PurpleBlue

Ontwerp Exploitatieplan Amersfoortseweg-West

Gemeente Bunschoten

Kenmerk R002-4637276PUR-rlk-V03-NL

Verantwoording

Titel	Ontwerp Exploitatieplan Amersfoortseweg-West
Opdrachtgever	Gemeente Bunschoten
Projectleider	E.J. van Baardewijk
Auteur(s)	mr. P. Urper en drs. S.W. Koster
Projectnummer	4637276
Aantal pagina's	24 (exclusief bijlagen)
Datum	31 maart 2011
Handtekening	

Colofon

PurpleBlue
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon +31 57 06 99 47 7
Fax +31 57 06 99 66 6

Inhoud

1 Algemeen ... 7
1.1 Aanleiding ... 7
1.2 Leeswijzer ... 7
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld ... 8
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan ... 8
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan ... 8
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening ... 10

2 Toelichting op de kaarten ... 11

3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden ... 13

4 De exploitatieopzet ... 15
4.1 Ruimtegebruik ... 15
4.2 Eigendomsituatie ... 16
4.3 Programma ... 16
4.4 Kosten ... 16
4.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.d Bro) ... 17
4.4.2 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.23.d Bro) ... 17
4.4.3 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro) ... 17
4.4.4 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro) ... 18
4.4.5 Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro) ... 18
4.4.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro) ... 18
4.4.7 Planschade (6.2.4.l Bro) ... 18
4.5 Opbrengsten ... 19
4.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro) ... 19
4.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro) ... 19
4.5.3 Overzicht opbrengsten ... 19
4.6 Kaart Grondgebruik en analyse ... 19
4.7 Resultaat ... 20
4.7.1 Parameters ... 20
4.7.2 Fasering ... 21
4.7.3 Netto contante waarde ... 21
4.8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten ... 21
4.9 Berekening exploitatiebijdrage ... 22
4.9.1 Exploitatiebijdrage per exploitant ... 23

Bijlage(n)

1. Kaart exploitatiegebied Amersfoortseweg-West
2. Kaart exploitatiegebied en grondgebruik Haarbrug-Zuid
3. Kaart eigendommen Amersfoortseweg-West
4. Kaart bestaande situatie Amersfoortseweg-West
5. Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De raad van de gemeente Bunschoten heeft op 26 april 2001 de ‘Toekomstvisie Bunschoten 2015’ vastgesteld, waarin zij de ontwikkeling van wonen, werken, recreatie en voorzieningen tot 2015 heeft weergegeven. In deze visie is berekend dat er tot 2015 ten minste 20 hectare bedrijventerrein moet worden ontwikkeld. Dit niet alleen voor groei van bestaande bedrijven en voor de komst van nieuwe bedrijven maar ook om verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken van andere bedrijventerreinen, zoals ‘De Kronkels’ en ‘Zuidwenk’, ter beperking van verkeershinder en milieuhinder binnen de kern.

De ‘Toekomstvisie Bunschoten 2015’ heeft vervolgens gediend als input voor het op 13 december 2004 vastgestelde Streekplan 2005 - 2015 van de provincie Utrecht waarbij de gemeente Bunschoten de mogelijkheid gekregen heeft om aan de zuidzijde van de bebouwde kom het gebied Amersfoortseweg West met nieuwe bedrijven / kantoren uit te breiden en een nieuw bedrijventerrein, te weten Haarbrug-Zuid, te realiseren.

De ambities van de gemeente Bunschoten zijn:
- Een zorgvuldige overgang maken naar het nationaal landschap Arkemheen / Eemland
- Het belangrijkste entreegebied van de gemeente gezicht en kwaliteit geven
- Stimuleren van een grotere variatie in de bedrijvigheid zonder de traditionele bedrijfstakken uit het oog te verliezen

Ingevolge artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De Wro gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen en eisen te stellen met betrekking tot de uitvoering ervan.

Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 stelt de gemeente ten aanzien van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West dit exploitatieplan vast en wel onder de naam ‘Exploitatieplan Amersfoortseweg West’.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen paragraafsgewijs 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) en jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6)
- Vervolgens toelichtingen op de kaarten (hoofdstuk 2) en op de regels (hoofdstuk 3)
- Dan de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- Vervolgens de exploitatieopzet in hoofdstuk 5, de regels in hoofdstuk 6
- Tenslotte volgen aan het eind van dit rapport de bijlagen

Alle bijlagen zijn onderdeel van het exploitatieplan Amersfoortseweg West.

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Haarbrug-Zuid. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het exploitatiegebied Amersfoortseweg West, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing van bedrijven / kantoren te bieden.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het bestemmingsplangebied valt uiteen in twee exploitatiegebieden met elk een exploitatieplan. Het betreft enerzijds de gronden ten oosten van de Amersfoortseweg, waar agrarische gronden bouwrijp worden gemaakt voor een ontwikkeling naar bedrijventerrein (Haarbrug-Zuid) en anderzijds de gronden ten westen van de Amersfoortseweg, waar op bestaande bebouwde percelen uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing worden mogelijk gemaakt (Amersfoortseweg West). Tussen deze twee gebieden bestaat geen functionele samenhang. De nodige voorzieningen worden voor elk van beide gebieden afzonderlijk aangelegd. Daarom is er voor gekozen om voor ieder exploitatiegebied een exploitatieplan vast te stellen.
De begrenzing van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied (bijlage 1). Ter informatie is de kaart van het exploitatiegebied Haarbrug-Zuid bijgevoegd (bijlage 2).

Van het bestemmingsplangebied worden die gebieden uitgezonderd waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd, en/of niet te kwalificeren zijn als ‘bouwplan’ in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

De redenen voor de begrenzing van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West zoals te zien op de kaart Exploitatiegebied (bijlage 1) zijn als volgt. De aanhaling van de hierna te noemen percelen betreft percelen kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N met de hierna genoemde nummers:

1. Percelen 157, 158, 156, 160, 162
   Ten aanzien van deze bestaande bebouwde percelen worden nieuwe uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing gecreëerd. Deze nieuwe bouwmogelijkheden gelden als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Daarom worden deze percelen binnen het exploitatiegebied opgenomen.

   Hierbij geldt dat een aantal bestaande bouwwerken en stroken ten behoeve van groen, verkeersbestemming en/of watergang uitgezonderd zijn van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West. De redenen hiervoor zijn:

   Woonpand: perceel 156, 157 en 160
   Ten aanzien van het perceel 157 geldt dat het woonpand in het noorden gehandhaafd wordt. Dit pand krijgt namelijk de bestemming bedrijfswoning. Ter realisering van deze bestemming is geen sloop en nieuwbouw, en derhalve geen omgevingsvergunning nodig. Om die reden wordt het van het exploitatiegebied uitgezonderd. Dit geldt ook ten aanzien van het woonpand aan de oostkant van het perceel 156 en van het perceel 160.

   Schuur: perceel 156 en 160
   Tevens geldt ten aanzien van de schuur aan de westkant van het perceel 156 de aanname dat deze schuur gehandhaafd wordt. Immers, met handhaving van deze schuur wordt de uitbreidingsmogelijkheid van de rest van het perceel niet belemmerd. Dit geldt niet ten aanzien van de schuur op het perceel 160. Hiervoor geldt dat deze niet gehandhaafd kan worden, dit vanwege het feit dat met handhaving de uitbreidingsmogelijkheid van het perceel 160 niet optimaal benut kan worden.

   Bestemming groen: perceel 156, 157, 160, 162
   Het gedeelte met bestemming groen aan de oostkant van deze percelen valt buiten het exploitatiegebied. Er is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden en inrichtingsactiviteiten, want het behoort tot privé terrein.

   Bestemming verkeer: perceel 158
   Ten aanzien van de strook aan de oostkant van het perceel 158 geldt dat deze strook buiten het exploitatiegebied wordt uitgezonderd dit ten behoeve van de verkeersbestemming die niet binnen het exploitatiegebied valt.

2. Perceel 159
   De bestemming wordt gewijzigd, alleen dit leidt niet tot nieuwe bouwmogelijkheden. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Om die reden wordt het van het exploitatiegebied uitgezonderd.

3. Perceel 163
   Bestemming is te handhaven bestemming om die reden wordt het van het exploitatiegebied uitgezonderd.

4. Watergangen
   Ten aanzien van alle watergangen geldt dat deze van het exploitatiegebied uitgezonderd worden omdat er geen sprake is van inrichtingsactiviteiten.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Het werken met herzieningen geeft mogelijkheden om, gedurende de tijd dat het exploitatiegebied in ontwikkeling is, flexibel te zijn met bijvoorbeeld de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij is onderscheid te maken tussen structurele en niet-structurele herzieningen. Het verschil tussen structurele en niet-structurele herzieningen is van belang vanwege het verschil in procedure en rechtsbescherming. Op niet-structurele herzieningen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) niet van toepassing en is geen beroep mogelijk, bij structurele herzieningen wel.

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. Herziening kan ook leiden tot het opnemen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een afrekening 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. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeenten het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

2 Toelichting op de kaarten

In hoofdstuk 1 is reeds verwezen naar de kaart voor de begrenzing van beide exploitatiegebieden, te weten Amersfoortseweg West en Haarbrug-Zuid. Bij dit exploitatieplan behoort nog een aantal kaarten. De functie hiervan wordt hierna toegelicht.

Kaart Exploitatiegebied, bijlage 1
Deze kaart geeft de uitgeefbare delen en het openbaar gebied weer. Voor wat betreft het openbaar gebied geldt dat deze kaart bindend is via de regels van hoofdstuk 6.

Kaart Eigendommen, bijlage 3
Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie.

Kaart Bestaande situatie, bijlage 4
Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de verschillen tussen enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie.

3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied Amersfoortseweg West worden geen werken en werkzaamheden uitgevoerd.

In dit exploitatiegebied worden alleen bouwrijpe kavels uitgegeven ter realisatie van de uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing van bedrijven. Omdat de uit te geven percelen al bouwrijp zijn, zijn er dus geen werken en werkzaamheden nodig. Daarbij geldt ook dat deze percelen al aangesloten zijn op de bestaande nutsvoorzieningen. Tot slot vinden er ook geen inrichtingsactiviteiten ten behoeve van de openbare ruimte plaats.

4 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

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 en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de exploitatiebijdrage per exploitant op basis van opbrengstpotentie.

4.1 Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de kaart Bestaande situatie. Het exploitatiegebied wordt momenteel gebruikt voor kleinschalige bedrijvigheid, wonen, infrastructuur en agrarische gronden. Het gebied wordt ten oosten begrensd door de Amersfoortseweg.

In de toekomstige situatie kan het gebied worden omgezet in een bedrijventerrein met zichtlocaties aan de Amersfoortseweg. De ontsluiting kan geschieden met behulp van bestaande infrastructuur.

In tabel 4.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 18.634 m² groot (netto plangebied). De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied.

Tabel 4.1 Toekomstig ruimtegebruik

Element	Aantal m²	Procentueel
Exploitatiegebied	18.634	100 %
Uitgeefbaar gebied	18.634	100 %

4.2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de eigenaren met een lettercode benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven.

Tabel 4.2 Eigendomspositie

	Aantal m²	Procentueel
A. van Twillert (Aalbert) (**Eigenaar A**)	4.128	22 %
W. Koelewijn Beheer (**Eigenaar B**)	927	5 %
A. van Twillert (Aart) (**Eigenaar C**)	7.135	39 %
P.C. Borsen (**Eigenaar D**)	4.162	22 %
W.G. Poort (**Eigenaar E**)	2.282	12 %
Totaal	**18.634**	**100 %**

De exploitatiebijdrage is per eigenaar bepaald, zodat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning, of via een posterieure grondexploitatieovereenkomst zijn aandeel (exploitatiebijdrage) betaalt.

4.3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 4.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is het bestemmingsplan gehanteerd. In deze plannen is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald. Een gedetailleerde verkaveling is nog niet beschikbaar en nog flexibel in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de potentiële bedrijven (en de omvang van deze bedrijven) die zich aandienen.

Tabel 4.3 Programma

Bestemming	Omvang / aantal
Kantoren	m² uitgeefbaar terrein
A Zichtlocatie Amersfoortseweg	18.634

4.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen 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 Amersfoortseweg West, ze worden alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en is om die reden een toerekening van 100 % van de kosten proportioneel.

4.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.d Bro)

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. Voor gronden waar 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).

In dit exploitatiegebied gaat de gemeente er vanuit dat de eigenaren zelf tot benutting van hun nieuwe bouwmogelijkheden overgaan. Van verwerving door de gemeente is dus geen sprake, zodat het uitgangspunt voor het ramen van de inbrengwaarden is dat er geen sprake zal zijn van onteigening.

De raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer drs. ing. R. Haaijer, rentmeester en Register-Taxateur, en de heer W. Ritsema, senior vastgoedadviseur en Gecertificeerd Taxateur, beiden verbonden aan bureau Van Heijst&partners Advies B.V. Van de vijf getaxeerde percelen geldt dat in vier gevallen de toekomstige waarde hoger is getaxeerd dan de huidige gebruikswaarde. Voor één perceel geldt dat de huidige gebruikswaarde hoger is getaxeerd dan de toekomstige waarde. Deze waarde is dan ook gehanteerd. Het betreft perceel sectie N, nummer 156. Voor de andere vier percelen is de toekomstige waarde gehanteerd. Uitgangspunt voor alle percelen is dat er geen sprake is van onteigening. De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt EUR 5.544.000,00. Dit is exclusief sloopkosten.

4.4.2 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.23.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van diverse gebouwen in het exploitatiegebied. Het totale nominale sloopbudget exclusief BTW is geraamd op EUR 25.000,00. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

4.4.3 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Voor zover de gemeente bekend zijn er geen saneringskosten te verwachten.

4.4.4 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

De percelen zijn momenteel bouw- en woonrijp. Onder deze noemer worden geen kosten meer gemaakt. Derhalve worden geen kosten opgenomen voor bouw- en woonrijp maken.

4.4.5 Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)

De plankostenscan wordt voorgeschreven via een ministeriële regeling. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Er is gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals gepubliceerd door VROM in 2010. De definitieve versie van de ministeriële regeling was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Mocht de definitieve versie afwijken van de in dit exploitatieplan gehanteerde versie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. Invulling van de scan is te vinden in bijlage 5 ‘Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan’. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Tabel 4.4 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	36.000
2	Stedenbouw	20.963
3	Ruimtelijke Ordening	12.626
4	Civiele en cultuurtechniek	-
5	Landmeten/vastgoedinformatie	5.434
7	Gronduitgifte	11.932
8	Management	66.96
9	Planeconomie	29.138
	Totaal	**182.490**

4.4.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Er is geen sprake van kosten voor tijdelijk beheer.

4.4.7 Planschade (6.2.4.l Bro)

Er is geen sprake van kosten voor planschade.

4.5 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.

4.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De grondopbrengsten zijn gebaseerd op gemeentelijk grondprijsbeleid.

Tabel 4.5 Uitgifteprijzen

Bestemming	Categorie	Prijs (exclusief BTW)
Kantoren	A (zichtlocatie Amersfoortseweg)	EUR 442 per m² uitgeefbaar

4.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Er zijn geen overige opbrengsten.

4.5.3 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen uit tabel 4.5 met het programma geconfronteerd.

Tabel 4.6 Programma in grondopbrengsten

Bestemming	Categorie	Oppervlakte	Uitgifteprijs	Grondopbrengsten (EUR)
Kantoren	A (zichtlocatie Amersfoortseweg	18.634 m² uitgeefbaar	EUR 442m² uitgeefbaar	EUR 8.236.228
Totaal				**EUR 8.236.228**

4.6 Kaart Grondgebruik en analyse

Via de kaart Exploitatiegebied wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is. De resultaten van de grondgebruikanalyse zijn in onderstaand tabel 4.7 aangegeven. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruikanalyse.

Tabel 4.7 Grondgebruikanalyse

Eigenaar	Uitgeefbaar gebied (m²)		
	Bedrijven	Openbaar	
Eigenaar A	4.128	-	4.128
Eigenaar B	927	-	927
Eigenaar C	7.135	-	7.135
Eigenaar D	4.162	-	4.162
Eigenaar E	2.282	-	2.282
Totaal	**18.634**		**18.634**

Alle uitgeefbare meters worden uitgegeven als zichtlocatie.

4.7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2011.

4.7.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 4.8 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2011
Startdatum exploitatie	1 januari 2011
Contante waarde datum	1 januari 2011
Laatste moment kosten of opbrengsten	1 januari 2011
Einddatum exploitatie	1 januari 2012
Aantal jaar exploitatieduur	1
Aantal jaar contant maken	1
Rente	5 %
Opbrengstenstijging	1,5 %
Kostenstijging	2,5 %

4.7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk indien dit aan de orde is. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Aangezien het plangebied bouwrijp is en volledig in eigendom van particulieren wordt in de fasering aangenomen dat de bouwvergunningen allen worden aangevraagd in het eerste jaar.

4.7.3 Netto contante waarde

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Tabel 4.9 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	8.236.228
Kosten nominaal	5.751.490
Saldo nominaal	2.484.738
Inkomstenstijging	-
Uitgavenstijging	-
Rente toerekening	124.237
Saldo eindwaarde d.d. 1 januari 2011	2.608.975
Saldo contante waarde d.d. 1 januari 2011	2.484.738

4.8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties[1], 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. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

[1] Bijdragen uit andere grondexploitaties is voor niet aan de orde.

Tabel 4.10 Maximaal te verhalen kosten

Element	netto contante waarde 1-1-2011
De netto contante kosten per 1 januari 2011 zijn	5.751.490
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2011 zijn	8.236.228
Subsidies en bijdragen derden per 1 januari 2011	-
Bijdragen andere grondexploitaties	-
Te verhalen kosten per 1 januari 2011	5.751.490

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten.
In totaal kan EUR 5.751.490,00 worden verhaald.

4.9 Berekening exploitatiebijdrage

De berekeningsmethode bepaalt de exploitatiebijdragen naar rato van grondopbrengsten per eigenaar, waarbij rekening wordt gehouden met faseringsinvloeden. In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen onder andere uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van grondopbrengsten en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën in het exploitatieplan worden woningen (desgewenst onderverdeeld in diverse prijscategorieën), kantoren, bedrijven, winkels, maatschappelijke voorzieningen et cetera gehanteerd. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende categorieën 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 het exploitatieplan. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grondopbrengsten per exploitant gedeeld door de totale opbrengsten vermenigvuldigd met het totaal aan te verhalen kosten.

De te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 5.751.490,00.
Deze kosten worden op basis van de contante opbrengsten per exploitant verdeeld.
Onderstaande tabel laat zien hoe de opbrengsten zijn verdeeld.

Tabel 4.11 Verdeling contante opbrengsten per exploitant

Exploitant	Contante opbrengsten	Percentage
Eigenaar A	1.824.576	22,2 %
Eigenaar B	409.734	5,0 %
Eigenaar C	3.153.670	38,3 %
Eigenaar D	1.839.604	22,3 %
Eigenaar E	1.008.644	12,2 %
Totaal	**8.236.228**	**100,0 %**

De opbrengstpotentie per eigenaar bepaalt in 5.9.4 de bruto en netto exploitatiebijdrage per exploitant.

4.9.1 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke exploitant (prijspeil 1 januari 2011). Van de hieronder 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.

Tabel 4.12 Exploitatiebijdrage per exploitant

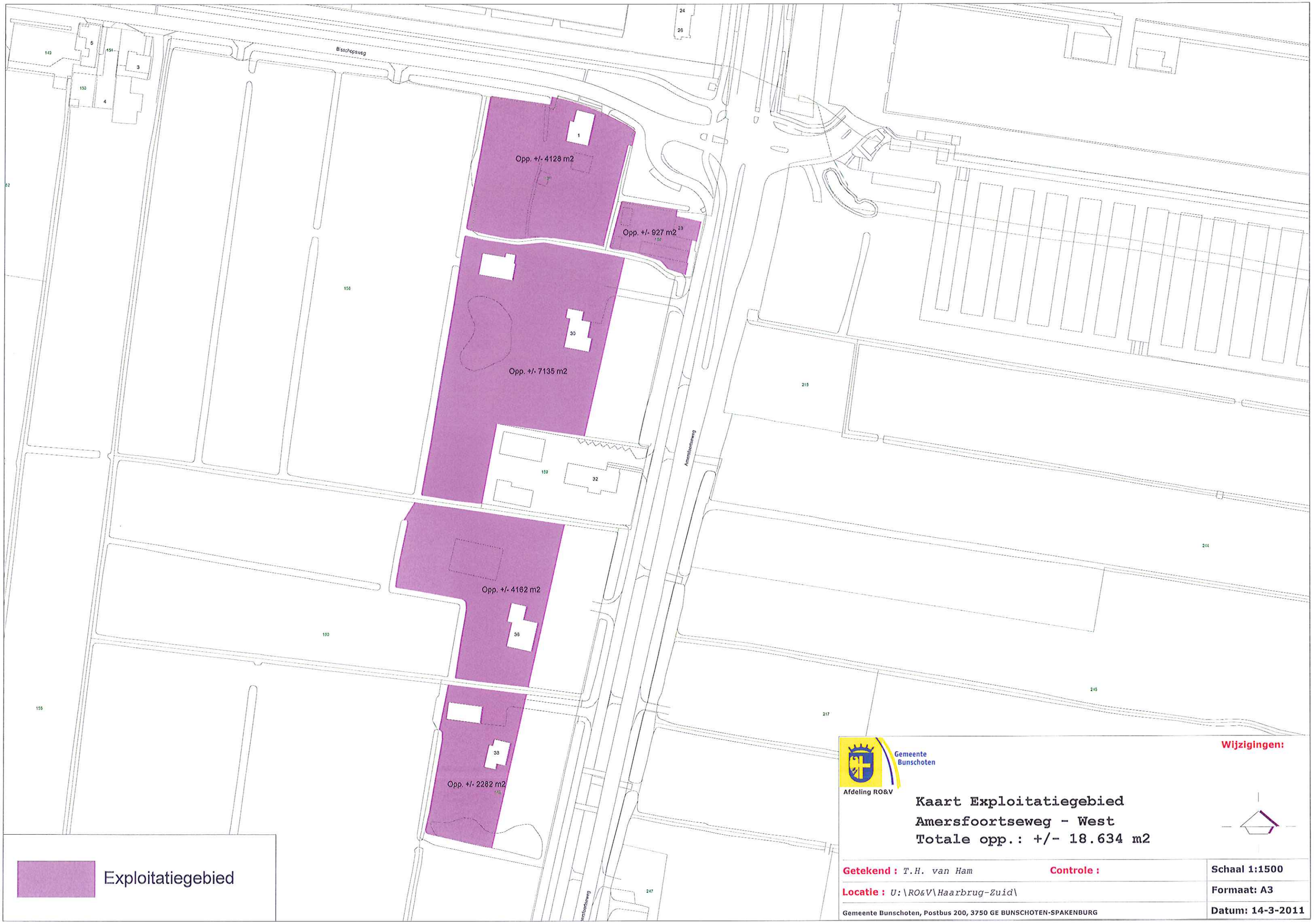
Eigenaar	Opbrengstpercentage*	Bruto bijdrage Exploitant	Minus inbrengwaarde	Netto bijdrage Exploitant
Eigenaar A	22,2 %	1.274.131,00	1.170.000,00	104.131,00
Eigenaar B	5,0 %	286.124,00	649.000,00	-362.876,00
Eigenaar C	38,3 %	2.202.258,00	1.893.000,00	309.258,00
Eigenaar D	22,3 %	1.284.625,00	1.141.000,00	143.625,00
Eigenaar E	12,2 %	704.352,00	691.000,00	13.352,00
Totaal	**100,0 %**	**5.751.490,00**	**5.544.000,00**	**207.490,00**

* Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat eigenaar op zijn gronden realiseert.

Bijlage

1

Kaart exploitatiegebied Amersfoortseweg-West


Bisschopsweg
Amersfoortseweg
Opp. +/- 4128 m2
Opp. +/- 927 m2
Opp. +/- 7135 m2
Opp. +/- 4162 m2
Opp. +/- 2282 m2
Exploitatiegebied
Wijzigingen:
Gemeente Bunschoten
Afdeling RO&V
Kaart Exploitatiegebied
Amersfoortseweg - West
Totale opp.: +/- 18.634 m2
Getekend : T.H. van Ham
Controle :
Schaal 1:1500
Locatie : U:\RO&V\Haarbrug-Zuid\
Formaat: A3
Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
Datum: 14-3-2011

Bijlage

2

Kaart exploitatiegebied en grondgebruik Haarbrug-Zuid

Terreinoppervlak

	Indicatieve locatie **Bouwkavels**	***34774 m2***
	Bouwvlakken	***99007 m2***
Totaal		***133781 m2***
	Indicatieve locatie **Collectieve openbare parkeerplaatsen**	***10790 m2***
	Overig openbaar gebied	***77173 m2***
	Exploitatiegrens Haarbrug - Zuid	***221744 m2***

Gemeente Bunschoten
Afdeling RO&V

Wijzigingen:

Kaart exploitatiegebied
en grondgebruik
Haarbrug - Zuid

Getekend : *T.H. van Ham*	**Controle :** *S. Vermeulen*	**Schaal 1:2500**
Locatie : *U:\BUNNED01\RO&V\Haarbrug Zuid*		**Formaat: A3**
Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG		**Datum: 17-3-2011**

Bijlage

3

Kaart eigendommen Amersfoortseweg-West

Eigendom Twillert A. van

Eigendom W. Koelewijn Beheer BV

Eigendom Twillert A. van

Eigendom Exploitatie- en Beleggingsmaatschappij Koops Bunschoten B.V.

Eigendom Borsen P.C.

Eigendom Poort W.G.

Gemeente Bunschoten

Afdeling RO&V

Wijzigingen:

Kaart eigendommen Amersfoortseweg - West

Getekend : *T.H. van Ham* **Controle :** *S. Vermeulen*

Locatie : *U:\BUNNED01\RO&V\Haarbrug - Zuid*

Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Schaal 1:1500

Formaat: A3

Datum: 17-3-2011

Bijlage

4

Kaart bestaande situatie Amersfoortseweg-West

Gemeente Bunschoten

Afdeling RO&V

Kaart bestaande situatie
Amersfoortseweg - West

Wijzigingen:

Getekend :	Controle :	Schaal 1:5119
Locatie :		Formaat: A4
Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG		Datum: 17-3-2011

Bijlage

5

Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan

Er is een integrale plankostenscan opgesteld voor Haarbrug-Zuid en Amersfoortseweg-West. Het resultaat is als volgt aan beide gebieden toegerekend.

- De kosten voor civiele en cultuurtechniek bedragen EUR 1.725.615,00 en hebben voor 100 % betrekking op Haarbrug-Zuid aangezien geen werkzaamheden voor bouw en woonrijp maken worden uitgevoerd in Amersfoortseweg-West
- De verwervingskosten bedragen EUR 54.000,00 en worden verdeeld op basis van vijf onbebouwde percelen op Haarbrug-Zuid (EUR 18.000,00) en vijf bebouwde percelen op Amersfoortseweg-West (EUR 36.000,00)
- De overige kosten worden verdeeld op basis van het aantal m² uitgeefbaar gebied per gebied. Haarbrug-Zuid beslaat 133.781 m² uitgeefbaar en Amersfoortseweg-West beslaat 18.634 m² uitgeefbaar. In percentages uitgedrukt is het aandeel van Haarbrug-Zuid 87,8 % en van Amerfoortseweg-West 12,2 %. De overige kosten bedragen EUR 1.198.198,00 waarvan 87,8 % ofwel EUR 1.051.708,00 aan Haarbrug-Zuid wordt toegerekend en 12,2 % ofwel EUR 146.490,00 aan Amersfoortseweg-West

De uitkomst van de plankostenscan EUR 2.997.814,00 wordt per saldo als volgt aan de gebieden toegerekend:

		Totaal (EUR)
Haarbrug-Zuid	EUR 1.725.615,00 + EUR 18.000,00 + EUR 1.051.708,00	2.795.324,00
Amersfoortseweg-West	EUR 36.000,00 + EUR 146.490,00	182.490,00

informatie tonen | informatie verbergen

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	23-3-2011
Gemeente	Bunschoten
Projectnaam	Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West
Projectnummer	0
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	10

	Produkt/activiteit	
	Verwerving	
ja nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	
		uur per onbebouwde perceel
		uur per woning (ook huur/pachtontbinding)
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
		uur per byzonder object
		uur per byzonder object in herstructurering
ja nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken	
		uur per administratieve procedure
		uur per gerechtelijke procedure
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening
ja nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	
		uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
ja nee	2.1 Programma van Eisen	
		uur voor opstellen pve
		uur bij maatschappelijk programa
ja nee	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
ja nee	2.3 Masterplan	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
ja nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
ja nee	2.5 Stedenbouwkundig plan	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
		uur bij maatschappelijk programa
ja nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	
		uur per woning
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
	Ruimtelijke ordening	
ja nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	
		uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
		uur per uitwerkingsplan
		uur per gedetailleerd bestemmingsplan
ja nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
ja nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	23-3-2011
Gemeente	Bunschoten
Projectnaam	Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West
Projectnummer	0
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	10

		Produkt/activiteit	
		Civiele en cultuur techniek	
☐ ja ☐ nee	4.1	Planontwikkeling	uur per week
☐ ja ☐ nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			% over sloopkosten
			uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
			% over bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
☐ ja ☐ nee	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
☐ ja ☐ nee	6.1	Omgevingsmanagement	
			Uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Gronduitgifte	
☐ ja ☐ nee	7.1	Gronduitgiftecontracten	
			uur per contract vrije kavel
			uur per contract overige woningbouw
			uur per contract bedrijvigheid
			uur per contract commercieel vastgoed
			uur per contract maatschappelijke voorzieningen
			uur per contract gemengde uitgiften
		Management	
☐ ja ☐ nee	8.1	Projectmanagement	uur per week
☐ ja ☐ nee	8.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
☐ ja ☐ nee	9.1	Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	23-3-2011	Complexiteit	103%
Gemeente	Bunschoten		
Projectnaam	Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	10		

print

	Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
	Verwerving	***450***	***€ 54.000***	***2%***
1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	450	€ 54.000	2%
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***1.429***	***€ 171.467***	***6%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5	Stedenbouwkundig plan	667	€ 80.018	3%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	762	€ 91.449	3%
	Ruimtelijke Ordening	***861***	***€ 103.275***	***3%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	608	€ 72.900	2%
3.2	Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	253	€ 30.375	1%
	Civiele en cultuur techniek	***1.081***	***€ 1.725.615***	***58%***
4.1	Planontwikkeling	1.081	€ 109.216	4%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 1.616.400	54%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***488***	***€ 44.443***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	488	€ 44.443	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Gronduitgifte	***800***	***€ 97.600***	***3%***
7.1	Gronduitgiftecontracten	800	€ 97.600	3%
	Management	***3.907***	***€ 543.082***	***18%***
8.1	Projectmanagement	3.907	€ 543.082	18%
8.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***1.954***	***€ 238.331***	***8%***
9.1	Planeconomie	1.954	€ 238.331	8%
	totaal	***10.970***	***€ 2.977.814***	***100%***

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	23-3-2011
Gemeente	Bunschoten
Projectnaam	Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West
Projectnummer	
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	10
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	8	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	24	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?		
	historisch gebied	☐ ja ☒ nee	
	binnenstedelijke locatie	☐ ja ☒ nee	
	inbreidingslocatie	☐ ja ☒ nee	
	uitleglocatie	☒ ja ☐ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☐ ja ☒ nee	

B Eigendomsituatie

5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	10	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	5	stuks
b	waarvan woningen	5	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	0	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?		
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	0	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	☐ ja ☒ nee	

C Beoogde programma

9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?		
	woningen	0	aantal
	bedrijvigheid	152.415	m2 uitgeefbaar
	commercieel/retail	0	m2 bvo
	maatschappelijk	0	m2 bvo
	recreatie	0	m2

D Onderzoeken

10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	☐ ja ☒ nee
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	☐ ja ☒ nee
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	☒ ja ☐ nee
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:		
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingsbesluit ?	☐ ja ☒ nee	
?	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?	Aantal	0
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee	
12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
? 13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	0,00	

F Civiele en cultuurtechniek

14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?		
	Slecht	☐ ja ☒ nee	
	Normaal	☒ ja ☐ nee	
	Goed	☐ ja ☒ nee	
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?	€ 123.420	
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	☒ ja ☐ nee	

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?		
	integraal	☒ ja ☐ nee	
	partieel	☐ ja ☒ nee	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	2	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	1	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	1	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 9.649.345	

G Gronduitgifte

18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	20	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	0	stuks