied aan te geven welk aantal woningen zijn bedoeld om te worden gerealiseerd in de sociale huursector. Voor School zijn dat 8 sociale huurwoningen, voor Van Beek 12 en voor Oor 4. Dit is aangegeven op de Kaart ruimtegebruik.

Het waarborgen van de aanvraag van vergunningen voor sociale huurwoningen gebeurt door een koppelingsregel. Deze houdt in dat eerst voor de sociale huurwoningen omgevingsvergunningen moeten zijn verleend alvorens vergunningen voor het bouwen van woningen in andere categorieën dan sociale huur worden verleend. Deze regel geldt per deelgebied en dan steeds voor het gehele aantal sociale huurwoningen dat voor het betreffende deelgebied is aangewezen. Voor het deelgebied School betekent dit bijvoorbeeld dat eerst voor alle acht sociale huurwoningen moeten zijn verleend voordat een vergunning voor een woning in een andere woningbouwcategorie kan worden verleend. De reden van deze koppelingsregel is dat deze zoveel mogelijk waarborgen bevat om daadwerkelijk woningen in de sociale huursector te realiseren. De gemeente kan de bouw ervan niet afdwingen op gronden van private partijen. Doordat private partijen de mogelijkheden tot bebouwing van kavels onbenut zouden kunnen laten vanwege de onrendabele top op de realisatie ervan, zou de ontwikkeling van de deelgebieden onafgerond kunnen blijven. Dan worden wel de woningen in de vrije sector gerealiseerd, maar in de sociale sector niet. Een prikkel tot realisatie van woningen in de vrije sector is er financieel gezien wel. Door het opnemen van de bedoelde koppelingsregel is een prikkel ingebouwd om woningen in de sociale huursector te realiseren.

Bedoeling van artikel 5 is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de sociale huurwoningen buiten de huursfeer te brengen en een

verbod om buiten de doelgroep te verhuren (artikel 5.2). Voor sociale huurwoningen is die periode tien jaar, zijnde de minimale termijn die artikel 1.1.1 sub d Bro mogelijk maakt. De doelgroepen zijn beschreven in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'.

Artikel 6. Verbodsbepaling

Artikel 6 lid 1 voorziet in een algemene bepaling dat het verboden is te handelen in strijd met de regels van het exploitatieplan.

In lid 2 is een afwijkingsbepaling opgenomen die betrekking heeft op de werken en werkzaamheden, de uitvoering ervan en het proces om tot de uitvoering ervan te komen. Dit alles is gekoppeld aan het Programma van Eisen. Dit document bevat beleid voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat in specifieke gevallen dit beleid niet geheel past op onderdelen van dit exploitatiegebied. Het verbod zou dan te rigide werken. De nodige flexibiliteit wordt gecreëerd met deze afwijkingsbepaling.

In lid 3 en 4 zijn twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van voorschriften en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan.

Lid 3 kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen (zoals bij de afwijking van lid 4 wel het geval is). Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking heeft. Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening. In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking niet leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren (dan de verzoekende eigenaar) om de bouwmogelijkheden te benutten, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Een lichtere procedure dan die van lid 4 kan dan volstaan vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben wat deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en de bouwmogelijkheden op hun gronden. Daar is lid 4 voor bedoeld. Door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening wordt aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en eventueel voor hun bouwmogelijkheden.

Artikel 7. Citeertitel

Overtreding van de Regels wordt aangemerkt als een strafbaar feit. Daarmee wordt een strafbaar feit bedoeld in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

De Regels kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan De Driesprong'.

5. De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk hebben prijspeil 1 januari 2017 en zijn exclusief BTW tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant op basis van opbrengstpotentie.

5.1 Ruimtegebruik

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven in hoofdstuk 1. Ten behoeve van het kunnen bepalen van de kosten die samenhangen met het transformeren van het gebied naar de beoogde woningbouwlocatie is het noodzakelijk in beeld te brengen hoeveel m² verharding, groen, water en braakliggend terrein zich in de huidige situatie in het plangebied bevindt en hoeveel dit in de toekomst zal zijn. Deze vergelijking geeft input voor de op te stellen kostenraming voor de realisatie van werken en werkzaamheden.

Het oorspronkelijk ruimtegebruik is digitaal opgemeten. Onderstaande tabel presenteert de oppervlakten.

Tabel 2 Oorspronkelijk ruimtegebruik exploitatiegebied

Huidig ruimtegebruik			
Eigenaar	Perceelnr	Oppervlakte	Huidige functie
Gemeente Ermelo	F10597+8605	9.755 m2	school/houtwal/bos
Driesprong Ontwikkeling BV	F10231	9.332 m2	bedrijf
Erven Oor	F6640	3.290 m2	bedrijf

Het toekomstig ruimtegebruik (of anders gezegd: het toekomstige grondgebruik) is gebaseerd op het Stedenbouwkundig inrichtingsplan en is weergegeven op dat inrichtingsplan en op de Kaart ruimtegebruik. Het toekomstig ruimtegebruik is gebaseerd op gedetailleerde aannames voor het exploitatiegebied.

Naar aanleiding van deze aannames presenteert onderstaande tabel de daaruit resulterende digitaal opgemeten oppervlakten.

Tabel 3 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Toekomstig ruimtegebruik	Totaal (in m2)
Bruto exploitatiegebied	22.377
Te handhaven	305
Netto exploitatiegebied	22.072
Openbaar gebied	7.292
Uitgeefbaar gebied	14.780

5.2 Eigendomssituatie

De Kaart exploitatiegebied presenteert de eigendomssituatie in het exploitatiegebied. Onderstaande tabel presenteert de oppervlakten per eigenaar. Tevens is in onderstaande tabel gepresenteerd hoe het uitgeefbaar oppervlak per eigenaar is opgenomen gebaseerd op het Stedenbouwkundig inrichtingsplan en de Kaart ruimtegebruik.

Tabel 4 Eigendomssituatie en verdeling toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

Toekomstig ruimtegebruik	Ermelo	Erven Oor	Ontwikkeling	Totaal
Totaal bruto plangebied	9.755	3.290	9.332	22.377
Te handhaven, waarvan;	305	0	0	305
Bos / veld	305	0	0	305
Totaal netto plangebied	9.450	3.290	9.332	22.072
Totaal uitgeefbaar, waarvan;	6.383	2.284	6.113	14.780
Uitgeefbaar woningbouw	6.383	1.775	6.113	14.271
Uitgeefbaar dienstverlening	0	509	0	509
Totaal openbaar, waarvan;	3.067	1.006	3.219	7.292
Verharding wegen	1.348	409	1.650	3.407
Verharding voetpad	529	210	524	1.263
Verharding parkeren	349	161	504	1.014
Groenvoorziening houtwal	363	0	0	363
Groenvoorziening velden/hagen	478	226	541	1.245

5.3 Programma

Onderstaande tabel presenteert het te realiseren programma per eigenaar/exploitant. Ook deze tabel is gebaseerd op het Stedenbouwkundig inrichtingsplan en de Kaart ruimtegebruik waarin de beoogde toekomstige situatie is opgenomen.

Tabel 5 Programma

Type woning	Segment	Totaal	Gemeente Ermelo	Erven Oor	Driesprong Ontwikkeling BV
Benedenwoning	sociaal	6			6
Bovenwoning	sociaal	6			6
Rijwoning	sociaal	12	8	4	
Rijwoning	middelduur	7		1	6
Hoekwoning	middelduur	14	6	4	4
Tweekapper	duur	22	12		10
Vrijstaand	duur	3	2	1	
Totaal		70	28	10	32

5.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kostensoorten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied De Driesprong, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en om die reden is een toerekening van 100% van de kosten proportioneel.

5.4.1 Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro)

Inbrengwaarden gronden en opstallen (art. 6.2.3 onder a en b Bro)

De opgenomen inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie uitgevoerd door taxateurs/deskundigen de heer B. Kraak van Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 5. De prijspeildatum is 1 januari 2017. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald. De inbrengwaarden zijn getaxeerd op basis van de verkeerswaarde ervan uitgaande dat niet onteigend wordt conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro. Ten aanzien van deelgebied Oor is zelfrealisatie niet aan de orde is. Voor de realisatie van dit deelgebied is verwerving door de gemeente nodig om het geheel van het plan te kunnen realiseren. Vooralsnog wordt echter niet uitgegaan van onteigening. In onderstaande tabel staan de gronden die per eigenaar worden ingebracht met vervolgens de getaxeerde waarde. De totale inbrengwaarde is nominaal afgerond EUR 1.501.000.

Tabel 6 Inbrengwaarden

Inbrengwaarde (nominaal)				
Eigenaar	Locatie	perceel	Perceelnr	Bedrag
Gemeente Ermelo	Ermelo	geheel	F10597	€ 645.458
Gemeente Ermelo	Ermelo	gedeelte	F8605	€ 29.274
Driesprong Ontwikkeling BV	Ermelo	geheel	F10231	€ 666.307
Erven Oor	Ermelo	geheel	F6640	€ 159.907
Totaal				€ 1.500.946

Inbrengwaarden sloopkosten en vrijmaken van rechten (art. 6.2.3 onder c en d Bro)

Tot de inbrengwaarde rekent het Bro naast de waarde van de grond en de opstallen ook het eventuele vrijmaken van rechten die nog rusten op de betreffende gronden en de sloopkosten die noodzakelijk zijn om de nieuwe bestemming mogelijk te maken. In dit verband is relevant dat op de deelgebieden School en Van Beek opstallen zijn gesloopt met het oog op de woningbouwontwikkeling. De totale nominale sloopkosten zijn geraamd op afgerond EUR 214.200.

Tabel 7 Sloopkosten

Kostensoort	Hoeveelheid	Tarief	Eenheid	Totaal	Boekwaarde gemeente	Boekwaarde Driesprong BV	Begroet
Sloopkosten							
Sloop schoolgebouw (incl fundering)	1	€ 143.417	stelpost	€ 143.417	€ 102.167	€ -	€ 41.250
Sloop opstallen locatie Van Beek	1146	€ 17,99	stelpost	€ 59.830	€ -	€ 39.219	€ 20.611
Sloop opstallen locatie Oor	1	€ 11.000	stelpost	€ 11.000	€ -	€ -	€ 11.000
Totale sloopkosten				€ 214.247	€ 102.167	€ 39.219	€ 72.861

5.4.2 Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro)

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken voor ecologie en bodemgesteldheid uitgevoerd door zowel Driesprong Ontwikkeling BV als de gemeente. De gerealiseerde onderzoekskosten bedragen EUR 36.516,-.

Een akoestisch en diepgaander milieu-/bodemonderzoek moeten nog worden uitgevoerd. Het geraamde budget hiervoor bedraagt nominaal EUR 24.750,-.

5.4.3 Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro)

Voor zover de gemeente thans bekend is voornamelijk op het perceel Oor verontreinigde grond aanwezig. De saneringskosten worden geraamd op nominaal EUR 99.000. Deze raming is ontleend aan het verkennend bodemonderzoek.

5.4.4 Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro)

Op basis van het digitaal opgemeten ruimtegebruik in de huidige en beoogde toekomstige situatie en op basis van het gemeentelijk document Civieltechnische eisen is een civieltechnische kostenraming opgesteld. De uitgebreide kostenraming is bijgevoegd als bijlage 6. De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken is geraamd op afgerond nominaal EUR 991.000,-. Dit is inclusief de verplaatsing van een transformatorhuisje, het grondverzet en egaliseren van het terrein. Tevens is rekening gehouden met een geluidswal vanwege de milieucontour bij garage Bronckhorst.

5.4.5 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 onder e Bro)

Een aantal kostenposten doen zich buiten het exploitatiegebied voor. De eerste betreft de aansluitingen op de bestaande wegen Hamburgerweg en Oude Telgterweg. Het realiseren van zo'n aansluiting is geschat op EUR 5.000. Deze kosten zijn voor 100% toerekenbaar aan het exploitatiegebied omdat deze aansluitingen alleen voor de ontsluiting van deze woonwijk worden gerealiseerd.

De tweede betreft de werkzaamheden voor het opknappen van het bosje ten noorden van het perceel gemeentegrond. Dit bosperceel wordt opgeknapt met het oog op de aanleg van bospaden om een ommetje te kunnen maken, de aanleg van speelplekken en het creëren van een ontmoetingsplek voor de buurt. De kosten hiervoor zijn geraamd op EUR 34.300. De kosten worden veroorzaakt door de realisatie van de woonwijk De Driesprong (criterium toerekenbaarheid). Niet alleen De Driesprong profiteert, ook een aantal nabijgelegen woningen. De hoeveelheid woningen die binnen enkele minuten lopen van het bosje zijn gelegen zijn geteld om het toerekeningspercentage te bepalen. Het betreft een groot deel van de woningen aan de Van Emsthof, Van Strijlandweg, Oude Telgterweg, Hamburgerweg en Heidelaan zijn geteld; in totaal 50 woningen in de bestaande omgeving. Dit wordt gerelateerd aan de 70 die als nieuw te bouwen woningen in dit exploitatieplan zijn aangenomen. Het toerekeningspercentage komt dan uit op $70/(70+50) = 58\%$. De toerekenbare kosten voor het opknappen van het bosje komt dan uit op 58% van EUR 34.300 = EUR 20.000.

5.4.6 Plankosten (art. 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

De Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan is in werking getreden per 1 april 2017. Aan de hand van deze regeling wordt een model voor de berekening van de plankosten ingevuld, de zogenaamde plankostenscan.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (Vorbereiding en Toezicht op de Uitvoering). Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot onderstaande resultaten. De inputbladen zijn opgenomen als bijlage 7.

De maximaal te verhalen hoeveelheid plankosten komt uit op nominaal EUR 634.500.

5.4.7 Kosten tegemoetkoming planschade (art. 6.2.4 onder l Bro)

Op basis van de huidige jurisprudentie ten aanzien van tegemoetkomingen in planschade is de gemeente tot de conclusie gekomen dat er geen sprake zal zijn van tegemoetkomingen in planschade.

5.4.8 Totale en gerealiseerde kosten

In bijlage 6 staat een gespecificeerde kostenraming opgenomen. De totale kosten exclusief inbrengwaarde voor de realisatie van deze woonwijk is geraamd op nominaal EUR 2.077.600. Van deze kosten is al EUR 214.200 gerealiseerd. Dat is 10,31% van de totale kosten, exclusief de inbrengwaarden van de gronden en de plankosten.

5.5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

5.5.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro)

De gemeente Ermelo heeft haar grondprijsbeleid bepaald via de grondquote en residuele grondwaarde methode. Voor de grondprijs van sociale woningbouw is de grondquotmethode gehanteerd. Op basis van de sociale koopprijsgrens ad € 200.000 anno 2017 is een

courantheidsfactor toegepast van 90% om de bedrijfswaarde van de huurwoningen te bepalen. Uitgaande van een gemiddelde grondquote van 17,5% is de grondprijs voor een eengezinswoning in de sociale sector bepaald. Met behulp van een stapelingsfactor van 80% is de sociale grondprijs voor een meergezinswoning bepaald. Onderstaande tabel presenteert hiervan het resultaat.

Tabel 8 Grondopbrengsten per type woning

Type woning	Grondprijs per woning
Sociale woning meergezins	€ 21.000
Sociale woning eengezin	€ 26.250
Tussenwoning	€ 61.800
Hoekwoning	€ 69.100
Tweekapper	€ 70.200
Vrijstaand	€ 133.300

5.5.2 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar

In paragraaf 5.3 is ingegaan op het te realiseren programma. Door de combinatie van tabel 5 en 8 is te bepalen welke grondopbrengsten per eigenaar zijn aangenomen en zijn de totaal opgenomen grondopbrengsten te bepalen. Onderstaande tabel presenteert hiervan het resultaat.

Tabel 9 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

Type woning	Procentueel	Totaal opbrengsten	Segment	Gemeente Ermelo	Opbrengst gemeente	Erven Oor	Opbrengst Erven Oor	Driesprong BV	Opbrengst Driesprong Ontwikkeling BV
Benedenwoning	3,2%	€ 126.000	sociaal mgz	0	€ -	0	€ -	6	€ 126.000
Bovenwoning	3,2%	€ 126.000	sociaal mgz	0	€ -	0	€ -	6	€ 126.000
Rijwoning	8,1%	€ 315.000	sociaal egz	8	€ 210.000	4	€ 105.000	0	€ -
Rijwoning	11,1%	€ 432.600	middelduur	0	€ -	1	€ 61.800	6	€ 370.800
Hoekwoning	24,7%	€ 967.400	middelduur	6	€ 414.600	4	€ 276.400	4	€ 276.400
Tweekapper	39,5%	€ 1.544.400	duur	12	€ 842.400	0	€ -	10	€ 702.000
Vrijstaand	10,2%	€ 399.900	duur	2	€ 266.600	1	€ 133.300	0	€ -
Totaal	100,0%	€ 3.911.300		28	€ 1.733.600	10	€ 576.500	32	€ 1.601.200

Op locatie Oor is nog een voormalige pannenfabriek aanwezig. Met behulp van het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat deze kavel van 509 m2 nog € 38.950 oplevert. Uitgangspunt is dat dit gemeentelijk monument wordt herbouwd.

5.6 Parameters, fasering en resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd zodat op een juiste manier rekening wordt gehouden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijging. De daartoe gehanteerde parameters worden in onderstaande tabel behandeld, waarna wordt stilgestaan bij de fasering van de kosten en opbrengsten. Dit leidt uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2017.

5.6.1 Parameters

In onderstaande tabel staan de parameters waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.

Tabel 10 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2017
Startdatum exploitatie	1 januari 2017
Contante waarde datum	1 januari 2017
Laatste moment kosten of opbrengsten	2021
Einddatum exploitatie	31 december 2021
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	5
Rekenrente/disconteringsvoet	1,9%
Opbrengstenstijging	1,5%
Kostenstijging	2,0%

5.6.2 Fasering

Voor de fasering van de kosten en opbrengsten gelden onderstaande aannamen:

- De grondopbrengsten zijn gefaseerd in de periode van 2018* tot en met 2020***.
- De inbrengwaarden zijn conform de Wro direct bij de start van het project opgenomen.
- De sloopkosten zijn voor de deelgebieden Van Beek in 2017 en school opgenomen in 2018. De opstellen op locatie Oor zijn opgenomen in 2020. Het schoolgebouw is voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan tot de fundering al gesloopt.
- De onderzoekskosten zijn, met uitzondering van de boekwaarde, opgenomen in 2017
- De kosten voor bodemsanering zijn opgenomen in 2020.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn verdeeld over de jaren 2017 tot en met 2021.
- De plankosten zijn, conform de toelichting op de Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, direct opgenomen bij de start van het project in 2017.

5.6.3 Resultaat

Onderstaande tabel presenteert, naar aanleiding van de voorgaande paragrafen, het resultaat van de exploitatieopzet.

Tabel 11 Resultaat exploitatieopzet

Resultaat Driesprong	Bedrag
Totale nominale kosten	€ 3.572.307
Kostenstijgingen	€ 69.651
Totale nominale opbrengsten	€ 3.950.250
Opbrengstenstijgingen	€ 140.488
Renteverlies	€ 72.811
Eindwaarde per 31-12-2021	€ 375.968
Contante waarde per 01-01-2017	€ 342.200

5.7 Maximaal te verhalen kosten (art. 6.16 Wro)

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties¹, hoger zijn dan de geraamde netto contante grondopbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit:

Tabel 12 Maximaal te verhalen kosten

¹ Bijdragen van andere grondexploitaties en derden zijn hier niet aan de orde

Macro-aftopping	NCW per 01-01-2017
Totaal inbrengwaarden van de gronden	€ 1.501.680
Totaal andere kosten	€ 2.074.207
Bruto te verhalen kosten	€ 3.575.887
Totaal van overige opbrengsten	€ 0
Netto te verhalen kosten	€ 3.575.887
Totale opbrengsten uitgaven	€ 3.914.014
Maximaal te verhalen kosten	€ 3.575.887

Hieruit blijkt dat de netto contante kosten lager zijn dan de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald. In totaal kan EUR 3.575.887 worden verhaald.

5.8 Exploitatiebijdragen (art. 6.18 Wro)

5.8.1 Berekening exploitatiebijdragen

Artikel 6.18 Wro bepaalt op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën gelden de verschillende woningtypen. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende uitgiftecategorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat uit de opbrengsten van bouwrijpe grond die bij de uitgiftecategorie horen. De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is dan gelijk aan de totale raming van de grondopbrengsten in de exploitatieopzet.

De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grondopbrengsten per exploitant gedeeld door de totale grondopbrengsten vermenigvuldigd met het totaal aan te verhalen kosten. Uiteindelijk kan op het moment van omgevingsvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten dan bijgedragen moeten worden. Dit is afhankelijk van het feit voor welke gronden op dat moment een vergunningaanvraag wordt ingediend. Doordat rekening moet worden gehouden met de faseringsinvloeden (kosten- en opbrengstenstijging en rentetoe rekening) dient een en ander op contante waarde te worden berekend. Onderstaande tabel presenteert per uitgiftetype de contante opbrengst en daarmee tevens de gewogen eenheden per uitgiftetype.

Tabel 13 Aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Eigenaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Programma	Gewogen eenheden
Woningen						
School, 5,4m, sociaal	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 26.095,59	1,25	8	10
School, hoek, 5,7m, middelduur	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 68.560,18	3,28	6	19,68
School, 6,3 m duur	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 69.651,58	3,34	12	40,08
School, 6,6m, duur	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 132.258,64	6,34	2	12,68
Oor, 5,4m, sociaal	1 woning	Erven Oor	€ 25.891,12	1,24	4	4,96
Oor, 5,7m, middelduur	1 woning	Erven Oor	€ 60.955,09	2,92	1	2,92
Oor, 5,7m, middelduur	1 woning	Erven Oor	€ 68.155,29	3,26	4	13,04
Oor, 6,6m, duur	1 woning	Erven Oor	€ 131.477,57	6,3	1	6,3
Beek, bebo, sociaal	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 20.876,47	1	12	12
Beek, 5,7m, rij, middelduur	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 61.195,31	2,93	6	17,58
Beek, 5,7m, hoek, middelduur	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 68.423,88	3,28	4	13,12
Beek, 6,3m, duur	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 69.513,12	3,33	10	33,3
Niet-woningen						
Dienstverlening	Prijs per kavel	Erven Oor	€ 38.417,49	1,84	1	1,84
Totaal gewogen eenheden						187,50

De exploitatiebijdrage wordt per uitgiftecategorie bepaald. In totaal zijn er 187,50 gewogen eenheden. De te verhalen kosten per eenheid bedraagt dan EUR 19.071. Zie onderstaande tabel.

Tabel 14 Te verhalen per eenheid

Te verhalen per eenheid	NCW
Maximaal te verhalen	€ 3.575.887
Totaal gewogen eenheden	187,50
Te verhalen per eenheid	€ 19.071

5.8.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

De kolom bruto exploitatiebijdrage is bepaald door het aantal gewogen eenheden per eigenaar/exploitant, zoals aangegeven in tabel 13, te vermenigvuldigen met het bedrag per gewogen eenheid, zoals aangegeven in tabel 14. Het resultaat is in tabel 15 opgenomen.

De bruto exploitatiebijdrage per woningtype per eigenaar/exploitant kan eveneens worden afgeleid uit tabel 13.

Het aantal gewogen eenheden van een type per eigenaar/exploitant wordt dan gedeeld door het aantal van dat type per eigenaar/exploitant (in de kolom 'Programma'). De uitkomst wordt vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen eenheid zoals aangegeven in tabel 14.

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel 15 de exploitatiebijdrage voor elke eigenaar/exploitant weergegeven (prijsspeil 1 januari 2017).

Volgens het wettelijk systeem gaat dit als volgt:

Eerst wordt op grond van artikel 6.19 aanhef een brutobijdrage berekend.

Vervolgens geeft artikel 6.19 aanhef en sub a Wro recht op aftrek van de inbrengwaarde van de gronden zoals die in de vergunningaanvraag begrepen zijn (de uitgeefbare grond).

Mocht de aanvrager op het moment van de bouwaanvraag kosten in verband met de exploitatie hebben gemaakt, dan geeft artikel 6.19 aanhef en sub b recht op aftrek van deze kosten tot het niveau waarop deze kosten in het exploitatieplan zijn geraamd. Om daarvoor in aanmerking te komen dient de aanvrager de betreffende gegevens bij de vergunningaanvraag mee aan te leveren.

Met de aftrek van beide onderdelen is sprake van een nettobijdrage.

De aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied is weergegeven in onderstaande tabel. Dit is getoond in de kolom "Bijdrage bij omgevingsvergunning".

Wanneer de aanvrager van een omgevingsvergunning ook kosten maakt voor de realisatie van openbare ruimte, kan hij hiervoor een vergoeding vragen aan de gemeente op basis van artikel 6.22 Wro. De werkzaamheden moeten dan zijn uitgevoerd conform het exploitatieplan. De gemeente kan als voorwaarde voor het verstrekken van de vergoeding stellen dat de grond van deze openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen. De vergunninghouder krijgt dan de inbrengwaarde van de betreffende grond vergoed.

Zo bezien ontstaat er uiteindelijk een netto financiële last als de gemeente het resterende gebied (het openbaar gebied) aankoopt tegen de resterende inbrengwaarde. Die is opgenomen in de kolom "Netto financiële last".

Tabel 15 Berekening netto financiële last

Eigenaar	Bruto exploitatie-bijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	Bijdrage bij omgevingsvergunning	Aankoop openbaar gebied	Netto financiële last
Gemeente Ermelo	€ 1.572.246	€ 455.971	€ 1.116.275	€ 219.092	€ 897.183
Driesprong Ontwikkeling BV	€ 1.449.426	€ 436.682	€ 1.012.744	€ 229.949	€ 782.794
Erven Oor	€ 554.215	€ 111.011	€ 443.203	€ 48.974	€ 394.230
Totaal	€ 3.575.887	€ 1.003.665	€ 2.572.222	€ 498.015	€ 2.074.207

In tabel 16 is de exploitatiebijdrage op netto contante waarde per 1 januari 2017 weergegeven.

Tabel 16 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2017)

Gemeente Ermelo	NCW per 01-01-2017
Aantal gewogen eenheden	82,44
Te verhalen per eenheid	€ 19.071
Bruto bijdrage	€ 1.572.246
Inbrengwaarde eigendom	€ 675.063
Netto exploitatiebijdrage Gemeente Ermelo	€ 897.182,90
Erven Oor	NCW per 01-01-2017
Aantal gewogen eenheden	29,06
Te verhalen per eenheid	€ 19.071
Bruto bijdrage	€ 554.215
Inbrengwaarde eigendom	€ 159.985
Netto exploitatiebijdrage Erven Oor	€ 394.229,63
Driesprong Ontwikkeling BV	NCW per 01-01-2017
Aantal gewogen eenheden	76,00
Te verhalen per eenheid	€ 19.071
Bruto bijdrage	€ 1.449.426
Inbrengwaarde eigendom	€ 666.632
Netto exploitatiebijdrage Driesprong Ontwikkeling BV	€ 782.794,34

6. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als bindende bijlagen. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlagen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting op de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5).

6.1 Toelichting bijlagen deel A

1. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 5*
Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.
2. *Kostenraming bouw- en woonrijp maken, bijlage 6*
Deze bijlage bevat de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.
3. *Invulling plankostenscan, bijlage 7*
Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de zogeheten plankostenscan is ingevuld.

6.2 Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*
Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5. Op deze kaart zijn tevens de deelgebieden aangegeven, welke indeling bindend is in relatie met de faserings- en de koppelingsregel van artikel 3.1 respectievelijk 3.2.
2. *Kaart ruimtegebruik, bijlage 2*
Deze kaart geeft aan welk grondgebruik is voorgenomen. De kaart laat zien op welke plekken in de exploitatieopzet gerekend is met de hoofdinfrastructuur. De overige delen zijn uit te werken gebieden. Daar mag, voor zover in overeenstemming met het bestemmingsplan, worden gebouwd en secundaire infrastructuur worden gerealiseerd. In deze opzichten is de kaart niet bindend, maar toelichtend van karakter. Deze kaart is wel bindend waar het gaat om de aanduiding van het aantal sociale huurwoningen per deelgebied, zoals geregeld in artikel 5 van de Regels.
3. *Programma van Eisen, bijlage 3*
Het betreft inhoudelijke en procedurele eisen aan de inrichting van de openbare ruimte.
4. *Stedenbouwkundig inrichtingsplan, bijlage 4*
Deze bijlage geeft aan welk toekomstig ruimtegebruik is verondersteld, zowel qua verkaveling als qua openbare ruimte. Deze bijlage is bindend voor wat betreft de materiaal- en kleurkeus van de inrichting van de openbare ruimte.

7. Bijlagen bij de toelichting

1. *Taxatierapport inbrengwaarde, bijlage 5*
2. *Kostenraming bouw- en woonrijp maken, bijlage 6*
3. *Invulling plankostenscan, bijlage 7*

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

8. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

9. Regels

Artikel 1. Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Bouwrijpmaken:

Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om de Openbare ruimte aan te kunnen leggen.

Eigenaar:

Degenen die het zakelijk recht hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied:

De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de kaart bijgevoegd als bijlage 1 in deel B.

Gebruiksrijp/woonrijpmaken:

Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2 van deel A.

Inrichting openbare ruimte:

Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld.

Kaart exploitatiegebied:

De kaart welke als bijlage 1 in deel B tot dit exploitatieplan behoort.

Kaart ruimtegebruik:

De kaart welke als bijlage 2 tot deel B behoort.

Openbare ruimte:

Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Programma van Eisen:

De eisen die de gemeente hanteert voor de inrichting van de openbare ruimte en de processen met betrekking tot die inrichting en tot de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente, welk programma als bijlage 3 tot deel B behoort.

Sociale huurwoning:

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

Stedenbouwkundig inrichtingsplan:

Een plan voor het toekomstig ruimtegebruik van zowel de mogelijke verkaveling als de inrichting van de openbare ruimte, welk plan als bijlage 4 tot deel B behoort.

Uitgeefbare gronden:

De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw:

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Ermelo is vastgesteld op **datum** en in werking treedt op **datum**.

Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de bepalingen van het Programma van Eisen en aan de materiaal- en kleurkeuze van het Stedenbouwkundig inrichtingsplan.

Artikel 3. Faserings- en koppelingsregel**3.1 Faseringsregel**

Voor de deelgebieden zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied geldt de fasering zoals aangeduid in onderstaande faseringstabel. Met het bouwrijp maken, inclusief aanleg bouwwegen en riolering, en met het gebruikrijp maken van de openbare ruimte mag niet eerder worden gestart dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande faseringstabel is aangegeven. De verlening omgevingsvergunning voor het bouwen mag niet eerder plaatsvinden dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande faseringstabel is aangegeven.

Faseringstabel

Deelgebied	Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruikrijp maken openbare ruimte
School	2018-2019	2018-2019	2019-2020
Van Beek	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Oor	2020	2020	2021

3.2 Koppelingsregel

Met het bouwrijp maken van deelgebied Oor mag niet eerder worden gestart dan wanneer het gedeelte van de hoofdinfrastructuur, voor zover dat volgens de Kaart grondgebruik voorzien is aan de oostkant van deelgebied Van Beek, als bouwweg is aangelegd.

Artikel 4. Regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden**Artikel 4.1 Voldoen aan Programma van Eisen**

1. Het proces van bouwrijp maken van de openbare ruimte in (deelgebieden binnen) het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te voldoen aan het Programma van Eisen.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte in (deelgebieden binnen) het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat de toestemmingen, als bedoeld in het Programma van Eisen, daarvoor zijn verkregen.
3. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 4.2 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de naleving van de voorschriften van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.

In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare ruimte in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het Programma van Eisen.

Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitteefbare gronden.

Artikel 5. Sociale huurwoningen

Artikel 5.1 Aantal sociale huurwoningen

Omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen anders dan sociale huurwoningen worden niet eerder verleend dan wanneer voor het gehele aantal sociale huurwoningen in het betreffende deelgebied, zoals op de Kaart ruimtegebruik aangegeven, vergunningen voor het bouwen zijn verleend.

Artikel 5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerste in gebruik genomen is, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw Ermelo'.
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst is gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 3 van de in lid 1 genoemde verordening. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

Artikel 6. Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de artikelen 2 tot en met 5 van de Regels van dit exploitatieplan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van het bepaalde in artikel 2, artikel 4.1. en 4.2 wanneer op onderdelen blijkt dat voor het betreffende deelgebied van het exploitatiegebied het Programma van Eisen onvoldoende geschikt is.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan wanneer dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan, mits een dergelijk besluit niet leidt tot hetzij a) een verhoging van de kosten van de exploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst in werking getreden herziening ervan; hetzij b) een inperking aan de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de bebouwingsmogelijkheden te benutten.
4. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als bedoeld in lid 2 en 3 wanneer dit past binnen een ontwerp-besluit tot herziening van dit exploitatieplan, zoals het ten tijde van de ontvangst van het verzoek tot afwijking met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 7. Slotbepaling

1. Overtreding van het bepaalde in voorgaande artikelen is een strafbaar feit
2. Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Exploitatieplan De Driesprong"

10. De exploitatieopzet

De exploitatiebijdrage vloeit voort uit de exploitatieopzet zoals weergegeven in de tabellen 1 tot en met 15 en resulteert per eigenaar/exploitant in de bedragen zoals weergegeven in tabel 16.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Kadastraal eigendom exploitatiegebied					
Eigenaar	Locatie	perceel	Perceelnr	Hoeveelheid	Eenheid
Gemeente Ermelo	Ermelo	geheel	F10597	9.345	m2
Gemeente Ermelo	Ermelo	gedeelte	F8605	410	m2
Driesprong Ontwikkeling BV	Ermelo	geheel	F10231	9.332	m2
Erven Oor	Ermelo	geheel	F6640	3.290	m2
Totaal				22.377	m2

Tabel 2 Oorspronkelijk ruimtegebruik exploitatiegebied

Huidig ruimtegebruik				
Eigenaar	Perceelnr	Oppervlakte	Huidige functie	
Gemeente Ermelo	F10597+8605	9.755 m2	school/houtwal/bos	
Driesprong Ontwikkeling BV	F10231	9.332 m2	bedrijf	
Erven Oor	F6640	3.290 m2	bedrijf	

Tabel 3 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Toekomstig ruimtegebruik	Totaal (in m2)
Bruto exploitatiegebied	22.377
Te handhaven	305
Netto exploitatiegebied	22.072
Openbaar gebied	7.292
Uitgeefbaar gebied	14.780

Tabel 4 Eigendomssituatie en verdeling toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

Toekomstig ruimtegebruik	Ermelo	Erven Oor	Ontwikkeling	Totaal
Totaal bruto plangebied	9.755	3.290	9.332	22.377
Te handhaven, waarvan;	305	0	0	305
<i>Bos / veld</i>	305	0	0	305
Totaal netto plangebied	9.450	3.290	9.332	22.072
Totaal uitgeefbaar, waarvan;	6.383	2.284	6.113	14.780
<i>Uitgeefbaar woningbouw</i>	6.383	1.775	6.113	14.271
<i>Uitgeefbaar dienstverlening</i>	0	509	0	509
Totaal openbaar, waarvan;	3.067	1.006	3.219	7.292
<i>Verharding wegen</i>	1.348	409	1.650	3.407
<i>Verharding voetpad</i>	529	210	524	1.263
<i>Verharding parkeren</i>	349	161	504	1.014
<i>Groenvoorziening houtwal</i>	363	0	0	363
<i>Groenvoorziening velden/hagen</i>	478	226	541	1.245

Tabel 5 Programma

Type woning	Segment	Totaal	Gemeente Ermelo	Erven Oor	Driesprong Ontwikkeling BV
Benedenwoning	sociaal	6			6
Bovenwoning	sociaal	6			6
Rijwoning	sociaal	12	8	4	
Rijwoning	middelduur	7		1	6
Hoekwoning	middelduur	14	6	4	4
Tweekapper	duur	22	12		10
Vrijstaand	duur	3	2	1	
Totaal		70	28	10	32

Tabel 6 Inbrengwaarden

Inbrengwaarde (nominaal)				
Eigenaar	Locatie	perceel	Perceelnr	Bedrag
Gemeente Ermelo	Ermelo	geheel	F10597	€ 645.458
Gemeente Ermelo	Ermelo	gedeelte	F8605	€ 29.274
Driesprong Ontwikkeling BV	Ermelo	geheel	F10231	€ 666.307
Erven Oor	Ermelo	geheel	F6640	€ 159.907
Totaal				€ 1.500.946

Tabel 7 Sloopkosten

Kostensoort	Hoeveelheid	Tarief	Eenheid	Totaal	Boekwaarde gemeente	Boekwaarde Driesprong BV	Begroot
Sloopkosten							
Sloop schoolgebouw (incl fundering)	1	€ 143.417	stelpost	€ 143.417	€ 102.167	€ -	€ 41.250
Sloop opstallen locatie Van Beek	1146	€ 17.99	stelpost	€ 59.830	€ -	€ 39.219	€ 20.611
Sloop opstallen locatie Oor	1	€ 11.000	stelpost	€ 11.000	€ -	€ -	€ 11.000
Totale sloopkosten				€ 214.247	€ 102.167	€ 39.219	€ 72.861

Tabel 8 Grondopbrengsten per type woning

Type woning	Grondprijs per woning
Sociale woning meergezins	€ 21.000
Sociale woning eengezins	€ 26.250
Tussenwoning	€ 61.800
Hoekwoning	€ 69.100
Tweekapper	€ 70.200
Vrijstaand	€ 133.300

Tabel 9 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

Type woning	Procentueel	Totaal opbrengsten	Segment	Gemeente Ermelo	Opbrengst gemeente	Erven Oor	Opbrengst Erven Oor	Driesprong BV	Opbrengst Driesprong Ontwikkeling BV
Benedenwoning	3,2%	€ 126.000	sociaal mgz	0	€ -	0	€ -	6	€ 126.000
Bovenwoning	3,2%	€ 126.000	sociaal mgz	0	€ -	0	€ -	6	€ 126.000
Rijwoning	8,1%	€ 315.000	sociaal egz	8	€ 210.000	4	€ 105.000	0	€ -
Rijwoning	11,1%	€ 432.600	middelduur	0	€ -	1	€ 61.800	6	€ 370.800
Hoekwoning	24,7%	€ 967.400	middelduur	6	€ 414.600	4	€ 276.400	4	€ 276.400
Tweekapper	39,5%	€ 1.544.400	duur	12	€ 842.400	0	€ -	10	€ 702.000
Vrijstaand	10,2%	€ 399.900	duur	2	€ 266.600	1	€ 133.300	0	€ -
Totaal	100,0%	€ 3.911.300		28	€ 1.733.600	10	€ 576.500	32	€ 1.601.200

Tabel 10 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2017
Startdatum exploitatie	1 januari 2017
Contante waarde datum	1 januari 2017
Laatste moment kosten of opbrengsten	2021
Einddatum exploitatie	31 december 2021
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	5
Rekenrente/disconteringsvoet	1,9%
Opbrengstenstijging	1,5%
Kostenstijging	2,0%

Tabel 11 Resultaat exploitatieopzet

Resultaat Driesprong	Bedrag
Totale nominale kosten	€ 3.572.307
Kostenstijgingen	€ 69.651
Totale nominale opbrengsten	€ 3.950.250
Opbrengstenstijgingen	€ 140.488
Renteverlies	€ 72.811
Eindwaarde per 31-12-2021	€ 375.968
Contante waarde per 01-01-2017	€ 342.200

Tabel 12 Maximaal te verhalen kosten

Macro-aftopping	NCW per 01-01-2017
Totaal inbrengwaarden van de gronden	€ 1.501.680
Totaal andere kosten	€ 2.074.207
Bruto te verhalen kosten	€ 3.575.887
Totaal van overige opbrengsten	€ 0
Netto te verhalen kosten	€ 3.575.887
Totale opbrengsten uitgaven	€ 3.914.014
Maximaal te verhalen kosten	€ 3.575.887

Tabel 13 Aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Eigenaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Programma	Gewogen eenheden
Woningen						
School, 5,4m, sociaal	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 26.095,59	1,25	8	10
School, hoek, 5,7m, middelduur	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 68.560,18	3,28	6	19,68
School, 6,3 m duur	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 69.651,58	3,34	12	40,08
School, 6,6m, duur	1 woning	Gemeente Ermelo	€ 132.258,64	6,34	2	12,68
Oor, 5,4m, sociaal	1 woning	Erven Oor	€ 25.891,12	1,24	4	4,96
Oor, 5,7m, middelduur	1 woning	Erven Oor	€ 60.955,09	2,92	1	2,92
Oor, 5,7m, middelduur	1 woning	Erven Oor	€ 68.155,29	3,26	4	13,04
Oor, 6,6m, duur	1 woning	Erven Oor	€ 131.477,57	6,3	1	6,3
Beek, bebo, sociaal	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 20.876,47	1	12	12
Beek, 5,7m, rij, middelduur	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 61.195,31	2,93	6	17,58
Beek, 5,7m, hoek, middelduur	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 68.423,88	3,28	4	13,12
Beek, 6,3m, duur	1 woning	Driesprong Ontwikkeling BV	€ 69.513,12	3,33	10	33,3
Niet-woningen						
Dienstverlening	Prijs per kavel	Erven Oor	€ 38.417,49	1,84	1	1,84
Totaal gewogen eenheden						187,50

Tabel 14 Te verhalen per eenheid

Te verhalen per eenheid	NCW
Maximaal te verhalen	€ 3.575.887
Totaal gewogen eenheden	187,50
Te verhalen per eenheid	€ 19.071

Tabel 15 Berekening netto financiële last

Eigenaar	Bruto exploitatie-bijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	Bijdrage bij omgevingsvergunning	Aankoop openbaar gebied	Netto financiële last
Gemeente Ermelo	€ 1.572.246	€ 455.971	€ 1.116.275	€ 219.092	€ 897.183
Driesprong Ontwikkeling BV	€ 1.449.426	€ 436.682	€ 1.012.744	€ 229.949	€ 782.794
Erven Oor	€ 554.215	€ 111.011	€ 443.203	€ 48.974	€ 394.230
Totaal	€ 3.575.887	€ 1.003.665	€ 2.572.222	€ 498.015	€ 2.074.207

Tabel 16 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2017)

Gemeente Ermelo	NCW per 01-01-2017
Aantal gewogen eenheden	82,44
Te verhalen per eenheid	€ 19.071
Bruto bijdrage	€ 1.572.246
Inbrengwaarde eigendom	€ 675.063
Netto exploitatiebijdrage Gemeente Ermelo	€ 897.182,90

Erven Oor	NCW per 01-01-2017
Aantal gewogen eenheden	29,06
Te verhalen per eenheid	€ 19.071
Bruto bijdrage	€ 554.215
Inbrengwaarde eigendom	€ 159.985
Netto exploitatiebijdrage Erven Oor	€ 394.229,63

Driesprong Ontwikkeling BV	NCW per 01-01-2017
Aantal gewogen eenheden	76,00
Te verhalen per eenheid	€ 19.071
Bruto bijdrage	€ 1.449.426
Inbrengwaarde eigendom	€ 666.632
Netto exploitatiebijdrage Driesprong Ontwikkeling BV	€ 782.794,34

11. Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

1. *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*
2. *Kaart ruimtegebruik, bijlage 2*
3. *Civieltechnische eisen, bijlage 3*