

Exploitatieplan Vierde Kwadrant, Kockengen Gemeente Breukelen

20 oktober 2010

Colofon

Titel

Exploitatieplan Vierde
Kwadrant, Kockengen,
Gemeente Breukelen

Opdrachtgever

Gemeente Breukelen, drs. H.
Steutel

Projectleider

ir. H.K. Sol

Auteur(s)

ing. G.J. Brugman,
ing. M.T. Weel, ir. H.K. Sol

Projectnummer

Aantal pagina's

42

Zonder voorafgaande, schriftelijke
toestemming van de opdrachtge-
ver of bureau Rekenruimte is het
niet toegestaan deze uitgave of
delen ervan te vermenigvuldigen
of op enige wijze openbaar te ma-
ken.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld	5
1.4	Doel en functie van het exploitatieplan	6
1.5	Begrenzing van het exploitatieplan	7
1.6	Grondeigenaren en te verwerven gronden	7
1.7	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	7
2	Toelichting op de regels	8
2.1	Algemeen en begrippen	8
2.2	Fasering en koppelingen	8
2.3	Eisen voor de werken en werkzaamheden	8
2.4	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	9
2.5	Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid	10
2.6	Verbodsbepalingen	10
3	Omschrijving van werken en werkzaamheden	12
3.1	Bouwrijp maken en uitgeefbaar gebied	12
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen	12
3.3	Inrichting openbare ruimte	12
4	De exploitatieopzet	13
4.1	Ruimtegebruik	13
4.2	Eigendomsituatie	14
4.3	Programma	14
4.4	Kosten	14
4.5	Opbrengsten	16
4.6	Grondgebruikanalyse	17
4.7	Resultaat	17
4.8	Maximaal te verhalen kosten	18
4.9	Berekening exploitatiebijdrage	18
5	Regels	
Artikel 1	Algemeen	20
Artikel 2	Eisen voor de werken en werkzaamheden	22
Artikel 3	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	22

Bijlagen	25
Bijlage 6.1 Kaart met bestaande situatie	26
Bijlage 6.2 a. Kaart exploitatiegebied	27
Bijlage 6.2 b. Eigendomskaart	28
Bijlage 6.3 Verbeelding	29
Bijlage 6.4 Kaart verkavelingsplan	30
Bijlage 6.5 Kaart grondgebruik	31
Bijlage 6.6 a. Kaart woningtypen	32
Bijlage 6.6 b Kaart sociale woningbouw/ vrije sector	33
Bijlage 6.7 Beeldkwaliteits- en inrichtingsplan het Vierde Kwadrant, Kockengen, BRO, d.d. 4 februari 2010	34
Bijlage 6.8 Energievisie Vierde Kwadrant, Merosch, d.d. 2 november 2009	35
Bijlage 6.9 Verkeersonderzoek Kockengen, BRO, d.d. 8 februari 2008	36
Bijlage 6.10 Inkoop- en aanbestedingbeleid gemeente Breukelen, april 2009	37
Bijlage 6.11 Planning ontwikkeling Vierde Kwadrant, d.d. 22 januari 2010	38
Bijlage 6.12 Nominale kosten en baten overzicht, d.d. 12 februari 2010	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Breukelen heeft de wens om bij de kern Kockengen een woningbouwlocatie te ontwikkelen. De beoogde gebiedsontwikkeling van het Vierde Kwadrant (bijlage 6.1) omvat een functieverandering van agrarisch naar wonen, groen en water. Het kwaliteitsniveau van deze ontwikkeling is onder andere vastgelegd in de stedenbouwkundige verkaveling, het beeldkwaliteitsplan en de energievisie die voor dit plangebied zijn opgesteld.

De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente en er is nog geen overeenkomst met de eigenaar gesloten. Ondanks de vaststelling van dit exploitatieplan gaat de gemeente in overleg met de eigenaar om te komen tot minnelijke verwerking. Op de gronden is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van openbare werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen en regels met betrekking tot de uitvoering ervan. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 stelt de gemeente ten aanzien van het Vierde Kwadrant dit exploitatieplan vast en wel onder de naam "Exploitatieplan Vierde Kwadrant, Kockengen".

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- in hoofdstuk 1, eerst de algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit, doel en functie van het exploitatieplan, begrenzing van het exploitatieplan, de jaarlijkse herziening en eindafrekening
- vervolgens een toelichting op de regels
- dan de omschrijving van de werken en werkzaamheden in hoofdstuk drie
- vervolgens de exploitatieopzet in hoofdstuk vier, de regels in hoofdstuk vijf en
- tenslotte de kaarten en bijlagen in hoofdstuk zes.

1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld

Voor de invulling van het zogenoemde Vierde Kwadrant, ten noordoosten van de huidige woonwijken Welgelegen en Groenlust is in april 2008 het structuurplan vastgesteld door de gemeenteraad van Breukelen. Eind 2008 is een voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd dat woningbouwontwikkeling in het zuidelijk deel van het Vierde Kwadrant omvat. Het betreft het deel dat in het Streekplan van de provincie Utrecht binnen de rode contour is gelegen. Het plangebied behelst 3 hectare en biedt plaats aan maximaal 100 woningen. De grens van het exploitatieplan is te vinden op de kaart in bijlage 6.2a.

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vierde Kwadrant, te Kockengen', de verbeelding is weergegeven in bijlage 6.3. Dit be-

stemmingsplan geeft het juridisch kader weer van het verkavelingsplan zoals dat opgesteld is in opdracht van de gemeente Breukelen. Dit verkavelingsplan is opgenomen in bijlage 6.4. Om de gebiedsontwikkeling met woningbouw mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig in het exploitatiegebied. Hierbij valt te denken aan het aanleggen van wegen, watergangen, het bouw- en woonrijp maken van de kavels en ingrepen ten behoeve van de waterhuishouding (aanleg dammen en stuwen). De grondgebruikkaart in bijlage 6.5 geeft het grondgebruik aan en is een visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf medio april dit jaar voor 6 weken ter inzage gelegen.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten zullen moeten worden gemaakt.

De gemeente voert ten aanzien van dit plan een actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen, dat zij er naar streeft zelf de grondexploitatie te voeren en het eigendom van het plangebied/exploitatiegebied wenst te verwerven. Om te voorkomen dat gronden worden verkocht aan anderen dan de gemeente is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast. De kosten van de grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte. Bijdragen van derden (provincie/subsidies) zijn er op dit moment niet. In het geval dat de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen het eigendom te verwerven, wordt naar verwachting het instrumentarium van de Onteigeningswet ingezet.

De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro. De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunningen of waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan
- Vast te leggen welke bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie
- Vast te leggen welke overige regels en verboden van toepassing zijn bij de bouw-, aanleg en inrichtingsactiviteiten. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het programma, de inrichting van de openbare ruimte en regels voor de uitvoering in acht worden genomen.

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 bouwvergunning te betalen.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatieplangebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplangebied (bijlagen 6.2a en 6.3). Het exploitatiegebied is gelegen in de polder Portengen, direct ten noordoosten van de kern Kockengen. Het exploitatiegebied wordt in het westen begrensd door de wijk Welgelegen. Ten zuiden van het plangebied is de wijk Groenlust gelegen. Aan deze zuidgrens maken de twee aansluitingen van de infrastructuur op het nieuw te ontwikkelen gebied onderdeel uit van dit exploitatieplan. De noordgrens volgt het buitengebied, inclusief de beoogde locaties voor de noodzakelijke dammen. De oostgrens wordt bepaald door het buitengebied van de gemeente.

1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Het plangebied bestaat op dit moment uit agrarische gronden en bestaande infrastructuur. De agrarische gronden zijn volledig in particulier eigendom. De gemeente heeft op de percelen, die in bijlage 6.2.b eigendomskaart het kenmerk E252, E251 en het oostelijke gedeelte van E167 hebben, de Wvg gevestigd.

1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan minimaal jaarlijks te herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Als de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, is het niet nodig een wettelijke voorbereidingsprocedure te doorlopen. Ook kan een herziening plaatsvinden zoals aanpassing van woningaantallen, programma of verkaveling. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige bouwvergunning is verstrekt. Tegen een herziening staat beroep open, tenzij de herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen.

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 (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Artikel 6.20 lid 3 Wro 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 bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

2 Toelichting op de regels

2.1 Algemeen en begrippen

In artikel 1 zijn de algemene uitgangspunten en de kwaliteitsdocumenten benoemd waaraan bij de uitvoering moet worden voldaan. Daarnaast zijn van belangrijke begrippen de begripsomschrijvingen opgenomen.

2.2 Fasering en koppelingen

Voor de uitvoering van de werken is op dit moment geen fasering voorzien. Het aanbrengen van een fasering maakt het plan in deze fase onhaalbaar. Mogelijk kan fasering bij verdere uitwerking aan de orde komen in verband met de woningmarktsituatie. Als hiervoor gekozen wordt leidt dit waarschijnlijk tot een aanpassing van het exploitatieplan.

Bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de samenstelling van het bodempakket van het plangebied. Deze is zodanig samengesteld dat voor grote delen integrale ophoging en een zettingperiode noodzakelijk is. Hiermee is rekening gehouden in de bij dit exploitatieplan behorende berekeningen.

2.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Kwaliteit

De beoogde inrichting van het plangebied is vastgelegd in een verkavelingsplan (bijlage 6.4) en in de kaart grondgebruik in bijlage 6.5. Op basis van dit verkavelingsplan zijn de volgende toetsdocumenten voor de kwaliteit opgesteld:

- het 'beeldkwaliteit- en inrichtingsplan het Vierde Kwadrant, Kockengen' van BRO, d.d. 4 februari 2010
- 'Energievisie Vierde Kwadrant' is opgesteld door het adviesbureau Merosch, d.d. 2 november 2009. In maart 2010 heeft de raad de energievisie vastgesteld en gekozen voor het niveau "uitdagend"
- 'Verkeersonderzoek Kockengen' van BRO, d.d. 8 februari 2008.

Deze rapporten zijn te vinden als bijlage 6.7 – 6.9.

In artikel 2 zijn de eisen aan de werkzaamheden, de locatie-eisen, en de eisen aan de uitvoering van de werkzaamheden opgenomen. In dit artikel wordt bepaald welke eisen worden gesteld aan de uit te voeren werken. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

- de vereiste kwaliteit zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, de energievisie en het beeldkwaliteitsplan te realiseren
- te zorgen voor een zo optimaal mogelijke veiligheid en duurzaamheid bij het gebruik van het terrein (vooral van belang voor de grondwerken, infrastructuur en de waterhuishouding)
- geen financiële spanning te veroorzaken bij de exploitatie van het terrein: bij de prijsstelling van de uitgeefbare grond is rekening gehouden met het voorgescreven kwaliteitsniveau. Een lagere kwaliteit zal de exploitatie van het terrein onder druk zetten doordat de gronden naar verwachting moeilijker uitgeefbaar

- zijn. Een te hoge kwaliteit zal leiden tot hogere kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling onder druk zou kunnen komen
- te voldoen aan de beleidsmatige en wettelijke regels omtrent de aanbesteding van werken.

Bouwrijp maken

In artikel 2.1 worden de eisen ten aanzien van het bouwrijp maken van het terrein geformuleerd. Het plangebied kent een bijzondere grondpakket samenstelling die specifieke eisen stelt bij aan het bouwrijp maken van het terrein. Het uitgangspunt voor wat betreft de grondwerken is een methode van integrale ophoging voor wat betreft de gronden die als openbare ruimte worden ingericht en de uitgeefbare gronden voor het gedeelte dat bebouwd wordt.

Gelet op de noodzakelijke ophoging is het uitgangspunt te werken met een gesloten grondbalans, voor zover het afvoeren van materiaal betreft.

Een ander bijzonder aspect aan het bouwrijp maken van de planlocatie dat samenhangt met de samenstelling van het grondpakket, betreft de waterhuishouding. Regels hierover zijn te vinden in artikel 2.2. In het exploitatieplan en bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat de randsloot van het plangebied een stedelijk waterpeil krijgt. Dit betekent kunstwerken aanleggen zoals stuwen (peilregulerend kunstwerk) en gronddammen. Met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden is overeengekomen dat nadere uitwerking dient te worden gegeven op de onderdelen peilstijgingen, peilscheiding en hydraulische afvoer. Er dient onder andere in overleg nog een keuze te worden gemaakt of een watergang de functie primaire watergang krijgt of tertiaire watergang. Dit heeft vervolgens gevolgen voor de fase van beheer en onderhoud.

Voor wat betreft de infrastructuur wordt uitgegaan van twee aansluitingen met een gelijkwaardige kruising op de bestaande wegen Waterlelie en Dotterbloem ter hoogte van Zwanebloem. Compensatie van de parkeerplaatsen in het bestaande woongebied die hierbij verloren gaan, vindt plaats in het plangebied. Nadere omschrijving van deze verkeersmaatregelen zijn te vinden in het verkeersonderzoek Kockengen zoals dat als bijlage 6.9 is toegevoegd.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken zal worden uitgevoerd na het bouwrijp maken. In principe wordt bij de oplevering van kavels uitgegaan van een bereikbare woning ("woning klaar = straatje klaar"). De eisen voor wat betreft materialisering en vormgeving zijn op hoofdlijnen vastgelegd in het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan, bijlage 6.7.

2.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Bouwproces

Een toetsing en goedkeuring van plannen voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uit-

voering zoveel mogelijk in overeenstemming met de eisen wordt gebouwd en om er voor te zorgen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden hoeft te worden. Dit is vastgelegd in artikel 3.1

Toetsing

Artikel 3.2 regelt dat, voordat de werkzaamheden uitgevoerd worden, er een definitief ontwerp wordt opgesteld dat ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Het college kan, binnen de kaders van het exploitatieplan en slechts als dat voor de beoogde kwaliteit van het terrein noodzakelijk is, nadere eisen stellen. Voor de op te stellen bestekken geldt hetzelfde.

Toezicht en eindinspectie

De gemeente wil ten nauwste betrokken zijn bij het toezicht op de uitvoering. Het toekomstige beheer zal door de gemeente worden gevoerd. Daarom is het noodzakelijk dat (namens) de gemeente een toezichthouder op het werk aanwezig is om te controleren of de werken en werkzaamheden conform de kwaliteitseisen en het bestek worden uitgevoerd. Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van belang. De gemeente wil dan kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Dat toezicht en deze eindinspectie zijn geregeld in artikel 3.3.

Aanbesteding

In artikel 3.4 is bepaald aan welke eisen de aanbesteding van werken moet voldoen. Voor wat betreft de aanbesteding van werken wordt het gemeentelijk aanbestedingsbeleid gevolgd. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals dat in 2009 is vastgesteld is als bijlage 6.10 opgenomen.

2.5 Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

De Woonvisie Breukelen 2008-2012 heeft als basis gediend voor de verdeling en aanwezigheid van de verschillende woningtypes zoals te vinden in het verkavelingsplan. Ook het percentage huur- en koopwoningen, percentage sociale sector (35%) en de verwachte prijs van de woningen is op dit onderzoek gebaseerd. Het woningbouwprogramma is tevens getoetst bij lokale makelaars.

In het exploitatieplan is uitgegaan van 32 sociale huurwoningen; 8 rijenwoningen en 14 appartementen in het watercluster en 10 appartementen in het appartementencluster, zie hiervoor de kaart woningtypen in bijlage 6.6 a en de kaart sociale woningbouw/ vrije sector 6.6.b.

2.6 Verbodsbepalingen

In artikel 5 lid 2 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het geval zou blijken dat het voldoen aan de regels niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Deze regels zullen door realisatoren immers vertaald moeten worden naar een plan van aanpak voor het bouwproces en bestekken. Daarbij zullen ook partijen buiten de gemeente be-

trokken moeten worden voor advies (bijvoorbeeld politie en waterschap). Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan van aanpak voor het bouwproces of van bestekken blijkt dat onderdelen niet goed verenigbaar zullen zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een ontheffingsmogelijkheid.

3 Omschrijving van werken en werkzaamheden

3.1 Bouwrijp maken en uitgeefbaar gebied

Op de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- het ophogen en egaliseren van het terrein
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- het graven en dempen van sloten, watergangen en kanalen
- de aanleg van waterpartijen
- het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Bijzonder bij het aanleggen van de nutsvoorzieningen is dat de keuze voor het ambitieniveau "uitdagend" voor wat betreft de duurzaamheid in dit plangebied inhoudt dat er geen gasinfrastructuur wordt aangelegd.

Verder dient aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen door de nuts(netwerk)-beheerders plaats te vinden.

3.3 Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte een en ander voor zover van toepassing:

- het aanleggen van wegen zowel met een open als gesloten verharding
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden
- het aanleggen van openbare verlichting
- het graven van waterlopen, wadi's
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen
- het aanleggen van waterhuishoudkundige werken zoals dammen, stuwen, kades, steigers en bruggen
- het aanleggen van groenvoorzieningen.

4 De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens art 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
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

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 grondgebruikanalyse, de gehanteerde parameters, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling.

4.1 Ruimtegebruik

De huidige situatie is weergegeven op de kaart met de bestaande situatie in bijlage 6.1. Het plangebied kent een agrarisch gebruik. Het gebied bestaat uit graslanden welke doorsneden worden door enkele sloten.

Het bestemmingsplan Het Vierde Kwadrant voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk van circa 92 gedifferentieerde wooneenheden. In deze woonwijk zijn water- en groenvoorzieningen gepland. Daarnaast zal de wijk worden ontsloten via de bestaande wegen Waterlelie en de Dotterbloem. In onderstaande tabel is het toekomstig ruimtegebruik weergegeven. De begrenzing van het exploitatiegebied is weergegeven in bijlage 6.2a exploitatiegrens en het toekomstig grondgebruik in bijlage 6.5.

Ruimtegebruik		
normatief		
	percentage	m2
uitgeefbaar (incl. 768 uitgeefbaar water)	36%	11.800
verharding	22%	7.241
groen nieuw	16%	5.138
groen bestaand	6%	1.977
water nieuw (excl. Uitgeefbaar water)	9%	3.134
water bestaand	11%	3.762
Totaal	100%	33.052

Het totale plangebied is 33.052 m2 groot.

4.2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben drie eigenaren grondpositie, zie kaart eigendom bijlage 6.2 b. Dit levert het volgende overzicht op.

Eigendomspositie		
Eigenaar	oppervlakte in m2	percentage
Gemeente	1.166	4%
Eigenaar A	31.056	94%
Eigenaar B	176	1%
Eigenaar C	654	2%
Totaal	33.052	100%

De eigendomssituatie is een momentopname (januari 2010). De gronden in het gebied kunnen nog van eigenaar wisselen. Op de perceelnummers E 252, E251 en E167 (oostelijk gedeelte in het plangebied) is de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd.

4.3 Programma

Het stedenbouwkundig ontwerp en de verkavelingstekening zijn als uitgangspunt genomen voor het bouwprogramma. In de verkavelingstekening in bijlage 6.4 en in de woningtypenkaarten in bijlage 6.6 a en b zijn de type woningen weergegeven. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het bouwprogramma naar woningtype.

Programma	
type woning	#
rijwoningen	22
soc. rijwoningen	8
twee onder een kap	8
vrijstaand	6
appartementen	16
sociale appartementen	24
waterwoningen	8
Totaal	92

4.4 Kosten

In bijlage 6.12 is een overzicht gegeven van de nominale kosten en opbrengsten. Deze paragraaf geeft per categorie een korte toelichting.

- inbrengwaarden grond (art. 6.2.3. a Bro)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een extern bureau. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige

toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde).

De totale inbrengwaarde van de gronden in het gebied bedraagt € 1.652.600,-.

- onderzoekskosten (art. 6.2.4 sub a Bro)

Rekening is gehouden met het voorbereiden, uitvoeren en controleren van de volgende onderzoeken: lucht, geluid, verkeer, bodem, archeologie, flora&fauna, water-toets en een planschade analyse.

Hiervoor is een bedrag geraamd van circa € 90.000.

- bodemsanering en grondwerken (art. 6.2.4 sub b Bro)

Op dit moment is er nog geen bodemonderzoek verricht op het terrein. Aan de hand van onderzoeken die zijn verricht rondom het exploitatiegebied is er een lichte verontreiniging te verwachten. Rekening houdend met het ophogen van het terrein is er geen stelpost opgenomen. Indien uit nader onderzoek blijkt dat er sanering dient plaats te vinden dan zal deze in de actualisatie worden meegenomen.

Een post is opgenomen voor het opruimen van het gebied. Dit is gebaseerd op een bedrag per m2 plangebied. Daarnaast zijn er een aantal posten opgenomen voor het ophogen en voorbelasten van het plangebied. Deze bedragen zijn geraamd op basis van het aantal m3.

In totaal bedragen de nominale kosten voor bodemsanering en grondwerken € 1.112.962,-.

- bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 sub c Bro)

Hieronder vallen de kosten voor het aanleggen van het water, infrastructuur, riole-ring en groen. Hierbij inbegrepen de bijbehorende voorzieningen.

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op het ruimtegebruik en de verkavelingskaart. Met nadruk wordt opgemerkt dat de kosten in dit stadium gebaseerd zijn op zogenaamde kengetallen. De ramingen zullen specifiekere worden naar mate het project dichterbij de uitvoering komt. Bij actualisering van het exploitatieplan worden deze bedragen aangepast. De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken bedraagt € 1.194.098,-

- plankosten (art. 6.2.4 sub f t/m j Bro)

De plankostenscan wordt voorgeschreven via een ministeriele regeling. Ondanks dat deze plankostenscan nog niet definitief is vastgesteld is deze wel gehanteerd om de plankosten te ramen. Hieronder vallen de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU).

De raming voor deze kosten bedraagt € 803.638,-

- planschade (6.2.4 sub I Bro)

Een planschade risicoanalyse is uitgevoerd, in de grondexploitatie is een raming van € 424.000,- opgenomen.

Inclusief een post onvoorzien van € 640.139,- bedragen de totale nominale geraamde kosten € 5.917.436,-

4.5 Opbrengsten

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

- grondopbrengsten (art. 6.2.7 sub a Bro)

De grondopbrengsten zijn residueel berekend. De opbrengsten voor het plangebied zijn in de onderstaande tabel uitgewerkt. Met nadruk wordt opgemerkt dat de opbrengsten in dit stadium gebaseerd zijn op zogenaamde kengetallen. De grondopbrengsten per woningtype zijn bepaald op basis van een "residuele berekening" zoals dat in de Nota Grondbeleid 2010, beleidsinstrumentarium en uitgangspunten, gemeente Breukelen, vastgesteld 26 januari 2010, is vastgelegd. De woningtypen, von-prijzen en de bijbehorende grondopbrengsten zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Zie hiervoor ook de bijbehorende typologieën kaart in bijlage 6.6.

kenmerken bouwprogramma								
type woning		rijwoningen	soc. rijwoningen	2 ^e 1	vrijstaand	appartementen	soc. app	waterwoningen
kavelgrootte	m2	185	151	216	310	54	54	96
bvo	m2	90	140	150	250	90	90	192
VON-prijs ex. BTW	€	213.318	213.315	307.528	427.543	181.755	181.755	324.627
grondwaarde	€	94.518	20.000	109.528	163.543	62.955	20.000	82.707
grondquote	%	44%	9%	36%	38%	35%	11%	25%
grondprijs per m2	€	511	132	507	528	1.163	222	862

4.6 Grondgebruikanalyse

Zie hiervoor de kaart grondgebruik in bijlage 6.5 in relatie met de typologieën kaarten in bijlage 6.6 a en b en de eigendomskaart in 6.2a . Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren te maken krijgen op basis van het voorliggende plan. Tevens kan worden afgeleid wat het te verwachten opbrengst potentieel is. In onderstaande tabel is het ruimtegebruik per grondeigenaar weergegeven.

Ruimtegebruik						
Eigenaar: A	31.056	m2				
programma	totaal	uitgeefbaar aantal in m2	niet uitgeefbaar groen	water	verharding	% uitgeefbaar
rijwoningen	4.070	4.070				100%
soc. rijwoningen	1.208	1.208				100%
2^1	1.728	1.728				100%
vrijstaand	1.860	1.860				100%
appartementen	866	866				100%
soc. app	1.300	1.300				100%
waterwoningen	768	768				100%
totaal	31.056	11.800	6.427	6.565	6.264	38%
Ruimtegebruik						
Eigenaar: B	176	m2				
programma	totaal	uitgeefbaar aantal in m2	niet uitgeefbaar groen	water	verharding	% uitgeefbaar
	176		118	58		0%
totaal	176	0	118	58	0	0%
Ruimtegebruik						
Eigenaar: C	654	m2				
programma	totaal	uitgeefbaar aantal in m2	niet uitgeefbaar groen	water	verharding	% uitgeefbaar
	654		451	203		0%
totaal	654	0	451	203	0	0%
Ruimtegebruik						
Gemeente Breukelen	1.166	m2				
programma	totaal	uitgeefbaar aantal in m2	niet uitgeefbaar groen	water	verharding	% uitgeefbaar
	1.166		119	70	977	0%
totaal	1.166	0	119	70	977	0%

4.7 Resultaat

De kosten en de opbrengsten zijn in de tijd gefaseerd. Deze paragraaf geeft de uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd weer.

- parameters

In onderstaande tabel zijn de gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van de exploitatie weergegeven. Dit is conform de gemeentelijke parameters

Uitgangspunten	
Startdatum	1-jan-11
Einddatum:	1-jul-15
Prijspeildatum	1-jan-10
Renteverlies per jaar:	5,00%
Rentewinst per jaar:	5,00%
kostenstijging per jaar:	3,00%
opbrengstenstijging per jaar:	3,00%

- kosten en opbrengsten faseren

In de bijlage 6.11 is de planning weergegeven over de uitvoering van het project. Aan de hand van deze planning zijn de kosten in de exploitatie in de tijd gezet.

- Netto Contante Waarde

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten, kosten en resultaat. Deze zijn als nominaal, start- en eindwaarde gegeven. Het project kent een positief resultaat op startwaarde bedraagt deze € 229.656,-.

Overzicht waardeberekeningen			
	opbrengsten	kosten	resultaat
nominaal	6.245.810	5.917.436	328.373
startwaarde	5.991.154	5.761.498	229.656
eindwaarde	7.684.162	7.389.609	294.553

4.8 Maximaal te verhalen kosten

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

Onderstaande tabel laat zien dat de totale netto contante opbrengsten hoger zijn dan de totale netto contante kosten. Dit betekent dat de totale kosten zijn te verhalen zijn op de exploitanten.

Aftopping kosten	
	NCW per jan-11
Netto contante kosten	€ 5.761.498
de grondopbrengsten zijn	€ 5.991.154
bijdrage gemeente	€ 0
bijdrage provincie	€ 0
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 0
maximaal te verhalen	€ 5.761.498

4.9 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Deze verdeling vindt plaats per exploitant aan de hand van een gewogen basiseenheid.

Deze basiseenheid is berekend op basis van het te realiseren programma. Hieronder is de uitkomst van deze berekening weergegeven.

- basiseenheden

Per woningtype is een basiseenheid gegeven. In de sociale woningbouw is dat één appartement, bij de overige woningtypen is dat een m2. Per basiseenheid is een gewicht gekoppeld. Onderstaand tabel geeft deze definiëring van basiseenheden.

Definiering basiseenheden					
type	#	basis- eenheid	eenheid	gewicht	totaal
rijwoningen	4070	1	m2	1,00	4070
soc. rijwoningen	8	1	aantal	39,15	313,169
2^1	1728	1	m2	0,99	1715,035
vrijstaand	1860	1	m2	1,03	1920,621
appartementen	16	1	aantal	123,22	1971,57
soc. app	24	1	aantal	39,15	939,5071
waterwoningen	768	1	m2	1,69	1295,062
totaal					12224,96

- exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten van € 5.761.498 te delen door het aantal gewogen basiseenheden van 12224,96. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage van € 471,29,- per gewogen basiseenheid.

- exploitatiebijdrage per exploitant

Onderstaande tabel geeft een inzicht op de bijdrage per exploitant.

exploitatiebijdrage per eigenaar			
eigenaar	opbrengstpercentage	aantal gewogen basiseenheden	bijdrage exploitant
gemeente	0,00%	0	€ -
particulier A	100,00%	12.225	€ 5.761.498,28
particulier B	0,00%	0	€ -
particulier C	0,00%	0	€ -
totaal	100%	12225	€ 5.761.498,28

Let wel dit is een indicatie van de exploitatiebijdrage. Van de hierboven genoemde exploitatiebijdrage moet de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf te verrichten werkzaamheden nog worden afgehaald. Omdat de gronden nog van eigenaar kunnen wisselen zijn de genoemde bedragen niet hard.

5 Regels

Artikel 1 Algemeen

Artikel 1.1

- Dit exploitatieplan “Exploitatieplan Vierde Kwadrant, Kockengen” is gekoppeld aan het bestemmingsplan “Vierde Kwadrant, Kockengen”, zoals vastgesteld in de gemeenteraad van Breukelen op....., besluitnummer.....
- Het is verboden om de werken en werkzaamheden waarop de eisen als vermeld in de hierna volgende artikelen van dit exploitatieplan betrekking hebben, uit te voeren in strijd met die eisen. Overtreding van deze regel wordt op grond van de Wet Economische Delicten aangemerkt als een strafbaar feit. Het exploitatiegebied omvat de gronden die liggen binnen de begrenzing zoals aangegeven op de tekeningen die bij dit exploitatieplan zijn gevoegd als bijlage 6.2.a en 6.2.b. Hierin is ook de verhouding tussen gemeentelijk en particulier eigendom weergegeven.
- De kwaliteitsdocumenten:
 - ‘Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan het Vierde Kwadrant, Kockengen’ van BRO, d.d. 4 februari 2010
 - ‘Energievisie Vierde Kwadrant’ is opgesteld door het adviesbureau Merosch d.d. 2 november 2009. In maart 2010 heeft de raad de energievisie vastgesteld en gekozen voor het niveau “uitdagend”.
 - ‘Verkeersonderzoek Kockengen’ van BRO, d.d. 8 februari 2008 zijn als bijlagen 6.7- 6.10 bij dit exploitatieplan gevoegd en maken integraal onderdeel uit van het exploitatieplan.

Artikel 1.2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan “Vierde Kwadrant, Kockengen” van de gemeente Breukelen, vervat in de verbeelding en regels.

Verbeelding:

Tekening met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, evenals het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar:

De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied:

De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Functie:

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gesloten grondbalans:

Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en anderzijds gronden welke voor ophoging van het plangebied worden aangevoerd, dat de af te graven grond in het gebied verwerkt wordt en er alleen indien noodzakelijk andere grond wordt aangevoerd als verder nodig is voor ophoging van het plangebied. Een en ander conform de waterhuishoudkundige en grondmechanische eisen die de bodem ter plekke stelt aan de functie woningbouw en openbare ruimte.

Sociale huurwoning:

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.

Peil:

Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

Werk:

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 2.1 Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het terrein wordt een definitief ontwerp en bestek opgesteld. Uitgangspunt hierbij is het bestemmingsplan en de in de bijlagen 6.7 - 6.9 opgenomen kwaliteitsdocumenten. Het definitief ontwerp en de bestekken behoeven de goedkeuring van burgemeester en wethouders van de gemeente Breukelen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan de goedkeuring van het definitief ontwerp aanvullende voorwaarden en kwaliteitseisen te verbinden voor zover deze aanvullende voorwaarden en kwaliteitseisen ten doel hebben de beoogde kwaliteit zoals deze is vastgelegd in dit exploitatieplan en het bij dit plan behorende beeldkwaliteits- en inrichtingsplan en de energievisie te verzekeren.

Artikel 2.2 Grondwerken en waterberging

Voor de civiele werken dient nader onderzoek uitgevoerd te worden ter voorkoming van bodemdaling en een optimale waterhuishouding. Dit onderzoek en de uit te voeren civiele werken dienen afgestemd te worden met het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de gemeente Breukelen. Uitgangspunt is dat het maaiveld in het plangebied integraal wordt opgehoogd voor wat betreft de gronden die als openbare ruimte worden ingericht en de uitgeefbare gronden voor wat betreft het gedeelte dat bebouwd wordt.

Materiaal voor de ophoging zal in ieder geval afkomstig zijn uit de te graven watergangen. Dat zal alleen dan het geval zijn indien het vrijkomende materiaal voldoet aan de eisen die aan materiaal voor ophoging worden gesteld. De hoeveelheid benodigd en samenstelling van het ophoogmateriaal dient in het definitief ontwerp en in het bestek te worden vastgesteld.

Er wordt circa 25% van de toename van het verhard oppervlak aan water aangelegd. Uitgangspunt is een stedelijk vast waterpeil van -1,90 m NAP. De randsloot van het plangebied krijgt eveneens dit stedelijk waterpeil. Dit betekent kunstwerken aanleggen zoals stuwen (peilregulerend kunstwerk) en gronddammen.

Artikel 3

Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Goedkeuring bouwproces

- Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces. Hierin zijn tenminste onderwerpen als kwaliteitsborging, veiligheid, planning, bouwlogistiek, fasering, overdracht en beheer opgenomen.
- Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het plan, als bedoeld in lid 1, ter goedkeuring is voor gelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders

- Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan voor het bouwproces
- Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van het plan voor het bouwproces
- Aan het besluit als bedoeld in lid 3 kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het bouwproces

Artikel 3.2 Goedkeuring ontwerp en bestek

- Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders
- Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring
- Aan het goedkeuringsbesluit kunnen, voor zover deze niet al voortvloeien uit het de documenten in de bijlagen 6.7 – 6.9 voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten
- Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek

Artikel 3.3 Toezicht en eindinspectie

Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vindt gemeentelijk toezicht plaats tijdens de uitvoering van werken en werkzaamheden en eindinspectie direct voorafgaande aan de overdracht.

Artikel 3.4 Aanbesteding

- Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing zoals vastgelegd in de nota inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Breukelen, april 2009, opgenomen als bijlage 6.10 van dit exploitatieplan.
- Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient aan burgemeester en wethouders ter toetsing worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen in overeenstemming met het bepaalde in lid 1
- Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders kenbaar hebben gemaakt dat de aanbestedingsprocedure is verlopen in overeenstemming met het bepaalde in lid 1
- Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen van een voorgenomen besluit, als bedoeld in lid 2

Artikel 4

Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

Woningbouwcategorieën

- De met blauw aangegeven gronden op de kaart in bijlage 6.6.b sociale woningbouw/ vrije sector, zijn bestemd voor sociale huurwoningen.
- Binnen het exploitatiegebied zijn de gronden bestemd voor ten minste 32 sociale huurwoningen of 35% van het totaal aantal woningen.

Artikel 5**Verbodsbepalingen**

- Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 2, 3 en 4 genoemde regels
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 indien het voldoen aan de eisen en regels niet uitvoerbaar blijkt te zijn
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige regels en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan

Artikel 6**Slotbepaling**

Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels exploitatieplan Vierde Kwadrant Kockengen”

Bijlagen

Bijlage 6.1 Kaart met bestaande situatie

Bijlage 6.2 a. Kaart exploitatiegebied

Bijlage 6.2 b. Eigendomskaart

Bijlage 6.3 Verbeelding

Bijlage 6.4 Kaart verkavelingsplan

Bijlage 6.5 Kaart grondgebruik

Bijlage 6.6 a. Kaart woningtypen

Bijlage 6.6 b Kaart sociale woningbouw/ vrije sector

**Bijlage 6.7 Beeldkwaliteits- en
inrichtingsplan het Vierde Kwadrant,
Kockengen, BRO, d.d. 4 februari 2010**

Bijlage 6.8 Energievisie Vierde Kwadrant, BRO, d.d. 2 november 2009

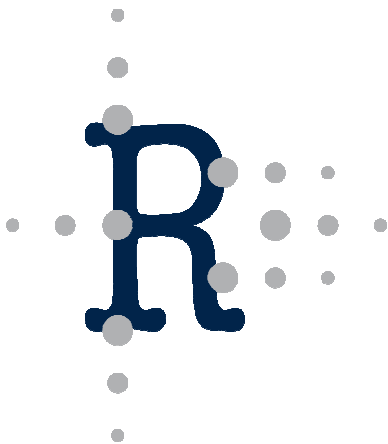
Bijlage 6.9 Verkeersonderzoek

Kockengen, BRO, d.d. 8 februari 2008

**Bijlage 6.10 Inkoop- en
aanbestedingbeleid gemeente
Breukelen, april 2009**

Bijlage 6.11 Planning ontwikkeling Vierde Kwadrant, d.d. 22 januari 2010

Bijlage 6.12 Nominale kosten en baten overzicht, d.d. 12 februari 2010



bureau Rekenruimte

Prinses Julianaplein 14a-1

3817 CS Amersfoort

t 033 461 88 08

Postadres:

Stationsplein 3a

8011 CW Zwolle

info@bureaurekenruimte.nl