

## Raadsbesluit RIS294328

De raad van de gemeente Den Haag,

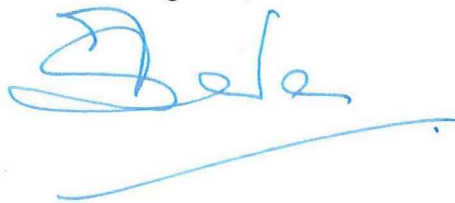
Gezien het voorstel van het college van 31 mei 2016,

Besluit:

- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ontvankelijk te verklaren, behoudens de zienswijzen van de gemeente Westland (Ra 2016.119). Deze is niet-ontvankelijk;
- II. De zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2016.120) in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. De zienswijzen van Harry van Paassen Kwekerijen B.V. (Ra 2016.123) in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ongegrond te verklaren;
- IV. De zienswijzen van Nederpelt Holding B.V., de heren M. Plug en J. Knijnenburg (Ra 2016.124) in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ongegrond te verklaren;
- V. Met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen de eerste herziening exploitatieplan Vroondaal, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.EX0001AVroondaal1-41ON met regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2016.

De griffier,



De voorzitter,



## **Strekt ter vervanging**

### **Voorstel van het college inzake vaststelling eerste herziening exploitatieplan Vroondaal**

#### **INLEIDING**

De Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4 Grondexploitatie) verplicht gemeente om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het primaire doel van een exploitatieplan is om kosten die ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied moeten worden gemaakt te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten.

Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro heeft de gemeenteraad op 18 februari 2014 (RIS 269828) een exploitatieplan vastgesteld onder de naam 'Exploitatieplan Vroondaal'. Een kaart van het gebied waarvoor het exploitatieplan geldt is opgenomen in bijlage 3 van het vastgestelde exploitatieplan. Dit exploitatieplan is op 29 juli 2015 onherroepelijk geworden. Conform artikel 6.15 Wro wordt (tenminste) elk jaar een herziening vastgesteld.

De vaststelling van de eerste herziening ziet voor het grootste deel op niet-structurele onderdelen (die de voortgang van de exploitatie betreffen), en voor een klein deel op structurele onderdelen (zoals bijvoorbeeld de fasering van de opbrengsten).

#### *Aanleiding*

Conform artikel 6.15 Wro wordt (tenminste) elk jaar een herziening vastgesteld. Dat gebeurt totdat alle werken en werkzaamheden en bouwwerken, die zijn voorzien in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Of eerder als gemeente (alsnog) de overige eigenaren heeft aangekocht of posterieure overeenkomsten met hen is aangegaan over zelfrealisatie.

Een herziening is vanaf de inwerkingtreding de geldende basis voor het verbinden van betalingsvoorschriften aan omgevingsvergunningen voor het bouwen, het geldende toetsingskader voor de verlening van zulke vergunningen en het kader voor de eventueel noodzakelijke handhaving van de regels van het exploitatieplan.

#### **Procedure**

##### *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 16 februari 2016 (DSO/2016.108 RIS 291917) heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art.6.14. Wro.

*Terinzagelegging ontwerpbesluit eerste herziening exploitatieplan Vroondaal*

Het ontwerpbesluit van de eerste herziening exploitatieplan heeft van 26 februari 2016 tot en met 7 april 2016 ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is opgenomen in het gemeenteblad nr. 38 d.d. 24 februari 2016 en Staatscourant nr. 9661, d.d. 24 februari 2016. Een kennisgeving is d.d. 24 februari 2016 ook gestuurd aan de belanghebbenden. Het ontwerpbesluit eerste herziening exploitatieplan was in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen).

Belanghebbenden konden gedurende de inzagetermijn schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken op het ontwerpbesluit voor zover dit betrekking heeft op structurele onderdelen.

Het college biedt de raad hierbij aan het eerste herziening exploitatieplan Vroondaal, ter vaststelling. Ter kennisname biedt het college ook een geconsolideerde versie van de eerste herziening van het exploitatieplan aan.

## INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Reg-nr. Indiener zienswijze

|             |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| Ra 2016.119 | Gemeente Westland                                          |
| Ra 2016.120 | Hoogheemraadschap Delfland                                 |
| Ra 2016.123 | Harry van Paassen Kwekerijen B.V.                          |
| Ra 2016.124 | Nederpelt Holding B.V., de heren M. Plug en J. Knijnenburg |

## Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

## Behandeling zienswijzen

### Ra 2016.119 Gemeente Westland

Geachte Raad,

In het kader van artikel 6.14, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbesluit tot vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan Vroondaal ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit ligt van 26 februari 2016 tot en met 7 april 2016 ter inzage.

Het ontwerpbesluit geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op de mogelijke afwenteling van water, door de ontwikkeling van Vroondaal naar Westlandsgebied.

Uit een recente watersysteemanalyse die Delfland heeft uitgevoerd voor de polders Oostmade en Westmade (februari 2016) blijkt dat mede door de ontwikkeling Vroondaal de peilstijging in de polders fors toeneemt. Door de hoge peilstijging kan er bij hevige buien inundatie vanuit oppervlaktewater optreden boven de normering. Hogere piekwaterstanden in Oostmade (Den Haag) werken door naar Westmade (Westland). Uw voorgenomen ontwikkeling zou een extra wateropgave in Westmade tot gevolg hebben. Een overleg over de gevolgen en mogelijke oplossingen heeft nog niet plaatsgevonden. Wij verzoeken de gemeente Den Haag om maatregelen te treffen om de peilstijging als gevolg van de ontwikkeling Vroondaal op te heffen/te compenseren op eigen grondgebied.

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan Vroondaal rekening houdt met onze zienswijze.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Westland,  
Namens hen,

A. Renes MScAdviseur  
Water afdeling Ruimte Omgeving en Veiligheid.

**Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:**

*Reclamant is geen eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied (zoals blijkt uit de Kaart exploitatiegebied en eigendommen, bijlage 3 bij het onherroepelijke exploitatieplan). Evenmin heeft reclamant een overeenkomst over grondexploitatie met de gemeente. Reclamant is daarom niet ontvankelijk.*

*Dat neemt niet weg dat het college bereid is in te gaan op de inhoud van de zienswijze. Reclamant stelt dat water uit Vroondaal (gemeente Den Haag) mogelijk afgewenteld wordt op Westlands grondgebied. Reclamant verwijst naar een watersysteemanalyse (WSA) voor de polders Oostmade en Westmade uitgevoerd door het Hoogheemraadschap Delfland (HHD) d.d. februari 2016. HHD stelt in deze analyse dat door de ontwikkeling van Vroondaal de peilstijging in de polders toeneemt. Als gevolg van deze stijging kan erbij hevige regenval inundatie vanuit oppervlaktewater optreden boven de normering. De hogere piekwaterstanden in Oostmade (Den Haag) werken door naar Westmade (Westland) wat een extra wateropgave in Westmade tot gevolg kan hebben.*

*De gemeente is van mening dat de opmerkingen van reclamant niet thuishoren bij een herziening van het exploitatieplan, aangezien het exploitatieplan onherroepelijk is en het punt van de wateropgave geen onderdeel vormt van het ontwerpbesluit tot de eerste herziening van het exploitatieplan. De gemeente is overigens van mening dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, voldoende rekening is gehouden met waterpeilen en inundatie van hemelwater voor het beoogde gebruik.*

*De gemeente Den Haag heeft samen met het Hoogheemraadschap Delfland (HHD) de watersysteemanalyse uitgevoerd. De gemeente merkt op dat niet de ontwikkeling van Vroondaal de peilstijging veroorzaakt, maar de nieuwe uitgangspunten ten gevolge van het extremer worden van het klimaat. Uit deze analyse blijkt dat bij de gehanteerde toekomstige neerslaggebeurtenissen slechts in beperkte mate en voor korte tijd op enkele locaties wateroverlast ontstaat. Met goede voorlichting aan de bewoners hoeft deze overlast niet tot schade te leiden. Daarom is volgens de gemeente Den Haag een peilstijging van 80 cm., acceptabel.*

*Grotere peilstijgingen, tot iets meer dan 90 cm., zijn volgens de WSA pas voorzien na het jaar 2050. Hoewel deze toekomstige peilstijging in het Haagse gebied niet problematisch lijkt, heeft de gemeente Den Haag aan het HHD aangegeven bereid te zijn, mee te werken aan maatregelen ter voorkoming van peilstijgingen boven de 90 cm.*

*Een mogelijke maatregel is het waterbergend vermogen in het landschapspark Madestein te vergroten mede in combinatie met een aanpassing door het HHD van het peilbeheer in de aanliggende watergangen.*

*De gemeente Den Haag is van mening dat het HHD een coördinerende taak heeft voor wat betreft gemeentegrensoverschrijdende afstemming met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Deze taak ligt niet bij de gemeente Den Haag. Hoe de gemeente Westland het beste haar water kan beheren daarover dient de gemeente Westland af te stemmen met het bevoegd gezag, het HHD. Desondanks zal Den Haag bij HHD verzoeken om een gezamenlijk overleg hierover te regelen.*

Conclusie

*Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze niet ontvankelijk.*

**Ra 2016.120** **Hoogheemraadschap van Delfland**

Geachte raad,

In het kader van artikel 6.14, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbesluit tot vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan Vroondaal ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit ligt van 26 februari 2016 tot en met 7 april 2016 ter inzage.

Het ontwerpbesluit geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding:

Uit nader onderzoek blijkt dat mede door de ontwikkeling de peilstijging in de polders beduidend toeneemt.

Uit een recente watersysteemanalyse die Delfland heeft uitgegeven voor de polders Oostmade en Westmade (februari 2016) blijkt dat mede door de ontwikkeling Vroondaal de peilstijging in de polders fors toeneemt. Gerekend is met een vergunde watersysteem voor Vroondaal Zuid 1 en het verwachte watersysteem in 2030. De piekwaterstanden kunnen plaatselijk met circa 35 cm stijgen als gevolg van de ontwikkeling van Vroondaal. Door de hoge peilstijging kan er bij hevige buien inundatie vanuit oppervlaktewater optreden boven de normering in tuinen van nieuwe woningen, in de openbare ruimte en in groengebieden. De hogere piekwaterstanden in Oostmade (Den Haag) werken ook door naar Westmade (Westland). De samenvatting van de watersysteemanalyse is als bijlage bij deze zienswijze gevoegd.

De uitkomsten van de watersysteemanalyse zijn in maart 2016 ambtelijk met de gemeente besproken. De uitkomsten werden door alle betrokkenen herkend. In het overleg heeft Delfland de suggestie gedaan te kijken of de benodigde maatregelen in de herinrichting van het park Madestein in te passen zijn.

Oplossingsrichtingen voor de maatregelen zijn de piekwaterstanden beperken, bijvoorbeeld door aanleg van waterberging, of het ophogen van de delen die inunderen. Een overleg over de vervolgstappen heeft nog niet plaatsgevonden.

Wij verzoeken u om de benodigde maatregelen te treffen om de peilstijging als gevolg van de ontwikkeling Vroondaal te compenseren.

Bestemmingsplan Madestein-Vroondaal vormt o.i. geen beletsel voor de compenserende maatregelen.

Wij verzoeken u voorts om deze maatregelen op te nemen in het exploitatieplan.

De kosten voor deze maatregelen kunnen in het exploitatieplan Vroondaal en de exploitatieopzet worden opgenomen, aangezien de benodigde maatregelen vallen onder de kostensoortenlijst zoals beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan Vroondaal de doelstellingen zoals verwoord in de gezamenlijk visie Toekomstbestendig Haags Water vertaalt naar de ontwikkeling en dat u rekening houdt met onze zienswijze.

Hoogachtend,  
Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland  
Namens deze,  
De teamleider Ruimtelijke planvorming

Drs. R.M.H. Tekke

**Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:**

*Reclamant is eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied. Reclamant is daarom ontvankelijk.*

*Het college is van mening dat de opmerkingen van reclamant niet thuishoren bij een herziening van het exploitatieplan, aangezien het exploitatieplan onherroepelijk is en het punt van de wateropgave geen onderdeel vormt van het ontwerpbesluit tot de eerste herziening van het exploitatieplan. Overigens hebben de voorstellen van reclamant voor de beheersmaatregelen betrekking op het gebied van het park Madestein dat **geen** deel uitmaakt van het exploitatieplangebied. Om die reden acht het college de zienswijze ongegrond. Dat neemt niet weg dat het college bereid is inhoudelijk in te gaan op de zienswijze.*

*Reclamant stelt dat de waterpeilen in de polders Oostmade en Westmade fors blijken toe te nemen bepaald in een watersysteemanalyse (WSA) die Hoogheemraadschap Delfland (HHD) heeft uitgevoerd (eindrapport februari 2016).*

*De gemeente is van mening dat de opmerkingen van reclamant niet thuishoren bij een herziening van het exploitatieplan, aangezien het exploitatieplan onherroepelijk is en het punt van de wateropgave geen onderdeel vormt van het ontwerpbesluit tot de eerste herziening van het exploitatieplan. De gemeente is overigens van mening dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal, voldoende rekening is gehouden met waterpeilen en inundatie van hemelwater voor het beoogde gebruik.*

*De gemeente Den Haag heeft samen met het Hoogheemraadschap Delfland (HHD) de watersysteemanalyse uitgevoerd. De gemeente merkt op dat niet de ontwikkeling van Vroondaal de peilstijging veroorzaakt, maar de nieuwe uitgangspunten ten gevolge van het extremer worden van het klimaat. Bij de opzet van Vroondaal is uitgegaan van een robuust watersysteem, een gescheiden rioleringsstelsel en een ruime drooglegging (ca. 1,5 meter). Zoals uit de WSA blijkt treedt bij de gehanteerde toekomstige neerslaggebeurtenissen slechts in beperkte mate en voor een korte tijd op enkele locaties wateroverlast op. Met goede voorlichting aan de bewoners hoeft deze overlast niet tot schade te leiden. Daarom is volgens de gemeente Den Haag een peilstijging van 80 cm., acceptabel.*

*In eerste instantie hanteerde het HHD de tijdelijke situatie namelijk braakliggend terrein als uitgangssituatie (jaren 2010 – 2011).*

*In deze overgangssituatie van glastuinbouw naar woningbouw waren de meeste kassen gesloopt en nog geen nieuwbouw gerealiseerd. Inmiddels is er overeenstemming tussen HHD en de gemeente Den Haag over de te hanteren nul-meting namelijk de toekomstige woonwijk met een groene structuur en niet de tijdelijke situatie. Daardoor is er aanzienlijk minder verharding dan in de oude situatie als tuinbouwgebied.*

*Grotere peilstijgingen, tot iets meer dan 90 cm., zijn volgens de studie pas voorzien na het jaar 2050. Hoewel deze toekomstige peilstijging in het Haagse gebied niet problematisch lijkt, is de gemeente Den Haag bereid mee te werken aan maatregelen ter voorkoming van peilstijgingen boven de 90 cm..*

*Een mogelijke maatregel is het waterbergend vermogen in het Landschapspark Madestein te vergroten, mede in combinatie met een aanpassing door het HHD van het peilbeheer in de aanliggende watergangen.*

Conclusie

*Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze niet gegrond.*

**Ra 2016.123**

**Harry van Paassen Kwekerijen B.V.**

Geachte gemeenteraad,

**Algemeen.**

Hierbij wil ik de zaken aan de orde stellen betreffende de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. Met name vraag ik aandacht voor zaken, die volgens mij niet verwerkt zijn conform de laatste rapportage van de commissie BBV. De taakomschrijving van de commissie BBV is als volgt:

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Deze commissie heeft voor wat betreft Grondexploitatie de volgende wijziging doorgevoerd:

Herziening BBV-verslaggevingsregels grondexploitaties m.i.v. 2016.

Deze publicatie, Notitie grondexploitatie 2016 is per 1-1-2016 is ingevoerd en geldt ook voor deze Exploitatieplan Vroondaal 1<sup>e</sup> herziening.

Deze notitie is terug te vinden op [www.commissiebbv.nl/thema/grondexploitaties](http://www.commissiebbv.nl/thema/grondexploitaties).

## Zienswijzen.

Derhalve wil ik de volgende punten uit uw exploitatieplan Vroondaal 1<sup>e</sup> herziening bij u onder de aandacht brengen:

### Punt 1.3 en 6

Hier wordt verwezen naar tabel 3 in paragraaf 6.2. Daar wordt verwezen naar de parameters kostenstijging, opbrengst stijging en rente, die in 2014 door de gemeenteraad zijn vastgesteld in het moederplan. Deze parameters zijn zeer belangrijk. Deze moeten voldoen aan reële uitgangspunten.

Ter info tabel 3 van artikel 6.2

Uitgangspunten parameters

Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis 4,00%

Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis 4,00%

Rentepercentage contante waarde op jaarbasis 4,00%

Kostenstijging op jaarbasis 2,00%

Opbrengststijging op jaarbasis 1,00%

Bij de toelichting op tabel 3 in paragraaf 6.2 staat in de Toelichting:

De uitgangspunten voor de parameters, zoals gehanteerd in de grondexploitatieopzet, zijn ontleend aan de MeerjarenPrognose Grondexploitatie (MPG).

In de BBV 2016 zijn echter nieuwe uitgangsnormen geformuleerd. Een samenvatting uit 2015 is als bijlage opgenomen. Een aantal “stellige uitspraken” zijn in de BBV 2016 opgenomen. Deze hebben nadrukkelijk invloed op tabel 3 van artikel 6.2. De indruk ontstaat, dat de BBV 2016 niet of slechts ten dele is verwerkt in de 1<sup>e</sup> herziening van dit exploitatieplan.

Als voorbeelden:

### 1. wat betreft de rente

Notitie Grondexploitaties van BBV

De combinatie van bovengenoemde factoren heeft geleid tot de volgende stellige uitspraak:

De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE. Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- Het rente percentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
- Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering;

Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan BIE. De rente aan BIE wordt toegerekend over de boekwaarde van BIE per 1 januari van het betreffende boekjaar. Dit wordt per grondexploitatiecomplex (kortweg grex) berekend.

### 2. wat betreft de disconteringsvoet, waarmee de Netto Contante Waarde wordt berekend:

## Notitie Grondexploitaties van BBV

Stellige uitspraak:

De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeente gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

Op het moment van het verschijnen van deze notitie bedraagt dit streefpercentage maximaal 2%.

**Zienswijze 1: Uw exploitatieplan 1<sup>e</sup> herziening zal moeten worden aangepast volgens de notitie van de Commissie BBV 2016; met name ook tabel 3 van paragraaf 6.2.**

### **2. Werking van het rekenmodel van een exploitatieplan betreffende de exploitatievergoeding.**

Allereerst de planning.

Mijn bouwontwikkeling zou volgens een door de gemeente opgezette planning plaatsvinden in 2019 en 2020. De ontwikkeling van mijn gebied is twee jaar naar voren gehaald, dat wil zeggen naar 2017 en 2018. Dit op grond van zowel mijn verzoek, mede ondersteund door Synchroom, gezien de voortvarende ontwikkeling van de bouwstromen.

Berekening exploitatiebijdrage waren op 1-1-2014 € 1.569.662,- en worden op 1-1-2016 € 1.893.364,- Een verhoging van 20,6%. In twee jaar! Dit komt niet reëel over. De opbrengsten komen eerder binnen! En gezien de prijsontwikkelingen en rentevoet is deze verhoging niet uit te leggen; ook al komt het wellicht uit het rekenprogramma.

Alhoewel ik geen rekenprogramma heb om dit door te rekenen, denk ik, dat dit komt door de aannamen van o.a. de percentages van de verdisconteringsvoet 4% en rente percentages. De verhoging sluit niet aan bij een bedrijfsmatige logica.

**Zienswijze 2: Uitgaande van het feit, dat allereerst de hierboven genoemde aanpassingen in zienswijze 1 doorgevoerd worden, kan uiterekend worden of de nieuwe exploitatiebijdrage verklaarbaar is. Tevens zal gekeken moeten worden of aannames (bijv. in tabel 3 van paragraaf 6.2) in het eerste exploitatieplan correct waren of niet en zo nodig aangepast dienen te worden.**

Een grondexploitatieplan en de daarbij behorende rekenprogramma is natuurlijk complex. Voor derden is de inhoudelijke kant moeilijk na te gaan. De uitkomsten moeten echter wel uitlegbaar en verifieerbaar zijn. Voor een zekere borging is een accountantsverklaring aan te bevelen. Is er een accountantsverklaring?

Met vriendelijke groet,

H.W.A. van Paassen  
Harry van Paassen Kwekerijen B.V.  
Norweg 89  
2448 AB 's Gravenhage

**Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:**

*Reclamant is eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied. Reclamant is daarom ontvankelijk.*

*Reclamant is van mening dat de uitgangspunten van de BBV 2016 (Besluit begroting en verantwoording) niet of slechts ten dele is verwerkt in de eerste herziening van het exploitatieplan. Hij is van mening dat het exploitatieplan moet worden aangepast volgens de notitie van de commissie BBV 2016; met name tabel 3 van paragraaf 6.2.*

**Zienswijze 1:**

*De commissie BBV geeft aan dat “Deze herziene notitie Grondexploitaties 2016 niet van toepassing is in gevallen waarin gemeenten een faciliterend grondbeleid voeren of gezamenlijk met private partijen gronden exploiteren binnen de kaders van een publiekprivaat samenwerkingsverband. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren en de gemeente kostenverhaal pleegt.” (blz. 3 uit: Notitie grondexploitaties 2016).*

*Uit de notitie BBV kan niet (zonder meer) worden afgeleid dat de stellige uitspraken en adviezen die daarin voorkomen ook voor exploitatieplannen zouden moeten gelden. Om die reden acht het college de zienswijze niet gegrond.*

*Echter, de gemeente Den Haag kiest ervoor de principes die worden gehanteerd voor gemeentelijke grondexploitaties, ook te hanteren in exploitatieplannen. De betreffende parameters (tabel 3) in het ontwerpbesluit zijn overeenkomstig de in de (actieve) grondexploitaties gehanteerde rekenparameters, zoals verantwoord in de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2015 (MPG). De parameters uit het MPG zijn van toepassing op de grondexploitaties per 1-1-2015, maar zijn ook nog toegepast op de operationele (actieve) grondexploitaties per 1-1-2016.*

*Vanuit deze optiek is het ontwerpbesluit dan ook opgesteld.*

*Duidelijk is dat de bepalingen en richtlijnen van de notitie grondexploitaties in werking treden met ingang van het begrotingsjaar 2016. Het college kon echter nog niet uitgaan van de notitie van de commissie BBV per 1 januari 2016 omdat ten tijde van het ontwerpbesluit omtrent de eerste herziening het wijzigingsbesluit BBV nog geen rechtsgeldige status. Het wijzigingsbesluit is op 17 maart 2016 geplaatst in het Staatsblad (nr. 2016, 101). Ten tweede was op het moment van vaststelling ontwerpbesluit, nog niet bekend welke invloed de verslaggevingsregels exact hadden op de parameters van actieve grondexploitaties.*

*Het gevolg van de notitie Grondexploitaties op de gemeentelijke grondexploitaties betreft onder meer een wijziging op de renteparameter en disconteringsvoet. De toegestane toe te rekenen rente aan Bouwgronden In Exploitatie (BIE) moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE. De toe te rekenen rente voor het begrotingsjaar 2016 voor actieve grondexploitaties volgt uit het toepassen van de BBV regels en is voor de gemeente Den Haag 1,3%.*

*De disconteringsvoet speelt binnen het BBV feitelijk alleen een rol ingeval de verliesvoorziening voor negatieve grondexploitatie niet op nominale waarde wordt bepaald maar op de contante waarde (conform artikel 63 lid 7).*

*De daarbij te hanteren disconteringsvoet is daarom met ingang van 2016 gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor de inflatie, zijnde 2%. Bij het exploitatieplan is geen sprake van*

*een verliesvoorziening. Derhalve wordt in het exploitatieplan uitgegaan van een disconteringsvoet welke gelijk is gesteld aan de toe te rekenen rente (1,3%).*

*Het college stelt voor om de regels van het wijzigingsbesluit BBV als ambtshalve wijziging op te nemen in de eerste herziening exploitatieplan. (zie Staat van wijzigingen).*

Zienswijze :2

*Reclamant vraagt of er een accountantsverklaring beschikbaar is om na te gaan of de exploitatiebijdrage verklaarbaar is.*

*Deze tweede zienswijze ziet het College in het verlengde van de eerste zienswijze, als aanvullende opmerkingen en is dus ongegrond.*

*Het College is wel bereid in te gaan op de gemaakte opmerkingen. In hoofdstuk 6 van het exploitatieplan is de totstandkoming van de exploitatiebijdragen stapsgewijs opgezet en toegelicht. Daarnaast is in bijlage 7 een detailuitwerking van de civiel en cultuurtechnische kostenraming opgenomen. Deze kostenraming is zorgvuldig opgesteld, de daarin genoemde kostenposten zijn volgens de gemeente reëel en duidelijk. Het staat de reclamant vrij om de exploitatieplanberekening en detailuitwerkingen door een derde te laten toetsen, maar een accountantsverklaring is in het licht van het bovenstaande niet noodzakelijk en bovendien niet verplicht.*

*Reclamant concludeert dat in twee jaar tijd zijn exploitatiebijdrage met 20,6% verhoogd, namelijk van € 1.569.662,- naar € 1.893.364,- . Deze stijging betreft de raming voor zijn netto exploitatie bijdrage voor als hij in 2016 (op prijspeil 1-1-2016) een omgevingsvergunning zal gaan aanvragen. De stijging bestaat uit de prijspeilcorrectie met 4% over 2 jaar en uit het op het verzoek van de reclamant naar voren halen van zijn ontwikkeling in de planning. Daardoor stijgt zijn aandeel in de opbrengstpotentie op contante waarde t.o.v. andere eigenaren en daardoor ook de te betalen exploitatiebijdrage.*

*Als gevolg van bovengenoemde ambtshalve wijziging met betrekking tot de BBV zullen de exploitatiebijdragen overigens wijzigen.*

Conclusie

*Op grond van het bovenstaande acht het college beide zienswijzen ongegrond.*

**Ra 2016.124** **EHB Elshof Advocaten namens**  
**Nederpelt Holding B.V., de heren M. Plug en J. Knijnenburg**

Geachte Raad,

Namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nederpelt Holding B.V., Gezeteld te Den Haag, en de heren M. Plug en J. Knijnenburg, wonende te Den Haag, dien ik hierbij een zienswijze in gericht tegen het ontwerpbesluit van de Gemeenteraad van Den Haag tot vaststelling van de eerste herziening van exploitatieplan “Vroondaal”, welk ontwerp vanaf 26 februari 2016 tot en met 7 april ter inzage ligt (bijlage 1).

Deze zienswijze is gericht tegen die delen van de eerste herziening van het exploitatieplan waarbij structurele onderdelen van het exploitatieplan worden gewijzigd. De zienswijze is in het bijzonder gericht tegen dat onderdeel van het ontwerp waardoor aan het exploitatieplan alsnog een definitie van

het begrip “openbare ruimte” wordt toegevoegd. Volgens het ontwerp geldt daarvoor de volgende omschrijving:

“Onder openbare ruimte wordt verstaan de niet-uitgegeven grond. Niet uitgegeven grond is grond met een openbaar karakter die in beheer en/of onderhoud zal worden (genomen, mijn toevoeging, J.G.) door de dienst Stadsbeheer en de dienst Publiekzaken (stadsdelen) berusten. Het bloot eigendom berust bij de Gemeente. Voor overdracht/verkoop van grond aan de Gemeente, met het oogmerk de gronden een openbaar karakter te geven, dient altijd vooraf met de gemeente overeenstemming te worden bereikt”

In een toelichting daarop staat opgenomen:

“ Een begripsbepaling over de openbare ruimte ontbrak in het moederexploitatieplan. Het betreft een wijziging van enig structureel onderdeel”

Clënten wensen zich het recht voor te behouden om zelf op de percelen in hun eigendom een ontsluitingsweg of ontsluitingswegen aan te leggen en in een dergelijk geval vervolgens omstreeks € 70,- per m2 minder aan exploitatiebijdrage te behoeven voldoen (bijlage 2).

Het alsnog toevoegen van een dergelijke definitie in het exploitatieplan heeft als gevolg dat daarmee, voor dat deel van openbare ruimte dat als een openbare weg moet worden gekwalificeerd, de wetgeving van de Wegenwet wordt doorkruist of kan worden doorkruist.

Gelet op het feit dat daardoor het gebruik van een openbare weg potentieel in het exploitatieplan wordt of kan worden verboden, is het naar het inzicht van cliënten is niet toegestaan een dergelijke definitie van ‘openbare ruimte’ alsnog in een exploitatieplan op te nemen.

Op grond van de Wegenwet geldt de systematiek dat openbare wegen zich zowel op gronden in eigendom bij overheden kunnen bevinden als op gronden in eigendom bij private partijen. Het gebruik van een openbare weg die zich bevindt op gronden in eigendom van artikel 121 van de Gemeentewet is uw Gemeenteraad niet bevoegd om de bovengenoemde regeling van de Wegenwet op een dergelijke wijze te doorkruisen waardoor openbare wegen mogelijk niet als zodanig mogen worden gebruikt.

Op dit moment hebben cliënten van uw Gemeente nog niet vernomen welke concrete gevolgen een besluit tot vaststelling van de eerste herziening volgens dit ontwerp heeft voor exploitatiebijdrage die zij verschuldigd worden. Om die reden behouden zij zich hun rechten voor als het gaat om de verhouding tussen de openbare ruimte en de uitgeefbare gronden op hun percelen.

Indien de hierboven opgenomen argumenten met betrekking tot de openbare ruimte en de openbare wegen niet door uw Gemeenteraad worden gevolgd, wensen cliënten de betreffende gronden mogelijk aan uw gemeente aan te bieden. In dat geval dient de oppervlakte van de uitgeefbare gronden op hun percelen navenant te worden verkleind.

Daarnaast vragen cliënten zich af of de wijze waarop de omvang van de uitgeefbare gronden in het ontwerp is vastgesteld juist en volledig is. Op voorhand stellen zij zich op het standpunt dat zulks voor hun gronden en voor de gronden in eigendom bij de Gemeente en haar partners niet het geval is.

Namens cliënten heeft de heer J. van Vianen vier weken geleden telefonisch contact opgenomen met mevrouw S. Dietze van uw gemeente met vragen. Deze vragen hadden betrekking op de gevolgen van de bovengenoemde aanvulling van de definities en de gevolgen van het ontwerp als het gaat om de financiële bijdrage die verschuldigd zou gaan worden. Tot op heden is zij daar niet op teruggekomen.

Ook daarom verzoek ik uw Gemeenteraad namens cliënten in de gelegenheid te worden gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

J. Geelhoed

BIJLAGE 1: Publicatie Staatscourant d.d. 24 februari 2016 Ontwerp-besluit eerste herziening exploitatieplan Vroondaal

BIJLAGE 2: overzicht locatie Plug d.d. 18 februari 2014

**Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:**

*Reclamanten zijn eigenaar van gronden in het exploitatieplangebied. Zij zijn daarom ontvankelijk.*

*1) Reclamanten ageren ten eerste tegen de toevoeging van definitie van het begrip ‘openbare ruimte’ en ten tweede stellen zij dat deze definitie de Wegenwet doorkruist. Als derde punt wensen zij zich het recht voor te behouden om zelf op de percelen die in hun eigendom zijn, een ontsluitingsweg of ontsluitingswegen aan te leggen.*

**Begrip openbare ruimte**

*De toevoeging van de definitie ‘openbare ruimte’, is een explicitering van het geen al rechtsgeldig was opgenomen in het onherroepelijke exploitatieplan. Het begrip is namelijk opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte gemeente Den Haag, deel III Technische Eisen, paragraaf 1.1.2. ‘begrippen’ (bijlage 8 van het exploitatieplan). De impliciete duiding is door deze toevoeging expliciet geworden. De inhoud van definitie is ongewijzigd.*

**Ontsluitingsweg in eigendom**

*De definitie ‘openbare ruimte’, in het Handboek Openbare Ruimte is opgesteld vanuit het gezichtspunt van de gemeente Den Haag. Met andere woorden; ‘de niet uitgegeven gronden’, zijn gronden waarvan het juridisch eigendom rust bij de gemeente Den Haag. Zodra een zelfrealisator c.q. grondeigenaar zijn gronden gaat verkavelen, is het in eerste instantie aan de grondeigenaar om te bepalen hoe hij het juridisch eigendom van de gronden ten behoeve van de ontsluiting van de kavels wil organiseren. Als de grondeigenaar deze gronden als zijnde openbare weg wil betitelen en dus het juridisch eigendom wil overdoen aan de gemeente Den Haag, dan dient de grondeigenaar vooraf met de gemeente overeenstemming te bereiken. Andere eigendomssituaties zijn ook mogelijk voor de ontsluitingswegen van de kavels, zoals uitgifte in mandeligheid, of in privaat eigendom.*

### Doorkruizen wegenwet

Reclamanten trekken een onjuiste conclusie dat de definitie van 'openbare ruimte', zoals de gemeente ook reeds heeft staan in het Handboek Openbare Ruimte gemeente Den Haag, de Wegenwet doorkruist. De gemeente heeft nooit de intentie gehad om met toevoeging van de begripsbepaling voor openbare ruimte, om in strijd met deze wet te handelen. Wat de gemeente wel beoogt is om onderscheid te maken tussen wegen die in eigendom zijn van derden en wegen die in eigendom zijn van de gemeente. Wegen die in eigendom zijn van de gemeente worden beheerd en onderhouden door de gemeente Den Haag, deze wegen voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het Handboek Openbare Ruimte gemeente Den Haag. De wegen die in eigendom zijn van de gemeente zijn wegen die 'feitelijk' en 'juridisch' openbaar zijn. Van feitelijke openbaarheid is sprake, wanneer die weg vrij voor een ieder toegankelijk is. In dat geval is de Wegenverkeerswet van toepassing. Van een juridisch openbare weg is sprake, wanneer de weg openbaar is in de zin van de Wegenwet. Iedereen heeft dan het recht om van die weg gebruik te maken, niet slechts met toestemming van / bij gedogen door de eigenaar. Een weg is openbaar in de zin van de Wegenwet door bestemming door rechthebbende (art. 4 Wegenwet). Een rechthebbende kan niet zomaar een weg als openbaar bestemmen. Art.5 van de wegenwet zegt dat de gemeenteraad daarmee moet instemmen. Dat kan bijvoorbeeld door het vaststellen van een bestemmingsplan, of een apart raadsbesluit.

II) Reclamanten zijn van mening als zij zelf de weg/deze wegen aanleggen zij circa 70 euro/m<sup>2</sup> minder aan exploitatiebijdrage dienen te betalen.

In het exploitatieplan is voor de berekening 'uitgeefbaar' en 'niet-uitgeefbare gronden', een normatieve situatie gehanteerd. In de exploitatieopzet is voor de gronden in deelplan zuid II – alwaar reclamanten hun gronden hebben – uitgegaan van een normatief ruimtegebruik te weten: openbaar gebied 19% voor interne ontsluiting en parkeren en 81% netto uitgeefbaar terrein. De werkelijk te betalen exploitatiebijdrage wordt bepaald aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning op basis van de uitgeefbare m<sup>2</sup>, waardoor er altijd een afwijking kan ontstaan ten opzichte van de normatieve situatie in het exploitatieplan. Deze aanname is niet gewijzigd ten opzichte van het moederplan en past bij een exploitatieplan, waarbij het vertrekpunt is: normatief ruimtegebruik. Bij volgende herzieningen van het exploitatieplan zal de gemeente beoordelen of de invulling van het ruimtegebruik, die door de voortgang van de exploitatie is ontstaan, nog klopt met het nu aangenomen normatieve ruimtegebruik. Als dat niet het geval is, zullen de aannames worden aangepast op die voortgang.

Bij het bepalen van een exploitatiebijdrage bij een vergunningaanvraag voor bouwen wordt volgens artikel 6.19 aanhef Wro eerst een brutobijdrage bepaald. Er zijn twee mogelijke aftrekposten op grond waarvan het tot een nettobijdrage komt. Volgens artikel 6.19 aanhef en sub a worden de inbrengwaarden van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden daarvan afgetrokken; volgens sub b worden ook afgetrokken de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt. Deze kosten mogen voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan. Ook nadat de vergunning is verleend is er een mogelijkheid dat de vergunningaanvrager een vergoeding van kosten krijgt. Artikel 6.22 Wro regelt het volgende: "Een gemeente verstrekt een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend."

Wanneer het nu over de definitie 'openbare ruimte' gaat, spreekt reclamant over de wens het recht voor te behouden om zelf op de percelen ontsluitingswegen aan te leggen en in een dergelijk geval vervolgens omstreeks € 70 per m<sup>2</sup> minder aan exploitatiebijdrage te behoeven voldoen.

Het college begrijpt deze stelling zo, dat reclamant meent dat een vergoeding op basis van artikel 6.22 Wro ook verstrekt zal worden wanneer hij zelf ontsluitingswegen aanlegt. Dit is correct wanneer het om openbare ontsluitingswegen zou gaan (en dus voldaan zou worden aan de definitie openbare ruimte). Wanneer een zelfrealisator/eigenaar er echter voor kiest dergelijke ontsluitingswegen in particuliere eigendom te houden, dan heeft de eigenaar (c.q. dan hebben de latere eigenaren) het recht zulke wegen af te sluiten. Ze worden dan niet als openbare ruimte ter overname in eigendom en beheer aan de gemeente aangeboden, zodat alleen al daardoor niet voldaan zal kunnen worden aan de definitie openbare ruimte. Van een veronderstelde lagere bijdrage, als onderdeel van de totaal ca. € 70 per m<sup>2</sup> te vergoeden kosten bij toepassing van artikel 6.19 en 6.22, zal dan ook geen sprake zijn.

#### Conclusie

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijzen ongegrond.

## **STAAT VAN WIJZIGINGEN**

### **Ambtshalve wijzigingen**

#### **1) Paragraaf 6.2 deel A Rekentechnische uitgangspunten**

1<sup>e</sup> alinea, laatste zin: "Betreffende parameters zijn overeenkomstig de in de (actieve) grondexploitaties gehanteerde rekenparameters, zoals verantwoord in paragraaf 3.1. van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2013".

Deze zin als volgt te wijzigen: "Betreffende parameters zijn overeenkomstig de in de (actieve) gemeentelijke grondexploitaties gehanteerde rekenparameters. Op basis van deze parameters worden de standen (saldi) van de grondexploitaties in de gemeentelijke programmarekening vastgesteld.

Bovenstaande ambtshalve wijziging is een structurele wijziging (art. 6.15 lid 3 Wro). Tegen een besluit tot herziening op structurele onderdelen staat beroep open op de bestuursrechter.

#### *Toelichting:*

Het MPG is op inhoud en tijd volgend op de programmarekening. In de programmarekening (jaarrekening) worden de geactualiseerde grondexploitaties aan de raad voorgelegd, inclusief de doorwerking op baten, lasten, onttrekkingen en dotaties met betrekking tot het rapportagejaar.

#### **2) Paragraaf 6.2 deel A en hoofdstuk 9 deel B Rekentechnische uitgangspunten**

Onderstaande tabellen zijn gewijzigd:

- Tabel 3 Uitgangspunten parameters exploitatieplan
- Tabel 19 Resultaat exploitatieplan Vroondaal
- Tabel 20 Macroaftopping exploitatieplan Vroondaal
- Tabel 23 Aantal gewogen eenheden per eigendom NCW
- Tabel 24 Resultaat (bruto en netto) exploitatiebijdrage per eigendom

Bovenstaande ambtshalve wijziging is een niet-structurele wijziging (art. 6.15 lid 3 Wro). Tegen een besluit tot herziening op niet-structurele onderdelen is geen beroep mogelijk (art. 8.5 lid 1 Awb).

*Toelichting:* de tabellen zijn gewijzigd omdat de parameters uit het MPG 2015 (Meerjarenprognose Grondexploitaties) zijn toegepast voor de grondexploitaties 2016 en het ontwerp eerste herziening exploitatieplan 2016. Het op 17 maart 2016 van kracht geworden wijzigingsbesluit BBV geldt voor het hele begrotingsjaar 2016, dus met terugwerkende kracht voor grondexploitaties.

De standen van de grondexploitaties zoals opgenomen in het de programmarekening (1-1-2016) worden bij het gemeentelijke halfjaarbericht 2016 met terugwerkende kracht gecorrigeerd aan de BBV regels. Bestuurlijke vaststelling van het halfjaarbericht vindt naar verwachting plaats in september 2016.

*Omdat de gemeente voor het exploitatieplan dezelfde parameters hanteert als in actieve grondexploitaties is de gemeente van mening dat vooruitlopend op bestuurlijke vaststelling van het halfjaarbericht, het exploitatieplan aangepast dient te worden aan het wijzigingsbesluit BBV 2016.*

### **3) Paragraaf 6.9 Deel A Gewogen eenheden en bedrag per gewogen eenheid**

*In de tweede zin onder tabel 22 is het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde gewijzigd van 345.455 in 387.612.*

*De tweede zin onder tabel 23 “Dit tarief bedraagt € 437,70 per gewogen eenheid (NCW), zijnde € 151.206,711,- gedeeld door 345.455 gewogen eenheden.” is veranderd in de zin: “Dit tarief bedraagt € 402,62 per gewogen eenheid (NCW), zijnde € 156.060.179,- gedeeld door 387.612 gewogen eenheden.”*

*Toelichting: dit is het gevolg van de wijzigingen van de rekentechnische parameters zoals bedoeld in het eerste beslispunt van deze Staat van wijzigingen.*

### **4) Hoofdstuk 9 Deel B Toevoeging en wijziging tabellen**

*Tabel 18 Bijdragen en subsidies is toegevoegd.*

*Onderstaande tabellen zijn gewijzigd*

- *Tabel 14 Toerekening aanleg brug Monsterseweg*
- *Tabel 15 Toerekening geluidsbeperkende maatregelen politiemanege levende have*
- *Tabel 16 Resultaat regeling plankosten exploitatieplan*
- *Tabel 17 Grondopbrengsten per eigendom*
- *Tabel 22 Aantal gewogen eenheden per eigendom*

*De toevoeging van tabel 18 betreft een structureel onderdeel, evenals de aanpassing van tabel 22 betreft de wijziging van een structureel onderdeel; de aanpassing van de andere tabellen betreffende de wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

*Toelichting: in het ontwerpbesluit was de toevoeging van tabel 18 en waren de wijzigingen van deze tabellen wel opgenomen in paragraaf 6.2 van deel A, maar niet in hoofdstuk 9 van deel B. In de opsomming van de toegevoegde en aangepaste tabellen in deel B is abusievelijk een aantal tabellen over het hoofd gezien. Het al of niet structurele karakter ervan is uiteraard hetzelfde als in deel A is aangeduid.*

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 31 mei 2016,

Besluit:

- I. De zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ontvankelijk te verklaren, behoudens de zienswijzen van de gemeente Westland (Ra 2016.119). Deze is niet-ontvankelijk;
- II. De zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Delfland (Ra 2016.120) in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ongegrond te verklaren;
- III. De zienswijzen van Harry van Paassen Kwekerijen B.V. (Ra 2016.123) in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ongegrond te verklaren;
- IV. De zienswijzen van Nederpelt Holding B.V., de heren M. Plug en J. Knijnenburg (Ra 2016.124) in het bij dit besluit behorende voorstel onder 'ingekomen zienswijzen' opgenomen, ongegrond te verklaren;
- V. Met inachtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen de eerste herziening exploitatieplan Vroondaal, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.EX0001AVroondaal1-41ON met regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2016.

De griffier,

De voorzitter,

## Besluit Eerste herziening exploitatieplan Vroondaal

De hierna te nemen besluiten zijn voorzien van toelichtingen. De toelichtingen zijn *cursief* weergegeven.

De Wro onderscheidt in artikel 6.15 lid 3 tussen structurele en niet-structurele onderdelen van een herziening. Tegen een besluit tot herziening op structurele onderdelen staat beroep open op de bestuursrechter (en wel rechtstreeks beroep op de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). Een besluit tot herziening op niet-structurele onderdelen is uitgezonderd van de mogelijkheid om beroep in te stellen (artikel 8.5 lid 1 Awb). Het besluit tot vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan Vroondaal bestaat zowel uit niet-structurele als uit structurele onderdelen. Om helder te maken voor welke onderdelen de bedoelde beroepsmogelijkheid geldt, is in de toelichting per beslispunt steeds aangegeven of het een wijziging van een structureel danwel een niet-structureel onderdeel betreft. Als het een structureel onderdeel betreft is dat onderstreept weergegeven.

In artikel 6.15 lid 3 is bepaald dat de volgende elementen niet-structureel zijn:

- a. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. Een aanpassing van deze ramingen met inachtnaam van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten.

Artikel 6.15 lid 3 spreekt onder d ook nog over ‘andere niet-structurele onderdelen’. Dit is niet inhoudelijk ingevuld, zodat enige interpretatie nodig is in het bepalen van wat als structureel en wat als niet-structureel aangemerkt wordt. Het verschil is relevant vanwege het wel of niet hebben van een recht om beroep in te stellen tegen (onderdelen van) het herzieningsbesluit. In dit besluit wordt als structureel aangemerkt de wijziging in de regels van het exploitatieplan, de opname van nieuwe opbrengstenposten en de wijzigingen in de fasering van kosten en opbrengsten. De wijziging van een regel leidt tot een (andere) binding van ontwikkelende partijen bij de ontwikkeling. De wijziging van opbrengstenposten en van faseringen kan leiden tot veranderingen in de hoogte van de bijdragen. De niet-structurele onderdelen zien op de reguliere voortgang van de exploitatie met toepassing van de parameters voor kosten- en opbrengstenindexering en rente, zoals deze reeds waren opgenomen in het moederexploitatieplan. Ondergeschikte wijzigingen, zoals de geringe toename van het uitgeefbaar gebied versus de geringe afname van openbaar gebied, worden hier als ‘ander niet-structureel onderdeel’ aangemerkt, aangezien dit ook getypeerd kan worden als onderdeel van de reguliere voortgang van de exploitatie. Dit heeft te maken met het gegeven dat in het moederexploitatieplan gerekend is met een normatief ruimtegebruik. Naarmate de voortgang vordert ontstaat er verhoudingsgewijs een steeds scherper beeld van het werkelijke grondgebruik.

De eerste herziening bestaat uit de volgende besluitpunten:

### 1. Algemeen

1.1 Redactionele wijzigingen door te voeren ten aanzien van de naamgeving van de deelgebieden in Vroondaal en van de uitleg daarover.

*Toelichting:*

*In het moederexploitatieplan wordt gesproken over 4 deelgebieden, te weten Oud-Vroonddaal, Nieuw Vroonddaal, Haagse Tuinen I en Haagse Tuinen II. In de communicatie over Vroonddaal zijn de namen van deze deelgebieden veranderd in Vroonddaal Noord I, Vroonddaal Noord II, Vroonddaal Zuid I, respectievelijk Vroonddaal Zuid II. Waar relevant is deze naamsverandering in de eerste herziening verwerkt. Het betreft een wijziging van een niet- structureel onderdeel. '*

1.2 De term 'Haags Handboek Openbare ruimte' te vervangen door de term 'Handboek openbare ruimte gemeente Den Haag'

*Toelichting:*

*Bij controle bleek de officiële naam 'Handboek openbare ruimte gemeente Den Haag' te zijn. Het betreft een wijziging van een niet- structureel onderdeel.*

1.3 Overal waar de nieuwe prijspeildatum van toepassing is, deze te vervangen door 1 januari 2016 en de parameters kostenstijging, opbrengststijging en rente van tabel 3 in paragraaf 6.2 toe te passen.

*Toelichting:*

*Wat de prijspeildatum betreft gaat de eerste herziening uit van de stand van zaken van de ontwikkeling van 1 januari 2016. Sinds het jaar van vaststelling van het moederplan (raadsbesluit 18 februari 2014, RIS 270301) worden de parameters kostenstijging, opbrengststijging en rente toegepast, zoals deze parameters in het moederplan zijn vastgesteld. Deze parameters zijn opgenomen in tabel 3 van paragraaf 6.2.*

*Die toepassing betekent dat voor nog niet gemaakte kosten de indexeringspercentage conform het indexeringspercentage van tabel 3 wordt doorgevoerd, dat voor nog niet gerealiseerde opbrengsten het opbrengstpercentage van tabel 3 wordt doorgevoerd en dat voor reeds gemaakte kosten en opbrengsten met het rentepercentage van tabel 3 wordt gerekend.*

*De toepassing van deze parameters werken door in de exploitatieopzet waar kosten en opbrengsten contant worden gemaakt naar de nieuwe prijspeildatum. In de hierna nog te noemen wijzigingen wordt die toepassing niet steeds afzonderlijk vermeld, maar wordt meer in algemene zin gesproken over de voortgang van de exploitatie. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## **Deel A**

### **2. Paragraaf 1.1 Aanleiding exploitatieplan**

2.1 De laatste zin:

"Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro stelt de gemeente dit exploitatieplan daarom vast onder de naam "Exploitatieplan Vroonddaal".

Als volgt te wijzigingen en uit te breiden:

"Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro heeft de gemeenteraad op 18 februari 2014 een exploitatieplan vastgesteld onder de naam 'Exploitatieplan Vroonddaal'. Dit exploitatieplan

is op 29 juli 2015 onherroepelijk geworden. Conform artikel 6.15 Wro wordt (tenminste) elk jaar een herziening vastgesteld. Dat gebeurt totdat alle werken en werkzaamheden en bouwwerken, die zijn voorzien in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Een herziening is vanaf de inwerkingtreding de geldende basis voor het verbinden van betalingsvoorschriften aan omgevingsvergunningen voor het bouwen, het geldende toetsingskader voor de verlening van zulke vergunningen en het kader voor de eventueel noodzakelijke handhaving van de regels van het exploitatieplan. In elke herziening worden steeds de tot dan toe gehanteerde ramingen vervangen door de werkelijk gemaakte kosten op de prijspeildatum en vindt zo steeds een actualisatie plaats van de cijfers in die zin dat 1 januari van het jaar van vaststelling van een herziening als prijspeildatum wordt gekozen en 31 december van het voorafgaande jaar als boekwaardemoment. De vaststelling van de eerste herziening heeft voor het grootste deel betrekking op niet-structurele onderdelen (die de voortgang van de exploitatie betreffen), en voor een klein deel op structurele onderdelen (zoals bijvoorbeeld de fasering van kosten en opbrengsten waarmee wordt gerekend)."

*Toelichting:*

*Op grond van artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan na inwerkingtreding tenminste eenmaal per jaar te worden herzien. Wanneer tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat de beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Zoals eerder aangegeven maakt het, voor de mogelijkheid van het instellen van beroep tegen een herzieningsbesluit, verschil of de herziening betrekking heeft op structurele of op niet-structurele onderdelen. De nieuw te voegen tekst biedt enige uitleg over het karakter van een herzieningsbesluit.*

### 3. Paragraaf 2.2 Voorgenomen grondgebruik (art. 6.13 lid 2 sub a Wro)

3.1 Tabel 1 te vervangen door de nieuwe tabel 1:

|                                      |                |           |
|--------------------------------------|----------------|-----------|
| <b>Totaal exploitatiegebied</b>      | <b>642.989</b> | <b>m2</b> |
| <b>Openbare ruimte</b>               | <b>244.556</b> | <b>m2</b> |
| <b>Exploitatiegebied uitgeefbaar</b> | <b>398.432</b> | <b>m2</b> |
| <b>Openbare ruimte</b>               |                |           |
| Verharding                           | 131.268        | m2        |
| Groen                                | 91.274         | m2        |
| Water                                | 22.014         | m2        |

Tabel 1 Ruimtegebruik exploitatieplan Vroondaal

*Toelichting:*

*Deze wijziging is gevolg van een iets gewijzigde verhouding tussen de hoeveelheid openbare ruimte en het uitgeefbare deel van het exploitatiegebied. Het uitgeefbare deel is toegenomen met 486 m2 naar 398.432 m2 en de openbare ruimte is met hetzelfde oppervlak afgenomen (hetgeen doorwerkt in de oppervlaktes voor verharding en groen). De reden hiervan is dat bij de vaststelling van het moederexploitatieplan uitgegaan is van een normatief ruimtegebruik. In de tussentijd zijn gronden in ontwikkeling genomen, zodat*

het ruimtegebruik voor een deel niet meer normatief bepaald is, maar bepaald is op basis van de werkelijk gekozen ontwikkeling. Dat geldt voor gronden in Vroondaal Zuid I. Voor de overige gronden, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend, wordt uitgegaan van het normatieve ruimtegebruik. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.

#### 4. Paragraaf 2.3 Eigendomssituatie en te verwerven gronden (art. 6.13 lid 2 sub a Wro)

##### 4.1 De eerste zin:

“Op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan is, afgezien van het gemeentelijk eigendom, sprake van 11 eigendommen”

te wijzigen in:

“Op het moment van het vaststellen van de eerste herziening van het exploitatieplan is, afgezien van het gemeentelijk eigendom, sprake van 9 eigendommen”

4.2 In de tweede zin te schrappen de woorden over de percelen van Vestia en het meervoud over erfpachters te wijzigen in het enkelvoud.

*Toelichting:*

*De gronden van N. van der Gaag in Vroondaal Zuid I zijn door de gemeente verworven. Ook is de volledige eigendom van het erfpachtperceel van Vestia in Vroondaal Zuid II door de gemeente verworven. Daarmee is het aantal niet-gemeentelijke eigendommen afgenomen van 11 naar 9. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

4.3 De verwijzing in de laatste zin naar de ruimtegebruikskaat te vervangen door de verwijzing naar de kaart Exploitatiegebied en eigendommen.

*Toelichting:*

*De verwijzing was onjuist. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

##### 4.4 Tabel 2 te vervangen door de nieuwe tabel 2

| Eigendomsituatie                  |        |                                    |                    |                    |                |                |
|-----------------------------------|--------|------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Eigendom                          | Sectie | Perceelsnummer                     | Totale oppervlakte | Uitgeefbaar gebied | Groen/water    | Verharding     |
| Gemeente Den Haag                 | K      | diversen                           | 563.514            | 338.122            | 105.028        | 120.364        |
| Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.   | K      | 1491                               | 27.074             | 21.965             | 1.889          | 3.220          |
| H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.  | K      | 1174                               | 10.250             | 6.948              | 1.414          | 1.888          |
| P. Van der Gaag & J. Van der Gaag | K      | 1159                               | 3.484              | 2.927              | 111            | 446            |
| Plug                              | K      | 1405 / 1407 / 1512 / 1513 / 1646 / | 7.410              | 6.002              | 282            | 1.126          |
| Knijnenburg                       | K      | 965 / 1410                         | 9.500              | 7.695              | 361            | 1.444          |
| Nederpelt                         | K      | 1541 / 1781 / 1782                 | 6.169              | 4.997              | 234            | 938            |
| Van der Meer                      | K      | 924 / 1212 / 1414                  | 12.070             | 9.777              | 459            | 1.835          |
| N. van der Valk - C. van Paassen  | K      | 480                                | 10                 | 0                  | 2              | 8              |
| Hoogheemraadschap van Delfland    | K      | 1505 / 1507                        | 3.507              | 0                  | 3.507          | 0              |
| <b>TOTAAL</b>                     |        |                                    | <b>642.989</b>     | <b>398.432</b>     | <b>113.288</b> | <b>131.268</b> |

Tabel 2 Eigendommen in het exploitatiegebied

*Toelichting:*

*De hiervoor in paragraaf 2.3 genoemde wijzigingen werken door in tabel 2. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

4.5 In de alinea onder tabel 2 de tweede zin:

“Uitgangspunt blijft gedurende de periode tot vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad de overige benodigde gronden minnelijk te verwerven.”

te wijzigen in:

“Uitgangspunt blijft de overige benodigde gronden minnelijk te verwerven.”

*Toelichting:*

*De periode tot de vaststelling van het exploitatieplan in 2014 is achter de rug en het uitgangspunt blijft van kracht. Voor het geval in de toekomst een ander uitgangspunt zou worden gekozen voorziet het vervolg van de bestaande tekst daarin. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## **5. Hoofdstuk 5 Toelichting bijlagen in het exploitatieplan**

5.1 In het gedeelte over bijlage 3 (kaart exploitatiegebied en eigendommen) ‘januari 2014’ te vervangen door ‘1 januari 2016’.

*Toelichting:*

*Bij de eerste herziening is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 januari 2016. De kaart is hier op aangepast. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## **6. Paragraaf 6.2 Rekentechnische uitgangspunten**

6.1 De tweede zin te wijzigen in de volgende zinnen :

“Betreffende parameters zijn overeenkomstig de in de (actieve) grondexploitaties gehanteerde rekenparameters. Op basis van deze parameters worden de stand (saldi) van de grondexploitaties in de gemeentelijke programmarekening vastgesteld.”

en tabel 3 te vervangen door een nieuwe tabel 3:

| Uitgangspunten parameters                       |   |       |
|-------------------------------------------------|---|-------|
| Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis | ✓ | 1,30% |
| Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis | ✓ | 1,30% |
| Rentepercentage contante waarde op jaarbasis    | ✓ | 1,30% |
| Kostenstijging op jaarbasis                     | ✓ | 2,00% |
| Opbrengstenstijging op jaarbasis                | ✓ | 1,00% |

| Uitgangspunten tijd                  |  |            |
|--------------------------------------|--|------------|
| Fasering obv jaar/half jaar/kwartaal |  | Jaar       |
| Prijspeildatum eerste herziening     |  | 1-1-2016   |
| Oorspronkelijke startdatum           |  | 1-1-2014   |
| Startdatum eerste herziening         |  | 1-1-2016   |
| Boekwaarde datum eerste herziening   |  | 31-12-2015 |

Tabel 3 Uitgangspunten parameters exploitatieplan Vroondaal

*Toelichting:*

*De uitgangspunten voor de parameters, zoals gehanteerd in de exploitatieopzet van het moederplan, zijn ontleend aan de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG). Het MPG is op inhoud en tijd volgend op de programmarekening. In de programmarekening worden de geactualiseerde grondexploitaties aan de raad voorgelegd, inclusief de doorwerking op baten, lasten onttrekkingen en dotaties met betrekking tot het rapportagejaar. Dit leidt in tabel 3 tot andere rentepercentages (van 4,00 naar 1,30), toe te passen vanaf 1-1-2016. Dit alles betreft de wijziging van een structureel onderdeel.*

*In tabel 3 wordt verder het prijspeil 1/1/2014 vervangen door prijspeil 1/1/2016. Toegevoegd wordt een regel waarin is aangegeven wat de oorspronkelijke startdatum was. De regel met de naam startdatum wordt 'startdatum eerste herziening'. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## 7. Paragraaf 6.4 Fasering

7.1 Tabel 4 te vervangen door de nieuwe tabel 4.

| Fasering                       |           |
|--------------------------------|-----------|
| Woningbouw                     | 2015-2024 |
| Commerciële voorzieningen      | 2019-2020 |
| Niet-Commerciële voorzieningen | 2019-2020 |

Tabel 4 Fasering exploitatieplan Vroondaal

*Toelichting:*

*Het betreft een tabel met globale aannames. Het oorspronkelijke startjaar voor woningbouw van 2014 wordt gewijzigd in 2015. Omdat bestemmingsplan en exploitatieplan in 2014 nog niet onherroepelijk waren is de uitgifte in 2015 gestart. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## 8. Paragraaf 6.5 Ruimtegebruik en programma

8.1 Tabel 5 te vervangen door de nieuwe tabel 5.

| Programma                      |                            |                    |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------|
|                                | Oppervlakte m2 uitgeefbaar | Oppervlakte m2 BVO |
| Woningbouw                     | 389.097                    |                    |
| Commerciële voorzieningen      | 3.500                      | 3.000              |
| Niet commerciële voorzieningen | 5.835                      | 7.000              |
| <b>TOTAAL</b>                  | <b>398.432</b>             | <b>10.000</b>      |

Tabel 5 Programma Vroondaal

*Toelichting:*

*De reden van de wijziging is in punt 3 verklaard. Een iets groter aantal m2 uitgeefbaar gebied (485m2) wordt aangewend voor woningbouw. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## 9. Paragraaf 6.6.1 Toelichting inbrengwaarde

9.1 Tabel 6 te vervangen door de nieuwe tabel 6

| Inbrengwaarde per eigendom        |        |                                  |                  |                                        |                                            |                                                                |                                                             |                      |                   |
|-----------------------------------|--------|----------------------------------|------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Eigenaar                          | Sectie | Perceelsnummer                   | Oppervlakte (m2) | Waarde van de grond (art. 6.2.3 a Bro) | Waarde van de opstallen (art. 6.2.3 b Bro) | Kosten voor vrijmaken van rechten en lasten (art. 6.2.3 c Bro) | Kosten voor verwijdering en verplaatsing (art. 6.2.3 d Bro) | Totale inbrengwaarde |                   |
| Gemeente Den Haag                 | K      | diversen                         | 563.514          | € 77.917.363                           | € -                                        | € 16.224                                                       | € 1.993.064                                                 | €                    | 79.926.651        |
| Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.   | K      | 1491                             | 27.074           | € 3.982.520                            | € -                                        | € -                                                            | € 101.021                                                   | €                    | 4.083.542         |
| H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.  | K      | 1174                             | 10.250           | € 1.507.750                            | € -                                        | € -                                                            | € 35.585                                                    | €                    | 1.543.335         |
| P. Van der Gaag & J. Van der Gaag | K      | 1159                             | 3.484            | € 512.488                              | € -                                        | € -                                                            | € 12.871                                                    | €                    | 525.359           |
| Plug                              | K      | 1405 / 1407 / 1512 / 1513 / 1646 | 7.410            | € 1.385.095                            | € -                                        | € 237.952                                                      | € 121.139                                                   | €                    | 1.744.186         |
| Krijnenburg                       | K      | 965 / 1410                       | 9.500            | € 1.397.427                            | € -                                        | € -                                                            | € 30.285                                                    | €                    | 1.427.712         |
| Nederpelt                         | K      | 1541 / 1781 / 1782               | 6.169            | € 907.445                              | € -                                        | € -                                                            | € 27.040                                                    | €                    | 934.485           |
| Van der Meer                      | K      | 924 / 1212 / 1414                | 12.070           | € 2.130.110                            | € -                                        | € -                                                            | € 50.835                                                    | €                    | 2.180.945         |
| N. van der Valk - C. van Paassen  | K      | 480                              | 10               | € 1.471                                | € -                                        | € -                                                            | € -                                                         | €                    | 1.471             |
| Hoogheemraadschap van Delfland    | K      | 1505 / 1507                      | 3.507            | € 1                                    | € -                                        | € -                                                            | € -                                                         | €                    | 1                 |
| <b>TOTAAL</b>                     |        |                                  | <b>642.989</b>   | <b>€ 89.741.670</b>                    | <b>€ -</b>                                 | <b>€ 254.176</b>                                               | <b>€ 2.371.841</b>                                          | <b>€</b>             | <b>92.367.687</b> |

Tabel 6 Inbrengwaarde per eigenaar

9.2 Boven de tabel de tekst:

“De inbrengwaarden per eigendom in de exploitatieopzet zijn als volgt:”

te vervangen door de zin:

“De inbrengwaarden per eigendom in de exploitatieopzet prijspeil 1-1-2016 zijn als volgt:”

*Toelichting:*

*Zoals bij punt 4 is aangegeven zijn twee eigenaren vervallen. De inbrengwaarden zijn gecorrigeerd naar prijspeil 1 -1 -2016 op basis van de renteparameter geldend tot 1-1-2016 (4,00%). Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## 10. Paragraaf 6.6.2 Overige kosten in verband met de exploitatie

### 10.1 Tabel 7 te vervangen door de nieuwe tabel 7

| Kostensoorten Grondexploitatiewet |                                                               |                      |                       |                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Artikel Bro                       | Omschrijving                                                  | Totaal (startwaarde) | Boekwaarde 31-12-2015 | Nog te realiseren   |
| Art. 6.2.4.a.                     | Onderzoekskosten                                              | € 1.340.681          | € 396.809             | € 943.872           |
| Art. 6.2.4.b.                     | Bodemsanering & grondwerken                                   | € 11.070.056         | € 715.054             | € 10.355.002        |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.     | Riolering                                                     | € 5.216.697          | € 380.238             | € 4.836.458         |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.     | Verharding, kunstwerken & water                               | € 19.783.524         | € 644.617             | € 19.138.907        |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e.     | Groenvoorzieningen                                            | € 1.773.484          | -                     | € 1.773.484         |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f.     | Openbare verlichting & brandkranen                            | € 2.368.877          | -                     | € 2.368.877         |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.g.     | Micromilieue                                                  | € 1.173.634          | -                     | € 1.173.634         |
| Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.b.     | Riolering buiten plangebied                                   | € 725.074            | -                     | € 725.074           |
| Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.c.     | Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied             | € 1.436.532          | € 266.859             | € 1.169.673         |
| Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.i.     | Voorz. milieuhygiënisch/volksgez./arch. buiten plangebied     | € 1.732.300          | -                     | € 1.732.300         |
| Art. 6.2.4.g,h,i,j.               | Plankosten                                                    | € 16.027.788         | € 16.027.788          | € -                 |
| Art. 6.2.4.j.                     | Plankosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied | € 721.024            | € 106.352             | € 614.672           |
| Art. 6.2.4.n                      | Rente boekwaarde                                              | € (212.463)          | € (212.463)           | € -                 |
| <b>TOTAAL</b>                     |                                                               | <b>€ 63.157.207</b>  | <b>€ 18.325.253</b>   | <b>€ 44.831.953</b> |

Tabel 7. Overige kostensoorten in exploitatieplan Vroondaal

#### Toelichting:

In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen boekwaarde (over gerealiseerde kosten) en nog te realiseren kosten. Ten aanzien van die laatste categorie wordt hierna ook wel over restantramingen gesproken. De kosten zijn toegenomen met ca. € 3.893.000. Deze toename valt uiteen in de volgende onderdelen:

- Voor de restantramingen heeft een kostenindexering plaatsgevonden naar 1-1-2016 op basis van 2% per jaar: € 1.790.000. De plankosten conform de plankostenscan en de boekwaarde rente vallen hier buiten.
- Prijspeilcorrectie uitkomst plankostenscan naar 1-1-2016 op basis van 4% rente per jaar: € 1.209.000
- De toename van de kosten voor de herprofilering van de Madepolderweg (onder 6.2.c/6.2.5.c) bedraagt € 795.000. Dit betreft de kostentoeename op basis van het definitief ontwerp. Hier tegenover staat een regionale bijdrage (zie verderop)
- De toename van de kosten van de herprofilering van de Madesteinweg (onder 6.2.4.e/6.2.5.c) bedraagt € 200.000. Dit betreft eveneens een kostentoeename op basis van het definitieve ontwerp. Hier tegenover staat een regionale bijdrage.
- De renteboekwaarde over de jaren 2014/2015 bedraagt - € 212.000 (positief). Het bedrag is positief doordat de gerealiseerde opbrengsten veel hoger liggen dan de gerealiseerde kosten (exclusief inbrengwaarden en plankosten)
- De toename van de kosten voor de reconstructie van het kruispunt en de brug Monsterseweg (onder 6.2.4.e/6.2.5.c) bedraagt: € 46.000. Dit betreft de volledig gerealiseerde kosten.
- De toename van de plankosten voor de herprofilering van de Madesteinweg (onder 6.2.4.j) bedraagt € 50.000. Deze kostentoeename is gerelateerd aan de kostentoeename van de civiele kosten van deze werkzaamheden (zie hierboven)
- De toename van de plankosten voor de reconstructie van het kruispunt en de brug Monsterseweg (onder 6.2.4.j) bedraagt € 16.000. Dit betreft de volledig gerealiseerde kosten.

Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.

10.2 De bedragen onder de diverse kopjes van de kostenposten, zoals beschreven na tabel 7, te wijzigen conform de bedragen in tabel 7 inclusief het onderscheid tussen boekwaarde en nog te realiseren kosten.

*Toelichting:*

*Na tabel 7 is een beschrijving opgenomen van de werkzaamheden behorend bij de diverse kostenposten die in tabel 7 zijn vermeld. In het moederexploitatieplan zijn daar ook steeds bedragen bij genoemd.*

*Vanwege de voortgang van de exploitatie veranderen deze bedragen. Het betreft dezelfde bedragen zoals in de tabel zijn weergegeven. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

10.3 Tabel 8 te vervangen door de nieuwe tabel 8

| <b>Toerekening kosten binnen exploitatieplangebied</b> | <b>Oppervlakte uitteefbaar<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Procentueel aandeel</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Exploitatieplangebied                                  | 398.433                                          | 94,69%                     |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)                   | 1.000                                            | 0,24%                      |
| Kavels Zuid II                                         | 21.346                                           | 5,07%                      |
|                                                        | <b>420.779</b>                                   | <b>100%</b>                |

Tabel 8 Kosten binnen exploitatieplangebied

*Toelichting:*

*Zoals in punt 3 is aangegeven is de oppervlakte van het uitteefbare deel van het exploitatieplangebied vergroot. Dat leidt tot een verschil in toerekening van de kosten omdat de percentages uitteefbaar gebied ten opzichte van elkaar wijzigen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

10.4 Tabel 9 te vervangen door de nieuwe tabel 9

| <b>Toerekening aanpassing rioleringstelsel Noord I</b> |                                                  |                            |                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Deelplan</b>                                        | <b>Oppervlakte uitteefbaar<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Procentueel aandeel</b> |                |
| Exploitatieplangebied                                  | 398.433                                          | 94,69%                     |                |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)                   | 1.000                                            | 0,24%                      |                |
| Kavels Zuid II                                         | 21.346                                           | 5,07%                      |                |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>420.779</b>                                   | <b>100,00%</b>             |                |
| Totaal realisatiekosten                                |                                                  | €                          | 765.734        |
| vtu-kosten (15% van realisatiekosten)                  |                                                  | €                          | 114.860        |
| <b>Totaal kosten</b>                                   |                                                  | €                          | <b>880.595</b> |
| <b>Toerekening aan exploitatieplangebied</b>           | <b>94,69%</b>                                    | €                          | <b>833.835</b> |

Tabel 9 Toerekening aanpassing rioolstelsel Vroondaal Noord I

*Toelichting:*

*De kosten nemen toe als gevolg van de indexeringsparameter. Dat veroorzaakt het overgrote deel van de stijging. Zoals in punt 3 is aangegeven is de oppervlakte van het uitteefbare deel van het exploitatieplangebied ook vergroot. Dat leidt tot een verschil in toerekening van de kosten omdat de*

*percentages uitgeefbaar gebied ten opzichte van elkaar wijzigen. De stijging van het toerekeningspercentage met 0,01% heeft een verhoging van enkele honderden euro's toe te rekenen kosten tot gevolg. De kosten nemen toe van € 801.372 naar € 833.835. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

10.5 Van de laatste twee zinnen van de alinea onder tabel 9 met de woorden:

*“Voor de reconstructie kruispunt Monsterseweg en brug Monsterseweg zijn de gerealiseerde boekwaarden opgenomen. Dit betreft een gedeelte van bovenstaande kostenraming (zie tabel 7).”*

te schrappen de laatste zin:

*“Dit betreft een gedeelte van bovenstaande kostenraming (zie tabel 7).”*

*Toelichting:*

*Deze werkzaamheden zijn nu geheel gerealiseerd, zodat de gerealiseerde boekwaarden niet meer een gedeelte, maar het geheel betreffen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

10.6 In de kostenposten 'reconstructie van het kruispunt aan de Monsterseweg' en 'brug aan de Monsterseweg' (vierde respectievelijk vijfde aandachtstreepje in de opsomming van de kostenposten onder tabel 9 die niet geheel voor rekening van het plangebied komen) de toerekeningspercentages voor beide posten van 82,37 te wijzigen in 82,39%.

*Toelichting:*

*Deze wijziging is gevolg van de geringe vergroting van het aandeel uitgeefbaar gebied ten opzichte van het totale exploitatieplangebied (zoals in punt 3 is aangegeven). Daardoor geldt er, in de verhouding Vroondaal en Uithofslaan, met ingang van de eerste herziening een iets groter toerekeningspercentage voor het exploitatieplan Vroondaal. Het betreft een wijziging van een niet structureel onderdeel.*

10.7 Tabel 10 vervangen door de nieuwe tabel 10

| Toerekening herprofilering Madesteinweg incl parkeerterrein       |                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Deelplan                                                          | Oppervlakte uitgeefbaar<br>m <sup>2</sup> | Procentueel aandeel |
| Exploitatieplangebied                                             | 398.433                                   | 56,19%              |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)                              | 1.000                                     | 0,14%               |
| Kavels Zuid II                                                    | 21.346                                    | 3,01%               |
| Noord I                                                           | 228.585                                   | 32,24%              |
| Te handhaven woningen Vroondaal                                   | 59.668                                    | 8,42%               |
| <b>Totaal</b>                                                     | <b>709.032</b>                            | <b>100,00%</b>      |
| Realisatie herprofilering Madesteinweg incl parkeerterrein        | €                                         | 1.125.500           |
| plan- en vtukosten (25% van realisatiekosten excl 10% onvoorzien) | €                                         | 255.778             |
| <b>Totaal kosten</b>                                              | <b>€</b>                                  | <b>1.381.278</b>    |
| <b>Toerekening aan exploitatieplangebied</b>                      | <b>56,19%</b>                             | <b>€ 776.150</b>    |

Tabel 10 Toerekening herprofilering Madesteinweg inclusief parkeerterrein

*Toelichting:*

*Deze kosten nemen toe van € 510.317 naar € 776.150. Dit betreft hoofdzakelijk de kostentoe name op basis van het definitieve ontwerp (€ 200.000, zoals toegelicht bij de wijziging van tabel 7) inclusief de daaraan gerelateerde stijging van de plankosten (€ 50.000) en een klein deel indexering (van de kosten parkeerterrein). Overigens is het aandeel toe te rekenen licht gezakt van 56,21 naar 56,19%. Dat komt doordat in Vroondaal Noord I sprake is van een kleine toename van uitgeefbare grond, terwijl dit terrein buiten het exploitatieplangebied valt. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

10.8 Tabel 11 vervangen door de nieuwe tabel 11

| Toerekening herprofilering Van Elswijkbaan                        |                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Deelplan                                                          | Oppervlakte uitgeefbaar<br>m <sup>2</sup> | Procentueel aandeel |
| Exploitatieplangebied                                             | 398.433                                   | 84,37%              |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)                              | 1.000                                     | 0,21%               |
| Kavels Zuid II                                                    | 21.346                                    | 4,52%               |
| Te handhaven woningen Vroondaal                                   | 51.461                                    | 10,90%              |
| <b>Totaal</b>                                                     | <b>472.240</b>                            | <b>100,00%</b>      |
| Totaal realisatiekosten                                           | €                                         | 529.000             |
| plan- en vtukosten (25% van realisatiekosten excl 10% onvoorzien) | €                                         | 125.084             |
| <b>Totaal kosten</b>                                              | <b>€</b>                                  | <b>654.084</b>      |
| <b>Toerekening aan exploitatieplangebied</b>                      | <b>84,37%</b>                             | <b>€ 569.888</b>    |

Tabel 11 Toerekening herprofilering van Elswijkbaan

*Toelichting:*

*De kosten nemen toe van € 547.654 naar € 569.888. Dat is vrijwel uitsluitend het effect van twee jaar indexering met de kostenindexeringsparameter. De stijging van het percentage toe te rekenen kosten heeft een effect van een paar honderd euro. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

10.9 Tabel 12 te vervangen door de nieuwe tabel 12

| Toerekening opruimen parkeerterrein Madepolderweg         |                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Deelplan                                                  | Oppervlakte uitgeefbaar<br>m <sup>2</sup> | Procentueel aandeel |
| Exploitatieplangebied                                     | 398.433                                   | 94,69%              |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)                      | 1.000                                     | 0,24%               |
| Kavels Zuid II                                            | 21.346                                    | 5,07%               |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>420.779</b>                            | <b>100,00%</b>      |
| Totaal realisatiekosten                                   | €                                         | 76.990              |
| vtu-kosten (15% van realisatiekosten excl 10% onvoorzien) | €                                         | 17.498              |
| <b>Totaal kosten</b>                                      | <b>€</b>                                  | <b>94.487</b>       |
| <b>Toerekening aan exploitatieplangebied</b>              | <b>94,69%</b>                             | <b>€ 89.470</b>     |

Tabel 12 Toerekening opruimen parkeerterrein Madepolderweg

*Toelichting:*

De kosten nemen toe van € 85.987 naar € 89.470. Dat is vrijwel uitsluitend het effect van twee jaar toepassing van de kostenindexeringsparameter. De stijging van het percentage toe te rekenen kosten heeft een effect van een paar honderd euro. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.

10.10 Tabel 13 te vervangen door de nieuwe tabel 13

| <b>Toerekening reconstructie kruispunt Monsterseweg</b> |                                           |                     |                |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|----------------|
| Deelplan                                                | Oppervlakte uitgeefbaar<br>m <sup>2</sup> | Procentueel aandeel |                |
| Exploitatieplangebied                                   | 398.433                                   | 56,19%              |                |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)                    | 1.000                                     | 0,14%               |                |
| Kavels Zuid II                                          | 21.346                                    | 3,01%               |                |
| Noord I                                                 | 228.585                                   | 32,24%              |                |
| Te handhaven woningen Vroondaal                         | 59.668                                    | 8,42%               |                |
| <b>Totaal</b>                                           | <b>709.032</b>                            | <b>100,00%</b>      |                |
| Realisatie reconstructie kruispunt Monsterseweg         |                                           | €                   | 180.712        |
| plan- en vtukosten (44% van realisatiekosten)           |                                           | €                   | 79.109         |
| <b>Totaal kosten</b>                                    |                                           | <b>€</b>            | <b>259.822</b> |
| <b>Toerekening aan exploitatieplangebied</b>            | <b>56,19%</b>                             | <b>€</b>            | <b>145.994</b> |

Tabel 13 Toerekening reconstructie kruispunt Monsterseweg

*Toelichting:*

De kosten nemen toe van € 99.427 naar € 145.994. Deze kostentoename betreft vooral stagnatiekosten door problemen bij de aanleg van kabels en leidingen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.

10.11 Tabel 14 te vervangen door de nieuwe tabel 14

| Toerekening aanleg brug Monsterseweg          |                                           |                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Deelplan                                      | Oppervlakte uitgeefbaar<br>m <sup>2</sup> | Procentueel aandeel |
| Exploitatieplangebied                         | 398.433                                   | 56,19%              |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)          | 1.000                                     | 0,14%               |
| Kavels Zuid II                                | 21.346                                    | 3,01%               |
| Noord I                                       | 228.585                                   | 32,24%              |
| Te handhaven woningen Vroondaal               | 59.668                                    | 8,42%               |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>709.032</b>                            | <b>100,00%</b>      |
| Realisatie aanleg brug Monsterseweg           | €                                         | 294.211             |
| plan- en vtukosten (25% van realisatiekosten) | €                                         | 74.980              |
| <b>Totaal kosten</b>                          | <b>€</b>                                  | <b>369.190</b>      |
| <b>Toerekening aan exploitatieplangebied</b>  | <b>56,19%</b>                             | <b>€ 207.448</b>    |

Tabel 14 Toerekening aanleg brug Monsterseweg

*Toelichting:*

*De kosten nemen toe van € 192.371 naar € 207.448. Deze kostentoeename betreft vooral stagnatiekosten op het vlak van directievoering en toezicht. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

10.12 Tabel 15 te vervangen door de nieuwe tabel 15

| Toerekening geluidsbeperkende maatregelen politiemanege Levende Have |                                           |                     |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Deelplan                                                             | Oppervlakte uitgeefbaar<br>m <sup>2</sup> | Procentueel aandeel |
| Exploitatieplangebied                                                | 398.433                                   | 94,69%              |
| Kavel P. en J. van der Gaag (Zuid I)                                 | 1.000                                     | 0,24%               |
| Kavels Zuid II                                                       | 21.346                                    | 5,07%               |
| <b>Totaal</b>                                                        | <b>420.779</b>                            | <b>100,00%</b>      |
| Totaal realisatiekosten                                              | €                                         | 1.829.443           |
| vtu-kosten (15% van realisatiekosten)                                | €                                         | 274.416             |
| <b>Totaal kosten</b>                                                 | <b>€</b>                                  | <b>2.103.860</b>    |
| <b>Toerekening aan exploitatieplangebied</b>                         | <b>94,69%</b>                             | <b>€ 1.992.145</b>  |

Tabel 15 Toerekening geluidsbeperkende maatregelen politiemanege Levende Have

*Toelichting:*

*De kosten nemen toe van € 1.914.585 naar € 1.992.145. Dat is vrijwel uitsluitend het effect van twee jaar indexering met de kostenindexeringsparameter. De stijging van het percentage toe te rekenen kosten heeft een effect van een paar honderd euro. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

#### 10.13 De tweede alinea onder tabel 15 over Plankosten

“Voor het exploitatieplan is gewerkt met deze versie. Indien in de definitieve versie wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast.”

te wijzigen in de volgende tekst:

“Voor het exploitatieplan is gewerkt met de versie van januari 2010. Indien in de definitieve versie wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de versie van januari 2010, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast.”

*Toelichting:*

*Het betreft een verduidelijking van de tekst. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

#### 10.14 Tabel 16 te vervangen door de nieuwe tabel 16

| <b>Plankosten</b> (art. 6.2.4.g.h.i.j. Bro) |                        |                   | <b>Uitkomst plankostenscan</b> |                   |
|---------------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Omschrijving                                | Te verhalen plankosten |                   | prijspeil 1-1-2014             |                   |
| Verwerving                                  | €                      | 937.747           | €                              | 867.000           |
| Stedenbouw                                  | €                      | 2.055.183         | €                              | 1.900.132         |
| Ruimtelijke ordening                        | €                      | 147.774           | €                              | 136.625           |
| Civiele en cultuurtechniek                  | €                      | 6.046.465         | €                              | 5.590.297         |
| Landmeter/vastgoedinformatie                | €                      | 147.122           | €                              | 136.023           |
| Communicatie                                | €                      | 460.846           | €                              | 426.078           |
| Gronduitgifte                               | €                      | 2.763.142         | €                              | 2.554.680         |
| Management                                  | €                      | 2.680.543         | €                              | 2.478.313         |
| Planeconomie                                | €                      | 788.966           | €                              | 729.443           |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>€</b>               | <b>16.027.788</b> | <b>€</b>                       | <b>14.818.591</b> |

Tabel 16 Resultaat regeling plankosten exploitatieplan

#### 10.15 Onder tabel 16 aan de zin:

“De volledige invulling van de regeling plankosten is opgenomen in bijlage 5.”

toe te voegen de zin:

“Deze bijlage gaat uit van prijspeil 1-1-2014.”

*Toelichting:*

*Om het verschil duidelijk te maken is in de nieuwe tabel 16 gewerkt met twee kolommen: de plankosten per 1-1-2016 en de plankosten per 1-1-2014. Voor de goede orde is duidelijk gemaakt dat bijlage 5 de oorspronkelijke bijlage van het moederexploitatieplan van 2014 met het prijspeil van 2014 blijft. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## 11. Paragraaf 6.7 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

### 11.1 In de zin

“De opbrengspotentie van het exploitatieplan is in de inbrengwaardetaxatie van Saoz meegetaxeerd.”

achter het woord ‘exploitatieplan’ toe voegen de woorden ‘(prijsspeil 1-1-2014)’.

### 11.2 Tabel 17 te vervangen door de nieuwe tabel 17

| Grondopbrengsten per eigendom     |                                | Oppervlakte uitgeefbaar (m2) | Grondprijs/m | Totale opbrengsten per eigenaar | Gerealiseerd per 31-12-2015 | Nog te realiseren    |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Eigendom                          |                                | 2                            |              |                                 |                             |                      |
| Gemeente Den Haag                 | Woningbouw                     | 328.787                      | € 505        | € 165.875.975                   | € 14.487.551                | € 151.388.423        |
|                                   | Commerciële voorzieningen      | 3.000                        | € 240        | € 719.171                       | € -                         | € 719.171            |
|                                   | Niet-commerciële voorzieningen | 7.000                        | € 189        | € 1.321.030                     | € -                         | € 1.321.030          |
| Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.   | Woningbouw                     | 21.965                       | € 505        | € 11.090.979                    | € -                         | € 11.090.979         |
| H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.  | Woningbouw                     | 6.948                        | € 505        | € 3.508.450                     | € -                         | € 3.508.450          |
| P. Van der Gaag & J. Van der Gaag | Woningbouw                     | 2.927                        | € 505        | € 1.477.765                     | € -                         | € 1.477.765          |
| Plug                              | Woningbouw                     | 6.002                        | € 505        | € 3.030.837                     | € -                         | € 3.030.837          |
| Krijnenburg                       | Woningbouw                     | 7.695                        | € 505        | € 3.885.636                     | € -                         | € 3.885.636          |
| Nederpelt                         | Woningbouw                     | 4.997                        | € 505        | € 2.523.204                     | € -                         | € 2.523.204          |
| Van der Meer                      | Woningbouw                     | 9.777                        | € 505        | € 4.936.789                     | € -                         | € 4.936.789          |
| <b>TOTAAL</b>                     |                                | <b>399.097</b>               |              | <b>€ 198.369.834</b>            | <b>€ 14.487.551</b>         | <b>€ 183.882.283</b> |

Tabel 17 Grondopbrengsten per eigendom

#### Toelichting:

De totale oppervlakte uitgeefbaar gebied is iets toegenomen (zie tabel 1). Tevens zijn de grondprijzen geïndexeerd naar 1-1-2016 op basis van de opbrengstenindexeringsparameter (1%), waardoor de totale grondopbrengsten op startwaarde stijgen van € 194.362.692 naar € 198.369.834. Aan de tabel zijn twee kolommen toegevoegd: ‘Gerealiseerd per 31-12-2015’ en ‘Nog te realiseren’. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.

### 11.3 De laatste zin:

“Er zijn geen bijdragen en subsidies opgenomen in de exploitatieplanberekening.”

Te wijzigen in de zin:

“Met ingang van de eerste herziening zijn er bijdragen opgenomen in de exploitatieplanberekening.

Toe te voegen een nieuwe tabel 18 en de bestaande tabellen 18 en volgende te vernummeren.

| Bijdragen                                        | Bruto bijdrage   | Toe te rekenen aan EP |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Bijdrage MRDH herprofilering Madesteinweg        | € 1.500.000      | € 774.709             |
| Bijdrage MRDH fietsproject kruising Monsterseweg | € 132.103        | € 61.157              |
| <b>TOTAAL</b>                                    | <b>1.632.103</b> | <b>835.866</b>        |

Tabel 18 Bijdragen en subsidies

*Toelichting:*

*Voor de aanpak van de Madesteinweg/Madepolderweg is door Metropoolregio Rotterdam Den Haag een bijdrage toegezegd van maximaal € 1.500.000 op basis van 50% cofinanciering. De totale lengte waarop deze bijdrage betrekking heeft is 1.430 meter, zijnde € 1.048,95 per meter. Hiervan heeft 415 meter betrekking op kosten binnen het exploitatieplangebied en 615 meter op de buitenplanse kosten. Voor het gedeelte binnen het exploitatieplangebied komt 94,69% ten gunste van het exploitatieplan (exclusief de kavels binnen Vroondaal Zuid II en de kavel op het perceel van P. en J. van der Gaag in Vroondaal Zuid I). Voor het gedeelte dat als buitenplanse kosten is opgenomen komt de bijdrage voor 56,19% ten gunste van het exploitatieplan, zijnde de verhouding tussen geheel Vroondaal in uitgeefbare m<sup>2</sup> inclusief te handhaven woningen en de uitgeefbare m<sup>2</sup> in het exploitatieplan. De totale bijdrage toe te rekenen aan het exploitatieplangebied komt daarmee uit op € 774.709. Het betreft een wijziging van een structureel onderdeel.*

*Voor het fietsproject kruising Monsterseweg is € 132.103 aan bijdrage ontvangen van Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Deze bijdrage heeft betrekking op de werkzaamheden reconstructie kruispunt Monsterseweg. Op basis van verhouding m<sup>2</sup> uitgeefbaar tussen Vroondaal en Uithofslaan is 82,39% van deze bijdrage toe te rekenen aan alle deelgebieden van Vroondaal. De verhouding tussen geheel Vroondaal in uitgeefbare m<sup>2</sup> inclusief te handhaven woningen en de uitgeefbare m<sup>2</sup> in het exploitatieplan is 56,19%. Dit is het percentage van de bijdrage, dat ten gunste komt van het exploitatieplangebied. Daarom is € 61.157 aan bijdrage opgenomen in het exploitatieplan. Het betreft een wijziging van een structureel onderdeel.*

## 12. Paragraaf 6.8 Exploitatiesaldo

### 12.1 Tabel 18 vervangen door de nieuwe (vernummerde) tabel 19

| Resultaat exploitatieplan Vroonddaal |                                                               |                      |                          |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| INBRENGWAARDEN                       |                                                               | Startwaarde          | Contante waarde 1-1-2016 |
| Art. 6.2.3 a t/m d                   | Gemeente                                                      | € 79.926.651         | € 79.926.651             |
|                                      | Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.                               | € 4.083.542          | € 4.083.542              |
|                                      | H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.                              | € 1.543.335          | € 1.543.335              |
|                                      | P. Van der Gaag & J. Van der Gaag                             | € 525.359            | € 525.359                |
|                                      | Plug                                                          | € 1.744.186          | € 1.744.186              |
|                                      | Knijnenburg                                                   | € 1.427.712          | € 1.427.712              |
|                                      | Nederpelt                                                     | € 934.485            | € 934.485                |
|                                      | Van der Meer                                                  | € 2.180.945          | € 2.180.945              |
|                                      | N. van der Valk - C. van Paassen                              | € 1.471              | € 1.471                  |
|                                      | Hoogheemraadschap van Delfland                                | € 1                  | € 1                      |
| OVERIGE KOSTENSOORTEN                |                                                               | € 92.367.687         | € 92.367.687             |
| Art. 6.2.4.a.                        | Onderzoekskosten                                              | € 1.340.681          | € 1.357.112              |
| Art. 6.2.4.b.                        | Bodemsanering & grondwerken                                   | € 11.070.056         | € 11.357.437             |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.        | Riolering                                                     | € 5.216.697          | € 5.364.033              |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.        | Verharding, kunstwerken & water                               | € 19.783.524         | € 20.388.130             |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e.        | Groenvoorzieningen                                            | € 1.773.484          | € 1.845.489              |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f.        | Openbare verlichting & brandkranen                            | € 2.368.877          | € 2.453.189              |
| Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.g.        | Micromilie                                                    | € 1.173.634          | € 1.215.534              |
| Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.b.        | Riolering buiten plangebied                                   | € 725.074            | € 745.332                |
| Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.c.        | Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied             | € 1.436.532          | € 1.451.704              |
| Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.i.        | Voorz. milieuhygiënisch/volksgez./arch. buiten plangebied     | € 1.732.300          | € 1.780.699              |
| Art. 6.2.4.g,h,i,j.                  | Plankosten                                                    | € 16.027.788         | € 16.027.788             |
| Art. 6.2.4.j.                        | Plankosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied | € 721.024            | € 734.634                |
| Art. 6.2.4 n                         | Rente boekwaarde                                              | € (212.463)          | € (212.463)              |
| <b>TOTAAL KOSTEN</b>                 |                                                               | <b>€ 155.524.894</b> | <b>€ 156.876.305</b>     |
| <b>Opbrengsten</b>                   |                                                               |                      |                          |
| OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN          |                                                               | Startwaarde          | Contante waarde 1-1-2016 |
|                                      | Gemeente                                                      | € 167.916.175        | € 165.498.252            |
|                                      | Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.                               | € 11.090.979         | € 11.018.475             |
|                                      | H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.                              | € 3.508.450          | € 3.496.337              |
|                                      | P. Van der Gaag & J. Van der Gaag                             | € 1.477.765          | € 1.462.504              |
|                                      | Plug                                                          | € 3.030.837          | € 3.017.386              |
|                                      | Knijnenburg                                                   | € 3.885.636          | € 3.862.675              |
|                                      | Nederpelt                                                     | € 2.523.204          | € 2.512.006              |
|                                      | Van der Meer                                                  | € 4.936.789          | € 4.856.939              |
|                                      | N. van der Valk - C. van Paassen                              | € -                  | € -                      |
|                                      | Hoogheemraadschap van Delfland                                | € -                  | € -                      |
| OVERIGE OPBRENGSTEN                  |                                                               |                      |                          |
|                                      | Bijdragen en subsidies                                        | € 835.866            | € 816.125                |
|                                      | Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling    | € -                  | € -                      |
| <b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>            |                                                               | <b>€ 199.205.700</b> | <b>€ 196.540.700</b>     |
| <b>SALDO (VOORDELIG)</b>             |                                                               | <b>€ 43.680.806-</b> | <b>€ 39.664.396-</b>     |

Tabel 19 Resultaat exploitatieplan Vroonddaal

#### Toelichting:

De voorgaande financiële wijzigingen vertalen zich in tabel 19. Het betreft een wijziging van een structureel onderdeel.

### 13. Paragraaf 6.9 Wijze van toerekenen

13.1 Tabel 19 te vervangen door de nieuwe (vernummerde) tabel 20.

| Macro aftopping                                                                               |          | Contante waarde per 01-01-16 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------|
| Verhaalbare kosten minus bijdragen                                                            |          |                              |
| Totaal inbrengwaarden (art. 6.13, lid 1.c, ten eerste Wro)                                    | €        | 92.367.687                   |
| Totaal andere kosten in verband met exploitatie (art. 6.13, lid 1.c, ten tweede Wro)          | €        | 64.508.617                   |
| <b>Bruto te verhalen kosten</b>                                                               | <b>€</b> | <b>156.876.305</b>           |
| Bijdragen en subsidies (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.b., Bro)              | €        | 816.125                      |
| <b>Netto te verhalen kosten</b>                                                               | <b>€</b> | <b>156.060.179</b>           |
| <b>Kosten versus opbrengsten</b>                                                              |          |                              |
| Totaal opbrengsten (excl. bijdragen) (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.a. Wro) | €        | 195.724.575                  |
| Netto te verhalen kosten                                                                      | €        | 156.060.179                  |
| <b>Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van art. 6.16 Wro)</b>                         | <b>€</b> | <b>156.060.179</b>           |

Tabel 20 Macroaftopping exploitatieplan Vroondaal

*Toelichting:*

*De voorgaande financiële wijzigingen vertalen zich in tabel 20. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

13.2 In de zin boven (de nieuw genummerde) tabel 22:

“Het exploitatieplan heeft in totaal 392.652 gewogen eenheden.”

te wijzigen in de zin:

“Het exploitatieplan heeft in totaal 393.138 gewogen eenheden.”

*Toelichting:*

*Dit is gevolg van de voorgaande financiële wijzigingen en van de toename van het uitgeefbaar gebied. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

13.3 Tabel 21 te vervangen door de nieuwe (vernummerde) tabel 22

| GEWOGEN EENHEDEN                  |                                | Jaar                                       |      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         | Totaal aantal<br>gewogen<br>eenheden |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------------------------------------|
| Eigendom                          | bouwperceel                    | Oppervlakte<br>uitgeefbaar per<br>eigendom | 2014 | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |         |                                      |
| Gemeente Den Haag                 | Woningbouw                     | 328.787                                    | 0    | 28.978 | 20.072 | 20.017 | 20.017 | 20.017 | 33.769 | 46.447 | 46.447 | 46.447 | 46.575 | 328.787 |                                      |
|                                   | Commerciële voorzieningen      | 3.000                                      | 0    | 0      | 0      | 0      | 0      | 711    | 713    | 0      | 0      | 0      | 0      | 1.424   |                                      |
|                                   | Niet-commerciële voorzieningen | 7.000                                      | 0    | 0      | 0      | 0      | 0      | 1.306  | 1.310  | 0      | 0      | 0      | 0      | 2.616   |                                      |
| Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.   | Woningbouw                     | 21.965                                     | 0    | 0      | 3.160  | 6.268  | 6.268  | 6.268  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 21.965  |                                      |
| H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.  | Woningbouw                     | 6.948                                      | 0    | 0      | 2.329  | 4.619  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 6.948   |                                      |
| P. Van der Gaag & J. Van der Gaag | Woningbouw                     | 2.927                                      | 0    | 0      | 0      | 0      | 0      | 2.927  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 2.927   |                                      |
| Plug                              | Woningbouw                     | 6.002                                      | 0    | 0      | 2.004  | 1.999  | 1.999  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 6.002   |                                      |
| Knijnenburg                       | Woningbouw                     | 7.695                                      | 0    | 0      | 1.928  | 1.922  | 1.922  | 1.922  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 7.695   |                                      |
| Nederpelt                         | Woningbouw                     | 4.997                                      | 0    | 0      | 1.669  | 1.664  | 1.664  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 4.997   |                                      |
| Van der Meer                      | Woningbouw                     | 9.777                                      | 0    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 3.265  | 3.256  | 3.256  | 0      | 0      | 9.777   |                                      |
| TOTAAL                            |                                | 399.097                                    | 0    | 28.978 | 31.161 | 36.490 | 31.871 | 33.152 | 39.056 | 49.703 | 49.703 | 46.447 | 46.575 | 393.138 |                                      |

Tabel 22 Aantal gewogen eenheden per eigendom

*Toelichting:*

*Deze aanpassing bestaat enerzijds uit de gevolgen van de voorgaande financiële wijzigingen (en is wat dat betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel) en anderzijds uit een aanpassing van de fasering*

van de ontwikkeling op de diverse eigendommen, één en ander op basis van de actuele inzichten en informatie. De aanpassing van deze fasering betreft een wijziging van een structureel onderdeel. Ten opzichte van het moederexploitatieplan betreft het de volgende aanpassingen:

- De fasering van de ontwikkeling van de gronden van de gemeente zijn voor wat betreft de jaren 2014 en 2015 overeenkomstig de realisatie. Voor wat betreft de jaren vanaf 2016 is gerekend met meer uitgifte in de eerste jaren en minder in de latere jaren, één en ander gebaseerd op de actuele verwachtingen.
- De fasering van de ontwikkeling van gronden van Nebro is vervroegd naar de jaren 2016 – 2019, één en ander op basis van mededelingen van Varese (vertegenwoordiger van Nebro).
- De fasering van de ontwikkeling van gronden van Van Paassen is vervroegd naar de jaren 2016 – 2017, één en ander op basis van mededelingen van Van Paassen.
- De fasering van de ontwikkeling van gronden van P. en J. van der Gaag is vervroegd naar 2019, één en ander op basis van de verwachte ontwikkeling in Vroondaal Zuid I.

#### 13.4 De derde zin onder (de nieuwe vernummerde) tabel 22

“Het exploitatieplan kent op netto contante waarde 321.900 gewogen eenheden.”

te wijzigen in:

“Het exploitatieplan kent op netto contante waarde 387.612 gewogen eenheden.”

*Toelichting:*

*Dit is gevolg van de voorgaande financiële wijzigingen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

#### 13.5 Tabel 22 te vervangen door de nieuwe (vernummerde) tabel 23

| Gewogen eenheden per eigendom     |                                | Aantal gewogen eenheden | Aantal gewogen eenheden | Aantal gewogen eenheden |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Eigendom                          | Bouwperceel                    | Startwaarde             | Eindwaarde              | NCW per 1-1-2016        |
| Gemeente Den Haag                 | Woningbouw                     | 328.787                 | 368.700                 | 323.759                 |
|                                   | Commerciële voorzieningen      | 1.424                   | 1.601                   | 1.407                   |
|                                   | Niet-commerciële voorzieningen | 2.616                   | 2.942                   | 2.585                   |
| Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.   | Woningbouw                     | 21.965                  | 24.830                  | 21.821                  |
| H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.  | Woningbouw                     | 6.948                   | 7.879                   | 6.924                   |
| P. Van der Gaag & J. Van der Gaag | Woningbouw                     | 2.927                   | 3.296                   | 2.896                   |
| Plug                              | Woningbouw                     | 6.002                   | 6.800                   | 5.976                   |
| Krijnenburg                       | Woningbouw                     | 7.695                   | 8.704                   | 7.650                   |
| Nederpelt                         | Woningbouw                     | 4.997                   | 5.661                   | 4.975                   |
| Van der Meer                      | Woningbouw                     | 9.777                   | 10.945                  | 9.619                   |
| <b>TOTAAL</b>                     |                                | <b>393.138</b>          | <b>441.357</b>          | <b>387.612</b>          |

Tabel 23 Aantal gewogen eenheden per eigendom NCW

*Toelichting:*

*Dit is gevolg van de voorgaande financiële wijzigingen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

#### 13.6 De tweede zin onder (de nieuw genummerde) tabel 23

“Dit tarief bedraagt € 435,18 per gewogen eenheid (NCW), zijnde € 140.085.597,- gedeeld door 321.900 gewogen eenheden. “

te wijzigen in:

“Dit tarief bedraagt € 402,62 per gewogen eenheid (NCW), zijnde € 156.060.179,- gedeeld door 387.612 gewogen eenheden. “

*Toelichting:*

*Dit is gevolg van de voorgaande financiële wijzigingen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

13.7 Tabel 23 te vervangen door de nieuwe (vernummerde) tabel 24

| Resultaat (bruto en netto) exploitatiebijdrage per eigendom |                                | Oppervlakte uitgeefbaar | Aantal gewogen | Aantal gewogen | Tarief/ gewogen | Bruto exploitatiebijdrage      | Intbrengwaarde      | Te betalen netto        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Eigenaar                                                    | Functie                        |                         | eenheden       | eenheden NCW   | eenheid NCW     | (opp x bedrag per eenheid) NCW | utgeefbaar NCW      | exploitatiebijdrage NCW |
| Gemeente Den Haag                                           | Woningbouw                     | 328.787                 | 328.787        | 323.759        | € 402,62        | € 130.351.787                  | € 46.633.869        | € 83.717.918            |
|                                                             | Commerciële voorzieningen      | 3.000                   | 1.424          | 1.407          | € 402,62        | € 566.664                      | € 496.426           | € 70.238                |
|                                                             | Niet-commerciële voorzieningen | 7.000                   | 2.616          | 2.585          | € 402,62        | € 1.040.894                    | € 827.614           | € 213.281               |
| Nebro Ontwikkelingsbedrijf B.V.                             | Woningbouw                     | 21.965                  | 21.965         | 21.821         | € 402,62        | € 8.785.535                    | € 3.312.911         | € 5.472.624             |
| H.W.A. Van Paassen Kwekerij B.V.                            | Woningbouw                     | 6.948                   | 6.948          | 6.924          | € 402,62        | € 2.787.790                    | € 1.046.176         | € 1.741.613             |
| P. Van der Gaag & J. Van der Gaag                           | Woningbouw                     | 2.927                   | 2.927          | 2.896          | € 402,62        | € 1.166.122                    | € 441.302           | € 724.820               |
| Plug                                                        | Woningbouw                     | 6.002                   | 6.002          | 5.976          | € 402,62        | € 2.405.901                    | € 1.412.791         | € 993.110               |
| Krijnenburg                                                 | Woningbouw                     | 7.695                   | 7.695          | 7.650          | € 402,62        | € 3.079.888                    | € 1.156.447         | € 1.923.441             |
| Nederpelt                                                   | Woningbouw                     | 4.997                   | 4.997          | 4.975          | € 402,62        | € 2.002.938                    | € 756.933           | € 1.246.005             |
| Van der Meer                                                | Woningbouw                     | 9.777                   | 9.777          | 9.619          | € 402,62        | € 3.872.660                    | € 1.766.565         | € 2.106.095             |
| <b>TOTAAL</b>                                               |                                | <b>399.097</b>          | <b>393.138</b> | <b>387.612</b> |                 | <b>€ 156.060.179</b>           | <b>€ 57.851.034</b> | <b>€ 98.209.145</b>     |

Tabel 24 Resultaat (bruto en netto) exploitatiebijdrage per eigendom

*Toelichting:*

*Dit is gevolg van de voorgaande financiële wijzigingen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

13.8 Aan de laatste alinea de volgende passage toe te voegen:

“De te betalen bruto- en netto-exploitatiebijdragen zijn netto contant gemaakt naar de peildatum van 1 januari 2016. Het betreft daarmee bedragen alsof op de peildatum zou worden betaald. De betalingen vinden feitelijk plaats bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen. Vanwege tijdsverschil tussen peildatum en verlening van de vergunningen wordt over de exploitatiebijdrage rente berekend vanaf de peildatum tot de datum van de aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning op basis van de renteparameter die in de dan geldende versie van het exploitatieplan is vastgesteld.”

*Toelichting:*

*Dit betreft een verduidelijking van de bedoeling van de berekening van de bijdragen naar de peildatum en wordt nu expliciet opgenomen. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## 14. Paragraaf 6.10 Percentage gerealiseerde kosten

### 14.1 De passage

“Het percentage gerealiseerde kosten is ca. 0,86 procent. Dit is de verhouding van de al verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan, exclusief de inbrengwaarde van de gronden, de plankosten uit de plankostenscan in het exploitatieplan.”

te wijzigen in:

“Het percentage gerealiseerde kosten is ca. 5,30 procent. Dit is de verhouding van de al verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan, exclusief de inbrengwaarde van de gronden, de plankosten uit de plankostenscan en de renteboekwaarde in het exploitatieplan.”

*Toelichting:*

*Het percentage gerealiseerde kosten is van 0,86 naar 5,30 gestegen. Sinds het moederplan zijn er meer kosten dan alleen onderzoekskosten gemaakt. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## **15. Hoofdstuk 7 Procedure en handhaving**

### **15.1 De titel van hoofdstuk 7 'Verdere procedure en handhaving**

te wijzigen in

'Procedure en handhaving'

en het kopje 'Vaststelling' en de bijbehorende tekst te schrappen.

*Toelichting:*

*De vaststelling als onderdeel van de procedure is een gepasseerd station.*

## **Deel B**

## **16 Hoofdstuk 8 Regels**

### **16.1 Aan artikel 1 toe te voegen het begrip 'openbare ruimte' met de volgende omschrijving**

“Onder 'openbare ruimte' wordt verstaan de niet uitgegeven gronden. Niet uitgegeven grond is grond met een openbaar karakter, die in beheer en/of onderhoud bij de dienst Stadsbeheer en de dienst Publiekszaken (stadsdelen) berust en waarvan de juridische bij de gemeente berust. Voor overdracht/verkoop van grond aan de gemeente, met het oogmerk de gronden een openbaar karakter te geven, dient altijd vooraf met de gemeente overeenstemming te worden bereikt.”

*Toelichting:*

*Een expliciete begripsbepaling over openbare ruimte ontbrak in het moederexploitatieplan. Het betreft een wijziging van een structureel onderdeel.*

16.2 Artikel 4 (Uitvoeringsplan) te vernummeren tot artikel 4.1 en de artikel 4.1 en 4.2 te vernummeren tot artikel 4.2 en 4.3.

*Toelichting:*

*Bij controle bleek dat de bepalingen over het uitvoeringsplan niet voorzien waren van een lidnummer. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

16.3 Het begrip 'uitvoeringsplan' (in de kop) en 'plan voor het uitvoeringsproces' in (het nieuw vernummerde) artikel 4.1 te vervangen door het begrip 'inrichtingsplan' .

*Toelichting:*

*Artikel 4 lid 1 stelt de eis van het indienen van een plan voor het uitvoeringsproces en lid 2 een verbod om te starten met uitvoering voordat burgemeester en wethouders, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, hebben ingestemd met zo'n plan. Bij nader inzien is het begrip 'uitvoeringsplan' of 'plan voor het uitvoeringsproces' minder geschikt. Het past niet goed bij de praktijk van de gemeente Den Haag waarbij ontwikkelende partijen een inrichtingsplan aan de gemeente voorleggen. De eis om een plan voor het uitvoeringsproces voor te leggen werkt dan verwarrend. Daarom is er voor gekozen te gaan werken met de eis om een inrichtingsplan ter instemming voor te leggen in plaats van een plan voor het uitvoeringsproces. Hier is overigens niet een inhoudelijke verandering mee beoogd. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.*

## **17 Hoofdstuk 9 Exploitatieopzet**

17.1 De gewijzigde tabellen, zoals genoemd in de nummers 3, 4 en 6 tot en met 17, de toevoeging van de nieuwe tabel 18 en de gewijzigde (vernummerde) tabellen 19 tot en met 24 op te nemen in hoofdstuk 9.

*Toelichting:*

*In de genoemde nummers van dit herzieningsbesluit is steeds aangegeven welke tabellen worden gewijzigd. Het betreft daar de tabellen in het toelichtende deel van het exploitatieplan. Hoofdstuk 9 van het exploitatieplan is een bindend gedeelte, zodat de wijziging van de tabellen ook daar moet worden doorgevoerd. Het betreft een wijziging van niet-structurele onderdelen, behalve daar waar in de voorgaande nummers ten aanzien van de tabellen is aangegeven dat het structurele onderdelen betreft.*

## **18 Bijlage 3 Kaart exploitatiegebied en eigendommen**

18.1 Bijlage 3 te vervangen door de nieuwe bijlage 3.

## Bijlage 3: Kaart exploitatiegebied en eigendommen



### Toelichting:

Zoals in nummer 4 is aangegeven zijn er veranderingen in eigenaren. Dat is verwerkt in bijlage 3.

Daarnaast is de aanduiding van de deelplannen gewijzigd. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.

## 19 Bijlage 7 Detailuitwerkingen van civiel- en cultuurtechnische kosten

### 19.1 Bijlage 7 te vervangen door de nieuwe bijlage 7

| Uitgangspunten civiel- en cultuurtechnische kostenraming                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |                                                                                                  |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kostensoort                                                                          | Onderbouwing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Eenheid                                            | Hoeveelheid                                                                                      | Kosten                                                                      |
| Onderzoeken (art. 6.2.4.a. Bro)                                                      | Bodemonderzoek<br>Verkeersonderzoek<br>Quickscan MER<br>Ecologisch onderzoek<br>Geotechnisch onderzoek<br>Akoestisch onderzoek<br>MER beoordeling<br>Waterhuishoudkundig plan<br>Verkennend en aanvullend bodemonderzoek<br>Archeologisch onderzoek (Haagse Tuinen II)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | €*<br>€*<br>€*<br>€*<br>€*<br>€*<br>€*<br>m2<br>m2 | 179.427<br>22.987<br>2.254<br>22.697<br>45.529<br>5.776<br>11.154<br>8.494<br>642.989<br>140.185 | € 1.340.681                                                                 |
| Bodemsanering & grondwerken (art. 6.2.4.b. Bro)                                      | Bodemsanering<br>Ontgraven cunetten profielen (riolering&verharding)<br>Vervoeren/verwerken/afvoeren gronden incl depotbeheer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | m2<br>m1<br>m3                                     | 642.989<br>17.567<br>453.912                                                                     | € 11.070.056                                                                |
| Riolering (art. 6.2.4.c. / art. 6.2.5.b. Bro)                                        | Riolering inclusief huisaansluitingen<br>DWA hoofdgemaal inclusief aanpassing persleiding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | m1<br>st                                           | 16.527<br>1                                                                                      | € 5.216.697                                                                 |
| Verharding, kunstwerken & water (art. 6.2.4.c. / art. 6.2.5.c Bro)                   | Opruimen terrein (verharding, groen, leidingen)<br>bouw- en woonrijp maken verharding profielen<br>parkeren binnen bruto uitgeefbaar terrein<br>bruggen (**)<br>dam met duiker tbv aansluiting wegen<br>dam met duiker tbv aansluiting percelen<br>beschoeiingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | m1<br>pp<br>m2<br>m1<br>st<br>m1                   | 16.527<br>682<br>840<br>230<br>55<br>3.881                                                       | € 19.783.524                                                                |
| Groenvoorzieningen (art. 6.2.4.c. / art. 6.2.5.e. Bro)                               | Groenvoorzieningen in profielen<br>Buurtgroen<br>Bomen in buurtgroen inclusief onderhoud<br>Hagen op erfgrens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | m1<br>m2<br>st<br>m1                               | 5.119<br>50.340<br>515<br>3.255                                                                  | € 1.773.484                                                                 |
| Openbare verlichting & brandkranen (art. 6.2.4.c. / art. 6.2.5.f. Bro)               | Verlichting in profielen<br>Brandkranen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | m1<br>st                                           | 17.567<br>215                                                                                    | € 2.368.877                                                                 |
| Micromilieue (art. 6.2.4.c. / art. 6.2.5.g. Bro)                                     | straatmeubilair en bebording<br>speelplekken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | st<br>st                                           | 1.566<br>22                                                                                      | € 1.173.634                                                                 |
| Riolering buiten plangebied (art. 6.2.4.e. / art. 6.2.5.b. Bro)                      | Vergroten DWA-rioolstelsel in Vroondaal Noord I t.g.v. verdichting in exploitatieplangebied<br>Aanpassing DWA-hoofdroolgemaal in Vroondaal Noord I t.g.v. verdichting<br>Aanpassing DWA-persleiding (hoofdgemaal Vroondaal - Monsterseweg) t.g.v. verdichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | st<br>st<br>m1                                     | 1<br>1<br>480                                                                                    | € 725.074                                                                   |
| Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied (art. 6.2.4.e. / art. 6.2.5.c Bro) | Reconstructie kruispunt brug: <div>aanleg middenberm</div> <div>herinrichting oprijlaan en ruiterspad</div> Aanleg brug Monsterseweg: <div>vervanging brug Monsterseweg / inrit landgoed Ockenburgh</div> Herprofilering Madesteinweg incl parkeerterrein: <div>opruimen terrein</div> <div>grondwerk</div> <div>cunetdrainage</div> <div>verharding</div> <div>vervang verlichting</div> <div>aansluiten op bestaande infrastructuur</div> Herprofilering Van Elswijkbaan: <div>grondwerk</div> <div>drainage</div> <div>verharding</div> <div>vervangen verlichting</div> <div>verbreding brugconstructie</div> <div>aanpassing kruising Madepolderweg / Van Elswijkbaan</div> Opruimen parkeerterrein Madepolderweg: <div>verwijderen verharding inclusief fundering</div> <div>verwijderen kolken</div> <div>verwijderen bomen</div> <div>inzaaien terrein</div> <div>verwijderen micromilieue / bebouwing</div> Geluidsbeperkende maatregelen politiemanager Levende Have <div>grondwerk</div> <div>kappen bomen</div> <div>aanbrengen grondwal</div> <div>aanbrengen scherm inclusief fundering</div> <div>groenafwerking</div> <div>buitenren akoestisch afschermen</div> | €*<br>€*<br>m1<br>m1<br>m2<br>m1<br>m1             | 101.542<br>165.317<br>615<br>455<br>4.177<br>400                                                 | € 101.542<br>€ 165.317<br>€ 632.418<br>€ 464.353<br>€ 72.901<br>€ 1.732.300 |
| <b>Totaal</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |                                                                                                  | <b>€ 46.620.858</b>                                                         |

\* betreft boekwaarde uitgevoerde werkzaamheden  
 \*\* inclusief 15% vtu-kosten

#### Toelichting:

De ramingen in bijlage 7 zijn aangepast aan de actuele inzichten. Het betreft een wijziging van een niet-structureel onderdeel.

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Den Haag op \*\* \*\*\*\*\* \*\*

De voorzitter,

De griffier,