

Westvoorne

Hoofdweg Oostvoorne



Exploitatieplan

Westvoorne

Hoofdweg Oostvoorne

exploitatieplan

identificatie

projectnummer:

061400.15270.01

projectleider:

drs. B.W.M. van Well

planstatus

datum:

22 juli 2011
8 november 2011
10 april 2012

status:

concept
ontwerp
vaststelling

Inhoud

Deel A Toelichting

1. Toelichting op de status van het exploitatieplan	blz. 3
1.1. Noodzaak en koppeling met ruimtelijk besluit	3
1.2. Herziening en procedure	4
1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan	4
2. Toelichting bij het exploitatiegebied	5
2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied	5
2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik	5
2.3. Toelichting op de te verwerven gronden	5
2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden	6
3. Toelichting bij de eisen en regels	7
3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling	7
3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	7
3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot koppelingen	7
3.4. Toelichting op Artikel 4: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	8
4. Toelichting bij de exploitatieopzet	9
4.1. Toelichting algemene rekenmethodiek	9
4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	10
4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	10
4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden	10
4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	11
4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	12
4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	12
4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten	13
4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning	14

Deel B Exploitatieplan 15

5. Status van het exploitatieplan	17
5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit	17
5.2. Citeertitel	17
5.3. Het exploitatieplan	17
6. Het exploitatiegebied	19
6.1. Begrenzing van het exploitatiegebied	19
6.2. Voorgenomen grondgebruik	19
6.3. Te verwerven gronden	19
7. Omschrijving van werken en werkzaamheden	21
7.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)	21

7.2.	Aanleg nutsvoorzieningen	21
7.3.	Inrichting openbare ruimte	21
8.	Eisen en regels	23
9.	Exploitatieopzet	27
9.1.	Rekentechnische uitgangspunten	27
9.2.	Aanduiding van het tijdvak	27
9.3.	Aanduiding van de koppelingen	27
9.4.	Raming van de inbrengwaarden van de gronden	27
9.5.	Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	28
9.6.	Raming van de opbrengsten van de exploitatie	29
9.7.	Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	30
9.8.	Percentage gerealiseerde kosten	30

Bijlagen:

1. Kaarten.
2. Toelichting op de procedure.
3. Uitvoeringsvoorschriften project Hoofdweg.
4. Exploitatieopzet.
5. Taxatie inbrengwaarden en uitgifteprijzen.
6. Plankosten - conform ministeriële ontwerperegeling plankosten.

Deel A Toelichting

1. Toelichting op de status van het exploitatieplan

3

1.1. Toelichting bij de koppeling met ruimtelijk besluit

Planvorming Hoofdweg Oostvoorne

In 2006 heeft de gemeente ingestemd met de woningbouwontwikkeling van de agrarische gronden aan de Hoofdweg. De woningbouwontwikkeling past binnen de Woonvisie van de gemeente. Binnen het plangebied wordt naast de woningbouw de realisatie van een aanzienlijke waterberging mogelijk gemaakt, waarmee een deel van het tekort aan waterberging binnen Oostvoorne kan worden gecompenseerd.

De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour uit de Verordening Ruimte. De ontwikkeling past daarmee ook binnen het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland. De gemeente gaat in haar ruimtelijk beleid uit van een groei van het inwoneraantal. De ontwikkeling in het plangebied draagt daar aan bij. Hierbij wordt ook voldaan aan de randvoorwaarden die de gemeente aan deze groei stelt.

Het vigerende bestemmingsplan staat de voorgenomen ontwikkeling niet toe, aangezien op de gronden thans nog een agrarische bestemming rust ('Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'). De voorgestelde woningbouwontwikkeling past niet binnen deze vigerende bestemming. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Noodzaak exploitatieplan

De juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Hoofdweg Oostvoorne. Dit bestemmingsplan is in belangrijke mate gebaseerd op een stedenbouwkundig plan.

Het exploitatieplan is het instrument om de kosten te kunnen verhalen (Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De gemeente is verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dat is mogelijk met behulp van privaatrechtelijke overeenkomsten, ook wel aangeduid als anterieure overeenkomsten. De gemeente heeft een deel van de gronden in eigendom. De overige gronden zijn in handen van een eigenaar waar de gemeente geen overeenkomst mee heeft kunnen sluiten. Omdat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan de gemeente niet met deze eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied een overeenkomst heeft kunnen sluiten, is het vaststellen van een exploitatieplan, gekoppeld aan het bestemmingsplan, verplicht.

Functie van het exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg

van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het plangebied Hoofdweg Oostvoorne geldt één exploitatieplan. Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;
- nadere eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichtingen van de openbare ruimte;
- regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden. Daarbij gaat het om regels over toezicht en aanbesteding. Ook zijn er bepalingen opgenomen over koppeling van bepaalde onderdelen.

1.2. Toelichting bij de citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne'. Het exploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden. In bijlage 2 is een overzicht van de procedure van het exploitatieplan opgenomen. De realisatie van bouwlocaties kan een langdurig en complex proces zijn. Daarom schrijft de Wet ruimtelijke ordening voor dat het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar moet worden herzien tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten. Een dergelijke herziening kan betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, de fasering hiervan in de tijd en op de vervanging van ramingen door werkelijk gemaakte kosten. Op de herziening van een exploitatieplan is dezelfde procedure van toepassing als voor de vaststelling van een exploitatieplan. Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen is de procedure niet van toepassing. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

Deel A:

Dit deel betreft de toelichting op het exploitatieplan. Deze geeft een toelichting per hoofdstuk op de onderwerpen zoals deze in deel B zijn opgenomen.

Deel B:

Dit deel is het exploitatieplan en bestaat uit 5 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

- hoofdstuk 5: de status van het exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel);
- hoofdstuk 6: het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik en te verwerven gronden;
- hoofdstuk 7: omschrijving van werken en werkzaamheden;
- hoofdstuk 8: de eisen en regels;
- hoofdstuk 9: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

5

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

De afbakening en het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied zijn van groot belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met het planologische besluit waaraan het gekoppeld is, in dit geval het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag de begrenzing van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan.

Het exploitatiegebied heeft alleen betrekking op het deel van het bestemmingsplangebied waar ontwikkelingen plaatsvinden. In dit specifieke geval volgt de grens van het exploitatiegebied de plangrens van het bestemmingsplan: binnen het bestemmingsplan zijn geen gronden of objecten aanwezig die gehandhaafd blijven. Het plangebied ligt in agrarisch gebied, aan de westzijde direct grenzend aan een bestaande woonwijk. Aan de oostzijde, op enige afstand, bevindt zich bedrijventerrein De Pinnepot.

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar Kaart 1 'Exploitatiegebied' (bijlage 1).

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Binnen het plangebied worden verschillende woningtypes gerealiseerd, waaronder minimaal 12 sociale huurwoningen. De grondgebonden woningen grenzen met de tuinen aan -nog te realiseren- openwater. De nieuwe woonwijk wordt langs drie zijden omgeven door brede waterpartijen. Hiermee wordt voor een belangrijk deel het tekort aan waterberging in Oostvoorne opgelost. Een groot deel van de oevers wordt natuurvriendelijk ingericht. De hoofdontsluiting van het gebied zal straks via de Hoofdweg plaatsvinden, die daarvoor moet worden aangepast.

Het voorgenomen grondgebruik is weergegeven op Kaart 5 'Uitgiftecategorieën', die deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente is eigenaar van een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatiegebied. Binnen het exploitatiegebied is daarnaast sprake van nog een particuliere eigenaar. Een overzicht van de eigendomssituatie is opgenomen in de als toelichtende bijlage opgenomen Kaart 2 'Eigendomssituatie'.

Voor de realisatie verdient het de voorkeur om alle gronden in eigendom te hebben ten behoeve van een integrale planuitvoering, met name inzake de noodzakelijke ophoging en de

aanleg van de hoofdinfrastructuur, uit het oogpunt van kostenefficiency. De te verwerven gronden zijn aangegeven op Kaart 4 'Te verwerven gronden' in bijlage 1.

De gemeente wil in eerste instantie de gronden minnelijk verwerven. Mocht dit niet lukken en de eigenaar kan geen succesvol beroep doen op zelfrealisatie, dan zal de gemeente de mogelijkheid overwegen om over te gaan op onteigening.

2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in deel B.

3. Toelichting bij de eisen en regels

7

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro). Voor handelingen die in strijd zijn met de beschreven 'Eisen en regels' van dit exploitatieplan gelden de verbodsbepalingen zoals opgenomen in de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover relevant zijn deze eisen en regels hieronder toegelicht.

3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen.

3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Dit artikel ziet toe op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Het komt erop neer dat ten aanzien van de kwaliteit eisen zijn gesteld en dat de aanvang en de voltooiing van de werken en werkzaamheden moet worden gemeld.

3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Om een goede regie te kunnen voeren over de ontwikkeling zijn koppelingen gemaakt. De koppelingen hebben betrekking op de specifieke volgorde van werken en werkzaamheden die in acht genomen moeten worden.

Een eerste koppeling heeft betrekking op het afronden van enkele werken en werkzaamheden alvorens gebouwd mag worden.

Een tweede koppeling heeft betrekking op de volgorde van bouwen in relatie tot de verschillende uitgiftecategorieën. Hiermee wordt beoogd dat de sociale huurwoningen

grofweg halverwege de doorlooptijd van de ontwikkeling worden opgeleverd. Pas nadat minimaal 12 sociale huurwoningen zijn opgeleverd mogen de resterende gronden in zijn geheel worden bebouwd.

3.4. Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan een uitwerking kan bevatten van de in de Wro opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Op grond van deze bepaling wordt in dit exploitatieplan een nadere invulling gegeven met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de aangewezen woningbouwcategorie sociale huurwoning.

Het eerste lid van dit artikel heeft betrekking op aantal en situering van sociale huurwoningen (en geeft hiermee toepassing aan artikel 6.2.10, sub a, Bro).

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

9

4.1. Toelichting algemene rekenmethodiek

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De exploitatieopzet is integraal opgenomen in bijlage 4.

Kosten

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

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie.

Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond. Deze zijn door een onafhankelijke deskundige bepaald (SAOZ). Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Het gaat dan om bijdragen in de kosten die ten laste worden gebracht van andere nog te ontwikkelen gronden. In onderhavige situatie is hier geen sprake van. Evenmin is er sprake van subsidies, die in mindering van de kosten kunnen worden gebracht.

Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. De totale kosten worden eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied. De resterende kosten, namelijk de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst. Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouw kavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening

van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavel-opbrengstniveau.

Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor de kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengststijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijds gezet. De in de exploitatieopzet gehanteerde fasering is niet bindend. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid.

4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. In de voorgaande kosten- en opbrengstentabellen komt het tijdvak bovendien tot uiting door het plaatsen van de nominale kosten in een bepaald jaar, ten einde de contante waarde per kostensoort te kunnen bepalen. De kosten en opbrengsten zijn binnen het tijdvak gefaseerd, hetgeen zijn weerslag heeft in het financiële resultaat van de exploitatie.

4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)

Door een onafhankelijke deskundige (SAOZ) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Dat wil zeggen dat de hoogste waarde dient te worden aangehouden: de complexwaarde (op basis van het toekomstig gebruik) of huidige waarde. Voor de Hoofdweg is de complexwaarde als inbrengwaarde gehanteerd. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van recent (digitaal) kaartmateriaal (GBKN). De rapportage hiervan – met inbegrip van de onderbouwing – is opgenomen in bijlage 5.

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)

Ten aanzien van het exploitatiegebied zullen er kosten gemaakt worden voor het opschonen van het terrein en het verwijderen van groen. Er zijn geen sloopkosten voor opstallen.

4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5) hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, apparaatskosten (verbandhoudend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten) etc. Deze kostensoorten worden hieronder toegelicht.

Onderzoek (Bro 6.2.4 a)

In het kader van het plan zijn en worden onderzoekskosten gemaakt. De kosten hiervoor zijn daarom opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op milieuhygiënisch- en geotechnisch bodemonderzoek, flora- en fauna inventarisaties en archeologie.

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er zullen grondwerken verricht moeten worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Dit betreft de ophoging van het gebied, ontgraving van watergangen en het ontgraven van grond uit cunetten, ten behoeve van een grondverbetering (in verband met draagkracht en drainage) ter plaatse van de wegen.

Voorzieningen binnen het plangebied (Bro 6.2.4 c en e, 6.2.5 a t/m i)

Het gaat om de navolgende werken en werkzaamheden:

<i>Nutsvoorziening</i>	In het gebied zijn op dit moment nauwelijks nutsvoorzieningen beschikbaar. Deze moeten worden aangelegd voor de beoogde woonwijk.
<i>Riolering</i>	Voor de DWA- en RWA-riolering is de lengte van de rijweg gehanteerd. Deze bedraagt circa 380 m ¹ .
<i>Wegen</i>	De oppervlakten van de rijweg, het parkeren en de trottoirs zijn ontleend aan de grondgebruikskaart. De kostprijs heeft betrekking op zowel het bouwrijp- als het woonrijp maken.
<i>Verkeersaansluitingen</i>	De hoofdontsluiting zal op een bestaande weg en een nieuwe wijkontsluitingsweg worden aangesloten. Dit zal op drie punten plaatsvinden.
<i>Groen</i>	Er worden grasvelden ingezaaid, opgaand groen en bomen geplant
<i>Waterhuishouding</i>	Dammen met duikers, diverse typen beschoeiing, en een stuw worden aangebracht.

Voorzieningen buiten het plangebied (Bro 6.2 e)

Buiten het in exploitatie te nemen plangebied, worden voorzieningen uitgevoerd die ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Hoofdweg Oostvoorne. Op basis van criteria in artikel 6.13 lid 5 Wro (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) worden de kosten van deze voorziening geheel toegerekend aan het plangebied. De kosten hebben in dit geval betrekking op het aanpassen van de hoofdontsluitingsweg, Hoofdweg, bedoeld voor de afwikkeling van het extra verkeer dat gegenereerd wordt.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t / m j)

Ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerpregeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelf (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (inclusief de kosten van voorbereiding en toezicht voor de civiele werken). Genoemde raming is integraal opgenomen in bijlage 7.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

Planschadekosten zijn van toepassing en daarom geraamd. Deze kosten zijn door een externe deskundige getaxeerd (SAOZ) en, ten behoeve van de vaststelling, opgenomen in de grondexploitatie.

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

Van rentekosten is geen sprake van.

4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten uit uitgifte van bouw kavels hebben betrekking op in totaal 11.379 m² uitgeefbaar terrein. De uitgifteprijs per m² is door een onafhankelijke deskundige bepaald (SAOZ). De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van digitale eigendomskaarten. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 5.

4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De totale kosten van de grondexploitatie worden eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied, te ontvangen subsidies en bijdragen van derden. Hier is in dit geval geen sprake van. De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst. Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouw kavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau (artikel 6.16, Wro).

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten (de macro-aftopping van de kosten). Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden, waardoor gesteld kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Deze zijn in het geval van de Hoofdweg Oostvoorne gebaseerd op het soort kavel (m^2) en de uitgifteprijs. De uitgifteprijs is bij de verdeling van de kosten te beschouwen als gewichtsfactor. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per m^2 (basiseenheid) betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. Het totaal van de verhaalbare kosten wordt gedeeld door het totaal van gewogen eenheden (som van m^2 -uitgifte maal een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijsen) om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en – indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt. De exploitatiebijdrage per particulier is opgenomen in bijlage 4 'Exploitatieopzet'.

De totale kosten bedragen €3,4 miljoen (in contante waarde per 1-1-2012). De opbrengsten bedragen € 3,6 miljoen (contante waarde per 1-1-2012). Alle voorzienbare kosten kunnen derhalve worden verhaald. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste negentig procent bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen.

Bij de afrekening wordt de betaalde exploitatiebijdrage herberekend op grond van de totale kosten voor zover bekend en het totale aantal gewogen eenheden. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen, of diens rechtsopvolger.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning

Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in de exploitatieopzet (deel B, hoofdstuk 9) op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaande aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage voor de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwaanvraag – meest recent vastgestelde exploitatieplan. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

Wijze van betaling

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

5. Status van het exploitatieplan

17

5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Hoofdweg Oostvoorne, vastgesteld op 10 april 2012.

Dit exploitatieplan is (ongewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad van Westvoorne op 10 april 2012.

5.2. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne'.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

5.3. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 5);
- een beschrijving van het exploitatiegebied (hoofdstuk 6), bestaande uit:
 - de begrenzing van het exploitatiegebied;
 - het voorgenomen grondgebruik;
 - te verwerven gronden;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 7);
- eisen en regels (hoofdstuk 8);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 9).

6. Het exploitatiegebied

19

6.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart 1 'Exploitatiegebied' (opgenomen in bijlage 1), die deel uitmaakt van het exploitatieplan.

6.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op Kaart 5 'Uitgiftecategorieën' (opgenomen in bijlage 1), die deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.3. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op Kaart 4 'Te verwerven gronden' (opgenomen in bijlage 1), die deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

7. Omschrijving van werken en werkzaamheden

21

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied voorzien.

7.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)

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

- het ontdoen van boven- en ondergrondse obstakels;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen, zoals ophoging en drainage van het terrein;
- het op peil brengen van de locatie;
- het egaliseren van het terrein voor zover nodig.

7.2. Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen en omleggen nutsvoorzieningen.

7.3. Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte, een en ander voor zover van toepassing zoals aangegeven op Kaart 5 'Uitgiftecategorieën' (Bijlage 1):

- het opschonen, verbreden en graven van watergangen en sloten;
- het aanbrengen van kunstwerken, waaronder dammen met duikers en een stuw;
- het aanbrengen van diverse oeverbeschoeiingen;
- het aanleggen van (bouw)wegen zowel met een open verharding als asfalt, inclusief grondverbetering;
- het aanleggen van riolering (droogweer- en hemelwaterafvoer);
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanbrengen van brandkranen;
- het aanbrengen van bomen, struiken en inpassingsgroen (sierplantsoen);
- het aanleggen/realiseren van twee speelplekken.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Exploitant

- 1.1. De projectontwikkelaar, een natuurlijk of rechtspersoon die voor eigen rekening en risico gronden ontwikkelt.

Exploitatiegebied

- 1.2. Het in bijlage 1 op Kaart 1 'Exploitatiegebied' aangegeven exploitatiegebied, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

Plan van aanpak

- 1.3. Een verslag dat een beschrijving omvat van de werken en werkzaamheden waarop het plan van aanpak betrekking heeft.

Uitvoeringsvoorschriften

- 1.4. De in bijlage 3 opgenomen 'Uitvoeringsvoorschriften project Hoofdweg'. Deze maken deel uit van deze Eisen en regels.

Uitgeefbare gronden

- 1.5. De in bijlage 1 op Kaart 5 'Uitgiftecategorieën' als zodanig aangewezen gronden.

Voltooiingsverslag

- 1.6. Een verslag dat een beschrijving omvat van de werken en werkzaamheden waarop het voltooiingsverslag betrekking heeft en aantoont dat de werken en werkzaamheden in overeenstemming met de 'Uitvoeringsvoorschriften project Hoofdweg' zijn uitgevoerd.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering hiervan

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering hiervan

- 2.1. Werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de 'Uitvoeringsvoorschriften project Hoofdweg'.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2.1 Uiterlijk 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.2.2 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3. Het plan van aanpak heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het verslag wordt omtrent de instemming besloten. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het plan van aanpak, indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in de 'Uitvoeringsvoorschriften project Hoofdweg'.

Verbodsbepaling

- 2.4. Het is de exploitant verboden werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied uit te voeren, zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend plan van aanpak, waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.5.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.5.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.6.1 Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 2.6.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.

Uitzonderingsbepaling

- 2.7. De artikelen 2.2 tot en met 2.4 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Ontheffingsmogelijkheden

- 2.8. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen, indien:
- a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
 - b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 3 Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Koppelingen van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

- 3.1. Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zijn de volgende koppelingen van toepassing:
- a. Gronden met de aanduiding woningcategorie 1 t/m 4 mogen niet worden bebouwd voordat op de gronden met de aanduiding Verkeer en Water zoals aangegeven op Kaart 3 'Koppelingen' in bijlage 1 de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:
 1. graven watergangen;
 2. grondverbetering voor de wegen;
 3. aanbrengen terreindrainage;
 4. aanleg riolering;
 5. aanleg bouwweg.

- b. Gronden met de aanduiding woningcategorie 2 en woningcategorie 4 mogen pas voor meer dan 50% per woningcategorie worden bebouwd nadat ten minste 12 sociale huurwoningen zijn opgeleverd op ofwel de gronden met de aanduiding woningcategorie 1 ofwel gronden met de aanduiding woningcategorie 3.

Artikel 4 Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën

Aantal en situering woningen en percelen aangewezen woningbouwcategorieën

- 4.1. Op de gronden met de aanduiding uitgiftecategorie 1 of 3 worden in totaal minimaal 12 sociale huurwoningen gerealiseerd.

9. Exploitatieopzet

27

9.1. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2012;
- de verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2016;
- de rentevoet is gesteld op 5,0 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 1,5 procent. Uitzondering hierop zijn de inbrengwaarden; de kostenstijging is voor de inbrengwaarden op 0 procent gesteld;
- de jaarlijkse opbrengststijging bedraagt 0 procent;
- de uitgaven en ontvangsten vinden per ieder halfjaar (1 januari en 1 juli) van enig jaar plaats;
- Met uitzondering van de inbrengwaarden is de prijspeildatum 1 januari 2011. De prijspeildatum van de inbrengwaarden is 1 juli 2011.

9.2. Aanduiding van het tijdvak

Naar verwachting loopt de grondexploitatie van 1 januari 2012 tot 1 januari 2016. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve 4 jaar.

9.3. Aanduiding van de koppelingen

De gemeente heeft koppelingen opgenomen zoals aangegeven op Kaart 3 'Koppelingen', die in bijlage 1 is opgenomen.

9.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Wro	Bro	Omschrijving	Contante waarde (per 1-1-2012)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub a en b	inbrengwaarden gronden en opstallen	996.400
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub d	sloop, verwijdering en verplaatsing	0
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro) Alle bedragen in euro's.			996.400

9.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal	Geïnvesteed	2012	2013	2014	2015	Contante waarden (per 1-1-2012)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	53.029	18.029	35.000	0	0	0	53.554
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b	grondwerken	679.922	0	679.922	0	0	0	690.120
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c	voorzieningen binnenplans (civieltechnische-)	998.240	0	383.800	0	514.515	99.925	963.926
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	voorzieningen buiten plangebied	49.500	0	37.500	0	0	12.000	49.065
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i) en j	plankosten	601.797	142.688	459.109	0	0	0	608.684
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	164.000	0	164.000	0	0	0	166.460
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	Niet terugvorderb. belastingen	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	Rente	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro): Alle bedragen in euro's.									2.531.809

9.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Eenheid	Programma	Nominaal	2012	2013	2014	2015	Contante waarde (per 1-1-2012)
Categorie 1	400	m ²	1.513	605.200	0	605.200	0	0	576.381
Categorie 2	340	m ²	5.024	1.708.160	0	1.708.160	0	0	1.626.819
Categorie 3	130	m ²	1.475	191.750	0	191.750	0	0	182.619
Categorie 4	425	m ²	3.367	1.430.975	0	1.430.975	0	0	1.362.833
Totaal van de opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro): Alle bedragen in euro's									3.748.652

9.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

	contante waarde (per 1-1-2012)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	996.400
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)	2.531.809
Bruto te verhalen kosten	3.528.209
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	0
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	0
Netto te verhalen kosten	3.528.209
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	3.748.652
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	3.528.209

Alle bedragen in euro's.

De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Uitgifte-categorie	Basis-eenheid (BE)	Uitgifte-prijs per BE	Wegingsfactor nominaal	Wegingsfactor contant (per 1-1-2012)	Programma	Gewogen eenheden contant (per 1-1-2012)
Categorie 1	m ²	400	1,0000	0,9524	1.513	1.440,96
Categorie 2	m ²	340	0,8500	0,8095	5.024	4.067,05
Categorie 3	m ²	130	0,3250	0,3095	1.475	456,55
Categorie 4	m ²	425	1,0625	1,0119	3.367	3.407,08
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro)						9.371,64

Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro) – contant	3.528.209
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro) – contant	9.371,64
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5, Wro)	376,48

Alle bedragen in euro's.

9.8. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 4,56%.

bijlagen

Kaarten bij het exploitatieplan (deel B):

Kaart 1: Exploitatiegebied;

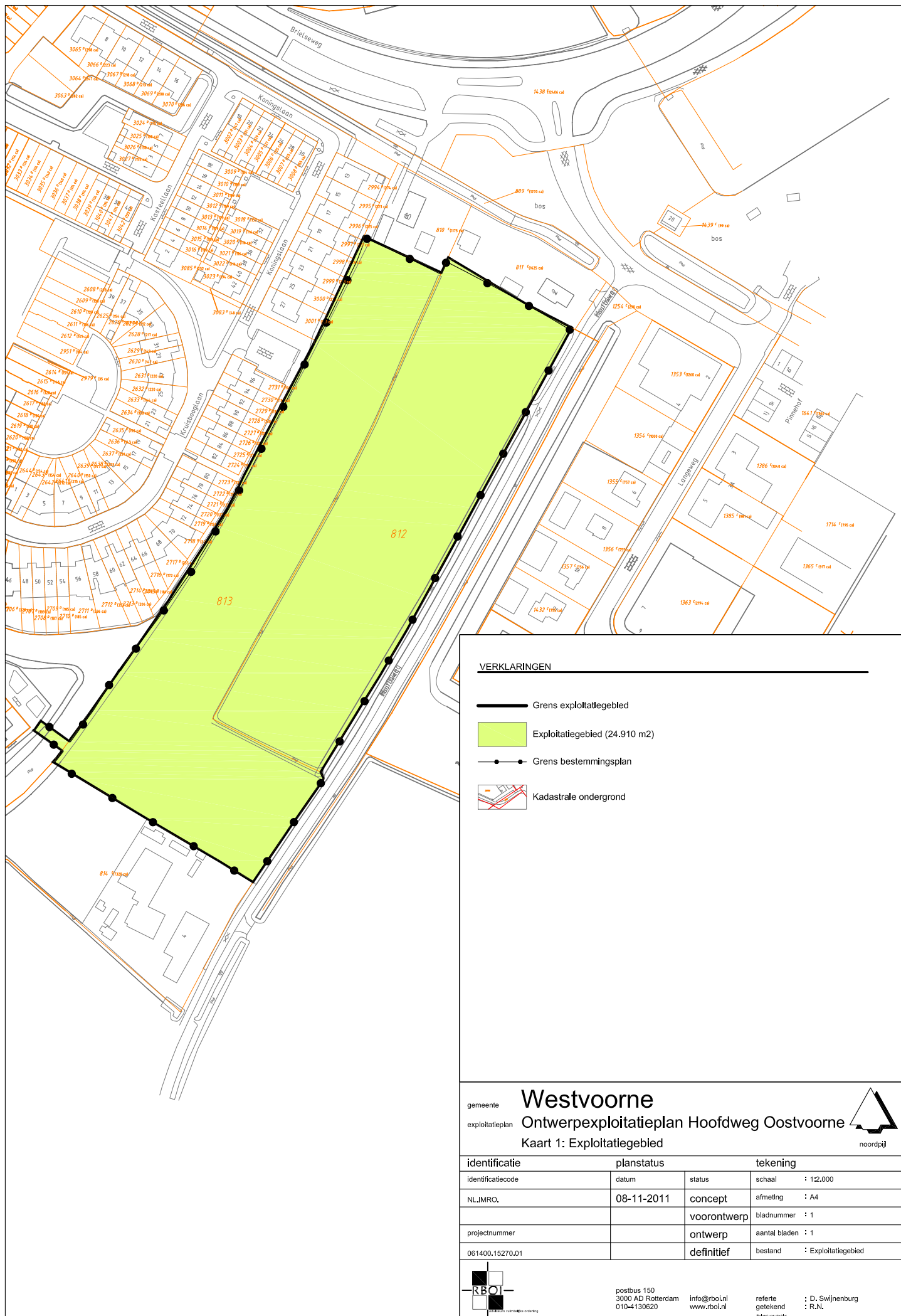
Kaart 2: Eigendomssituatie;

Kaart 3: Koppelingen;

Kaart 4: Te verwerven gronden;

Kaart 5: Uitgiftecategorieën;

Kaart 6: Grondgebruik per eigendom.



VERKLARINGEN

- Grens exploitatiegebied
- Exploitatiegebied (24.910 m2)
- Grens bestemmingsplan
- Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Westvoorne

Ontwerpexploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne

Kaart 1: Exploitatiegebied

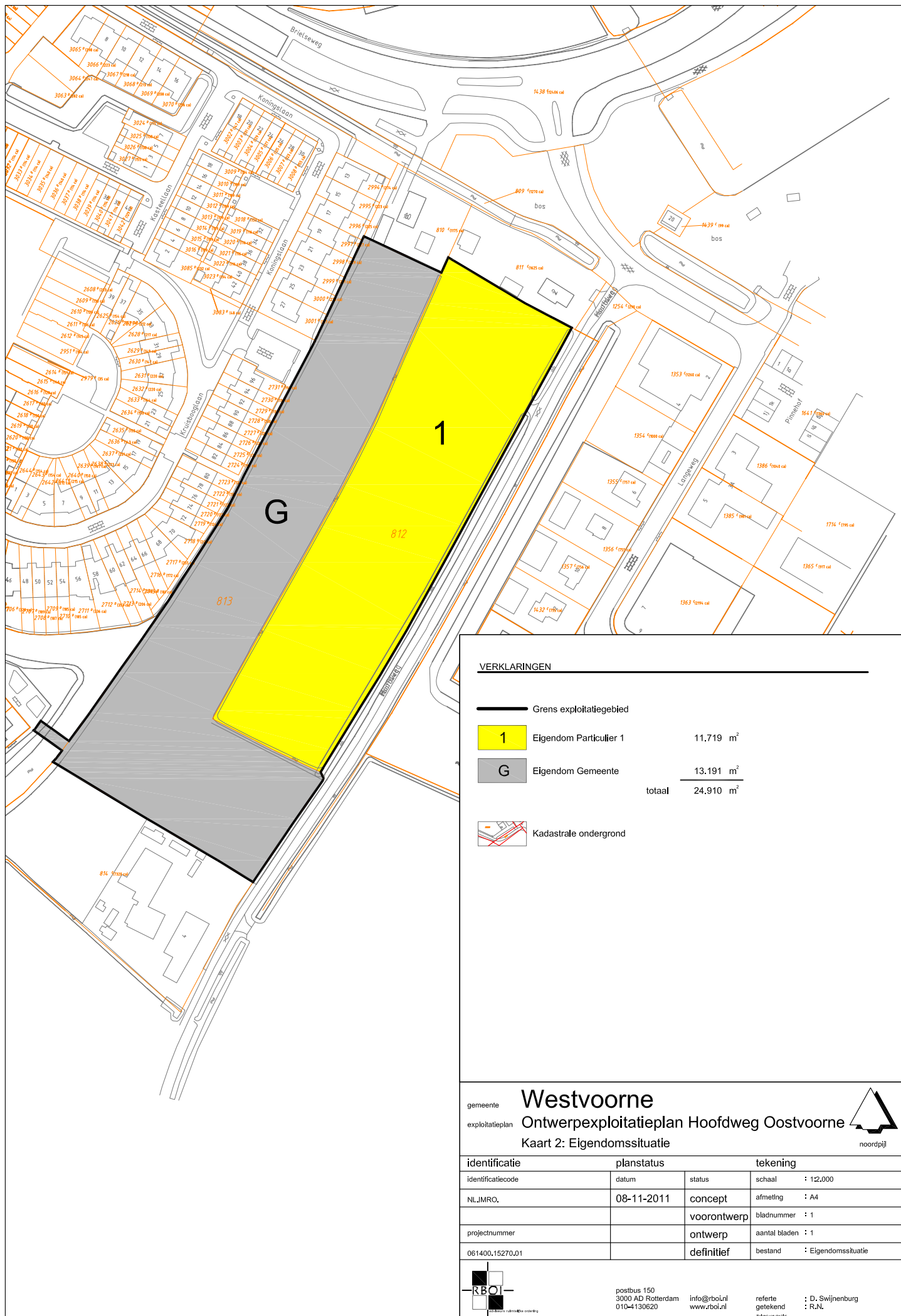
noordpijl

identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:2.000
NL.IMRO.	08-11-2011	concept	afmeting : A4
		voorontwerp	bladnummer : 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen : 1
061400.15270.01		definitief	bestand : Exploitatiegebied

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



VERKLARINGEN

 Grens exploitatiegebied

	Eigendom Particulier 1	11.719 m ²
	Eigendom Gemeente	13.191 m ²
totaal		24.910 m ²

 Kadastrale ondergrond

gemeente
exploitatieplan

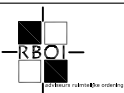
Westvoorne

Ontwerpexploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne

Kaart 2: Eigendomssituatie



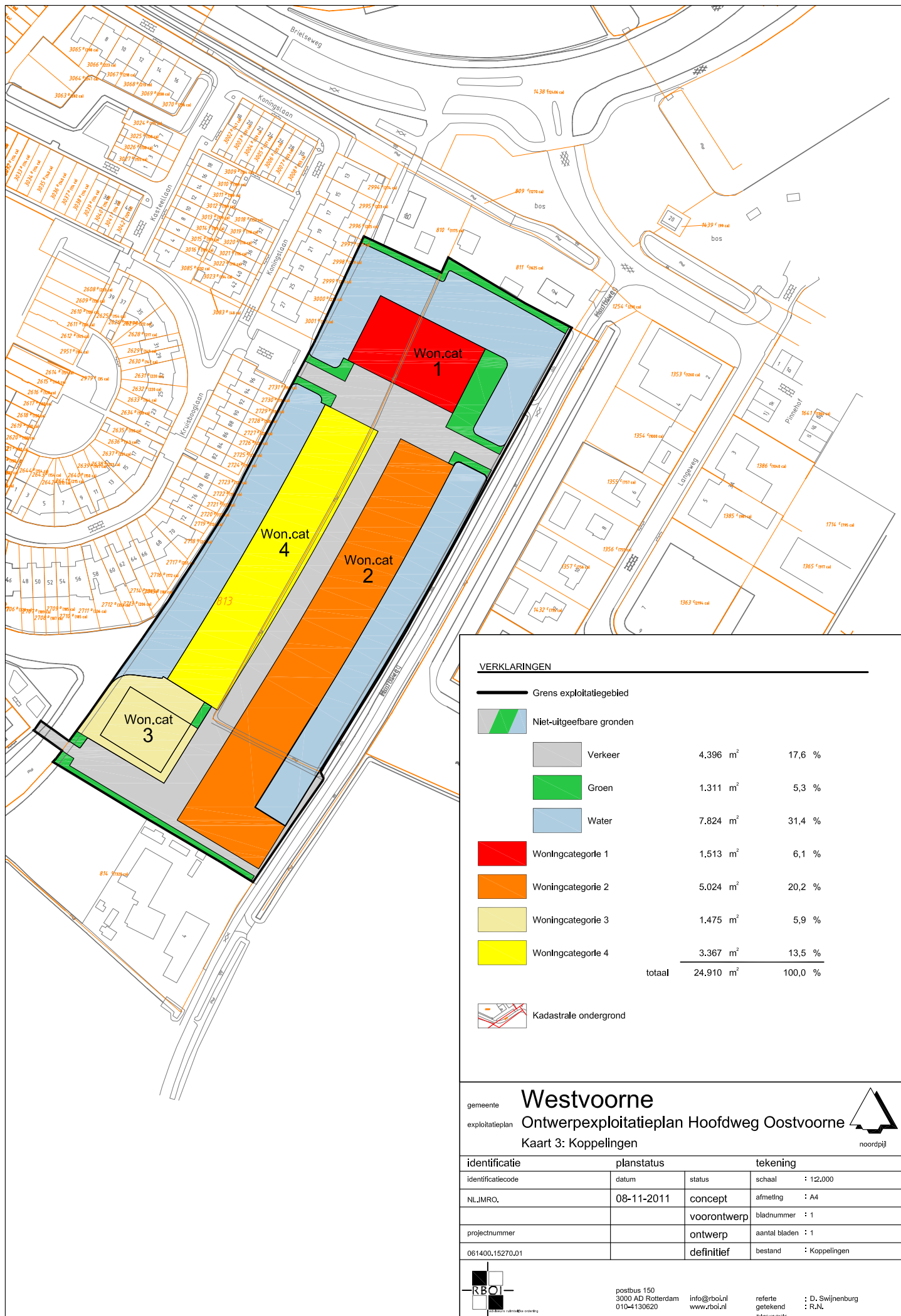
identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:2.000
NL.IMRO.	08-11-2011	concept	afmeting	: A4
projectnummer		voorontwerp	bladnummer	: 1
		ontwerp	aantal bladen	: 1
		definitief	bestand	: Eigendomssituatie



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



VERKLARINGEN

Grens exploitatiegebied

Niet-uitgeefbare gronden

	Verkeer	4.396 m ²	17,6 %
	Groen	1.311 m ²	5,3 %
	Water	7.824 m ²	31,4 %
	Woningcategorie 1	1.513 m ²	6,1 %
	Woningcategorie 2	5.024 m ²	20,2 %
	Woningcategorie 3	1.475 m ²	5,9 %
	Woningcategorie 4	3.367 m ²	13,5 %
totaal		24.910 m ²	100,0 %

Kadastrale ondergrond

gemeente **Westvoorne**
exploitatieplan **Ontwerpexploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne**
Kaart 3: Koppelingen



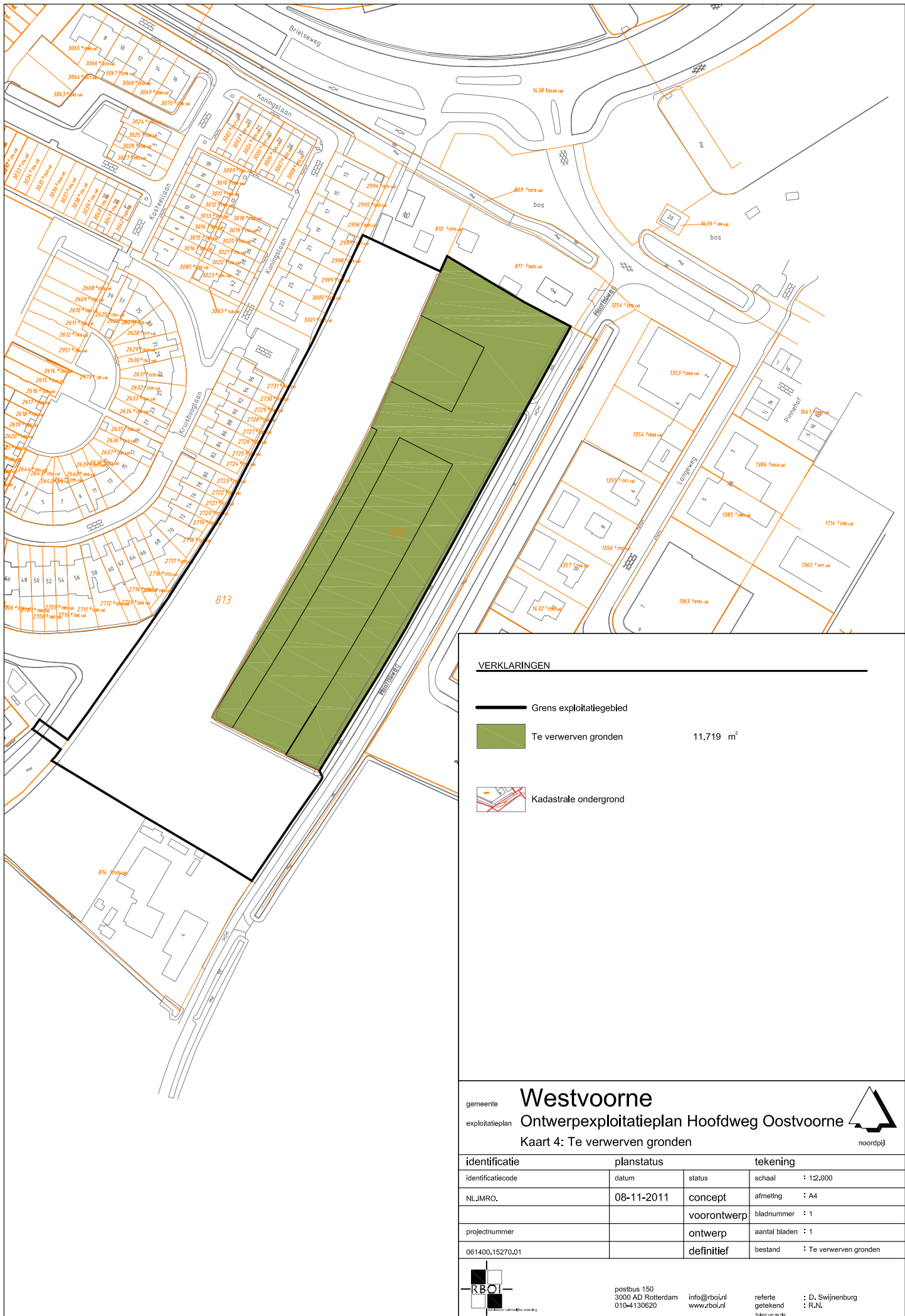
identificatie	planstatus		tekening
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:2.000
NL.IMRO.	08-11-2011	concept	afmeting : A4
		voorontwerp	bladnummer : 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen : 1
061400.15270.01		definitief	bestand : Koppelingen



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend : D. Swijnenburg
: R.N.



VERKLARINGEN

 Grens exploitatiegebied

 Te verwerven gronden 11.719 m²

 Kadastrale ondergrond

gemeente
exploitatieplan

Westvoorne
Ontwerpexploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne
Kaart 4: Te verwerven gronden



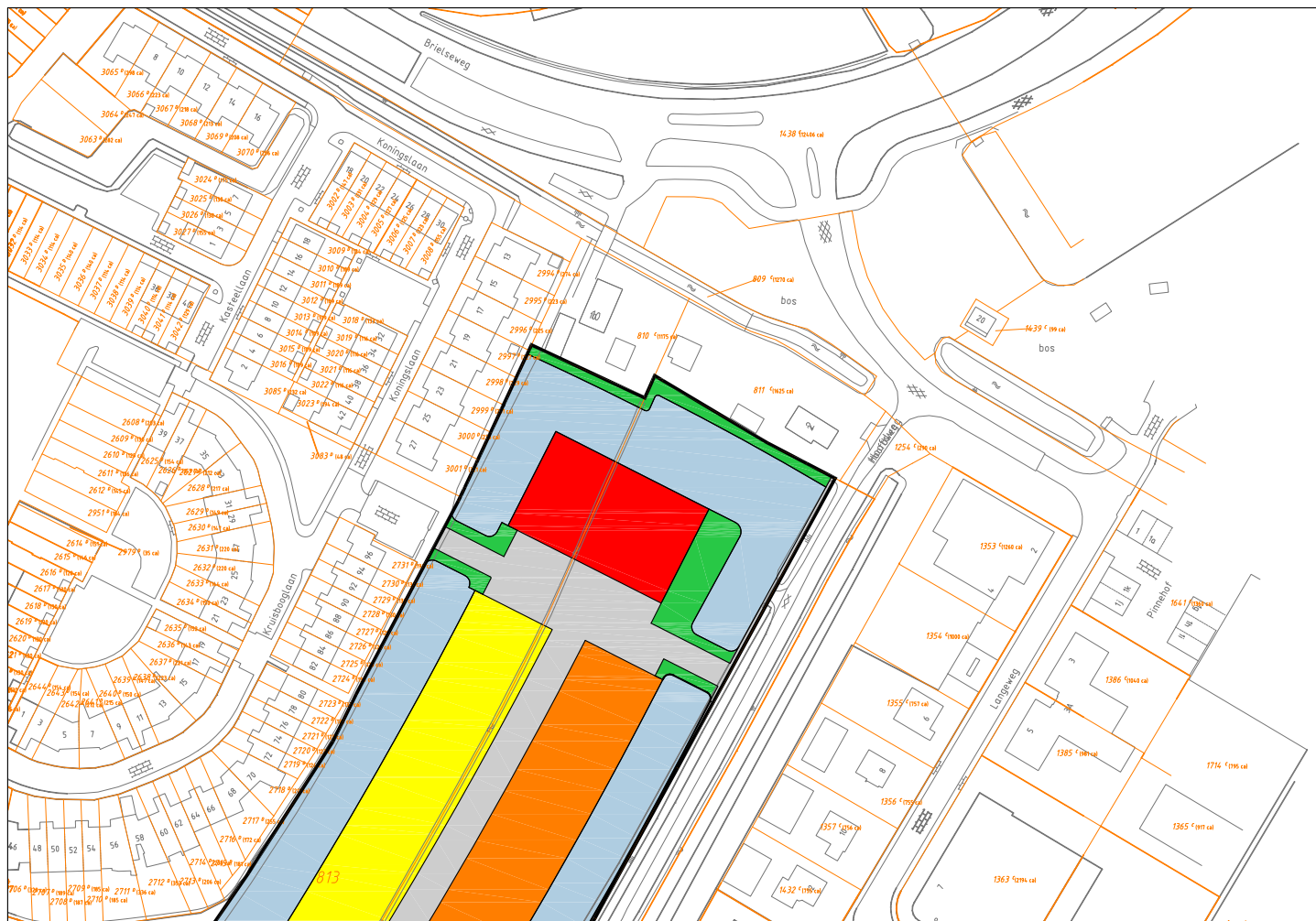
identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2.000
NL.IMRO.		08-11-2011	concept	afmeting	: A4
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
061400.15270.01			definitief	bestand	: Te verwerven gronden



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.
afbeelding van de Rijksoverheid



VERKLARINGEN

 Grens exploitatiegebied

 Niet-uitgeefbare gronden

 Verkeer 4.396 m² 17,6 %

 Groen 1.311 m² 5,3 %

 Water 7.824 m² 31,4 %

 Woningcategorie 1 1.513 m² 6,1 %

 Woningcategorie 2 5.024 m² 20,2 %

 Woningcategorie 3 1.475 m² 5,9 %

 Woningcategorie 4 3.367 m² 13,5 %

totaal 24.910 m² 100,0 %

 Kadastrale ondergrond

gemeente
exploitatieplan

Westvoorne

Ontwerpexploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne
Kaart 5: Uitgiftecategorieën



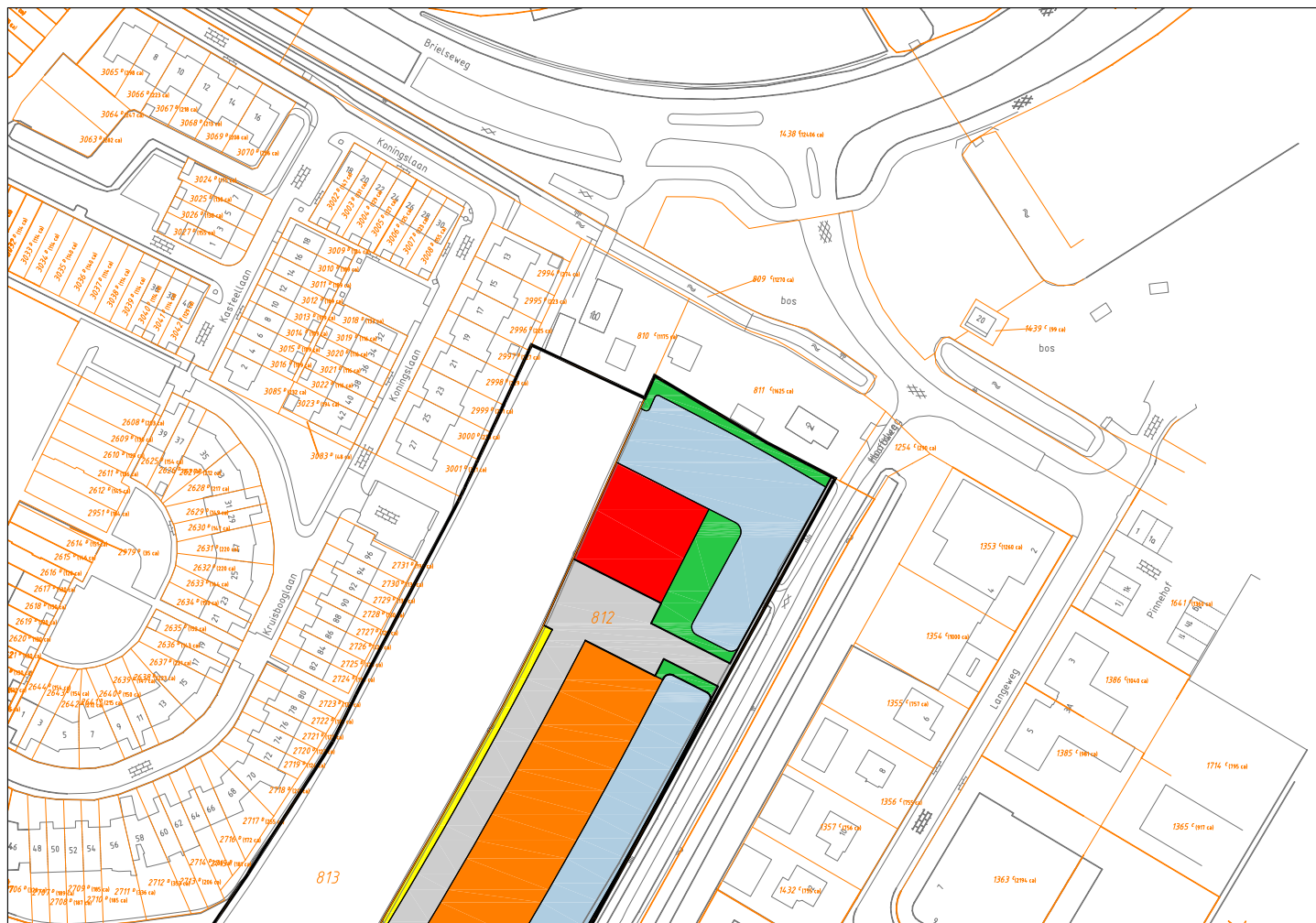
identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:2.000
NL.IMRO.	08-11-2011	concept	afmeting	: A4
		voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1
061400.15270.01		definitief	bestand	: Uitgiftecategorieën



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend : D. Swijnenburg
: R.N.



VERKLARINGEN

 Grens exploitatiegebied

 Niet-uitgeefbare gronden

	Verkeer	2.353 m ²	20,1 %
	Groen	724 m ²	6,2 %
	Water	3.924 m ²	33,5 %
	Woningcategorie 1	893 m ²	7,6 %
	Woningcategorie 2	3.552 m ²	30,3 %
	Woningcategorie 3	0 m ²	0,0 %
	Woningcategorie 4	273 m ²	2,3 %
totaal		11.719 m ²	100,0 %

 Kadastrale ondergrond

gemeente
exploitatieplan

Westvoorne

Ontwerpexploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne

Kaart 6.1: Voorgenomen grondgebruik Eigendom Particulier 1



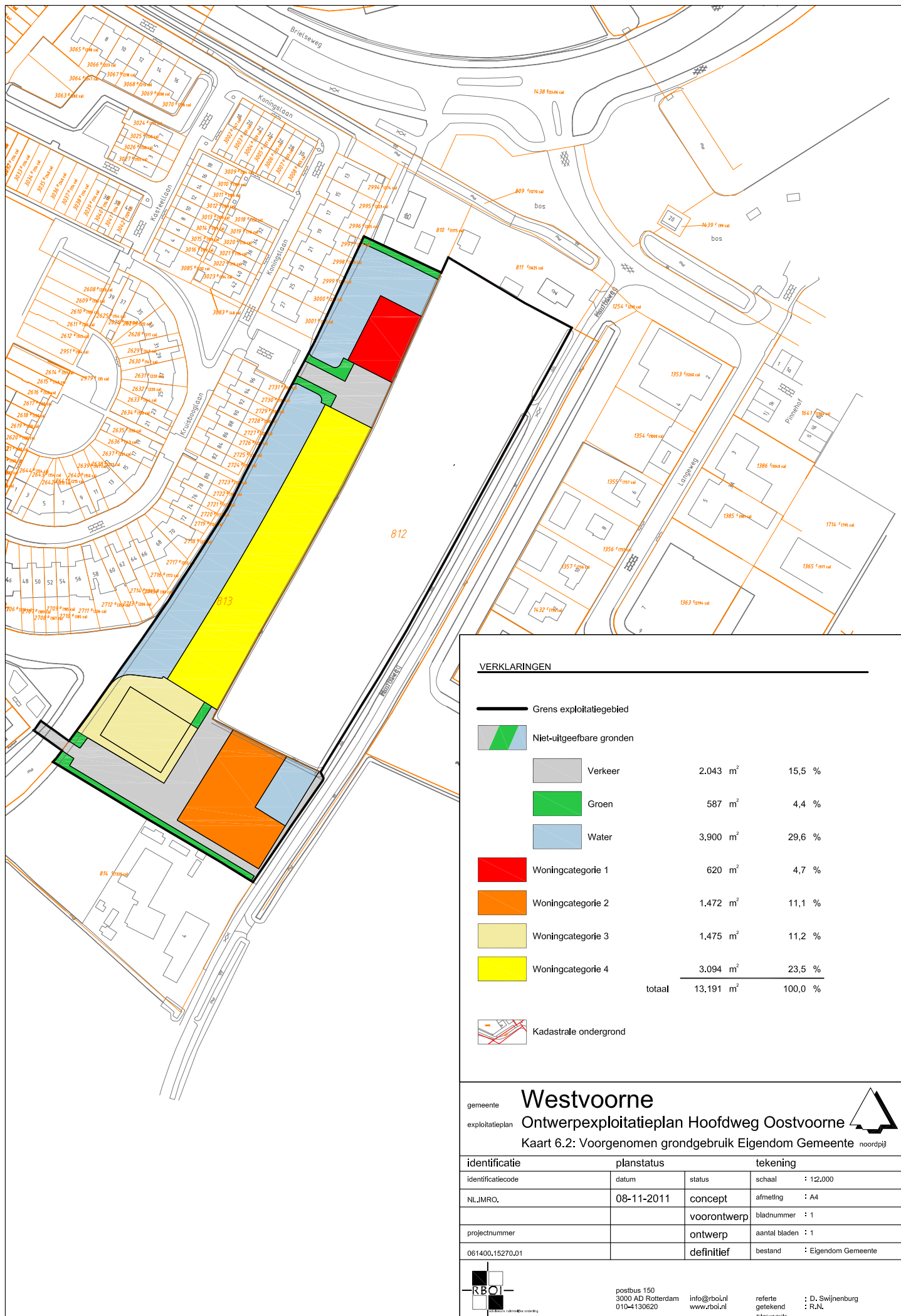
identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:2.000
NL.IMRO.	08-11-2011	concept	afmeting : A4
		voorontwerp	bladnummer : 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen : 1
061400.15270.01		definitief	bestand : Eigendom 1



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend : D. Swijnenburg
: R.N.



Bijlage 2 Toelichting op de procedure

1

Dit exploitatieplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan (het inpasingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning) waarop het betrekking heeft. Wat de beroepsmogelijkheden betreft, wordt het exploitatieplan als separaat besluit gezien.

Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien. In principe geldt dat de herziening de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorloopt. Dit betekent onder meer dat een ontwerp van de herziening 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden een zienswijze tegen dit ontwerpbesluit kunnen indienen. Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen, is deze voorbereidingsprocedure niet van toepassing. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter.

Voor privaatrechtelijke overeenkomsten geldt dat daarvan binnen veertien dagen door de betrokken overheid kennis moet worden gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de procedure van een exploitatieplan.

Tabel B2.1 Procedure exploitatieplan

Terinzagelegging ontwerpbesluit (Afdeling 3.4 Awb) gedurende 6 weken: - mogelijkheid van zienswijzen voor belanghebbenden; - kennisgeving aan geregistreerde eigenaren.
Vaststellingsbesluit binnen 12 weken na terinzagelegging: - binnen 4 weken na vaststelling melden vaststelling plan aan eigenaren; - mededeling aan indieners zienswijzen.
Gelijktijdige bekendmaking besluit tot vaststelling exploitatieplan en bestemmingsplan (wijzigingsplan of omgevingsvergunning): - binnen 2 weken na vaststelling; - binnen 6 weken na vaststelling, indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur; - binnen 7 weken na vaststelling, indien Gedeputeerde Staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.
Exploitatieplan en bestemmingsplan (wijzigingsplan of omgevingsvergunning) liggen na bekendmaking 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn mogelijkheid van beroep: - bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan rechtstreeks bij de Afdeling bestuursrechtspraak; - bij een projectbesluit bij de rechtbank en daarna bij de Afdeling bestuursrechtspraak.
De Afdeling bestuursrechtspraak beslist binnen 12 maanden. Exploitatieplan en bestemmingsplan (wijzigingsplan of omgevingsvergunning) zijn in beroep separate besluiten. Exploitatieplan en bestemmingsplan (wijzigingsplan of omgevingsvergunning) treden in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht op het moment dat op het verzoek is beslist. Geen inwerkingtreding voor zover het een onderdeel betreft waarop een reactieve aanwijzing van toepassing is.

Bijlage 3 Uitvoeringsvoorschriften project ¹

Hoofdweg

Bijlage 3: uitvoeringsvoorschriften project Hoofdweg

- 1 Algemeen
- 2 Grondwerk
- 3 Rioleringen
- 4 Drainage
- 5 Waterpartijen
- 6 Kolken
- 7 Wegfunderingen
- 8 Verhardingen
- 9 Groenvoorzieningen
- 10 Verkeersborden
- 11 Straatmeubilair
- 12 Speelruimte
- 13 Brandkranen
- 14 Openbare verlichting
- 15 Afvalinzameling
- 16 Nutsvoorzieningen

1 Algemeen

- Op dit werk zijn van toepassing de Standaard RAW Bepalingen, vastgesteld in oktober 2010, hierna te noemen 'Standaard 2010', uitgegeven door de Stichting CROW;
- Voor dit werk dient een RAW-bestek met Bouw- en Woonrijpmaak tekeningen te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden overgelegd aan de gemeente;
- Maatregelen treffen om overlast voor omwonenden te voorkomen, zoals maatregelen bouwverkeer, tijdelijke wegafzettingen/verkeersomleidingen (conform CROW publicatie 96B) en verkeersmaatregelen, tegengaan van verstoring van de waterhuishouding, tegengaan van verspreiding resp. opruimen van bouwmaterialen en zwerfvuil;
- Digitale aanlevering van planuitwerking (AutoCad-format) met voor het beheer van de openbare ruimte relevante detailgegevens, zoals gegevens over rioleringen, drainage, verhardingen, groenvoorzieningen (soorten, oppervlak e.d.) en inrichtingselementen;
- Instellen parkeerverbodzone en 30 km/uur zone;
- Tijdens de bouwperiode dient er een degelijke bouwweg te liggen om zodoende stof-, modder- en trillingsoverlast in de omgeving te voorkomen. Keuze bouwweg in overleg met en ter goedkeuring van gemeente Westvoorne.
- Hoofdweg vanaf bouwrit plan Hoofdweg tot aan de Langeweg verbreden en beschermen door middel van stalen rijplaten. Afmeting rijplaat: 6000x1800x14 mm. De rijplaten gedurende het hele bouwproces in stand- en schoon houden.
- In het Exploitatie- en plangebied aan te leggen wegen aansluiten op bestaande wegen en infrastructuur, te weten: Hoofdweg, Koningslaan en Burchtlaan volgens bijgaande uitvoeringseisen en bijlage 11 van de exploitatieovereenkomst (ontsluiting Infrastructuur).
- De riolering (hoofdrinol en uitleggers etc.) moet in de bouwrijpmaakfase aangelegd worden. Zodoende krijgt de rioolssleuf, door statische en mechanische belasting tijdens de bouwperiode, voldoende tijd om in te klinken.

2 Grondwerk

- Frezen van de grond(en) voordat met de grondwerkzaamheden wordt begonnen;
- In verband met de hoogte ligging van de omliggende percelen en het te graven oppervlaktewater en cunet is er geen sprake van een gesloten grondbalans. De uitkomende overtollige grond dient afgevoerd te worden volgens de richtlijnen van het bouwstoffenbesluit naar een erkende verwerkingsinrichting. De gemeente Westvoorne heeft geen verwerkingslocatie.
- Leveren grond en zand conform bouwstoffenbesluit, classificatie overal toepasbaar;
- Met berekening aantonen wat de maximaal te verwachten zettingen zijn en of voorbelasting noodzakelijk is. Op basis van berekening in overleg met gemeente Westvoorne afspraken maken over benodigde maatregelen. De zettingseis van de nieuw aangelegde openbare weg na woonrijp maken is maximaal 15 mm. in 10 jaar.

3 Rioleringen

- Voorgeschreven type rioolstelsel: gescheiden stelsel. Stelsel wordt uitgevoerd met een DWA-riool en RWA-riool;
- Voorgeschreven type systeem: vrijverval;
- RWA-riool uitvoeren als IT-leiding;
IT riolering als volgt uitvoeren:
 - PP buis
 - Stijfheidsklasse SN 8
 - Fabrikaat Frankische
 - Type: Perforbuis GN RBK omhuld met waterdoorlatend geotextiel vlg. BRL. 52250 – geribbelde buis.
 - Kleur: Groen
- RWA-riool bij lozingspunt op oppervlaktewater voorzien van een randvoorziening in de vorm van een Sedi-pijp (fijnstofretentie) van de fa. Frankische (leverancier Drain

Design Construct) in overeenstemming met de eisen van het waterschap.

- Per woning een afzonderlijke aansluiting met ontstoppingsputjes, voor zowel DWA als RWA, op het rioolstelsel;
- Uitvoeren noodzakelijke berekeningen riolering met eventuele funderingen in opdracht van en voor rekening van ontwikkelaar. De Gemeente Westvoorne beoordeelt de kwaliteit van de riolering tijdens overdracht volgens de beoordelingsrichtlijnen van het Rioned.
- Goedkeuring vooraf van het plan van het totale rioolstelsel door waterschap en gemeente;
- DWA-riool aansluiten op bestaand vrijvervalriool Koningslaan (bob DWA-riool: -1,85m). Aansluiting inboren op bestaande put;
- Inspectieputkoppelen DWA riool in de rand voorzien van opschrift DWA
- Inspectieputkoppelen RWA riool in de rand voorzien van opschrift RWA
- Alle rioolsleuven aanvullen met ophoogzand (onder putten en buizen 100 mm grondverbetering toepassen) en verdichten conform verdichtingseisen;
- In aanvulling op de Standaard RAW bepalingen 2010 één maand voor overdracht:
 - hoofdrioleringen en duikers met hoge druk reinigen
 - hoofdrioleringen en duikers met een panoramo-inspectie; de dvd's bij overdracht aan gemeente verstrekken
 - hoofdrioleringen en duikers controleren op waterdichtheid;
- Voor of bij de overdracht van alle rioolstelsels, inclusief huis- en kolkaansluitingen, revisietekeningen 1:500 verstrekken aan gemeente:
 - in x-, y- en z-coördinaat
 - analoog en digitaal (AutoCad(dwg)-format);
- Geen uitlogende materialen toepassen of zware metalen (lood, zink en koper) in goten en afvoerbuizen, hemel- en grondwaterafvoeren;
- Materialen:
 - DWA-riool, diameter buizen t/m Ø400 mm in PVC; grotere diameters (gewapend) betonbuizen. Minimale diameter Ø250 mm;
 - RWA-riool, diameter buizen t/m Ø400 mm in PVC; grotere diameters (gewapend) betonbuizen. Minimale diameter Ø250 mm. RWA-riool aansluitingen met een gezuiverde afvoer op het oppervlaktewater;
 - inspectieputten DWA uitvoeren in gewapend beton inw. 800x800 voor buizen t/m 500mm, inw. 1000x1000mm buizen t/m 700mm. Inspectieput uitvoeren met stroomprofiel;
 - Inspectieputten RWA (IT riool) uitvoeren in kunststof met 30 cm zandvang. Nominale middellijn 800 mm.
 - putrand type TBS 313-VEPRO, zwaar verkeer met een dagmaat 520 mm en een randhoogte van 240 mm;
 - ontstoppingsput PE op de perceelsgrens, diameter Ø315 mm met deksel;
 - DWA-huisaansluitingen: oranjebruine PVC-buizen, klasse SN8, diameter Ø125 mm;
 - RWA-huisaansluitingen: grijze PVC-buizen, klasse SN8, minimale diameter Ø125 mm;
 - huisaansluitingen ter hoogte van verlaten woning voorzien van flexibele aansluiting (polderstuk);
 - standleidingen op de hoofdriolering voorzien van een PVC expansiestuk.

4 Drainage

- Drainage van minimale diameter Ø80 mm, omwikkeld met polipropyleen, incl. benodigde hulpstukken;
- Per woonblok een ontstoppingsput van polyester; minimale diameter Ø600 mm; putrand type TBS 313, zwaar verkeer, dagmaat 520 mm en randhoogte van 175 mm met opschrift DRAIN in rand putkop;
- Drainages vanaf de ontstoppingsputten rechtstreeks afvoeren met een PVC-leiding

minimale diameter Ø125 mm op het oppervlaktewater of hemelwaterriool;

- Afvoeren door de beschoeiing heen voeren en onderwater uit laten komen;
- Revisietekening 1:500 verstrekken voor of bij de overdracht:
 - in x-, y- en z-coördinaat
 - analoog en digitaal (AutoCad-format);
- In aanvulling op de Standaard RAW bepalingen 2010 één maand voor overdracht:
 - drainage met (hoge) druk reinigen.

5 Waterpartijen

- Goedkeuring vooraf van waterschap en gemeente;
- Namens de gemeente de vereiste vergunningen aanvragen en uitvoering conform de gestelde eisen/voorwaarden;
 - a. In aanvulling op de Standaard RAW Bepalingen 2010 dienen de beschoeiingen, zo wel in het horizontale als verticale vlak, geen grotere afwijkingen te vertonen dan 20 mm.
 - b. De te realiseren grondkeringen, anders dan de standaardbeschoeiingen, behoeven vooraf de goedkeuring van de Gemeente.
 - c. De beschoeiingen behoren bij het aangrenzende perceel en behoren derhalve door de zakelijk gerechtigde(n) daarvan te worden onderhouden.
- Oeverinrichting, uitvoeren conform stedenbouwkundig plan:
 - Stenen oeverbescherming ter plaatse van woningen aan westzijde. Detaillering stenen oeverbescherming inclusief betonnen keerwand constructie als grondkering ter goedkeuring van de Gemeente Westvoorne voorleggen.
 - Beschoeiing ter plaatse van woningen noord- en oostzijde, materiaal glasvezel versterkt cement (gvc), maat 750x1200x10 mm.
Kopschot: materiaal billinga, gezaagd en geschaafd, 20x200 mm.
Afdeklat: materiaal billinga, gezaagd en geschaafd, 28x145 mm.
Palen: azobé (FSC-keurmerk), 0,06x0,06x2,50 m
Materiaal bevestigingsmiddelen: roestvast staal. **Detail A.**
 - Natuurvriendelijke oever. **Detail B.**
- Aanbrengen (meerdere) te waterlaadplaatsen op gronddammen en langs Hoofdweg voor varende onderhoud, uitvoeren in Grasbetontegels en inzaaien;
- Aanbrengen onderwaterbeschoeiing aan de westzijde van het plan tegen de bestaande oever ter bescherming van de bestaande oever tegen inkalven. **Detail C.**
Kopschot: materiaal billinga, gezaagd, 28x200 mm
Palen: azobé (FSC-keurmerk), 0,06x0,06x1,00 m
Materiaal bevestigingsmiddelen: roestvast staal.
- Duikerverbinding door gronddammen, buizen uitvoeren van gewapend beton, diameter in overeenstemming met eisen waterschap met eventueel een inspectieput;
- Eén maand voor overdracht uitvoeren van diepte/profielmetingen in aangelegde waterpartijen, indien nodig op gewenste diepte en profiel brengen volgens watertoest waterschap Hollandse delta.

6 Kolken

- Alle verhardingen voorzien van een afwatering met straat- of trottoirkolken;
- Maximale afstanden tussen de trottoir- en straatkolken h.o.h. zijn:
 - rijweg : tweezijdig, maximale afstand 15.00 meter
 - fietspad : éénzijdig, maximale afstand 18.00 meter
 - parkeerplaats : tweezijdig, maximale afstand 15.00 meter
 - achterpaden : in as pad, maximale afstand 18.00 meterBij beëindiging van een rijweg, parkeerplaats, voetpad, achterpad enz. mogen de afstanden maximaal de helft bedragen van bovengenoemde maximale afstanden;
- Alle straat- en trottoirkolken aansluiten op het RWA-riool;
- Kolkaansluitingen: groene PVC-buizen, klasse SN8, diameter Ø125 mm;
- Bij de kolkaansluitingen de standleiding op de hoofdriolering voorzien van een expansiestuk;

- Toe te passen typen kolken beton met gietijzercombinatie met zij-inlaat:
 - straatkolken in rijwegen : TBS, type STR 9737 met ES-vergrendeling
 - straatkolken in tegelpaden : TBS, type STR 9301 met ES-vergrendeling
 - trottoirkolken : TBS, type TRK 4717 met ES-vergrendeling
 - trottoirgeleidekolken : TBS, type TRK 2020 met ES-vergrendeling;
- Alle sleuven aanvullen met ophoogzand van onderkant kolken en/of buizen tot onderkant van wegfundering.

7 Wegfunderingen

- Afhankelijk van ondergrond, verkeersintensiteit, situatie (zoals verkeersdrempels, versmallingen) e.d. een minimale fundering van 300mm ophoogzand met daarboven 300 mm puingranulaat (0/31,5 mm) met straatlaag van min. 50 mm bekerzand;
- Aanbrengen puingranulaat 0,45 m1 door / voorbij voorkant trottoir(opsluit)band;
- Onder parkeervakken minimale fundering van 400 mm straatzand;
- Onder voetpaden minimale fundering van 400 mm straatzand. Kabels en leidingstroken geheel vullen met straatzand.

8 Verhardingen

- Materialen:
 - rijweg: betonklinkers keiformaat, dik 80 mm, kleurechte deklaag, kleur: bruin, type geocolor excellent (MBI);
 - parkeervakken: betonklinkers keiformaat, dik 80 mm, kleurechte deklaag, vakmarkering 2 typen stenen: keiformaat, dik 80mm mangaan (donker bruin) en dubbelklinker, 80 mm, bruin, beide type geocolor excellent (MBI),
 - Insteek parkeervakken. **Detail D.**
 - Langsparkeervakken naast weg. **Detail E.**
 - Parkeervak opgenomen in voetpad. **Detail F.**
 - trottoir: dubbelklinkers, 80mm, kleurechte deklaag, kleur: geel, type geocolor excellent (MBI);
 - trottoirbanden: langs verhoogde parkeervakken en inritten: beton, (geleideband) 50/200x250 mm, uitgewassen basaltdeklaag 1-3, doorlopend hol en dol, met rollaag betonklinkers keiformaat
overige: beton, 180/200x250 mm, uitgewassen basaltdeklaag 1-3, doorlopend hol en dol, met rollaag betonklinkers keiformaat
hulpstukken uitwendig 90gr. hoekblok (kaasblok), inwendig 90gr. hoekstuk;
 - opsluitbanden: langs voetpaden: beton, 60x200 mm, uitgewassen basaltdeklaag 1-3, doorlopend hol en dol
overige: beton, 100x200 mm, uitgewassen basaltdeklaag 1-3, doorlopend hol en dol;
 - boomkransen: beton, woonerfboomkrans type G150x150x27,5cm, uitgewassen basaltdeklaag 1-3, doorlopend hol en dol. **Detail F.**
 - symbooltegels: beton, dubbelklinker, dik 80 mm, kleur zwart, voorzien van 5 mm dikke witte pvc-letters, door een tapse vorm vast verankerd in het beton. Toepassen P-tegel in ieder parkeervak.
 - Bussluis: Een bussluis aanbrengen ter plaatse van ontsluiting nieuwbouwplan met Burchtlaan. De bussluis is een rijstrook die ongeschikt is voor doorgaand gemotoriseerd verkeer en waarvan alleen hulpdiensten, vuilniswagen en incidenteel vrachtverkeer gebruik kunnen maken. Conform stedenbouwkundig plan.
 - Afschot percentage's
 - Rijweg: 3%
 - Trottoir: 2%
 - Parkeervakken: 2%

- Minimale maatvoering:
 - rijbaan / trottoirs / achterpaden / inritten:

- rijbaan (met haaks parkeren beide zijden)	:	5.50 meter
- rijbaan (parkeren niet toegestaan)	:	5.00 meter
- fietspaden	:	3,50 meter
- achterpaden	:	1.50 meter
- trottoirs met kabel-/leidingstrook (westzijde) (inclusief opsluitband)	:	1,90 meter* Detail G.
- trottoir (oostzijde) (inclusief opsluitband en geleideband)	:	0,90 meter
- inritten enkel/dubbel (* inclusief kantopsluiting)	:	min. 4.50 meter
 - parkeren (parkeernorm conform stedenbouwkundig plan en/of bestemmingsplan)
 - afmetingen langs parkeren op voetpad: 2.00 x 5.00 meter
 - afmetingen haaks parkeren: min. 2.40 x 5.00 meter
- Langs groenstrook en op puinfundering toepassen stelspecie en langs groenstrook steunrug van stampbeton;
- Aanleg van op- en afritten voor mindervaliden aan weerszijden van de rijweg bij een kruising of aansluiting van rijwegen,
- Aanleg van voorzieningen (drempels, versmallingen, plateaus, punaises e.d.) in het kader van Duurzaam Veilig;
- Aanleg van aanbodplaatsen huishoudelijk afval (minicontainers) met symbooltegel, beton, dubbelklinker, dik 80 mm, kleur zwart, voorzien van 5 mm dikke witte pvc-letters, door een tapse vorm vast verankerd in de beton;
- In aanvulling op de Standaard RAW Bepalingen 2010 zorgen voor:
 - inwassen van alle klinkerverhardingen met brekerzand
 - onkruidvrij zijn van alle verhardingen bij overdracht;
- Voor start werkzaamheden de bestaande verharding(en) in de nabije omgeving vastleggen met medewerker gemeente (afdeling Grondgebied).

9 Groenvoorzieningen

- Aanplant van bomen langs rijbaan over gehele plangebied: soort, grootte (2^e en 3^e grootte) en aantal door gemeente te bepalen in relatie tot ruimtelijke visie;
- Inrichting van plantsoenen: soort en aantal door gemeente te bepalen, in relatie tot ruimtelijke visie;
- Bermen, gazons: grassamenstelling door gemeente te bepalen;
- Plantgaten:
 - voorzien van minimaal 10 m³* bomengrond (in open grond), bomenzand (in bestratingen) of bomengranulaat (in bestrating direct langs de rijbaan). leverancier BSI of gelijkwaardig.
(* afhankelijk van type boom en locatie);
- Bomen:
 - verankeren op de kluit en/of ondersteunen door boompalen (2 per boom) met boomband*
 - voorzien van een flexibele ringdrain diameter Ø65mm met twee hard PVC beluchtungskokers met kous diameter Ø155mm met rond stalen deksel en opening diameter Ø65mm onderzijde koker voor aanbrengen ringdrain
 - snoeien na het planten
 - met drie jaar groeigarantie
(* afhankelijk van grootte boom en grootte kluit);
- In aanvulling op de Standaard RAW Bepalingen 2010:

- onderhoud qua onkruidbeheersing op kwaliteitsniveau A
- gazons in de periode 1 april - 1 november maaien met een gemiddelde frequentie van eens per 10 dagen
- beplanting bij overdracht zodanig snoeien/knippen dat deze niet over de verhardingen heen hangen/liggen
- diepspitten tot 0,60 m voor inplanten groenvoorzieningen en inzaaien gazons
- na diepspitten de grond cultiveren/eggen tot 0,30 m diepte
- alle groenvoorzieningen verbeteren met een laag compost (minimaal 0,15 m)
- compost doorwerken in de gespitte grondlaag
- verwijderen van zwerf-, grof- en bouwvuil minimaal één keer per maand;
- Treffen van voorzorgsmaatregelen ter bescherming van bestaande bomen. Handelen volgens folder boombescherming Nederland;
- Voor start werkzaamheden de bestaande bomen fotografisch vastleggen;
- Afkoop leveren en aanbrengen groen (beplanting) behoort tot de mogelijkheden.

10 Verkeersborden c.a.

- Plaatsen van verkeersborden en straatnaamborden conform besluiten gemeente;
- Verkeersborden en bevestigingsbeugels: AGMI – Tegelen, type ADORA, Diamond-grade III;
- Verkeersborden plaatsen op gelaste flenspalen (3,50 meter met grondkruis);
- Verkeersborden en andere verkeerselementen conform RVV 1990;
- Plaatsing van alle verkeersvoorzieningen conform RVV 1990;
- Zo mogelijk verkeersborden gecombineerd bevestigd op flenspalen of lichtmasten (roestvrijstalen bevestigingsband). Per lichtmast maximaal twee borden.
- Afkoop leveren en aanbrengen verkeersborden, straatnaamborden behoort tot de mogelijkheden.

11 Straatmeubilair

- Banken: Velopa, type Resto Combi, Artisteel roostermateriaal, verzinkt en gecoat, kleur RAL 9005 (zwart), betonvoet glad;
- Papierbakken: Bammens, type Omnipole 55L met deksel, kleur RAL 9005 (zwart), paal met betonvoet;
- Afzetpalen in bochten: KLP, type diamantkoppalen 1,40 meter, zwart kunststof, met reflectorband en holle kern;
- Boombeschermers, toepassen t.p.v. bomen tussen parkeervakken: Velopa, type Corona, model P, hoogte 1500mm, kleur RAL 9005 (zwart).
- Afkoop leveren en aanbrengen straatmeubilair behoort tot de mogelijkheden.

12 Speelruimte

- Doelgroep(en) en voorzieningen in overeenstemming met het gemeentelijk speelruimtebeleidsplan;
- Eisen ondergrond minimaal gelijkwaardig aan gemeentelijke speelplaatsen. Uitvoeren in rubbertegels. Oppervlakte rubberen tegels afhankelijk van hoogte speelelementen.
- 1 speelplaats aanleggen voor 1-6 jarige. Speelplaats voorzien van:
 - o Hekwerk met toegangspoort, 120 cm hoog vanaf de grond. kleur: 9005 (zwart), ruimte tussen de spijlen moet tussen de 45 – 89 mm liggen;
 - o Ondergrond speeltoestellen van rubberen tegels, de rest van het speelterrein speelgras.
 - o 3 speeltoestellen: klimtoestel combi met schommel: type UKP 033.02H, wip type 34.3.742 en schommel 32.3.620.50011 (leverancier: de Boer).
- 1 speelplaats aanleggen voor 6-12 jarige. Speelplaats voorzien van:
 - o Ondergrond speeltoestellen van rubberen tegels, de rest van het speelterrein speelgras.
 - o Bosjes en natuurvriendelijke oever;
 - o 3 natuurlijke speeltoestellen: klimtoestel type bergen LE 20419U, Duikelrek ty-

pe: LE205924 en Speelpiramide LE 205344 Leverancier; KOMPAN.

- Afkoop leveren en aanbrengen speelplaatsen (speeltoestellen) behoort tot de mogelijkheden.

13 Brandkranen

- Aantal brandkranen (ondergronds) conform norm brandweer;
- Levering en plaatsing door lokaal waterleidingbedrijf (Evides);
- Plaatsing en aansluiting in overeenstemming met de voortgang van de bouw.

14 Openbare verlichting

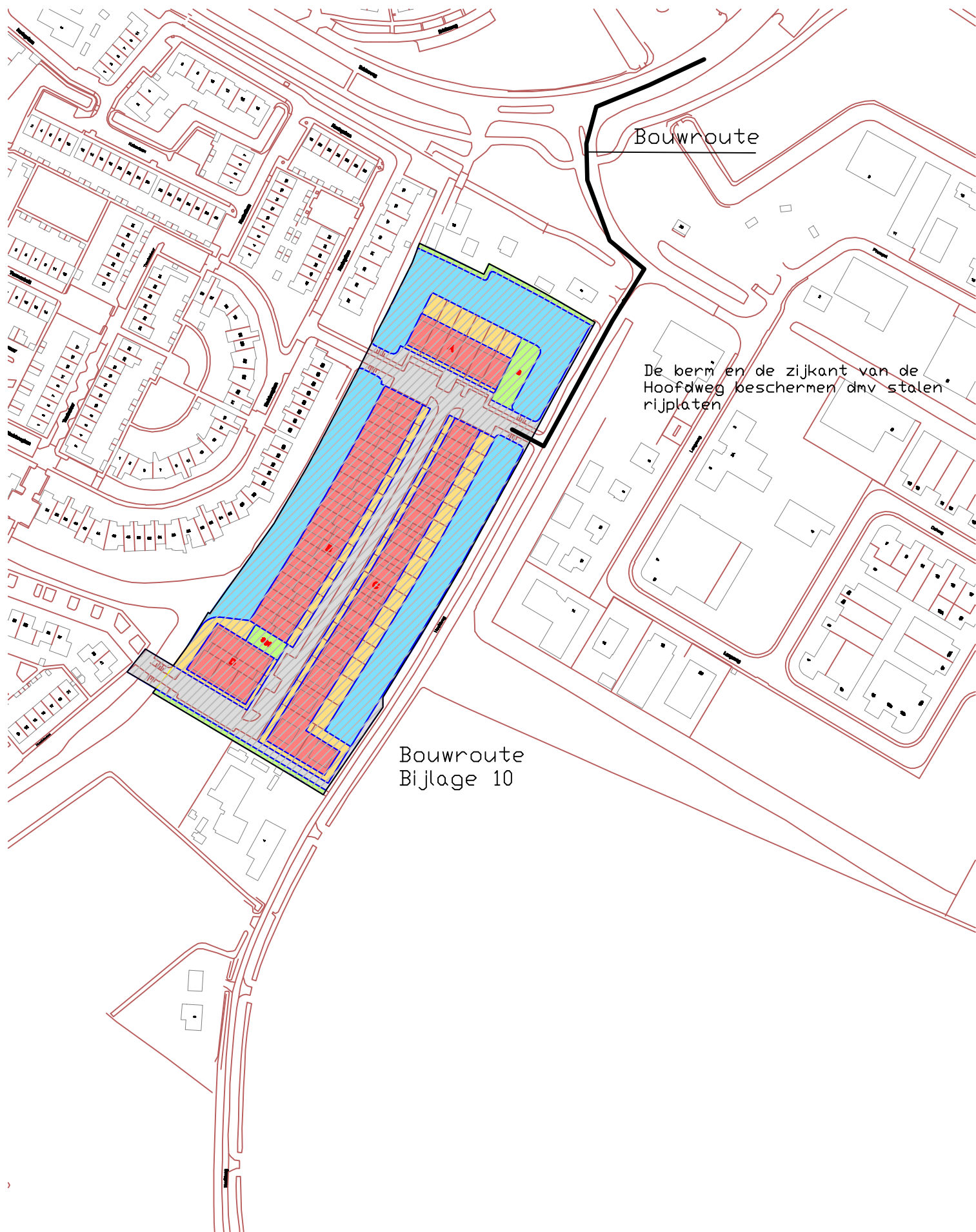
- Mast: conische aluminium lichtmast, fabrikaat NEDAL, nr. N 4 K 16 P, lichtpunthoogte 400 cm en/of 600 cm met uithouder;
- Armatuur: opzetarmatuur Schröder type Alura-2, PLL 24 watt EVSA en/of Schröder type Altra-2, PLL 36 Watt EVSA (afhankelijk van straatbreedte);
- Opnemen dimbare installatie in armaturen;
- Conform aanbevelingen NSVV;
- Plaatsing conform plan dat vooraf moet zijn goedgekeurd door CityTec;
- Aansluiten kabel door Netbeheerder Stedin.

15 Afvalinzameling

- Plaatsen van een ondergrondse vuilcontainer 3 m3 ter plaatse van de appartementen en een ondergrondse vuilcontainer 3 m3 ter plaatse van de beneden-bovenwoningen;
- Locatie vuilcontainers bereikbaar voor inzamelvoertuigen;
- Leveren en plaatsen vuilcontainer in opdracht van de gemeente. Kosten voor rekening van de ontwikkelaar;
- Overige woningen worden voorzien van minicontainers.

16 Nutsvoorzieningen

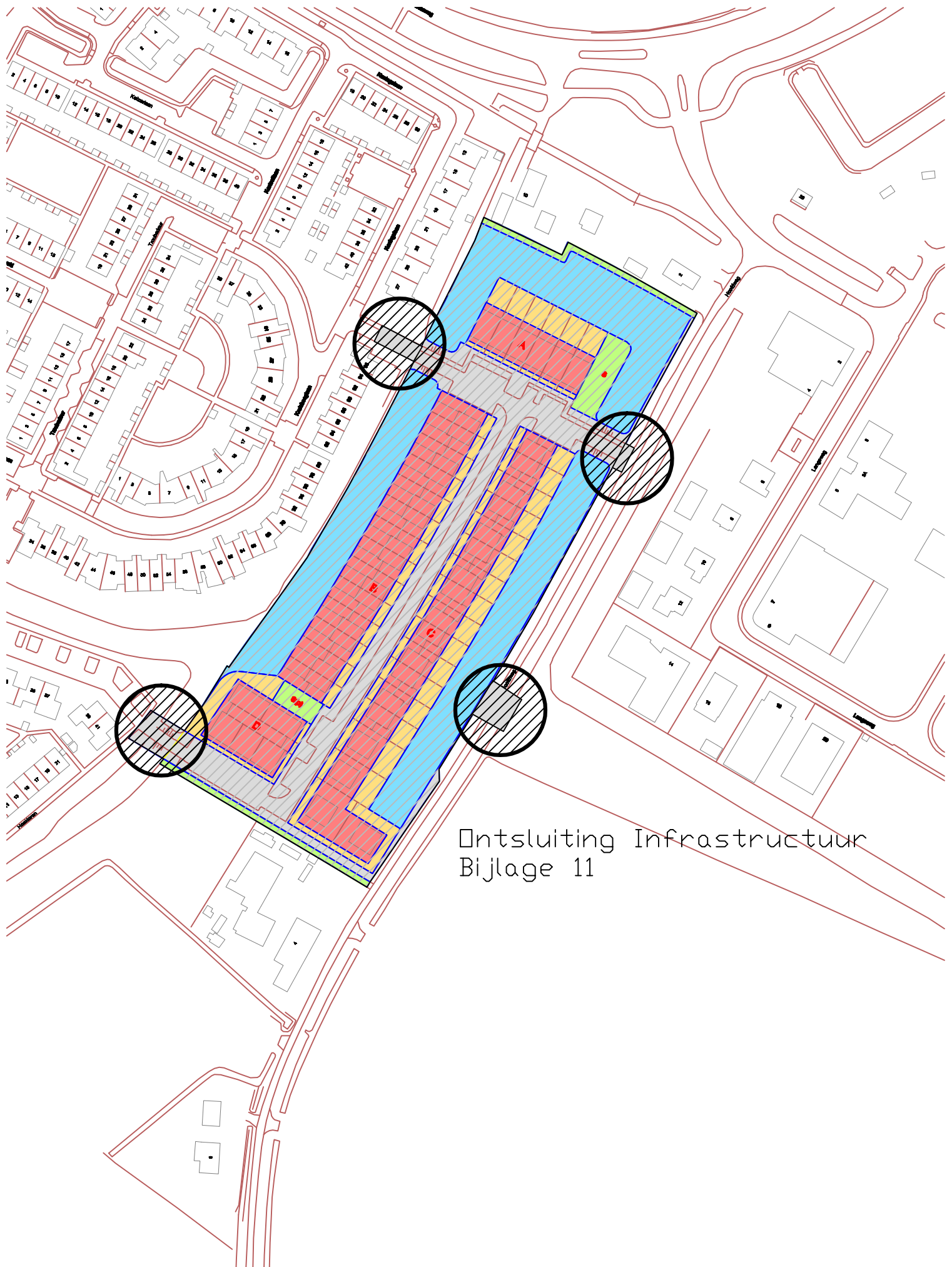
- De NEN 7171-1 en 7171-2 zijn van toepassing op de ligging van de kabel- en leidingenstrook (K & L);
- Kabel- en leidingenstrook: breedte minimaal 1,50 meter, **Detail G**. niet in parkeervakken, rijweg en/of onder bomen;
- Nabij bomen wortelscherm aanbrengen om kabel-/leidingenstrook te beschermen;
- Tracétekening K & L minimaal zes maanden voor aanvang Bouwrijp maken overleggen met nutsbedrijven en aanvragen;
- Verwijderen en om te leggen nutsvoorzieningen voor rekening ontwikkelaar (ook buiten plangebied);
- Aanleg van kabels en leidingen conform aanwijzingen nutsbedrijven;
- Kabel- en leidingenstrook geheel aanvullen met straatzand;
- Alle in de buurt liggende (aan het plan grenzende) nutsvoorzieningen opnemen in plan;
- Aanleggen van 6 mantelbuizen, PVC SN8 diameter Ø125 mm ter plaatse van iedere oversteek. Mantelbuizen digitaal inmeten;
- Indien nodig ruimte inrichten in het openbaargebied voor aanbrengen hoge drukkasten gas en trafostations elektra;
- Alle distributieleidingen aanleggen in openbare ruimte. Indien aanleg niet mogelijk in openbare ruimte dient de ontwikkelaar zakelijk recht te vestigen (e.e.a. in overleg met gemeente).



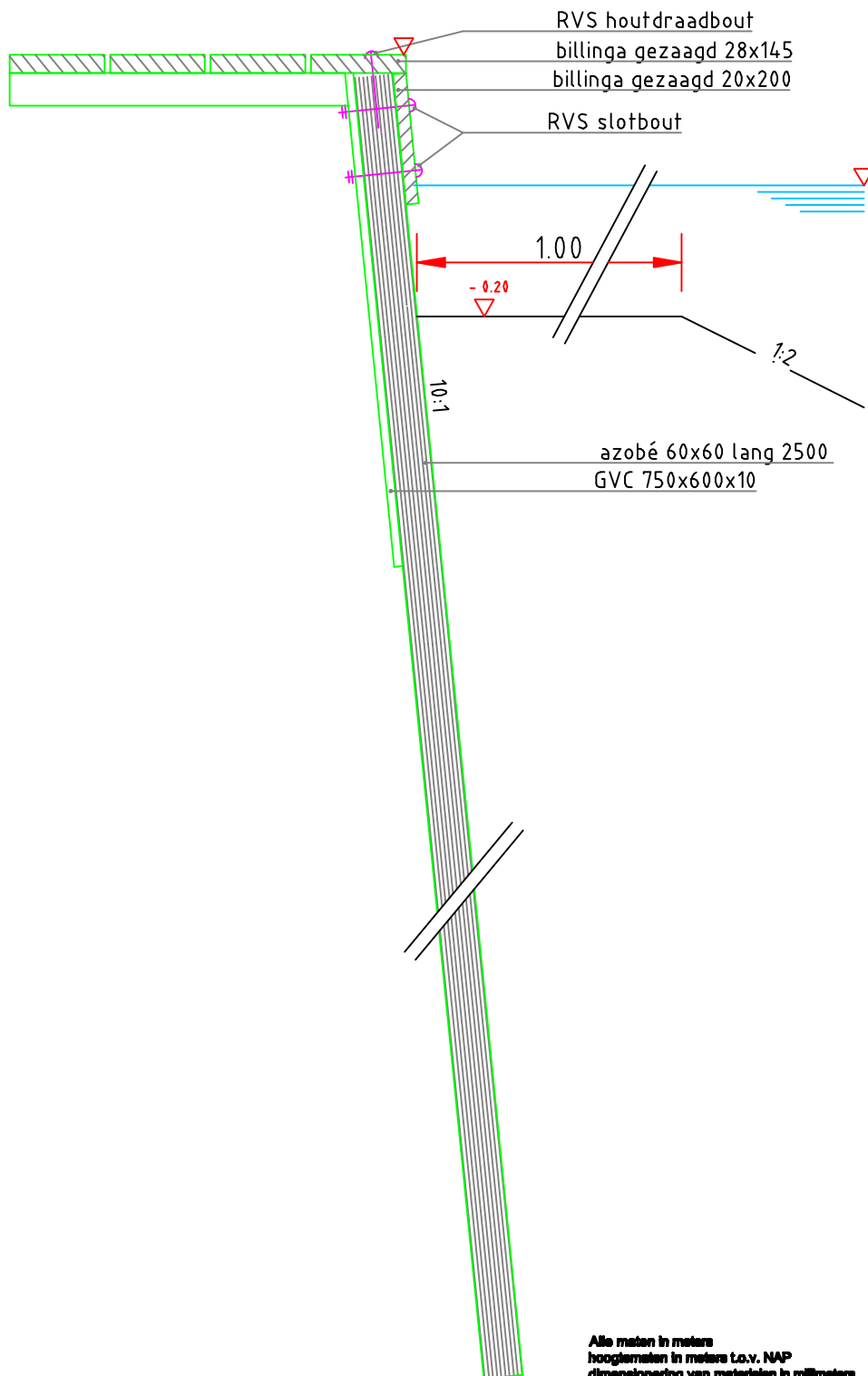
Bouwroute

De berm en de zijkant van de
Hoofdweg beschermen dmv stalen
rijplaten

Bouwroute
Bijlage 10



Ontsluiting Infrastructuur
Bijlage 11



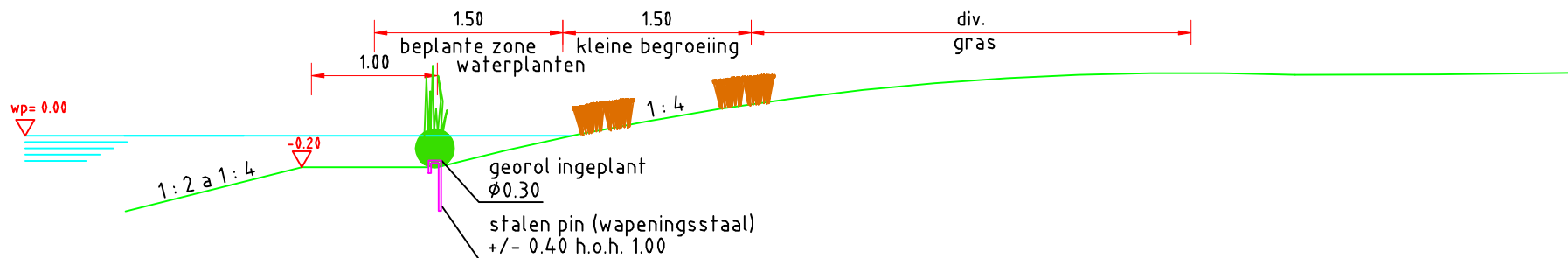
DETAIL A

Beschoeiing
Schaal 1:10

Alle maten in meters
hoogtematen in meters t.o.v. NAP
dimensionering van materialen in millimeters
coördinaten in RD stelsel



Project: Bouw Hoofdweg Uitvoeringsvoorschriften		Tek. nr.:
Omschrijving: Detail: A Beschoeiing		Proj. nr.:
		Getekend: Jan Overbeek
		Autorisatie:
		Datum: 6 april 2011
		Schaal: 1:10
GEMEENTE WESTVOORNE		Formaat: A4
Responsible: Postbus 680 3236 ZH ROCKANJE Telefoon: (0181) 46 80 80 Telefax: (0181) 46 80 99		



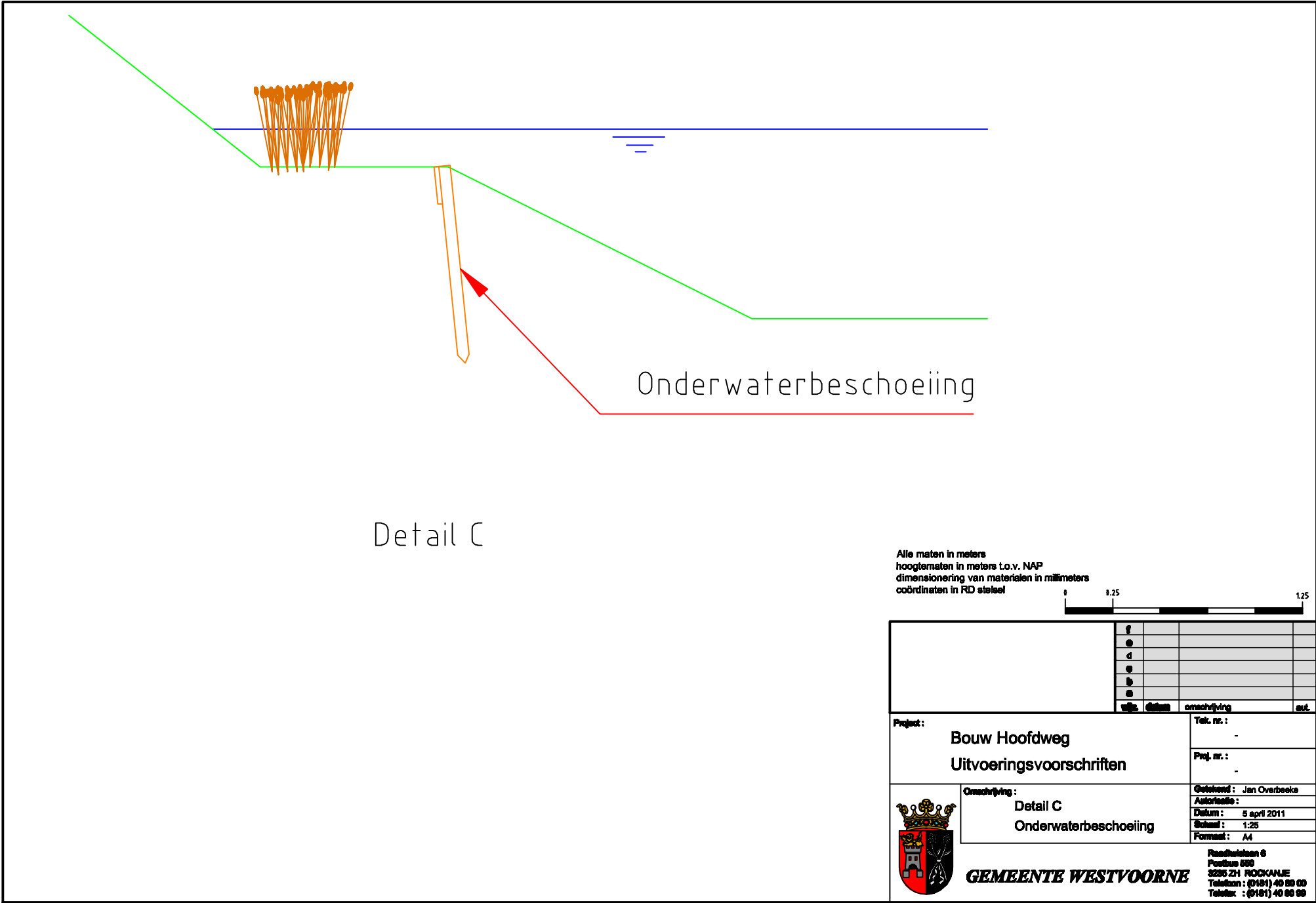
DETAIL B

Natuurvriendelijke oever
Schaal 1:50

Alle maten in meters
hoogtematen in meters t.o.v. NAP
dimensionering van materialen in millimeters
coördinaten in RD stelsel



Project :		Tek. nr. :
Bouw Hoofdweg Uitvoeringsvoorschriften		Proj. nr. :
	Omschrijving :	Getekend : Jan Overbeek
	Detail: B	Autorisatie :
	Natuurvriendelijke oever	Datum : 5 april 2011
		Schaal : 1:50
		Formaat : A4
 GEMEENTE WESTVOORNE		Postbus 500 3235 ZH ROCKANJE Telefoon : (0181) 40 00 00 Telefax : (0181) 40 00 00



Alle maten in meters
hoogtematen in meters t.o.v. NAP
dimensionering van materialen in millimeters
coördinaten in RD stelsel

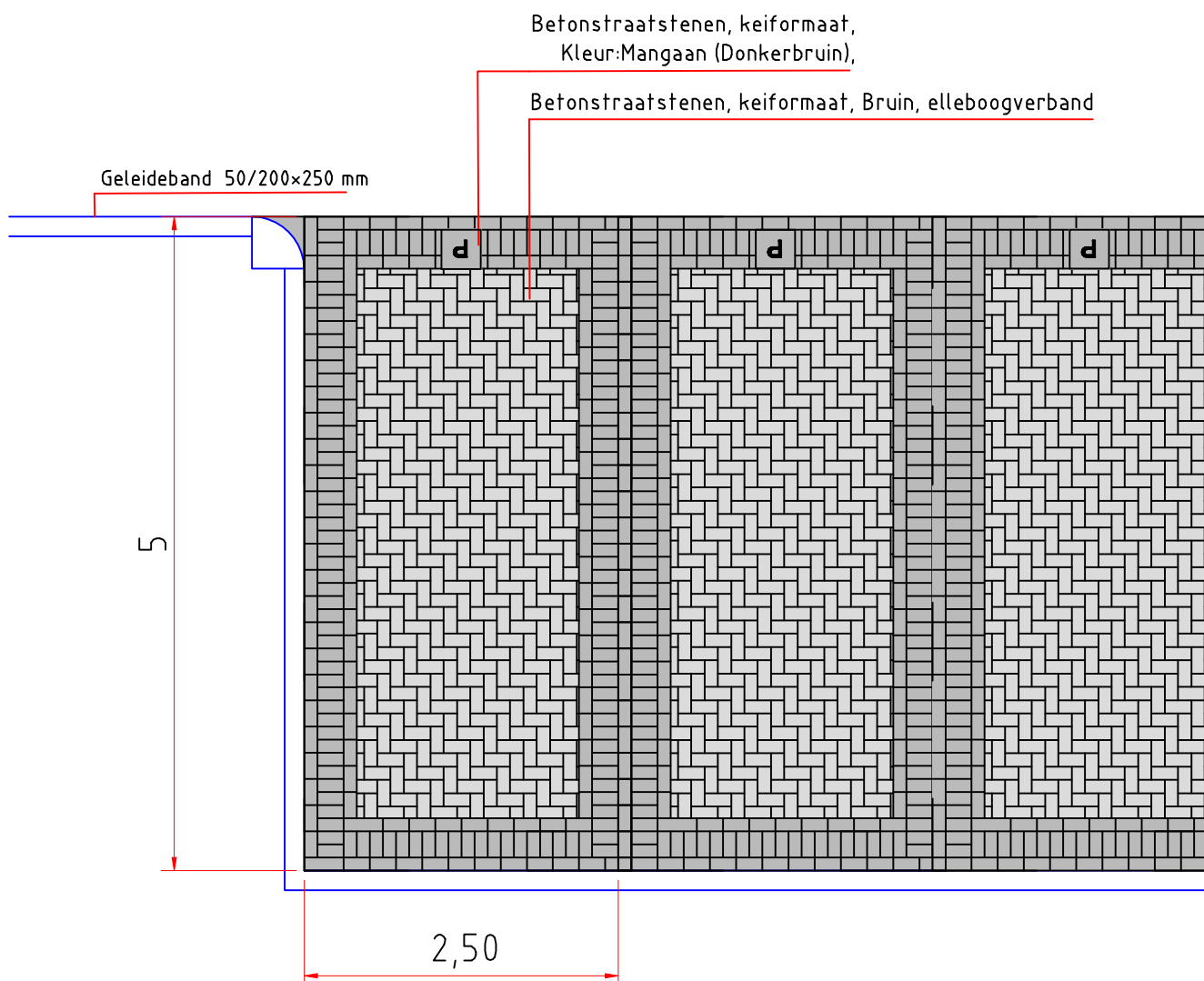
0 1.25 1.25

	f			
	e			
	d			
	c			
	b			
	a			
	afg.	datum	omschrijving	aut.

Project: Bouw Hoofdweg Uitvoeringsvoorschriften	Tek. nr.: -
	Proj. nr.: -

	Omschrijving: Detail C Onderwaterbeschoeiing	Getekend: Jan Overbeek
		Autorisatie:
		Datum: 5 april 2011
		Schaal: 1:25
		Formaat: A4
		Raadhuislaan 6 Postbus 880 3236 ZH ROCKANJE Telefoon: (0181) 40 00 00 Telefax: (0181) 40 00 00

	GEMEENTE WESTVOORNE
---	----------------------------

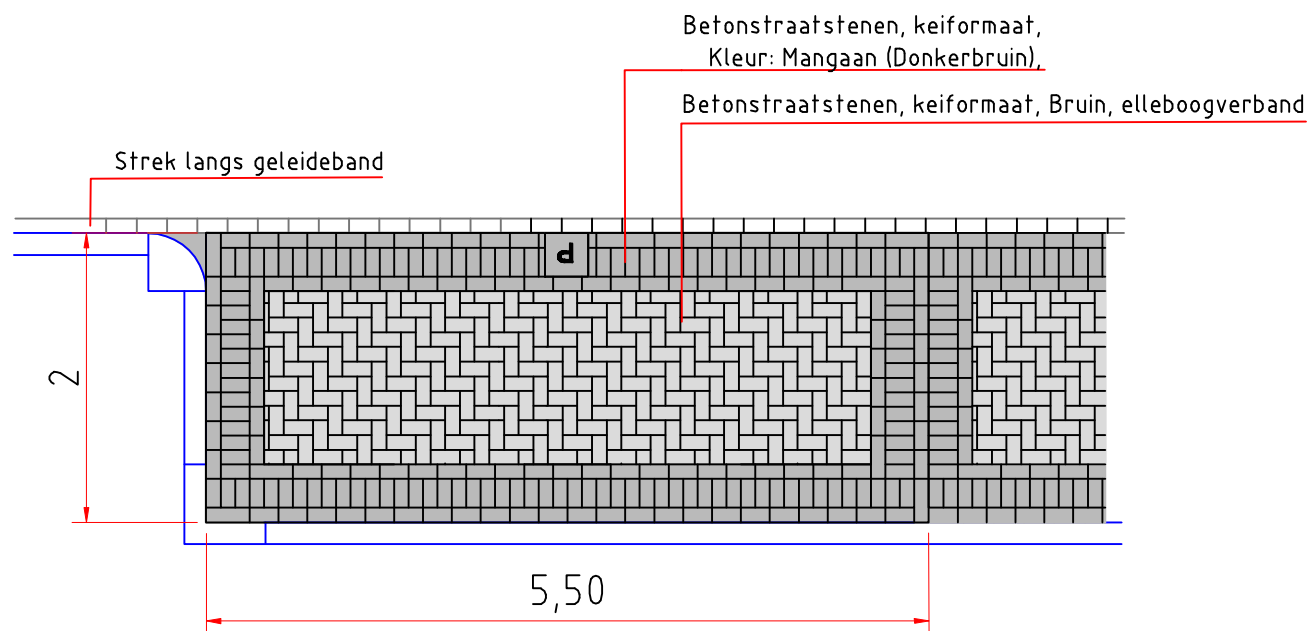


Detail D insteekparkeervakken

Alle maten in meters
hoogtematen in meters t.o.v. NAP
dimensionering van materialen in millimeters
coördinaten in RD stelsel



		f d e b a		Bestekstekening	
		Wf. Datum Omschrijving Aut.			
Project: Bouw Hoofdweg Uitvoeringsvoorschriften				Tek. nr.: -	
Omschrijving: Detail: D Insteekparkeervakken				Proj. nr.: -	
 GEMEENTE WESTVOORNE				Getekend: Jan Overbeek Autorisatie: Datum: 5 april 2011 Schaal: 1:50 Formaat: A4	
				Reedijksteun 6 Postbus 880 3236 ZH ROCKANJE Telefoon: (0181) 40 80 00 Telefax: (0181) 40 80 98	



Alle maten in meters
hoogtematen in meters t.o.v. NAP
dimensionering van materialen in millimeters
coördinaten in RD stelsel



Detail E langsparkeervakken

	f			
	e			
	d			
	c			
	b			
	a			
	Wijz.	datum	omschrijving	aut.
Project :		Tek. nr. :		
Bouw Hoofdweg		-		
Uitvoeringsvoorschriften		Proj. nr. :		
		-		
	Omschrijving :		Getekend : Jan Overbeek	
	Detail E		Autorisatie : -	
	langsparkeervakken		Datum : 5 april 2011	
			Schaal : 1:50	
			Formaat : A4	
GEMEENTE WESTVOORNE Raadhuisaan 6 Postbus 650 3226 ZH ROOZANJE Telefoon : (0181) 40 80 00 Telefax : (0181) 40 80 90				

Betonstraatstenen, keiformaat, Mangan
(Donkerbruin), elleboogverband

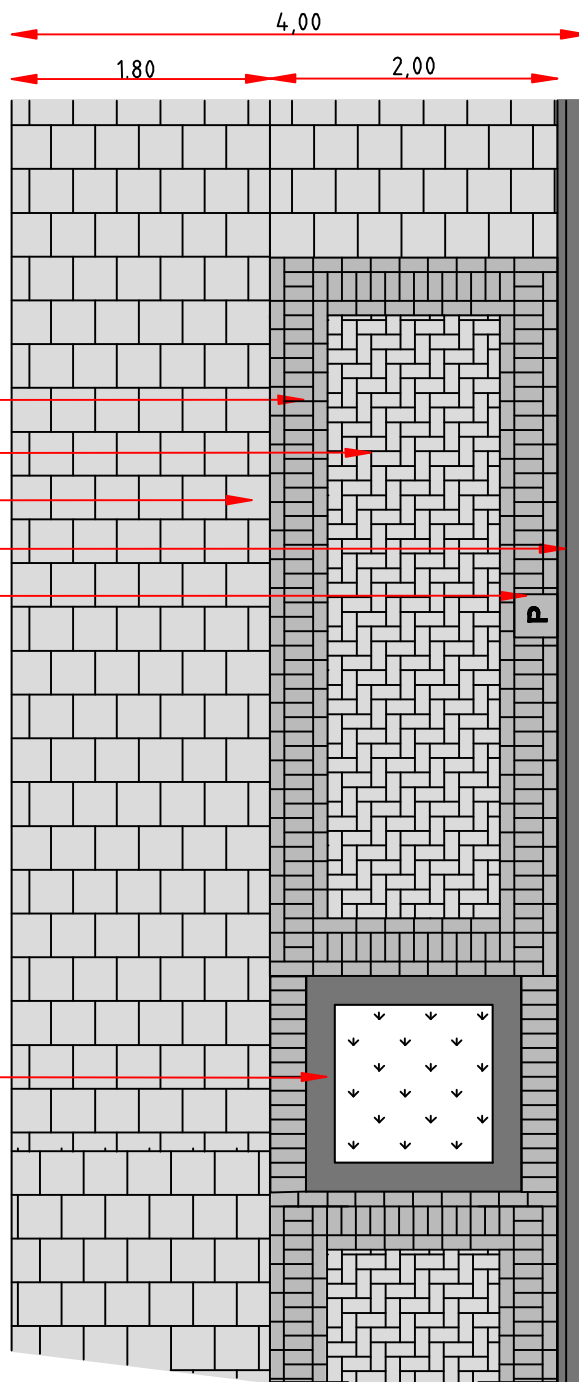
Betonstraatstenen, keiformaat, Bruin, elleboogverband

Dubbelklinker 80 mm, geel, halfsteensverband

Geleideband 50/200x250, zwart (basaltine)

P-tegel 300x300x50

Boomkransband 150x150x27,5, zwart (basaltine)

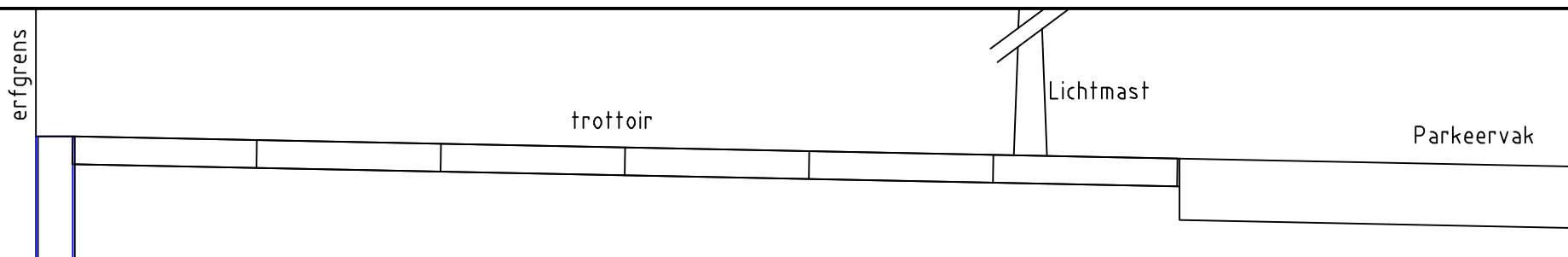


Detail F

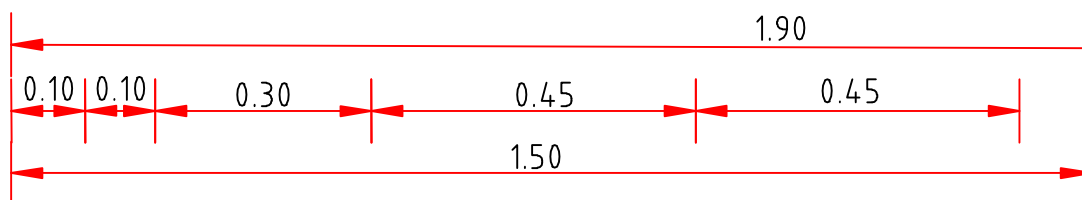
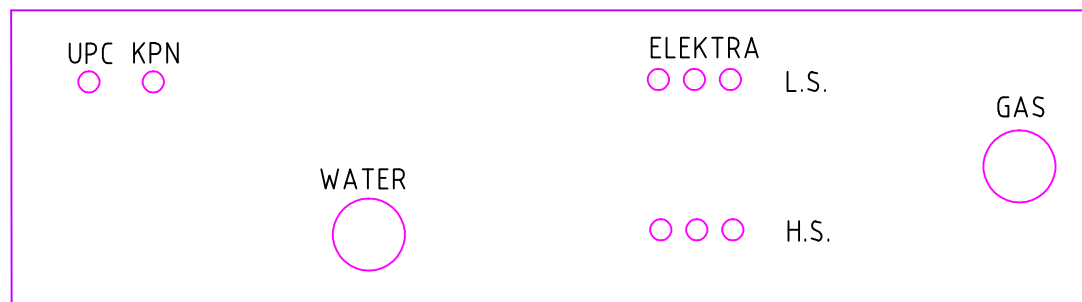
Alle maten in meters
hoogtematen in meters t.o.v. NAP
dimensionering van materialen in millimeters
coördinaten in RD stelsel



		Bestekstekening	
Project : Bouw Hoofdweg Uitvoeringsvoorschriften		Tek. nr. : -	
omschrijving : Detail F parkeervak in voetpad		Proj. nr. : -	
Gesteld : Jan Overbeek		Autorisatie : -	
Datum : 5 maart 2011		Schaal : 1:50	
Formaat : A4		Postbus 880 3230 ZH ROCKANJE Telstan : (0181) 40 80 00 Telstex : (0181) 40 80 99	
GEMEENTE WESTVOORNE			



Kabels en leidingen strook niet in parkeervakken, rijweg en/of onder/nabij bomen



Alle maten in meters
hoogtematen in meters t.o.v. NAP
dimensionering van materialen in millimeters
coördinaten in RD staat



Principe detail G
Kabels en leidingen strook
Schaal 1:10

Project : Bouw Hoofdweg Uitvoeringsvoorschriften		Tek. nr. : Proj. nr. :
	Omschrijving :	Gepland : Jan Overbeek
	Detail: G	Autorisatie :
	Kabels en leidingen strook	Datum : 5 april 2011
		Schaal : 1:10
		Formaat : A4
 GEMEENTE WESTVOORNE		Randsteden 6 Postbus 560 3235 ZH ROCKAVALLE Telefoon : (0181) 40 50 00 Telefax : (0181) 40 50 00

Bijlage 4 Exploitatieopzet

1

Exploitatie: OEP1 Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

MutatieDatum: 26-10-2011

blad: 0

ALGEMEEN

Exploitatiecode : OEP1
Omschrijving : Hoofdweg Oostvoorne
Startdatum : 1-1-2012
Einddatum : 1-1-2016
Prijspeildatum : 1-1-2011
Periode lengte : 3 maanden

Parameters	:	Renteverlies	5,00 %
		Rentewinst	5,00 %
Kostenst.	B	6.2.3. INBRENGWAARDE	0,00 % 07-2011
	C	6.2.4.a KOSTEN ONDERZOEK	1,50 % 01-2011
	D	6.2.4.b KOSTEN GRONDWERKEN BRM	1,50 % 01-2011
	G	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN BRM	1,50 % 01-2011
	H	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN WRM	1,50 % 01-2011
	I	6.2.4.d KSTN MAATRGLN, PLANNEN EN BESL	1,50 % 01-2011
	J	6.2.4.e KOSTEN MBT GRONDEN BUITEN EP-GEB	1,50 % 01-2011
	K	6.2.4.f KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOIT	1,50 % 01-2011
	L	6.2.4.g KST VOORB + TOEZICHT UITVOERING	1,50 % 01-2011
	M	6.2.4.h OPSTELLEN GEM. RUIMTELIJK PLAN	1,50 % 01-2011
	N	6.2.4.i ONTWCOMPETITIES + PRIJSVRGN	1,50 % 01-2011
	O	6.2.4.j KOSTEN ANDERE WERKZAAMHEDEN	1,50 % 01-2011
	P	6.2.4.k KOSTEN TIJDELIJK BEHEER	1,50 % 01-2011
	Q	6.2.4.l KOSTEN TEGEMOETKOMING SCHADE	1,50 % 01-2011
	R	6.2.4.m NIET TERUGVORDERBARE BELASTINGEN	1,50 % 01-2011
	S	6.2.4.n RENTE	1,50 % 01-2011
	T	6.2.6. PLANKOSTEN (ipv 6.2.4.g t/m j)	1,50 % 01-2011
Opbr.st.	A	KAVELS WONEN	0,00 % 07-2011

Toelichting : Exploitatieopzet tbv ontwerpexploitatieplan Hoofdweg Oostvoorne

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 1

Eigenaren in het exploitatieplan

Afkorting	Eigenaar	Kavels M2	Overig M2	Totaal M2	Expl.Bijdrage	Gemeente	Gebruikergedef.	Memo
Gemnt	Gemeente	6.661	6.530	13.191		☒	☐	☐
Pat01	Particulier 1	4.718	7.001	11.719	1.318.011	☐	☒	☐

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 2

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eenh.Prijs	Categoriën	Hoeveelheid	Bedrag	%	In EP	% in EP	Inbr.Waarde	Boekwaarde	Afk.Eig.
B.____	6.2.3. INBRENGWAARDE		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐	0,00	Gemnt
B.100	6.2.3.a Inbrengwaarde gemeente	m2	40,00		13.191	527.640,00	0	☒	100,00	☒		Gemnt
B.101	6.2.3.a Inbrengwaarde particulier 1	m2	40,00		11.719	468.760,00	0	☒	100,00	☒		Pat01
B.500	6.2.3.d Sloop diverse	Val	0,00		0	0,00	0	☐		☐		
C.____	6.2.4.a KOSTEN ONDERZOEK		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
C.100	6.2.4.a Grondmechanisch bodemonderzk	Val	30.000,00		1	30.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
C.200	6.2.4.a Milieukundig bodemonderzk	Val	5.000,00		1	5.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
C.643	6.2.4.a Div. onderz:lucht/geluid/arch/F&F	Val	18.029,00		1	18.029,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.____	6.2.4.b KOSTEN GRONDWERKEN BRM		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.010	6.2.4.b Opruimwerkzaamheden	m2	1,65		24.910	41.101,50	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.012	6.2.4.b Opruimw: verwijderen groen	m2	5,00		13.191	65.955,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.150	6.2.4.b Opschonen slootbodern	m1	5,50		700	3.850,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.200	6.2.4.b Dempnen water	m1	30,00		230	6.900,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.300	6.2.4.b Grondwerken: egaliseren	m2	0,50		24.910	12.455,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.400	6.2.4.b Grondw: grondverbet. en voorbel.	m2	50,00		8.646	432.300,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
D.500	6.2.4.b Grondw: afgraven watergangen	m2	15,00		7.824	117.360,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN BRM		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.150	6.2.5.a Nuts, omleggen kabels&leidingen	Val	25.000,00		1	25.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.201	6.2.5.b Riolering: DWA	m1	150,00		380	57.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.211	6.2.5.b Riolering: DWA - gemaal	Val	15.000,00		1	15.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.250	6.2.5.b Riolering: HWA	m1	150,00		380	57.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.300	6.2.5.c Bouwweg	m2	30,00		2.160	64.800,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.390	6.2.5.c Waterhuish.: natuuroever	m1	75,00		550	41.250,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.395	6.2.5.c Waterhuish.: gvc+hhouten-wand	m1	200,00		230	46.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.400	6.2.5.c Waterhuish.: onderwater besch	m1	100,00		175	17.500,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.425	6.2.5.c Duiker met autom. kantelstuw	Val	36.500,00		1	36.500,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.430	6.2.5.c Waterhuish.: stuw	Val	10.000,00		1	10.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.500	6.2.5.c Dam met duiker NWzijde	Val	15.000,00		1	15.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 3

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eigenaar
B.____	6.2.3. INBRENGWAARDE		Gemeente
B.100	6.2.3.a Inbrengwaarde gemeente	m2	Gemeente
B.101	6.2.3.a Inbrengwaarde particulier 1	m2	Particulier 1
B.500	6.2.3.d Sloop diverse	Val	
C.____	6.2.4.a KOSTEN ONDERZOEK		Gemeente
C.100	6.2.4.a Grondmechanisch bodemonderzk	Val	Gemeente
C.200	6.2.4.a Milieukundig bodemonderzk	Val	Gemeente
C.643	6.2.4.a Div. onderz:lucht/geluid/arch/F&F	Val	Gemeente
D.____	6.2.4.b KOSTEN GRONDWERKEN BRM		Gemeente
D.010	6.2.4.b Opruimwerkzaamheden	m2	Gemeente
D.012	6.2.4.b Opruimw: verwijderen groen	m2	Gemeente
D.150	6.2.4.b Opschonen slootbodem	m1	Gemeente
D.200	6.2.4.b Dempen water	m1	Gemeente
D.300	6.2.4.b Grondwerken: egaliseren	m2	Gemeente
D.400	6.2.4.b Grondw: grondverbet. en voorbel.	m2	Gemeente
D.500	6.2.4.b Grondw: afgraven watergangen	m2	Gemeente
G.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN BRM		Gemeente
G.150	6.2.5.a Nuts, omleggen kabels&leidingen	Val	Gemeente
G.201	6.2.5.b Riolering: DWA	m1	Gemeente
G.211	6.2.5.b Riolering: DWA - gemaal	Val	Gemeente
G.250	6.2.5.b Riolering: HWA	m1	Gemeente
G.300	6.2.5.c Bouwweg	m2	Gemeente
G.390	6.2.5.c Waterhuish.: natuuroever	m1	Gemeente
G.395	6.2.5.c Waterhuish.: gvc+hhouten-wand	m1	Gemeente
G.400	6.2.5.c Waterhuish.: onderwater besch	m1	Gemeente
G.425	6.2.5.c Duiker met autom. kantelstuw	Val	Gemeente
G.430	6.2.5.c Waterhuish.: stuw	Val	Gemeente
G.500	6.2.5.c Dam met duiker NWzijde	Val	Gemeente

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 4

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eenh.Prijs	Categoriën	Hoeveelheid	Bedrag	%	In EP	% in EP	Inbr.Waarde	Boekwaarde	Afk.Eig.
G.510	6.2.5.c Dam met duiker NOzijde	Val	15.000,00		1	15.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
G.520	6.2.5.c Dam met duiker ZW-zijde	Val	15.000,00		1	15.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN WRM		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐	0,00	Gemnt
H.314	6.2.5.c Rijweg+parkeren incl. stenen	m2	65,00		2.855	185.575,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.316	6.2.5.c Rijweg+parkeren: herstraten	m2	35,00		2.855	99.925,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.320	6.2.5.c Verkeersaansluitingen	Val	15.000,00		3	45.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.350	6.2.5.c Voetpaden incl. tegels	m2	70,00		1.541	107.870,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.611	6.2.5.e Groen	m2	20,00		1.311	26.220,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.622	6.2.5.e Boom in groen	St	250,00		12	3.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.623	6.2.5.e Boom in verharding	St	550,00		7	3.850,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.700	6.2.5.f Openbare verlichting	St	1.650,00		20	33.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.720	6.2.5.f Brandkraan	St	1.250,00		3	3.750,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.740	6.2.5.g Speelplaats	Val	28.750,00		2	57.500,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.750	6.2.5.g Verkeersborden	St	250,00		30	7.500,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
H.820	6.2.5.g Afrastering (in openb ruimte)	m1	100,00		100	10.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
I.____	6.2.4.d KSTN MAATRGLN, PLANNEN EN BE		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
J.____	6.2.4.e KOSTEN MBT GRONDEN BUITEN EF		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
J.100	6.2.4.e Reconstructie Hoofdweg incl. pks	m1	500,00		75	37.500,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
J.316	6.2.4.e Herstraten directe omgeving	Val	12.000,00		1	12.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
K.____	6.2.4.f KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXP		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐	0,00	Gemnt
L.____	6.2.4.g KST VOORB + TOEZICHT UITVOERII		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
M.____	6.2.4.h OPSTELLEN GEM. RUIMTELIJK PLA		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
N.____	6.2.4.i ONTWCOMPETITIES + PRIJSVRGN		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
O.____	6.2.4.j KOSTEN ANDERE WERKZAAMHEDE		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
P.____	6.2.4.k KOSTEN TIJDELIJK BEHEER		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
Q.____	6.2.4.l KOSTEN TEGEMOETKOMING SCHAI	Val	164.000,00		1	164.000,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
R.____	6.2.4.m NIET TERUGVORDERBARE BELAS		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt
S.____	6.2.4.n RENTE		0,00		0	0,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 5

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eigenaar
G.510	6.2.5.c Dam met duiker NOzijde	Val	Gemeente
G.520	6.2.5.c Dam met duiker ZW-zijde	Val	Gemeente
H.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN WRM		Gemeente
H.314	6.2.5.c Rijweg+parkeren incl. stenen	m2	Gemeente
H.316	6.2.5.c Rijweg+parkeren: herstraten	m2	Gemeente
H.320	6.2.5.c Verkeersaansluitingen	Val	Gemeente
H.350	6.2.5.c Voetpaden incl. tegels	m2	Gemeente
H.611	6.2.5.e Groen	m2	Gemeente
H.622	6.2.5.e Boom in groen	St	Gemeente
H.623	6.2.5.e Boom in verharding	St	Gemeente
H.700	6.2.5.f Openbare verlichting	St	Gemeente
H.720	6.2.5.f Brandkraan	St	Gemeente
H.740	6.2.5.g Speelplaats	Val	Gemeente
H.750	6.2.5.g Verkeersborden	St	Gemeente
H.820	6.2.5.g Afrastering (in openb ruimte)	m1	Gemeente
I.____	6.2.4.d KSTN MAATRGLN, PLANNEN EN BE		Gemeente
J.____	6.2.4.e KOSTEN MBT GRONDEN BUITEN EF		Gemeente
J.100	6.2.4.e Reconstructie Hoofdweg incl. pks	m1	Gemeente
J.316	6.2.4.e Herstraten directe omgeving	Val	Gemeente
K.____	6.2.4.f KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXP		Gemeente
L.____	6.2.4.g KST VOORB + TOEZICHT UITVOERII		Gemeente
M.____	6.2.4.h OPSTELLEN GEM. RUIMTELIJK PLA		Gemeente
N.____	6.2.4.i ONTWCOMPETITIES + PRIJSVRGN		Gemeente
O.____	6.2.4.j KOSTEN ANDERE WERKZAAMHEDE		Gemeente
P.____	6.2.4.k KOSTEN TIJDELIJK BEHEER		Gemeente
Q.____	6.2.4.l KOSTEN TEGEMOETKOMING SCHAI	Val	Gemeente
R.____	6.2.4.m NIET TERUGVORDERBARE BELAS		Gemeente
S.____	6.2.4.n RENTE		Gemeente

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 6

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eenh.Prijs	Categoriën	Hoeveelheid	Bedrag	%	In EP	% in EP	Inbr.Waarde	Boekwaarde	Afk.Eig.
T.____	6.2.6. PLANKOSTEN (ipv 6.2.4.g t/m j)	Val	601.797,00		1	601.797,00	0	☒	100,00	☐		Gemnt

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 7

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eigenaar
T.____	6.2.6. PLANKOSTEN (ipv 6.2.4.g t/m j)	Val	Gemeente

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 8

Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Gem.Opp.	BVO	Stuksprijs	Aantal	Hoeveelh.	BVOs	Bedrag	Prijs/M2	In EP	% in EP	BE ST	BE M2
A.____	KAVELS WONEN	0,00	☐	0,00	0	0	0	0,00	0,00	☐			
A.001	Categorie 1 Gemeente	0,00	☐	0,00	0	620	0	248.000,00	400,00	☒	100,00		1,00
A.002	Categorie 2 Gemeente	0,00	☐	0,00	0	1.472	0	500.480,00	340,00	☒	100,00		1,00
A.003	Categorie 3 Gemeente	0,00	☐	0,00	0	1.475	0	191.750,00	130,00	☒	100,00		1,00
A.004	Categorie 4 Gemeente	0,00	☐	0,00	0	3.094	0	1.314.950,00	425,00	☒	100,00		1,00
A.101	Categorie 1 Particulier 1	0,00	☐	0,00	0	893	0	357.200,00	400,00	☒	100,00		1,00
A.102	Categorie 2 Particulier 1	0,00	☐	0,00	0	3.552	0	1.207.680,00	340,00	☒	100,00		1,00
A.103	Categorie 3 Particulier 1	0,00	☐	0,00	0	0	0	0,00	130,00	☐			
A.104	Categorie 4 Particulier 1	0,00	☐	0,00	0	273	0	116.025,00	425,00	☒	100,00		1,00

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 9

Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	BE BVO	Prijs/BE	Weg.factor	Subsidie	Verrekenbaar	Afk.Eig.	Eigenaar
A.____	KAVELS WONEN				☐	☐		
A.001	Categorie 1 Gemeente		400,00	1,00	☐	☐	Gemnt	Gemeente
A.002	Categorie 2 Gemeente		340,00	0,85	☐	☐	Gemnt	Gemeente
A.003	Categorie 3 Gemeente		130,00	0,33	☐	☐	Gemnt	Gemeente
A.004	Categorie 4 Gemeente		425,00	1,06	☐	☐	Gemnt	Gemeente
A.101	Categorie 1 Particulier 1		400,00	1,00	☐	☐	Pat01	Particulier 1
A.102	Categorie 2 Particulier 1		340,00	0,85	☐	☐	Pat01	Particulier 1
A.103	Categorie 3 Particulier 1				☐	☐		
A.104	Categorie 4 Particulier 1		425,00	1,06	☐	☐	Pat01	Particulier 1

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 10

Fasering van de uitgifte (in aantallen, m2 en m2 BVO)

Code	Omschrijving	'1-1-2012'	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-1-2016'
	Gemeente							
A.001	Categorie 1 Gemeente		620 m2					
A.002	Categorie 2 Gemeente		1.472 m2					
A.003	Categorie 3 Gemeente		1.475 m2					
A.004	Categorie 4 Gemeente		3.094 m2					
	Particulier 1							
A.101	Categorie 1 Particulier 1		893 m2					
A.102	Categorie 2 Particulier 1		3.552 m2					
A.104	Categorie 4 Particulier 1		273 m2					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 11

Fasering van het productieprogramma in basiseenheden

Code	Omschrijving	'1-1-2012'	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-1-2016'
	Gemeente							
A.001	Categorie 1 Gemeente		620,00					
A.002	Categorie 2 Gemeente		1.472,00					
A.003	Categorie 3 Gemeente		1.475,00					
A.004	Categorie 4 Gemeente		3.094,00					
	Particulier 1							
A.101	Categorie 1 Particulier 1		893,00					
A.102	Categorie 2 Particulier 1		3.552,00					
A.104	Categorie 4 Particulier 1		273,00					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 12

Fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2012'	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'	'1-7-2014'
	Gemeente							
A.001	Categorie 1 Gemeente	590,48	590,48		620,00			
A.002	Categorie 2 Gemeente	1.191,62	1.191,62		1.251,20			
A.003	Categorie 3 Gemeente	456,55	456,55		479,38			
A.004	Categorie 4 Gemeente	3.130,83	3.130,83		3.287,38			
	Particulier 1							
A.101	Categorie 1 Particulier 1	850,48	850,48		893,00			
A.102	Categorie 2 Particulier 1	2.875,43	2.875,43		3.019,20			
A.104	Categorie 4 Particulier 1	276,25	276,25		290,06			
Totaal		9.371,64	9.371,64					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 13

Fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2015'	'1-1-2016'
	Gemeente				
A.001	Categorie 1 Gemeente	590,48	590,48		
A.002	Categorie 2 Gemeente	1.191,62	1.191,62		
A.003	Categorie 3 Gemeente	456,55	456,55		
A.004	Categorie 4 Gemeente	3.130,83	3.130,83		
	Particulier 1				
A.101	Categorie 1 Particulier 1	850,48	850,48		
A.102	Categorie 2 Particulier 1	2.875,43	2.875,43		
A.104	Categorie 4 Particulier 1	276,25	276,25		
Totaal		9.371,64	9.371,64		

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 14

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2012'	'1-1-2013'	'1-7-2013'
B.____	6.2.3. INBRENGWAARDE							
B.100	6.2.3.a Inbrengwaarde gemeente	527.640,00	527.640,00			527.640,00		
B.101	6.2.3.a Inbrengwaarde particulier 1	468.760,00	468.760,00			468.760,00		
C.____	6.2.4.a KOSTEN ONDERZOEK							
C.100	6.2.4.a Grondmechanisch bodemonderzk	30.450,00	30.450,00			30.000,00		
C.200	6.2.4.a Milieukundig bodemonderzk	5.075,00	5.075,00			5.000,00		
C.643	6.2.4.a Div. onderz:lucht/geluid/arch/F&F	18.029,00	18.029,00	18.029,00	18.029,00			
D.____	6.2.4.b KOSTEN GRONDWERKEN BRM							
D.010	6.2.4.b Opruimwerkzaamheden	41.718,02	41.718,02			41.101,50		
D.012	6.2.4.b Opruimw: verwijderen groen	66.944,32	66.944,32			65.955,00		
D.150	6.2.4.b Opschonen slootbodern	3.907,75	3.907,75			3.850,00		
D.200	6.2.4.b Dempnen water	7.003,50	7.003,50			6.900,00		
D.300	6.2.4.b Grondwerken: egaliseren	12.641,82	12.641,82			12.455,00		
D.400	6.2.4.b Grondw: grondverbet. en voorbel.	438.784,49	438.784,49			432.300,00		
D.500	6.2.4.b Grondw: afgraven watergangen	119.120,40	119.120,40			117.360,00		
G.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN BRM							
G.150	6.2.5.a Nuts, omleggen kabels&leidingen	25.375,00	25.375,00			25.000,00		
G.201	6.2.5.b Riolering: DWA	57.855,00	57.855,00			57.000,00		
G.211	6.2.5.b Riolering: DWA - gemaal	15.225,00	15.225,00			15.000,00		
G.250	6.2.5.b Riolering: HWA	57.855,00	57.855,00			57.000,00		
G.300	6.2.5.c Bouwweg	65.772,00	65.772,00			64.800,00		
G.390	6.2.5.c Waterhuish.: natuuroever	38.466,43	38.466,43					
G.395	6.2.5.c Waterhuish.: gvc+hhouten-wand	46.690,00	46.690,00			46.000,00		
G.400	6.2.5.c Waterhuish.: onderwater besch	17.762,50	17.762,50			17.500,00		
G.425	6.2.5.c Duiker met autom. kantelstuw	37.047,50	37.047,50			36.500,00		
G.430	6.2.5.c Waterhuish.: stuw	10.150,00	10.150,00			10.000,00		
G.500	6.2.5.c Dam met duiker NWzijde	15.225,00	15.225,00			15.000,00		
G.510	6.2.5.c Dam met duiker NOzijde	15.225,00	15.225,00			15.000,00		

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 15

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-1-2016'
B.____	6.2.3. INBRENGWAARDE						
B.100	6.2.3.a Inbrengwaarde gemeente	527.640,00	527.640,00				
B.101	6.2.3.a Inbrengwaarde particulier 1	468.760,00	468.760,00				
C.____	6.2.4.a KOSTEN ONDERZOEK						
C.100	6.2.4.a Grondmechanisch bodemonderzk	30.450,00	30.450,00				
C.200	6.2.4.a Milieukundig bodemonderzk	5.075,00	5.075,00				
C.643	6.2.4.a Div. onderz.:lucht/geluid/arch/F&F	18.029,00	18.029,00				
D.____	6.2.4.b KOSTEN GRONDWERKEN BRM						
D.010	6.2.4.b Opruimwerkzaamheden	41.718,02	41.718,02				
D.012	6.2.4.b Opruimw: verwijderen groen	66.944,32	66.944,32				
D.150	6.2.4.b Opschonen slootbodern	3.907,75	3.907,75				
D.200	6.2.4.b Dempnen water	7.003,50	7.003,50				
D.300	6.2.4.b Grondwerken: egaliseren	12.641,82	12.641,82				
D.400	6.2.4.b Grondw: grondverbet. en voorbel.	438.784,49	438.784,49				
D.500	6.2.4.b Grondw: afgraven watergangen	119.120,40	119.120,40				
G.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN BRM						
G.150	6.2.5.a Nuts, omleggen kabels&leidingen	25.375,00	25.375,00				
G.201	6.2.5.b Riolering: DWA	57.855,00	57.855,00				
G.211	6.2.5.b Riolering: DWA - gemaal	15.225,00	15.225,00				
G.250	6.2.5.b Riolering: HWA	57.855,00	57.855,00				
G.300	6.2.5.c Bouwweg	65.772,00	65.772,00				
G.390	6.2.5.c Waterhuish.: natuuroever	38.466,43	38.466,43		41.250,00		
G.395	6.2.5.c Waterhuish.: gvc+hhouten-wand	46.690,00	46.690,00				
G.400	6.2.5.c Waterhuish.: onderwater besch	17.762,50	17.762,50				
G.425	6.2.5.c Duiker met autom. kantelstuw	37.047,50	37.047,50				
G.430	6.2.5.c Waterhuish.: stuw	10.150,00	10.150,00				
G.500	6.2.5.c Dam met duiker NWzijde	15.225,00	15.225,00				
G.510	6.2.5.c Dam met duiker NOzijde	15.225,00	15.225,00				

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 16

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2012'	'1-1-2013'	'1-7-2013'
G.520	6.2.5.c Dam met duiker ZW-zijde	15.225,00	15.225,00			15.000,00		
H.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN WRM							
H.314	6.2.5.c Rijweg+parkeren incl. stenen	176.010,67	176.010,67					
H.316	6.2.5.c Rijweg+parkeren: herstraten	91.615,81	91.615,81					
H.320	6.2.5.c Verkeersaansluitingen	41.963,38	41.963,38					
H.350	6.2.5.c Voetpaden incl. tegels	100.590,89	100.590,89					
H.611	6.2.5.e Groen	24.450,66	24.450,66					
H.622	6.2.5.e Boom in groen	2.797,56	2.797,56					
H.623	6.2.5.e Boom in verharding	3.590,20	3.590,20					
H.700	6.2.5.f Openbare verlichting	30.773,15	30.773,15					
H.720	6.2.5.f Brandkraan	3.496,95	3.496,95					
H.740	6.2.5.g Speelplaats	53.619,88	53.619,88					
H.750	6.2.5.g Verkeersborden	6.993,90	6.993,90					
H.820	6.2.5.g Afrastering (in openb ruimte)	10.150,00	10.150,00			10.000,00		
I.____	6.2.4.d KSTN MAATRGLN, PLANNEN EN BE							
J.____	6.2.4.e KOSTEN MBT GRONDEN BUITEN EF							
J.100	6.2.4.e Reconstructie Hoofdweg incl. pks	38.062,50	38.062,50			37.500,00		
J.316	6.2.4.e Herstraten directe omgeving	11.002,15	11.002,15					
K.____	6.2.4.f KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXP							
L.____	6.2.4.g KST VOORB + TOEZICHT UITVOERII							
M.____	6.2.4.h OPSTELLEN GEM. RUIMTELIJK PLA							
N.____	6.2.4.i ONTWCOMPETITIES + PRIJSVRGN							
O.____	6.2.4.j KOSTEN ANDERE WERKZAAMHEDE							
P.____	6.2.4.k KOSTEN TIJDELIJK BEHEER							
Q.____	6.2.4.l KOSTEN TEGEMOETKOMING SCHAI	166.460,00	166.460,00			164.000,00		
R.____	6.2.4.m NIET TERUGVORDERBARE BELAS							
S.____	6.2.4.n RENTE							
T.____	6.2.6. PLANKOSTEN (ipv 6.2.4.g t/m j)	608.683,63	608.683,63	142.688,00	142.688,00	459.109,00		

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 17

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-1-2016'
G.520	6.2.5.c Dam met duiker ZW-zijde	15.225,00	15.225,00				
H.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN WRM						
H.314	6.2.5.c Rijweg+parkeren incl. stenen	176.010,67	176.010,67	185.575,00			
H.316	6.2.5.c Rijweg+parkeren: herstraten	91.615,81	91.615,81			99.925,00	
H.320	6.2.5.c Verkeersaansluitingen	41.963,38	41.963,38		45.000,00		
H.350	6.2.5.c Voetpaden incl. tegels	100.590,89	100.590,89		107.870,00		
H.611	6.2.5.e Groen	24.450,66	24.450,66		26.220,00		
H.622	6.2.5.e Boom in groen	2.797,56	2.797,56		3.000,00		
H.623	6.2.5.e Boom in verharding	3.590,20	3.590,20		3.850,00		
H.700	6.2.5.f Openbare verlichting	30.773,15	30.773,15		33.000,00		
H.720	6.2.5.f Brandkraan	3.496,95	3.496,95		3.750,00		
H.740	6.2.5.g Speelplaats	53.619,88	53.619,88		57.500,00		
H.750	6.2.5.g Verkeersborden	6.993,90	6.993,90		7.500,00		
H.820	6.2.5.g Afrastering (in openb ruimte)	10.150,00	10.150,00				
I.____	6.2.4.d KSTN MAATRGLN, PLANNEN EN BE						
J.____	6.2.4.e KOSTEN MBT GRONDEN BUITEN EF						
J.100	6.2.4.e Reconstructie Hoofdweg incl. pks	38.062,50	38.062,50				
J.316	6.2.4.e Herstraten directe omgeving	11.002,15	11.002,15			12.000,00	
K.____	6.2.4.f KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXP						
L.____	6.2.4.g KST VOORB + TOEZICHT UITVOERII						
M.____	6.2.4.h OPSTELLEN GEM. RUIMTELIJK PLA						
N.____	6.2.4.i ONTWCOMPETITIES + PRIJSVRGN						
O.____	6.2.4.j KOSTEN ANDERE WERKZAAMHEDE						
P.____	6.2.4.k KOSTEN TIJDELIJK BEHEER						
Q.____	6.2.4.l KOSTEN TEGEMOETKOMING SCHAI	166.460,00	166.460,00				
R.____	6.2.4.m NIET TERUGVORDERBARE BELAS						
S.____	6.2.4.n RENTE						
T.____	6.2.6. PLANKOSTEN (ipv 6.2.4.g t/m j)	608.683,63	608.683,63				

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 18

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2012'	'1-1-2013'	'1-7-2013'
Totaal	(bij kostenrealisatie van 4,56%)	3.528.209,06	3.528.209,06	160.717,00	160.717,00			

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 19

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-1-2016'
Totaal	(bij kostenrealisatie van 4,56%)	3.528.209,06	3.528.209,06				

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 20

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2012'	'1-1-2013'	'1-7-2013'
	Gemeente							
A.001	Categorie 1 Gemeente	236.190,48	236.190,48				248.000,00	
A.002	Categorie 2 Gemeente	476.647,62	476.647,62				500.480,00	
A.003	Categorie 3 Gemeente	182.619,05	182.619,05				191.750,00	
A.004	Categorie 4 Gemeente	1.252.333,35	1.252.333,35				1.314.950,00	
	Particulier 1							
A.101	Categorie 1 Particulier 1	340.190,48	340.190,48				357.200,00	
A.102	Categorie 2 Particulier 1	1.150.171,44	1.150.171,44				1.207.680,00	
A.104	Categorie 4 Particulier 1	110.500,00	110.500,00				116.025,00	
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0%)	3.748.652,42	3.748.652,42	0,00	0,00			

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 21

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-1-2015'	'1-1-2016'
	Gemeente						
A.001	Categorie 1 Gemeente	236.190,48	236.190,48				
A.002	Categorie 2 Gemeente	476.647,62	476.647,62				
A.003	Categorie 3 Gemeente	182.619,05	182.619,05				
A.004	Categorie 4 Gemeente	1.252.333,35	1.252.333,35				
	Particulier 1						
A.101	Categorie 1 Particulier 1	340.190,48	340.190,48				
A.102	Categorie 2 Particulier 1	1.150.171,44	1.150.171,44				
A.104	Categorie 4 Particulier 1	110.500,00	110.500,00				
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0%)	3.748.652,42	3.748.652,42				

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 22

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Particulier 1</u>	
Contant kostenbedrag van 3.528.209 <= contante opbrengstpotentie van 3.748.652 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	3.528.209
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 376:</u>	
Categorie 1 Particulier 1: 850,48 gewogen eenheden	320.189
Categorie 2 Particulier 1: 2.875,43 gewogen eenheden	1.082.542
Categorie 4 Particulier 1 : 276,25 gewogen eenheden	104.003
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Particulier 1 (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	1.506.734
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Particulier 1 zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 40,26%	188.723
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>1.318.011</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Particulier 1	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	280.037
Af totaal:	280.037
Berekend op startdatum 1-1-2012 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>1.037.974</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 23

De uitkomst van het exploitatieplan voor de gemeente (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Uitkomst van de berekening van het resultaat van het exploitatieplan voor de gemeente</u>	
De totale som van de contante bedragen van de kostenposten in exploitatieplan is:	3.528.209
<u>Af:</u>	
Het totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	0
Het totaalbedrag van gemeentelijke toekomstige/negatieve kostenposten:	0
Resulteert: Het kostenbedrag voor de bepaling van de totale maximaal verhaalbare kosten:	3.528.209
De totale som van de bedragen van de opbrengstenposten in exploitatieplan is:	3.748.652
<u>Af:</u>	
Het totaalbedrag van gemeentelijke interne subsidies:	0
Het totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	0
Het totaalbedrag van gemeentelijke toekomstige/negatieve kostenposten:	0
Resulteert: De contante opbrengstpotentie voor de bepaling van de totale maximaal verhaalbare kosten:	3.748.652
Contant kostenbedrag van 3.528.209 <= contante opbrengstpotentie van 3.748.652 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	3.528.209
De totale contante kosten bedragen:	<u>3.528.209</u>
<u>Af:</u>	
De contante inbrengwaarde van:	
De gemeente	527.640
Particulier 1	468.760
Af: Totaal contante inbrengwaarde:	996.400
Per saldo:	<u>2.531.809</u>
<u>Bij:</u>	

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: OEP1 - Hoofdweg Oostvoorne

Printdatum: 22-11-2011

Mutatiedatum: 26-10-2011

Bladnr: 24

De uitkomst van het exploitatieplan voor de gemeente (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
De grondverwerving voor de openbare ruimte door de gemeente van de percelen van:	
Particulier 1 is dat 59,74% van het perceel	280.037
Het geïnvesteerde vermogen door de gemeente in het eigen perceel	0
Bij: Totaal van het geïnvesteerd vermogen en de grondverwerving openbaar gebied:	280.037
Totaal van de kosten bij het zelf uitvoeren van de grondexploitatie door de gemeente:	<u>2.811.846</u>
<u>Dekkingsmiddelen voor de gemaakte kosten:</u>	
Gemeentelijke (externe) subsidie-inkomsten van derden	0
De exploitatiebijdragen van:	
Particulier 1	1.318.011
Verkoopopbrengsten van de gemeentelijke bouwkavels	2.147.790
Totale dekkingsmiddelen:	3.465.801
Het gemeentelijke exploitatieresultaat op startdatum 1-1-2012 bedraagt een overschot van:	<u>653.955</u>

Bijlage 5 Taxatie inbrengwaarden en ¹ uitgifteprijzen

versie 05-09-2011
Concept
TAXATIERAPPORT

met betrekking tot de uitgifteprijzen en
inbrengwaarden voor het exploitatieplan
“Hoofdweg” te Oostvoorne gemeente
Westvoorne.

CONCLUSIE

Rekening houdend met de in dit rapport opgenomen gegevens en overwegingen, waarderen wij de uitgifteprijzen en inbrengwaarden van de in dit taxatierapport getaxeerde onroerende zaken, conform de in hoofdstuk 13 gewaardeerde bedragen.

Opdrachtnummer:	3134320
Datum:	september 2011
Adviseur:	mr J.G.E. Geleijns RT / mr A.F.J. Verweel
Referentie:	2011-07 inbrengwaarde

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdrachtgever en opdracht.....	3
1.2	Ontvangen stukken	3
1.3	Deskundigen	4
1.4	Gesprek en opname.....	4
1.5	Definitie van het gebruik waardebegrip.....	5
1.6	Concepttaxatierapport.....	6
2	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
3	VOORGENOMEN BESTEMMINGSPLAN	8
4	EXPLOITATIEPLAN	11
4.1	Situering.....	11
4.2	Exploitatiegebied	11
5	RECHTSVERHOUDINGEN.....	12
5.1	Kadastrale gegevens.....	12
5.2	Zakelijke rechten	13
5.3	Persoonlijke rechten.....	13
6	MILIEU	14
7	OVERWEGINGEN.....	15
8	MARKTGEGEVENS	17
9	UITGIFTEPRIJZEN	18
10	GEBRUIKSWAARDE	22
11	COMPLEXWAARDE	23
12	BEOORDELING INBRENGWAARDE.....	25
13	WAARDERING	26

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdrachtgever en opdracht

Op 20 juni 2011 heeft RBOI – Rotterdam bv de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht:

- de uitgifteprijs te taxeren van de te ontwikkelen gronden;
- alsmede de inbrengwaarden te taxeren, conform artikel 6.13 Wro, van de onroerende zaken gelegen binnen het exploitatiegebied “Hoofdweg” te Oostvoorne.



Figuur 1 ligging van het exploitatiegebied

1.2 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze taxatie, hebben wij de beschikking gehad over de volgende stukken:

- Vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Westvoorne”
- Concept Voorontwerp bestemmingsplan “Hoofdweg Oostvoorne”;
- Enkele digitale themakaartjes uit het exploitatieplan;
- Het verkavelingsplan (04-10-2010);
- Een toelichting op de bestemming “Wonen” (30-05-2011).

1.3 Deskundigen

Aan dit rapport hebben gewerkt de heren mr J.G.E. Geleijns Register Taxateur (certificaatnummers WOZ02.111.1107 BV02.111.2071) en de mr A.F.J. Verweel, adviseurs van SAOZ te Rotterdam.

In de praktijk bestaat een redelijke mate van overeenstemming over de eisen, die bij het taxeren van inbrengwaarden, aan de taxateur dienen te worden gesteld:

- Deskundig;
- Onafhankelijk;
- Kennis van de systematiek van de onteigeningswet.

De taxateurs van SAOZ voldoen aan deze eisen. Dit blijkt met name uit de gevolgde opleidingen, de certificering bij VastgoedCert en de jaarlijkse cursussen. Opdrachtgever kan geen directe invloed uitoefenen op het resultaat van de taxatie. SAOZ is namelijk een onafhankelijk adviesbureau met een landelijk werkgebied. De systematiek van de onteigeningswet wordt gebruikt in de taxatiepraktijk.

SAOZ is voor wat betreft de getaxeerde onroerende zaak niet betrokken bij transacties. Dit taxatierapport wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het nader te noemen doel. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het taxatierapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

1.4 Gesprek en opname

Op 5 juli 2011 hebben deskundigen deze taxatie besproken met de heer drs. B. van Well.

De taxatie zal door de gemeente worden gebruikt voor het vaststellen van het exploitatieplan

Met betrekking tot de oppervlaktes gaan wij uit van de van RBOI ontvangen gegevens. Deze oppervlaktes zijn digitaal ingemeten.

Binnen het exploitatiegebied bevindt zich geen bebouwing, zodat de post sloopkosten niet van toepassing zijn.

Uitgangspunt is dat de gronden niet worden onteigend. de post “rechtenvrij maken” kunnen we buiten beschouwing laten.

Bij de berekeningen gaan we uit van één bouwstroom. De berekeningen houden geen rekening met de eventuele effecten van faseringen.

De uitgifteprijzen worden uitgedrukt in meterprijzen.

SAOZ zal zelf, aan de hand van het verkavelingsplan, de oppervlaktes van de nieuwbouw bepalen. Dit past bij de opzet van de werkzaamheden dat SAOZ zich bezig houdt met het vastgoed en RBOI zich richt op de civiele werken.

Met betrekking tot de peildatum van dit taxatierapport merken wij op dat de inbrengwaarde een onderdeel is van het exploitatieplan en daarom moet de peildatum van de taxaties in beginsel gelijk zijn aan de datum van vaststelling van het exploitatieplan. Dit is in de praktijk niet goed mogelijk. Er zijn twee opties:

- Een peildatum kiezen die zo dicht mogelijk bij de datum van vaststelling van het exploitatieplan ligt. Dit kan de datum zijn van het uitbrengen van het taxatierapport;
- De peildatum overnemen van de opsteller van het exploitatieplan.

In overleg met de heer drs. B. van Well van RBOI is de waardepeildatum gesteld op 1 juli 2011.

De heer mr J.G.E. Geleijns heeft het plangebied vanaf de openbare weg bekeken.

1.5 Definitie van het gebruik waardebegrip

In de Wro en de Bro wordt verwezen naar de onteigeningswet en de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Wij hanteren daarom als definitie de werkelijke waarde op basis van de onteigeningswet. Hierbij zijn de artikelen 40b tot en met f van toepassing:

- 40b, de werkelijke waarde van de onteigende zaak;
- 40c, gaat over de eliminatieregel;
- 40d, betreft de egalisatieregel of complexwaarde/ruwe bouwgrond;

- 40e, er wordt rekening gehouden met voor- en nadelen;
- 40f, reeds ontvangen planschade kan in mindering worden gebracht.

De werkelijke waarde volgens de onteigeningswet betreft:

- De werkelijke waarde van de onroerende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed;
- Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper;
- In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaven bepaald.

1.6 Concepttaxatierapport

Op 18 juli 2011 hebben wij de toen beschikbare versie van het concepttaxatierapport aan opdrachtgever verzonden.

Op 31 augustus 2011 hebben deskundigen en opdrachtgever het concept te Rotterdam doorgenomen. Met name de volgende onderwerpen zijn relevant:

- De omvang van het planschaderisico is inmiddels vastgesteld op afgerond € 165.000,--;
- Nadere afbakening uitgeefbaar oppervlak bij woningcategorie 3 (van 720 m² tot 1.514 m²);
- Woningcategorie betreft sociale huur. In verband hiermee de huur aanpassen tot € 600,-- per maand;
- De opstalexploitatie en de grondexploitatie apart inzichtelijk maken;
- De laatste exploitatiegegevens van RBOI.

Op 5 september 2011 hebben wij het concept van het concepttaxatierapport aan opdrachtgever verzonden.

2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Landelijk Gebied Westvoorne

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.



Figuur 2 vigerende bestemming ter plaatse van het plangebied

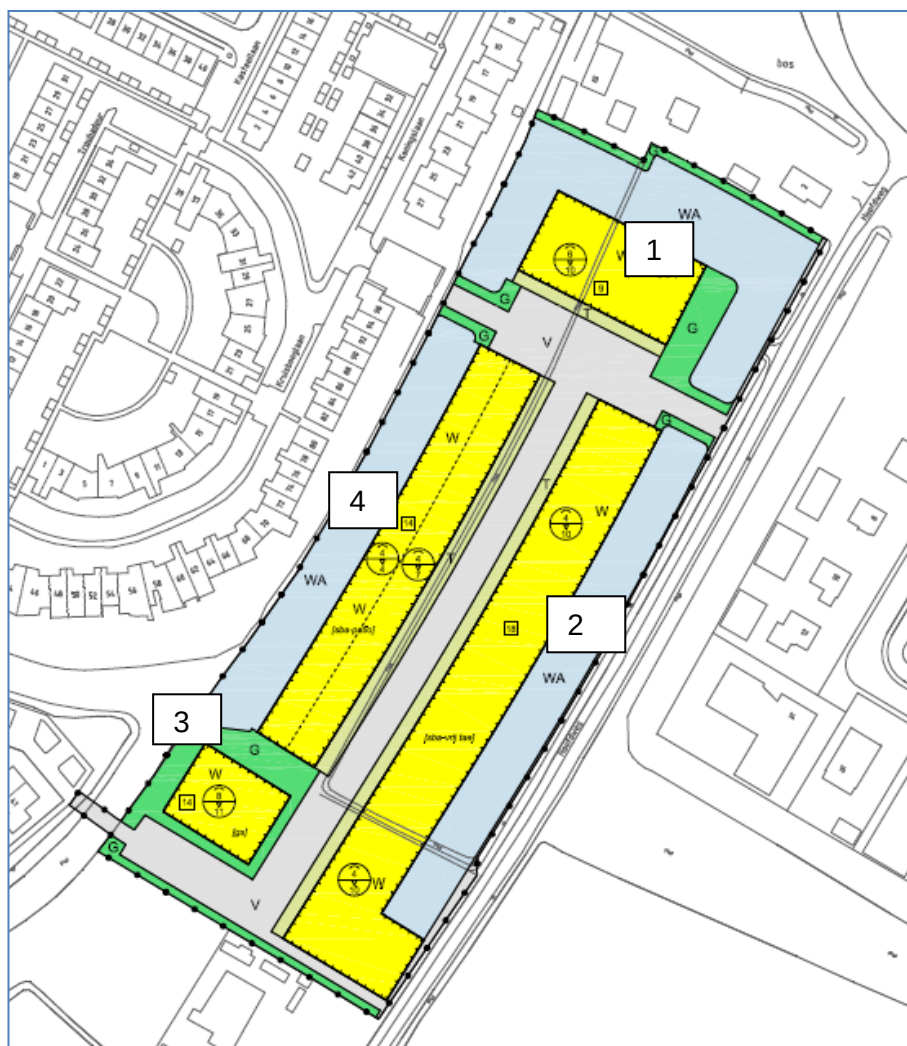
Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Westvoorne”, is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 mei 2007 en is door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 29 januari 2008. De bestemming van de onderhavige locatie bestaat uit:

- Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL) zonder bouwblokken.

De verwerkte gegevens hebben wij ontvangen van de gemeente Westvoorne. De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit grasland en water.

3 VOORGENOMEN BESTEMMINGSPLAN

Het Voorgenomen bestemmingsplan is genaamd "Hoofdweg Oostvoorne". Het bestemmingsplan bevindt zich thans in de fase van concept voorontwerp.



Figuur 3 voorgenomen plankaart met onze nummering van de bestemmingsvlakken

De bestemming van de onderhavige locatie zal voornamelijk bestaan uit:

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen.

Samenvatting bebouwingmogelijkheden

De bebouwingmogelijkheden zijn verdeeld over vier bestemmingsvlakken. Aan de hand van het bestemmingsplan, het verkavelingsplan (04-10-2010) en de samenvatting zoals verwoord in de notitie van de gemeente Westvoorne van 30 mei 2011 (toelichting bestemming wonen) vatten wij de aanwendingsmogelijkheden als volgt samen.

1 Woningcategorie 1 (noordzijde plangebied)

Maximaal 9 rijtjeswoningen of 12 gestapelde benedenbovenwoningen. Wij gaan uit van 9 eengezinswoningen

Goothoogte	6 m ¹
Nokhoogte	10 m ¹
Omschrijving	Drielaags met zadeldak
BVO per woning	125 m ²
BVO totaal (9 x 125)	1.125 m ²

2 Woningcategorie 2 (oostzijde plangebied)

Maximaal 18 vrijstaande en/of aaneen gebouwde woningen. Wij gaan uit van 14 aaneen gebouwde woningen en 4 vrijstaande woningen.

Goothoogte	4 m ¹
Nokhoogte	10 m ¹
Omschrijving	Drielaags met relatief grote kap
BVO per woning	175 m ²
BVO totaal (14 x 175, 2 x 215, 2 x 230)	3.340 m ²

3 Woningcategorie 3 (zuidwestzijde plangebied)

Maximaal 14 appartementen. naar aanleiding van het mailbericht van opdrachtgever van 18 juli 2011 gaan wij uit van 14 sociale huurwoningen.

Goothoogte	8 m ¹
Nokhoogte	11 m ¹
Omschrijving	Drielaags met kap
BVO per woning	100
BVO totaal (14 x 100)	1.400 m ²

4 Woningcategorie 4 (westzijde plangebied)

Maximaal 14 twee aaneen gebouwde patiowoningen

Goothoogte	4 m ¹
Nokhoogte	7 m ¹ (4 m ¹ nabij het water)
Omschrijving	Tweelaags met gedeeltelijke kap
BVO per woning	135
BVO totaal (14 x 135)	1.890 m ²

4 EXPLOITATIEPLAN

4.1 Situering

Het exploitatiegebied is gelegen in Oostvoorne gemeente Westvoorne. De locatie wordt begrensd door twee woningen gelegen aan de Brielseweg/Westvoorneweg in het noorden, de Hoofdweg in het oosten met aangrenzend het bedrijventerrein Pinnepot, een woning in het zuiden en de woningen gelegen aan de Burchtlaan, Kruisbooglaan en de Koningslaan in het westen. Ten tijde van de advisering bestond het plangebied uit weiland en was het onbebouwd.

4.2 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is rechthoekig van vorm en heeft bij benadering een lengte van 135 m¹ en een diepte van 45 m¹.



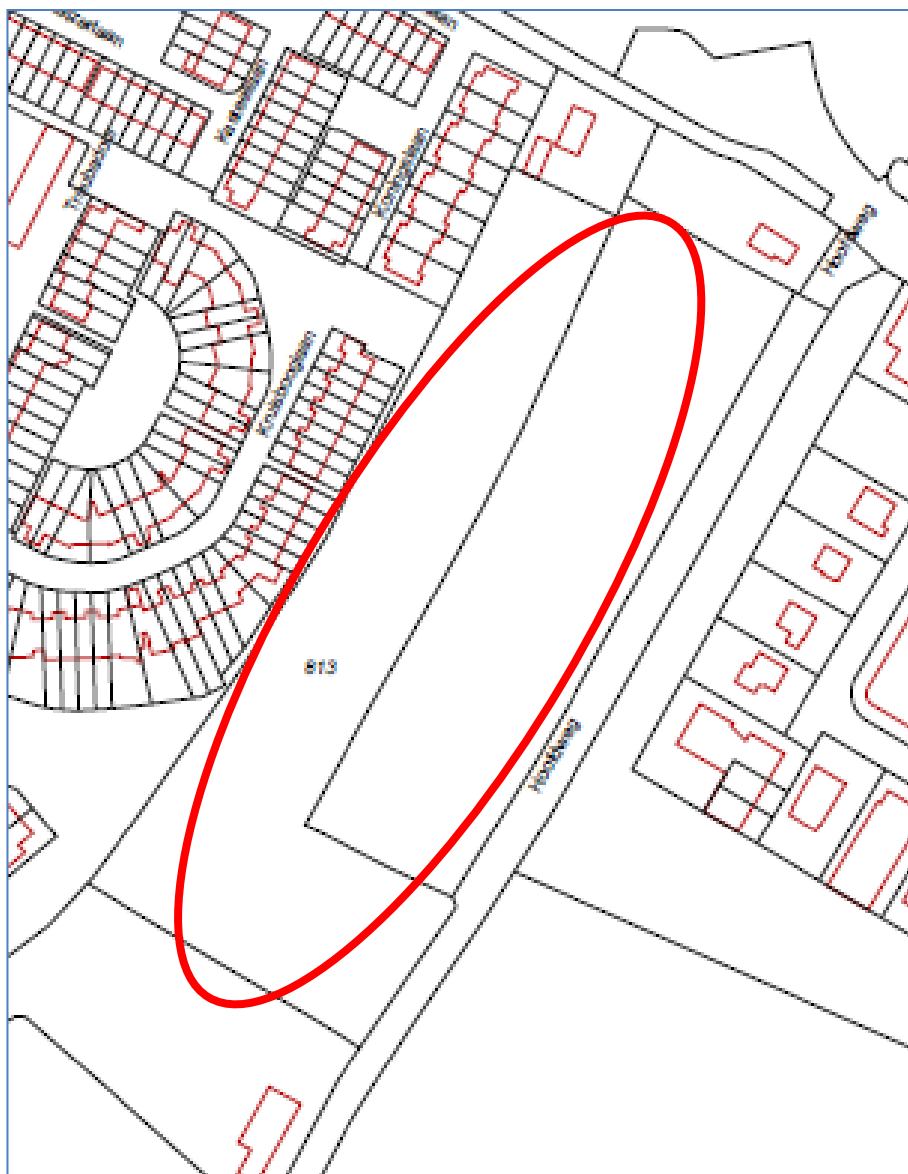
Figuur 4 weergave exploitatiegebied

De digitale oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt 24.910 m².

5 RECHTSVERHOUDINGEN

5.1 Kadastrale gegevens

Wij hebben op 13 juli 2011 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen.



Figuur 5 ligging kadastrale percelen

Deskundige hebben, behalve door het opvragen van de kadastrale informatie, geen titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten. We behandelen de gronden als één cluster. De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Westvoorne	C	813	13.090
Westvoorne	C	812	11.720
Totaal			24.810

5.2 Zakelijke rechten

De hierboven genoemde onroerende zaken zijn respectievelijk eigendom van:

Naam	Gevestigd te
Gemeente Westvoorne	Raadhuislaan 6

De gemeente heeft haar gronden op 8 februari 2007 gekocht voor € 392.700,-- oftewel € 30,--/ m². De gemeente en Blokland Holding B.V. hebben een koopovereenkomst gesloten voor de levering van deze gronden voor de genoemde bedragen.

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
P. van Toledo	Oostvoorne	28-04-1940
A. Van Toledo	Oostvoorne	12-12-1942

De heer en mevrouw Toledo zijn beiden gehuwd. De verdeling van hun aandeel in het eigendom is onbekend.

5.3 Persoonlijke rechten

We hanteren het uitgangspunt dat de percelen niet worden verhuurd, verpacht of anderszins aan derden in gebruik zijn gegeven.

6 MILIEU

In het kader van de taxatie heeft deskundige geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem, grondwater en gebouwen. Hij/zij baseert zich op de visuele inspectie van de onroerende zaak binnen het tijdsbestek van de opname, en op de van opdrachtgever ontvangen gegevens.

Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die bodemsanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in het gewaardeerde geen asbesthoudende materialen zijn verwerkt, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals bijvoorbeeld infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke. Ook als geen melding wordt gemaakt van verontreinigingen of belemmerende zaken, kunnen deze mogelijk aanwezig zijn en kan een onderzoek gewenst zijn.

7 OVERWEGINGEN

Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) in werking getreden. In artikel 6.4 Wro is de grondexploitatie opgenomen.

De gemeente dient in beginsel bij elke ruimtelijke maatregel waar bouwmogelijkheden zoals genoemd in 6.2.1. Bro zijn opgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente hoeft dit niet te doen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente al van te voren een overeenkomst met de grondeigenaren heeft gesloten over het verhalen van de kosten. In de Grondexploitatiewet staat het privaatrechtelijke spoor voorop.

De Grondexploitatiewet biedt ook een publiekrechtelijk spoor. Als de betrokken partijen geen overeenstemming bereiken over de verdeling van de kosten, dan vindt het uiteindelijke kostenverhaal plaats via de bouwvergunning.

Bij het opstellen van het exploitatieplan wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente het gehele plangebied exploiteert. De kosten en opbrengsten van plangebied dienen inzichtelijk te worden gemaakt. De objectief vast te stellen kosten worden uiteindelijk via de uitgiftecategorieën omgeslagen. Locaties met de meest gunstige nieuwe bestemming betalen in verhouding de hoogste bijdrage. De te verhalen kosten zijn limitatief opgesomd in de kostensoortenlijst (6.2.4 Bro). Op deze lijst staat ook de inbrengwaarde.

Inbrengwaarde

Bij de grondexploitatie is de inbrengwaarde op twee manieren van belang:

1. De inbrengwaarde beïnvloedt de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. Als de waarde van een perceel een hogere waarde heeft dan andere percelen, dan kan de eigenaar ook een hoger bedrag in mindering op de exploitatiebijdrage;
2. De inbrengwaarde beïnvloedt de haalbaarheid van het gehele project. Bij hoge kosten kan bijvoorbeeld de haalbaarheid van het project in gedrang komen

Artikel 6.2.3 Bro geeft een opsomming van de kosten welke, voor zover deze redelijkerwijze zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, bestaan uit:

- a) De waarde van gronden binnen het exploitatiegebied;
- b) De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c) De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Omdat wij als waardedefinitie hanteren de werkelijke waarde op basis van de onteigeningswet, voegen wij, in voorkomende situaties, de hierboven genoemde posten a en b samen en maken wij geen onderscheid tussen de waarde van de gronden en de opstallen. De werkelijke waarde heeft namelijk betrekking op de gehele onroerende zaak. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de gebruikswaarde op basis van de “oude bestemming”. Wij taxeren dan de waarde op basis van de op de peildatum vigerende bestemming. Er mag rekening worden gehouden met de verwachtingswaarde van de toekomstige bestemming;
- de complexwaarde of ruwe bouwgrondwaarde op basis van de ontwikkeling. Wij taxeren bij met name bij de residuele waardemethode de opbrengsten en de kosten om de residuele waarde te bepalen. Eventuele sloopkosten worden bijvoorbeeld op deze manier van de opbrengst afgetrokken.

De werkelijke waarde bestaat uit de hoogste van deze twee berekeningen.

Onder het vrij maken van rechten verstaan we het vrijmaken van huur, pacht en erfdienstbaarheden. Onder omstandigheden kan dit ook betrekking hebben op de bijkomende kosten bij een schadeloosstelling op basis van een onteigening. De eventueel van toepassing zijnde kosten van sloop en dergelijke spreken voor zich.

8 MARKTGEGEVENS

Agrarische gronden

Voor een oordeel over deze gronden hebben wij transacties nabij de kern van Oostvoorne beoordeeld. We onderscheiden verschillende categorieën. De percelen die enkel agrarisch worden gebruikt, en niet nabij woonbestemmingen zijn gelegen, bevinden zich in de bandbreedte van ongeveer € 5,-- tot € 7,--/ m². agrarische percelen nabij woondoeleinden zijn verkocht voor ongeveer € 20,-- tot € 30,--/ m². Kleinere percelen nabij bestaande woningen, en welke percelen als “tuin” bij de woningen konden worden getrokken, zijn verhandeld voor € 40,-- tot € 50,--/ m².

Woningbouwkavels

In de gemeente Westvoorne worden momenteel diverse bouwkavels aangeboden. Om een beeld van de huidige markt te schetsen benoemen wij de onderstaande categorieën.

Categorie	Indicatie vraagprijs per m ²
600 m ² tot 750 m ²	€ 400,-- / € 575,--
1.000 m ² tot 1.500 m ²	€ 325,-- / € 550,--
Groter dan 2.500 m ²	€ 250,--

We merken op dat dit vraagprijzen zijn en dat het merendeel van de percelen al langere tijd te koop staat. Ook zijn de vraagprijzen van sommige percelen tussentijds verlaagd.

Koopwoningen

De samenstelling van het voorgenomen bouwplan past in essentie bij de ten westen en zuidwesten gelegen woonwijk. In deze wijk bevinden zich de nodige referentieobjecten.

Woningcategorie	Referentie	Waardeklassen in €
1	Kruisbooglaan	240.000,-- / 270.000,--
2	Slotlaan	375.000,-- / 525.000,--
3	De Ruy	250.000,-- / 300.000,--
4	Kantelenweg	325.000,--

9 UITGIFTEPRIJZEN

Woningcategorie 1	
Goothoogte	6 m ¹
Nokhoogte	10 m ¹
Omschrijving	Drielaags met zadeldak
BVO per woning	125 m ²
Aantal	9
BVO totaal (9 x 125)	1.125 m ²
Verkoopwaarde VON per woning	240.000 (tussenwoning) 265.000 (hoek)
Totale opbrengst	2.210.000
AF: BTW	353.000
AF: bouwkosten 1.125 m ² x € 750,--/ m ²	844.000
AF: bijkomende kosten à 30%	253.000
AF: Verkoopkosten (1,75% opbrengst)	38.500
AF: Winst en risico (5% opbrengst)	110.500
Saldo	611.000
Saldo: oppervlakte (1.513 m ²)	404
Waardering	400

Woningcategorie 2	
Goothoogte	4 m ¹
Nokhoogte	10 m ¹
Omschrijving	Drielaags met relatief grote kap
BVO per woning	175 m ²
BVO totaal (14 x 175, 2 x 215, 2 x 230)	3.340 m ²
Verkoopwaarde VON per woning	375.000 / 525.000
Totale opbrengst	7.350.000
AF: BTW	1.173.500
AF: bouwkosten 3.340 m ² x € 900,--/ m ²	3.006.000
AF: bijkomende kosten à 30%	902.000
AF: Verkoopkosten (1,75% opbrengst)	128.500
AF: Winst en risico (5% opbrengst)	367.500
Saldo	1.773.000
Saldo: oppervlakte (5.205 m ²)	341
Waardering	340

Woningcategorie 3	
Goothoogte	8 m ¹
Nokhoogte	11 m ¹
Omschrijving	Drielaags met kap
BVO per woning	100
BVO totaal (14 x 100)	1.400 m ²
Huurprijs per woning per jaar (600,-- p/m)	7.200
Totale huur opbrengst	100.800
Rendement 5,5%	
Waarde huurwoningen	1.833.000
AF: BTW	0
AF: bouwkosten 1.400 m ² x € 900,--/ m ²	1.260.000
AF: bijkomende kosten à 30%	378.000
AF: Verkoopkosten (1,75% opbrengst)	0
AF: Winst en risico (5% opbrengst)	0
Saldo	195.000
Saldo: oppervlakte (1.514 m ²)	129
Waardering	130

Woningcategorie 4	
Goothoogte	4 m ¹
Nokhoogte	7 m ¹ (4 m ¹ nabij het water)
Omschrijving	Tweelaags met gedeeltelijke kap
BVO per woning	135
BVO totaal (14 x 135)	1.890 m ²
Verkoopwaarde VON per woning	325.000
Totale opbrengst	4.550.000
AF: BTW	726.000
AF: bouwkosten 1.890 m ² x € 850,--/ m ²	1.607.000
AF: bijkomende kosten à 30%	482.000
AF: Verkoopkosten (1,75% opbrengst)	79.500
AF: Winst en risico (5% opbrengst)	227.500
Saldo	1.428.000
Saldo: oppervlakte (3.367 m ²)	424
Waardering	425

10 GEBRUIKSWAARDE

Het exploitatiegebied heeft een agrarische bestemming. Er is op de plankaart geen bouwvlak aangegeven en de gronden kunnen niet worden bebouwd. De gebruikswaarde wordt, zoals eerder in dit rapport genoemd, in beginsel bepaald op basis van de “oude bestemming”. Er mag rekening worden gehouden met de verwachtingswaarde van de toekomstige bestemming.

Nabij woonwijken gelegen gronden met een agrarische bestemming, een gebruik als grasland en de verwachting dat deze gronden kunnen worden bebouwd, vertegenwoordigen een waarde van ongeveer € 25,-- tot € 30,--.

Agrarische gronden nabij een woonwijk hebben vaak een enigszins hogere waarde. Enerzijds kan de kring van gegadigden (met alternatieve gebruiksvormen zoals het houden van paarden en dergelijke) toenemen en anderzijds verwacht een deel van de markt dat deze gronden ooit na een bestemmingswijziging kunnen worden bebouwd. In de onderhavige situatie was reeds langere tijd bekend dat de gemeente voornemens was om te zijner tijd op deze locatie woningbouw toe te staan. Dit beleid was echter niet geheel consistent. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden tenslotte een agrarische bestemming gekregen en is er geen aanwijzing opgenomen dat men ooit woningbouw zou toestaan. Thans is het beleid wel duidelijk.

Rekening houdend met het bovenstaande waarden wij de gebruikswaarde, prijspeil 1 juli 2011, op:

€ 30,--/ m²

11 COMPLEXWAARDE

De complexwaarde wordt, zoals eerder in dit rapport genoemd, in beginsel bepaald door de complexwaarde of ruwe bouwgrondwaarde op basis van de ontwikkeling. Wij taxeren bij met name bij de residuele waardemethode de opbrengsten en de kosten om de residuele waarde te bepalen.

OPBRENGST OPSTALEXPLOITATIE		SAOZ/RESIDUEEL
Woningcategorie 1	611.000	
Woningcategorie 2	1.773.000	
Woningcategorie 3	195.000	
Woningcategorie 4	1.428.000	
Totaal		4.007.000
KOSTEN		
Onderzoeken	50.000	
Bodemsanering	-	
Archeologie	-	
Bouw/woonrijp maken	1.850.000	
Kunstwerken/bruggen	Inbegrepen	
Plankosten	670.000	
Omslagkosten	Inbegrepen	
Planschade	165.000	
Terreininrichting	Inbegrepen	
Financiering	185.000	
Onvoorzien	0	
Totaal		2.920.000
CORRECTIE V.O.N. / K.K.		
Waarde incl. aankoopkosten		1.087.000
Correctie k.k.(7%)		71.112
Waarde grond k.k.		1.015.888
Afronding		112
Berekende waarde		1.015.000
Waardering	1.015.000 : 24.910 m²	40.79

Uitgangspunten grondexploitatie

1. De reguliere onderzoeken zijn van toepassing inclusief een risicoanalyse planschade en taxaties;
2. Er is geen sprake van bodemverontreiniging;
3. Er zijn geen archeologische zaken aanwezig;
4. De kosten bouw/woonrijp maken zijn begroot door RBOI en zijn op hoofdlijnen beoordeeld door SAOZ;
5. De kunstwerken zoals bruggen en of duikers zijn inbegrepen in de bouw/woonrijp maak kosten;
6. De bouw/woonrijp maak kosten zijn inclusief de kosten van terreininrichting zoals verhardingen, lantarenpalen en dergelijke;
7. De plankosten en omslagkosten (weg) baseren wij op ontvangen gegevens;
8. De planschade rapportage is afgerond. De omvang van het planschaderisico wordt ten tijde van het samenstellen van dit advies geschat op afgerond € 165.000,--;
9. Onvoorzien stellen wij op vooralsnog op 0%;
10. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting geldt niet voor de aankoop van deze gronden.

Rekening houdend met het bovenstaande waarden wij de complexwaarde, prijspeil 1 juli 2011, op:

€ 40 ,--/ m²

12 BEOORDELING INBRENGWAARDE

Cluster 1, (gemeente)			
Nr.	Onderdeel	Waarde	Waarde/kosten
	Gebruikswaarde	€ 30,--/ m ²	
	Complexwaarde	€ 40,---/ m ²	
	Oppervlakte	13.191 m ²	
I	Gebruikswaarde	€ 395.730	
II	Complexwaarde	€ 527.640	
III	Werkelijke waarde of netto inbrengwaarde		527.640
IV	AF: Kosten gebruiksvrijmaken		n.v.t.
V	AF: Sloopkosten		n.v.t.
VI	Bruto inbrengwaarde (afgerond)		528.000

Cluster 1, (particulier)			
Nr.	Onderdeel	Waarde	Waarde/kosten
	Gebruikswaarde	€ 30,--/ m ²	
	Complexwaarde	€ 40,---/ m ²	
	Oppervlakte	11.719 m ²	
I	Gebruikswaarde	€ 351.570	
II	Complexwaarde	€ 468.760	
III	Werkelijke waarde of netto inbrengwaarde		468.760
IV	AF: Kosten gebruiksvrijmaken		n.v.t.
V	AF: Sloopkosten		n.v.t.
VI	Bruto inbrengwaarde (afgerond)		468.000

13 WAARDERING

Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarderen wij de uitgifteprijs van de in dit taxatierapport getaxeerde onroerende zaken, prijspeil 1 juli 2011, op:

Woningcategorie	Uitgifteprijs
1	€ 400,--/ m ²
2	€ 340,--/ m ²
3	€ 130,--/ m ²
4	€ 425,--/ m ²

Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarderen wij de inbrengwaarden van de in dit taxatierapport getaxeerde onroerende zaken, prijspeil 1 juli 2011, op:

Cluster	Omschrijving	Bruto inbrengwaarde
1	Gemeente	€ 528.000,--
2	Particulier	€ 468.000,--

Deze taxatie is door deskundige zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol. Deskundige heeft rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke en heeft dit alles in belangrijke mate verwerkt in het taxatierapport.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur

Bijlage 6 Plankosten - conform ministeriële ontwerpregeling plankosten

¹



Ruimte en Milieu
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Verkorte * toelichting excel model behorend bij het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Het model invullen wanneer het exploitatieplan voorziet in 1 of meer van de volgende bouwplannen

- een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
- een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² bvo
- een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
- een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m² bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
- een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m² bvo of met meer dan 1 woning
- een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m² bvo

tabblad vragenlijst:

- Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in.
- Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 18, uitgangspunt is een actieve gemeentelijke grondexploitatie.
- Klik op de grijze ? buttons voor meer informatie over de vraag.

tabblad produktenlijst

Geef in kolom B per produkt/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is: vul ja of nee in.

tabblad resultaat

In cel G51 staat het forfaitair bedrag dat in het exploitatieplan op het moment van vaststelling ruimtelijk besluit wordt opgenomen. Dus niet nader faseren.

printen

Print het blad vragenlijst, produktenlijst en resultaat met behulp van de printbuttons
Deze uitdraaien moeten bij het exploitatieplan gevoegd worden.

berekening kosten voorbelasten/ophogen en bestemmingsplannen

In een hulpblad worden de kosten voor voorbelasten/ophogen separaat berekend.
Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening produkten aangegeven.
Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad
tonen

hulpblad
verbergen

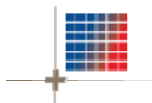
technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren dient het beveiligingsniveau in Excel op "laag" gezet te worden.
Extra, Macro, beveiliging, laag

* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de ontwerp regeling.

Dit excel model is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op basis van de Plankostenscan ontwikkeld en opgesteld door :

BIELEVELD VAN HOEK
ECONOMIE EN PLANOLOGIE



Mevr drs B.A.M.P. van Hoek
b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl
073- 615 60 77

Twynstra Gudde
ADVISEURS EN MANAGERS



mevr mr ing. M.E Krul-Seen
MKN@tg.nl
de heer ir M.J. D. Stout
MJS@tg.nl
033 467 7777

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 13-9-2011
 Gemeente Westvoorne
 Projectnaam Hoofdweg
 Projectnummer Nummer invullen
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 7
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

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

B Eigendomsituatie

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

C Beoogde programma

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

D Onderzoeken

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

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

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

F Civiele en cultuurtechniek

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

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

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☐ ja ☒ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

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

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 13-9-2011
Gemeente [Westvoorne](#)
Projectnaam [Hoofdweg](#)
Projectnummer [Nummer invullen](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 7

Produkt/activiteit

Vererving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering

☒ ja ☐ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☒ ja ☐ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☒ ja ☐ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☒ ja ☐ nee

2.3 Masterplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening

☒ ja ☐ nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit

uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan

☒ ja ☐ nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

☒ ja ☐ nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

uur per plan

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 13-9-2011
Gemeente [Westvoorne](#)
Projectnaam [Hoofdweg](#)
Projectnummer [Nummer invullen](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 7

Produkt/activiteit

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

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	13-9-2011	Complexiteit	87%
Gemeente	Westvoorne		
Projectnaam	Hoofdweg		
Projectnummer	Nummer invullen		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	7		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	30	€ 3.600	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	30	€ 3.600	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	355	€ 42.600	7%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	2%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	55	€ 6.600	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	138	€ 16.500	3%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	83	€ 9.900	2%
Ruimtelijke Ordening	375	€ 45.000	7%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	300	€ 36.000	6%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	75	€ 9.000	1%
Civiele en cultuur techniek	643	€ 281.211	47%
4.1 Planontwikkeling	643	€ 64.948	11%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 216.262	36%
Landmeten/vastgoedinformatie	64	€ 5.838	1%
5.1 Kaartmateriaal	64	€ 5.838	1%
Communicatie	257	€ 56.601	9%
6.1 Omgevingsmanagement	257	€ 56.601	9%
Gronduitgifte	240	€ 29.280	5%
7.1 Gronduitgiftecontracten	240	€ 29.280	5%
Management	898	€ 106.362	18%
8.1 Projectmanagement	513	€ 71.336	12%
8.2 Projectmanagementassistentie	385	€ 35.026	6%
Planeconomie	257	€ 31.306	5%
9.1 Planeconomie	257	€ 31.306	5%
totaal	3.119	€ 601.797	100%



opnemen in het
exploitatieplan