



2^E HERZIENING EXPLOITATIEPLAN HOEF EN HAAG ONTWERP GEMEENTE VIANEN

Gegevens 2^e herziening

Status

Kenmerk

Datum

Ontwerp

15006009

8 juli 2017

Opstellers

Van der Heijden Grondbeleid

Piet Tulner Advies

Th. van der Heijden

P. Tulner

Inhoudsopgave

Paragraaf	Onderwerp	Pagina
1	Aanleiding 2 ^e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag	3
2	Opbouw van de herziening	5
3	Algemene toelichting inhoud 2 ^e herziening	6
4	Aanpassing regels	9
5	Aanpassing exploitatieopzet	12
6	Aanpassing bijlagen	13
7	Overgangsrecht	15
8	Voorstel besluit gemeenteraad	16
9	Bijlagen bij raadsbesluit	17

Paragraaf 1. Aanleiding 2^e herziening exploitatieplan

Het bestemmingsplan Hoef en Haag is vanaf 10 december 2014 een onherroepelijk plan wat betekent dat het bestemmingsplan vanaf die datum formeel geldt. Ook het Exploitatieplan Hoef en Haag is een geldend plan. Beide plannen voorzien in de bouw van maximaal 1500 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen, riolering, water, groen etc. in het gebied Hoef en Haag.

Burgemeester en wethouders hebben op 15 september 2015 het 1^e wijzigingsplan Hoef en Haag vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van een bestemming van een strook grond en is ook onherroepelijk.

Het bestemmingsplan Hoef en Haag is een globaal plan dat verder wordt ingevuld met toepassing van het exploitatieplan. Het Exploitatieplan Hoef en Haag voorziet in 5 deelgebieden waarvan het de bedoeling is dat deze gebieden, met inachtneming van de hoofdcontouren die van toepassing zijn op het gehele woongebied Hoef en Haag, als 'zelfstandig' deel worden gerealiseerd. Om deze reden bepaalt het exploitatieplan dat voor elk deelgebied een inrichtingsplan moet worden opgesteld. Dit inrichtingsplan is vervolgens onderdeel van een herziening van het exploitatieplan voor het desbetreffende deelgebied.

De herziening van het exploitatieplan is ook op grond van wettelijke voorschriften nodig. Artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bepaalt dat een exploitatieplan tenminste een keer per jaar wordt herzien. Deze termijn van 1 jaar vangt aan na het onherroepelijk worden.

1^e Herziening exploitatieplan

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 november 2015 de 1^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag vastgesteld. Deze herziening van het exploitatieplan is onherroepelijk geworden op 6 januari 2016. De aanleiding van deze 1^e herziening was het inrichtingsplan dat voor Deelgebied 1 is vastgesteld. Dit inrichtingsplan is vervolgens verankerd in de 1^e herziening van het exploitatieplan. Daarnaast is de 1^e herziening vastgesteld vanwege het 1^e wijzigingsplan Hoef en Haag en diende de grondexploitatie te worden aangepast aan nieuwe inzichten, feiten en gegevens.

De werkzaamheden voor en in het plan Hoef en Haag zijn in volle gang. In de tweede helft van 2015 heeft de aanbesteding voor het bouwrijp maken plaatsgevonden. Eind 2015 is gestart met de uitvoering van het bouwrijp maken en tevens met de verkoop van 37 woningen in het eerste plandeel t.w. het Hart. Medio 2016 is het woonrijp maken voor de helft van deelgebied 1 aanbesteed, met de uitvoering hiervan is gestart in het 4^e kwartaal van 2016. Eind 2016 zijn het gehele Hart en de eerste woonvlek in Het Lint (Hoffelijkheid met 59 woningen) bouwrijp gemaakt. Van 17 vrije kavels zijn er 7 verkocht. In totaal zijn 177 woningen in aanbouw genomen in 2016. Het eerste gedeelte van de 1^e Graaf van Hollanddijk is inmiddels woonrijp gemaakt. Daarnaast is de aanleg van de hoofdontsluiting, de Berchmansweg, inmiddels vergoed, de verharding en de verlichting zijn reeds uitgevoerd. De weg is inmiddels opengesteld voor gebruik. Vervolgens is ook een gedeelte van de meander al uitgegraven.

2^e Herziening exploitatieplan

Voor de onderhavige 2^e herziening van het Exploitatieplan zijn meerdere elementen de directe aanleiding. Naast de formele reden (jaarlijkse herziening) is het ook noodzakelijk om het exploitatieplan aan te passen vanwege nieuwe inzichten, feiten en gegevens. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Het verwerken van een nieuw inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan vervangt enerzijds het bestaande inrichtingsplan voor Deelgebied 1, maar bevat ook het inrichtingsplan voor Deelgebied 2.

2. In samenhang met het inrichtingsplan voor de Deelgebieden 1 en 2 zijn ook de begrenzingen van de deelgebieden op onderdelen ten opzichte van elkaar gewijzigd. Zo is er een kleine aanpassing van de begrenzing tussen deelgebieden 2 en 4 en de deelgebieden 1 en 3. De begrenzing van het gehele exploitatiegebied van Hoef en Haag verandert niet;
3. Het nieuwe inrichtingsplan voor het Deelgebied 1 heeft ook gevolgen voor het aantal woningen dat in dit deelgebied is voorzien. Aanvankelijk was het de bedoeling in dit deelgebied 367 woningen te realiseren. Met deze 2^e herziening wordt het aantal woningen in Deelgebied 1 verhoogd naar 381.
4. Het inrichtingsplan voor Deelgebied 2 voorziet in de bouw van 283 woningen.
5. Het aantal woningen bedraagt 1500 woningen.
6. Het afstemmen van de eigenaren/eigendommen op de actuele situatie.
7. Daarnaast blijken extra werkzaamheden nodig te zijn die samenhangen met de stand van het grondwater in het gebied. Dit geldt onder andere voor de ondergrondse opslag en de grondbalans. Op pagina 7 is een en ander toegelicht.
8. Ook leidt een nader inzicht in de openbare ruimte tot een andere materialisatie ten opzichte van de plannen zoals deze aanvankelijk waren. Op pagina 7 is een en ander toegelicht.
9. Het verwerken van de Regeling plankosten exploitatieplan die per 1 april jl. in werking is getreden.
10. Alle punten hebben gevolgen voor de geraamde kosten en opbrengsten.
11. Alle punten hebben ook tot gevolg dat een groot aantal bijlagen op overigens ondergeschikte onderdelen wijzigt.

Ondanks de noodzaak om een aantal wijzigingen door te voeren, is het tevens nodig om bepaalde uitgangspunten van het woongebied Hoef en Haag te blijven waarborgen. Dit betekent bijvoorbeeld dat de hoofddeling van de woonwijk bestaande uit het 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint', blijft gehandhaafd. Ook het percentage sociale woningen (30 %, onderverdeeld in 20 % sociale huur en 10 % sociale koop) verandert niet. Daarnaast is het noodzakelijk om vast te houden aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook blijft het bestemmingsplan onverkort gelden waarbij gewijzigd gemeentelijk beleid geen invloed kan hebben op de (bouw)mogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd.

De herziening van het exploitatieplan die nu voorligt, beoogt te voldoen aan zowel de benodigde actualisatie als het behoud van bepaalde uitgangspunten.

Structurele herziening

Een herziening van een exploitatieplan kan structureel of niet-structureel zijn. Artikel 6.15, lid 3 Wro bepaalt dat een niet-structurele herziening bestaat uit:

- a. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. Een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. Een vervanging van de ramingen van kosten door gerealiseerde kosten, of
- d. Andere niet-structurele onderdelen.

De onderhavige herziening omvat meer dan de hiervoor genoemde onderdelen en dient dan ook te worden aangemerkt als een structurele herziening.

Leeswijzer

Hiervoor is inzicht gegeven in de aanleiding van de 2^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag. Paragraaf 2 beschrijft de wijze waarop deze herziening is opgebouwd. Paragraaf 3 bevat een algemene toelichting op de 2^e herziening. In paragraaf 4 is een toelichting op de wijzigingen van de regels opgenomen. Paragraaf 5 bevat een toelichting op de nieuwe exploitatieopzet en in paragraaf 6

zijn de bijlagen beschreven die zijn aangepast. Paragraaf 7 geeft een toelichting op de overgang van het geldende exploitatieplan naar de onderhavige 2^e herziening oftewel het overgangsrecht.

Paragraaf 2. Opbouw van herziening

De onderhavige herziening heeft uitsluitend betrekking op onderdelen van het geldende exploitatieplan die worden gewijzigd. Het geldende exploitatieplan voor Hoef en Haag bestaat uit het Exploitatieplan (vastgesteld op 24 maart 2014) inclusief de 1^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag (vastgesteld op 10 november 2015).

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven, is het bestemmingsplan Hoef en Haag op een gering onderdeel gewijzigd ten gevolge van het 1^e wijzigingsplan Hoef en Haag; beide plannen ondergaan geen wijziging en blijven dan ook onverkort gehandhaafd.

De herziening van het exploitatieplan betreft alleen een aanpassing van die onderdelen van het geldende exploitatieplan die een bindende werking hebben. Dit betekent dat de onderdelen van het geldende exploitatieplan die een toelichtende functie hebben niet in deze herziening zijn opgenomen. Op deze wijze wordt duidelijk welke onderdelen zijn aangepast en tegen welke onderdelen zienswijzen en/of beroep kan worden ingesteld. Deze aanpak komt de rechtszekerheid ten goede.

Het gevolg van bovenstaande methode is wel dat de toegankelijkheid van het gehele exploitatieplan onder druk komt te staan. Om een goed inzicht te krijgen in het geheel van gegevens, cijfers, regels en bijlagen die van toepassing zijn op het gebied Hoef en Haag dienen immers zowel het exploitatieplan als de bijbehorende herzieningen te worden geraadpleegd. Om deze toegankelijkheid toch enigszins te borgen is er van het exploitatieplan en de herzieningen een geconsolideerde versie opgesteld waarin deze documenten zijn geïntegreerd. Het is wel belangrijk te vermelden dat deze geconsolideerde versie geen juridische bindend document is.

In het geldende exploitatieplan zijn meerdere onderdelen opgenomen zoals:

- Toelichting
- Regels
- Exploitatieopzet
- Bijlagen

In de onderhavige herziening worden de regels, de exploitatieopzet en meerdere bijlagen gewijzigd. De onderhavige herziening bevat een toelichting op deze wijzigingen. In de volgende paragrafen wordt op de wijzigingen ingegaan.

Paraaf 3. Algemene toelichting inhoud 2^e herziening

In paraaf 1 onder het kopje '*2^e herziening exploitatieplan*' is een kort overzicht gegeven van de wijzigingen ten opzichte van het geldend exploitatieplan die in deze 2^e herziening worden verwerkt. Deze wijzigingen betreffen zowel de Deelgebieden 1 en 2 sec als wijzigingen die betrekking hebben op beide gebieden. Onderstaand worden deze wijzigingen toegelicht.

Deelgebied 1

Door het nieuwe inrichtingsplan doen zich in Deelgebied 1 meerdere wijzigingen voor:

1. De begrenzing is aangepast doordat een uitloper van Deelgebied 1 in Deelgebied 3 niet meer doorgaat. De begrenzing bestaat nu dan ook uit een strakke en hoekige lijn aan oostzijde van dit deelgebied. De begrenzing van Deelgebied 1 is aangeduid in bijlage 2.
2. Het gebied zal voorzien in de bouw van maximaal 381 woningen; aanvankelijk waren in dit gebied 367 woningen opgenomen.
3. Het aantal sociale woningen bedraagt 115. In Deelgebied 1 bedraagt het percentage sociale woningen 30 %, onder te verdelen in 20 % sociale huur en 10 sociale koop. In het geldende exploitatieplan was het percentage sociale woningen 31 %.

Deelgebied 2

1. Voor Deelgebied 2 was aanvankelijk uitsluitend een proeve van inrichting beschikbaar. Deze proeve voorzag in de wijze van verkavelen zonder dat deze een bindende status had. Met het nieuwe inrichtingsplan dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld op 8 november 2016 is voor Deelgebied 2 ook de inrichting vastgelegd waardoor er een beter inzicht bestaat in de inrichting van dit deelgebied.
2. De begrenzing van het Deelgebied 2 is aangepast. Zo is er een kleine aanpassing van de begrenzing tussen Deelgebieden 2 en 4. Aanvankelijk had Deelgebied 2 ten opzichte van Deelgebied 4 in de noord-oostzijde een golvende begrenzing; deze is vervangen door een strakke maar hoekige begrenzing. De nieuwe begrenzing van Deelgebied 2 is aangegeven op bijlage 2
3. Het inrichtingsplan voor Deelgebied 2 voorziet in de bouw van 283 woningen. Het aantal sociale woningen bedraagt 86 oftewel ca. 30 %, onder te verdelen naar 20 % sociale huur en 10 % sociale koop.
4. Een speciale vermelding in het inrichtingsplan voor Deelgebied 2 betreft de school. In het inrichtingsplan is een school geprojecteerd in het centrum van dit deelgebied. Bij de vaststelling van het inrichtingsplan door burgemeester en wethouders op 8 november 2016 werd gerekend met een 'dorpsschool' met 8 tot 10 groepen. Inmiddels blijkt uit actuele leerlingenprognoses dat met een veel groter aantal leerlingen in Hagestein en Hoef en Haag rekening moet worden gehouden. Daarom wordt op dit moment onderzocht waar en op welke wijze al die leerlingen het best gehuisvest kunnen worden. De locatie van de school kan dus nog wijzigen. Mocht dat zo zijn en de gemeenteraad daartoe hebben besloten dan zal het exploitatieplan nadat het ontwerp ter visie heeft gelegen op dit onderdeel worden aangepast en ambtshalve gewijzigd worden vastgesteld. Dit betekent dat een en ander kan worden verwerkt in de door de gemeenteraad vast te stellen 2^e herziening.
5. Het maaiveld in het Hart wordt verhoogd.

De opbouw van de Deelgebieden 1 en 2 is voor de inrichting en de aantallen woningen (zowel in de vrije sector als sociale bouw) afgestemd op het gehele woongebied van het bestemmingsplan Hoef en Haag. De inrichting van het gehele woongebied is opgenomen in een nieuwe bijlage 22 oftewel de proeve van inrichting. Deze oorspronkelijke proeve is aangepast als gevolg van de onderhavige 2^e

herziening. Deze nieuwe proeve van inrichting heeft net zoals in het geldende exploitatieplan tot doel te laten zien (1) op welke wijze het gebied kan worden ontwikkeld en (2) dat het totale bouwprogramma past binnen de begrenzing van het exploitatieplan. Voor de deelgebieden 3, 4 en 5 geldt dat de inrichting en de aantallen en soort woningen zoals deze zijn opgenomen in de proeve slechts een indicatieve status hebben. De deelgebieden kunnen op dit moment ook niet tot ontwikkeling worden gebracht omdat de fasering zoals deze in het exploitatieplan is opgenomen, dit niet toestaat.

Overige wijzigingen

1. Voor de inrichting van de Deelgebieden 1 en 2 zijn de volgende onderdelen vastgelegd in bijlage 23;
 - a. de inpassing van de functies die de deelgebieden overstijgen zoals water en wegen;
 - b. de hoofdstructuur van het deelgebied;
 - c. de aanduiding van het uitgeefbaar terrein binnen het deelgebied.
2. Het aantal woningen bedraagt 1500 woningen.
3. In het gebied hebben zich een aantal grondtransacties voorgedaan. In deze herziening zijn deze grondtransacties verwerkt. Dit betekent onder andere dat bijlage 5 (Verwervingskaart) is aangepast. Door de grondtransacties zijn echter ook de oppervlaktes en berekeningen voor de exploitatiebijdragen aangepast waardoor ook meerdere bijlagen zijn aangepast. Inmiddels zijn door de ontwikkelende partij bouw kavels en woningen verkocht. Ook dit is op een (nieuwe) bijlage verwerkt.
4. Uit de werkzaamheden die tot op heden zijn verricht, blijkt dat de grondwaterstand in het gebied relatief hoog is. Hierdoor zijn extra werkzaamheden nodig om te kunnen borgen dat bijvoorbeeld gemalen, riolering en ondergrondse containers kunnen worden geplaatst.
5. Daarnaast blijkt dat de oorspronkelijke grondbalans vanwege de waterstanden niet kan worden gehandhaafd. De aanwezige waterstanden zijn dan ook aanleiding geweest te besluiten tot het verhogen van het bouwpeil. Dit betekent dat grond moet worden aangevoerd om het gewenste bouwpeil te bereiken.
6. Vervolgens leidt een nadere verkenning en uitwerking van de openbare ruimte tot een andere materialisatie ten opzichte van de plannen zoals deze aanvankelijk waren. Voorbeelden hiervan zijn andere armaturen, ander verhardingsmateriaal etc. Deze eisen zijn vastgelegd in de bundels Inrichting openbaar gebied revisie 02 – februari 2016 en Profielen t.b.v. lichtplan, februari 2016.
7. In het plangebied zijn al werken en werkzaamheden uitgevoerd. Deze kosten dienen in de exploitatieopzet te worden verwerkt.
8. De nieuwe 'Regeling plankosten exploitatieplan' is verwerkt. Met ingang van 1 april 2017 is in werking getreden deze regeling voor het berekenen van plankosten in werking getreden. In algemene zin kan worden gesteld dat deze regeling voorziet in de berekening van de gemeentelijke apparaatskosten die in een exploitatieplan kunnen worden opgenomen als te verhalen plankosten.
In de vorige exploitatieplannen zijn de plankosten berekend op basis van een regeling die formeel nog geen status had. In de praktijk van alledag is deze regeling desondanks gebruikt hetgeen door de Afdeling bestuursrechtspraak menigmaal is getoetst en akkoord bevonden. De regeling die nu in werking is getreden, heeft wel een formele status en wordt om deze reden dan ook toegepast. Deze nieuwe regeling is geactualiseerd en wijkt op onderdelen af van de voorgaande regeling.
9. Het nieuwe inrichtingsplan voor de Deelgebieden 1 en 2 en de punten die hiervoor zijn vermeld, hebben gevolgen voor de geraamde kosten en opbrengsten. Deze gevolgen zijn verwerkt in deze 2^e herziening.
10. De bijlagen van het geldende exploitatieplan zijn nog gebaseerd op het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan en de 1^e herziening. Het nieuwe inrichtingsplan en de nieuwe gegevens zijn ook direct van invloed op bijlagen. In paragraaf 6 zijn de bijlagen vermeld die wijzigingen en onderdeel uitmaken van deze 2^e herziening.

Paragraaf 4. Aanpassing Regels

Het nieuwe inrichtingsplan en de nieuwe inzichten in en gegevens van de beoogde grondexploitatie van het woongebied Hoef en Haag maken het ook noodzakelijk om bepaalde regels van het geldende exploitatieplan aan te passen. In deze paragraaf worden deze regels waarin wijzigingen worden aangebracht toegelicht.

Handhaven hoofddoelstellingen

Het feit dat bepaalde regels wijzigen, betekent niet dat de hoofddoelstellingen van het gehele plan Hoef en Haag niet meer aan de orde zijn. Deze hoofddoelstelling blijven in hoofdlijnen gehandhaafd en zijn als volgt:

1. Het realiseren van de hoofdinfra voor het gehele plan bestaande uit de aanleg van de Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen, en centrale ontsluitingsweg. In feite zijn dit de voorzieningen die elk deelgebied sec overstijgen;
2. De inpassing in en afstemming van elk deelgebied op de deelgebiedoverstijgende voorzieningen;
3. Het aantal beoogde woningen binnen het gehele exploitatiegebied bedraagt maximaal 1500;
4. Het percentage sociale woningen blijft 30 % waarvan
 - o 20 % sociale huurwoning;
 - o 10 % sociale koopwoning.
5. Het behoud van het systeem van deelgebieden;
6. Het behoud van een gefaseerde uitvoering en de doorwerking hiervan in relatie tot de aanleg van de openbare ruimte en de afgifte van omgevingsvergunningen;
7. Het bewaken van de kwaliteit van de openbare ruimte;
8. Een differentiatie in aard van woongebieden bestaande uit 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint';
9. Een evenwichtige spreiding van woningen over zowel het gehele exploitatiegebied als binnen een deelgebied, een en ander met in achtneming van voorgaande punten.

Ook de fasering van de planuitvoering ondergaat geen wijziging wat betekent dat de faseringstabel onverkort blijft gehandhaafd.

Toepassing op Deelgebieden 1 en 2

De onderhavige herziening is een gevolg van het nieuwe inrichtingsplan voor Deelgebied 1 en 2. Voor deze deelgebieden geldt uiteraard dat zij moeten voldoen aan de hoofddoelstellingen zoals die in het onderdeel '*Handhaven Hoofddoelstellingen*' zijn vermeld. Uit het inrichtingsplan moet blijken dat aan de beschreven eisen wordt voldaan en moet tevens duidelijk zijn de wijze waarop hieraan wordt voldaan.

Deelgebied 1

Het inrichtingsplan is voor dit deelgebied getoetst aan de gestelde eisen en voldoet hieraan. Zo voorziet Deelgebied 1 in de bouw van 381 woningen hetgeen betekent dat er in dit deelgebied ten opzichte van het gehele exploitatiegebied er een evenredig deel wordt gebouwd. In het deelgebied is voorzien in de bouw van 115 oftewel 30 % sociale woningen waarbij de onderverdeling van 20 % sociale huur en 10 % sociale koop tevens in acht wordt genomen. Vervolgens geldt dat de deelgebiedsoverstijgende voorzieningen in het deelgebied zijn verwerkt en dat ook het ook interne ruimtegebruik binnen dit deelgebied is verankerd.

Deelgebied 2

Het inrichtingsplan is voor dit deelgebied getoetst aan de gestelde eisen en voldoet hieraan. Zo voorziet Deelgebied 2 in de bouw van 283 woningen hetgeen betekent dat in dit deelgebied ten opzichte van het gehele exploitatiegebied een evenredig deel wordt gebouwd. In het deelgebied is voorzien in de bouw van 86 oftewel 30 % sociale woningen waarbij de onderverdeling van 20 % sociale huur en 10 % sociale koop tevens in acht wordt genomen.. Vervolgens geldt dat de deelgebiedsoverstijgende voorzieningen in het deelgebied zijn verwerkt en dat ook het ook interne ruimtegebruik binnen dit deelgebied is verankerd.

Aanpassingen regels

Op detailniveau zijn in de regels van het geldende exploitatieplan ook wijzigingen noodzakelijk. De reden hiervan is dat deze regels dienen te worden afgestemd op het feit dat deze nu voor 2 deelgebieden van toepassing zijn waarbij op specifieke onderdelen maatwerk in de regels nodig is. Daarnaast is het ook nodig om in bepaalde bestaande regels in technisch-juridisch zin aan te passen. In onderstaand overzicht is in het kort aangegeven in welke regels wijzigingen worden aangebracht:

Definities

- O. Inrichtingsplan: in deze definitie zijn de onderdelen vermeld die behoren tot de deelgebiedsoverstijgende maatregelen t.w. Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen en de centrale ontsluitingsweg vermeld. Deze maatregelen zijn echter ook al vermeld in de definitie: 'Deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied'. Vanwege de uniformiteit wordt laatstbedoelde definitie ook verwerkt in de definitie van het Inrichtingsplan;
- Te detailleren deelgebieden: deze gebieden zijn aangegeven op de Ruimtegebruiksk kaart. Het is wenselijk in de definities vast te leggen wat de betekenis is van deze aanduiding voor de betreffende gebieden. De gronden die zijn aangeduid als 'Te detailleren deelgebieden' behoren niet tot de 'Openbare ruimte: Hoofinfrastructuur' en kunnen in de toekomst worden aangemerkt als 'uitgeefbaar deelgebied'. Hiervoor moet echter eerst een inrichtingsplan worden gemaakt en vervolgens dient dit inrichtingsplan te worden verwerkt in een herziening van het exploitatieplan.

Daarnaast zijn wijzigingen aangebracht in de artikelen:

- 1. Bij de definities van de 'Aanleg nutsvoorzieningen' (letter a), 'Bouwrijp maken' (letter e), 'Faseringstabel' (letter n) en 'Inrichting openbare ruimte' (letter p) is de verwijzing naar de toelichting van het exploitatieplan komen te vervallen. De nieuwe definities geven aan wat onder het begrip wordt verstaan zonder een verwijzing naar de toelichting.
- 1. Aan de definities is voor de duidelijkheid toegevoegd de definitie van een omgevingsvergunning voor bouwen: hiermee wordt vastgelegd dat hieronder wordt verstaan een vergunning voor het bouwen van een woning in het uitgeefbaar gebied van een deelgebied. Vanwege deze definities is ook de tekst in artikel 4, lid 2 en 5 aangepast.
- 5, Koppelingen: in lid 1 is Deelgebied 2 toegevoegd. In lid 2 is Deelgebied 2 verwijderd.
- 6. Ruimtegebruik: nieuwe leden 2 en 3 zijn opgenomen om daarmee voor zowel Deelgebied 1 en Deelgebied 2 vast te leggen wat het maximum aantal van woningen is dat binnen de betreffende deelgebieden is toegestaan.
- 7. In dit artikel is explicieter bepaald dat de eisen voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte ook gelden in het geval deze werkzaamheden worden verricht door de gemeente.
- 12. Verbodsbepaling: in het 1^e lid is '12' gewijzigd in '11' om daarmee de reikwijdte van de verbodsbepaling af te stemmen op de artikelen waarop dit verbod betrekking heeft.
- 14. Overgangsrecht: de zin waarin is bepaald wanneer het besluit in werking treedt, is verwijderd omdat dit al is geregeld in andere wettelijke regelingen. Van belang is wel te vermelden dat aanvragen om een omgevingsvergunning die al zijn ingediend voor het

inwerking treden van de 2^e herziening worden getoetst aan het huidige exploitatieplan oftewel het vastgestelde exploitatieplan en de 1^e herziening hiervan.

Bovenstaande aanpassingen hebben er toe geleid dat bij deze herziening van het exploitatieplan de regels op meerdere punten zijn aangepast. Om deze reden zijn de nieuwe regels integraal opgenomen in deze herziening. De nieuwe regels maken als bijlage I onderdeel uit van het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de 2^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag.

Paragraaf 5. Aanpassing exploitatieopzet

Het behoeft geen nadere toelichting dat de wijzigingen zoals deze in de voorafgaande paragrafen zijn beschreven ook invloed hebben op de kosten en opbrengsten die met de uitvoering van het plan Hoef en Haag zijn gemoeid. De wijzigingen hebben betrekking op zowel de Deelgebieden 1 en 2 zelf als op het exploitatiegebied in zijn geheel. Dit betekent dat ook de exploitatieopzet van het geldende exploitatieplan dient te worden herzien.

In hoofdlijnen zijn de volgende wijzigingen in de exploitatieopzet doorgevoerd

- Het verwerken van werkelijke kosten voor reeds gerealiseerde werkzaamheden en werken;
- Uitwerken gewijzigde kosten op niveau gehele exploitatiegebied;
- Uitwerken gewijzigde opbrengsten op niveau gehele exploitatiegebied.

De nieuwe gegevens zijn verwerkt in een nieuwe exploitatieopzet. Voor de duidelijkheid is er niet voor gekozen om te volstaan met het wijzigen van de financiële gegevens van het geldende exploitatieplan. In plaats hiervan zijn de nieuwe financiële gegevens verwerkt in de onderhavige herziening. Dit betekent dat de nieuwe exploitatieopzet is verwerkt in een nieuw hoofdstuk 5 en nieuwe bijlagen 11 (kosten) en 12 (opbrengsten). Omdat deze nieuwe gegevens ook invloed hebben op andere bijlagen zoals de hoogte van de te verhalen kosten en de toerekening van kosten aan de individuele eigenaren in het gebied zijn ook de bijlagen die hiermee samenhangen volledig vernieuwd en als zodanig opgenomen in de onderhavige herziening. Dit betreft de bijlagen: 13, 17 tot en met 21.

Het nieuwe hoofdstuk 5 maakt als bijlage II onderdeel uit van het raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan. Ook de gewijzigde financiële bijlagen maken onderdeel uit van het bedoelde raadsbesluit, korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 6.

Paragraaf 6. Aanpassing Bijlagen

Op basis van de wijzigingen die hiervoor zijn beschreven, is het noodzakelijk ten opzichte van het geldende exploitatieplan meerdere bijlagen te wijzigen. In deze paragraaf worden de bijlagen die worden gewijzigd, vermeld en in het kort toegelicht. Daarnaast is beschreven of de bijlage een bindende of toelichtende functie heeft.

Overzicht te wijzigen bijlagen

- Bijlage 2: faseringskaart: op deze kaart is de nieuwe begrenzing van de deelgebieden vastgelegd. De nummering en de volgorde van de deelgebieden is op zichzelf gezien niet gewijzigd. Deze bijlage heeft een bindende functie.
- Bijlage 3: ruimtegebruikskaart: deze kaart is aangepast aan de nieuwe begrenzing van de deelgebieden. Daarnaast is de nieuwe gebiedsindeling van de Deelgebieden 1 en 2 vastgelegd. Deze kaart heeft een bindende functie.
- Bijlage 4: Kaart uitgiftecategorieën: deze kaart een toelichtende functie voor de berekening van de opbrengsten en de toerekening van de kosten naar de individuele eigenaren. Ook deze kaart is afgestemd op de nieuwe gebiedsindeling van de Deelgebieden 1 en 2.
- Bijlage 5: eigendommenkaart: in verband met de nieuwe indeling van de deelgebieden is deze bijlage aangepast. Daarnaast zijn de grondtransacties die zich hebben voorgedaan, worden verwerkt. Deze grondtransacties verschillen van aard en inhoud. Er hebben grondtransacties plaatsgevonden tussen grondeigenaren, maar ook tussen de ontwikkelaar van gronden en de eindgebruiker (lees, de koper van een woning of kavel). Dit betekent dat deze bijlage daarmee bestaat uit 2 delen:
 - o Een overzicht van de eigendommen ten gevolge van de grondtransacties tussen eigenaren, bijlage 5.1;
 - o Een overzicht van de grondoverdracht tussen de ontwikkelaar en de eindgebruiker (koper woning/kavels). De eindgebruikers zijn vermeld in een Excelbestand en de gronden van deze eindgebruikers zijn op een tekening als zodanig aangeduid, bijlage 5.2.
- Bijlage 7: verwervingskaart: in verband met de nieuwe indeling van de deelgebieden is deze bijlage aangepast. Ook op deze kaart zijn de uitgevoerde grondtransacties verwerkt.
- Bijlage 8: plankostenscan: deze bijlage bevat een berekening van de ambtelijke kosten die met de onderhavige exploitatiegebied samenhangen. Deze bijlage heeft een toelichtende status voor de exploitatieopzet;
- Bijlage 9: bouwrijpmaken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. Aan deze bijlage zijn toegevoegd de documenten: Inrichting openbaar gebied revisie 02 – februari 2016 en Profielen t.b.v. lichtplan, februari 2016. Deze bijlage heeft een bindende functie.
- Bijlage 11: detailuitwerkingen raming kosten exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie, in die zin dat deze bijlage de directe onderbouwing vormt voor de bedragen en berekeningen in hoofdstuk 5, Exploitatieopzet.
- Bijlage 12: detailuitwerkingen raming opbrengsten exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie, in die zin dat deze bijlage de directe onderbouwing vormt voor de bedragen en berekeningen in hoofdstuk 5, Exploitatieopzet.
- Bijlage 13: overzicht ruimtegebruik per eigendom. In het exploitatiegebied liggen meerdere eigendommen. Het ruimtegebruik per eigendom is gewijzigd als gevolg van de nieuwe begrenzing van de deelgebieden, de nieuwe inrichting van de Deelgebieden 1 en 2 en de grondtransacties die hebben plaatsgevonden. De nieuwe bijlage geeft inzicht in het nieuw grondgebruik per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

De financiële gegevens van het geldende exploitatieplan zijn gewijzigd ten gevolge van de punten die zijn vermeld in paragraaf 3. Dit betekent dat alle bijlagen met een financiële inhoud wijzigen. Dit zijn de bijlagen 17 tot en met 21.

- Bijlage 17: jaarschijven grondexploitaties:
- Bijlage 18: overzicht macroaftopping
- Bijlage 19: overzicht gewogen eenheden totaal uitgeefbaar gebied

- Bijlage 20: gewogen eenheden per eigendom
- Bijlage 21: specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Verder zijn de volgende bijlagen gewijzigd:

- Bijlage 22: proeve van inrichting. De proeve van inrichting is gewijzigd ten gevolge van de wijzigingen van de begrenzing van de deelgebieden en de nieuwe inrichting van de Deelgebieden 1 en 2.
- Bijlage 23: inrichtingsplan Deelgebied 1 en Deelgebied 2. Dit inrichtingsplan heeft op onderdelen een bindende status. Voor zover dit inrichtingsplan een bindende status heeft, is dit opgenomen in de regels.

De gewijzigde/nieuwe bijlagen zijn opgenomen in bijlage III van het raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan.

Paragraaf 7. Overgangsrecht

Bij een herziening van een exploitatieplan is het noodzakelijk om overgangsrecht op te nemen. Er dient voorkomen te worden dat aanvragen om omgevingsvergunning die zijn ingediend onder de werking van het geldende exploitatieplan worden geconfronteerd met een nieuw exploitatieplan. Dit is immers in strijd met de rechtszekerheid. Om deze reden is in de onderhavige herziening van het exploitatieplan een regel opgenomen die borgt dat aanvragen die in behandeling zijn, worden beoordeeld op basis van het geldende exploitatieplan en niet op basis van het geldend exploitatieplan met bijbehorende 2^e herziening (artikel 14).

Paragraaf 8. Voorstel besluit gemeenteraad

De gemeenteraad wordt voorgesteld het geldende exploitatieplan voor het gebied Hoef en Haag te herzien door het vast te stellen de '2^e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag' overeenkomstig de volgende bijlagen:

- I, de regels
- II, het hoofdstuk 5
- III, de bijlagen

Paragraaf 9. Bijlagen bij besluit gemeenteraad

Bijlagen

Behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Vianen

d.d. ... 2017 nr.

Bijlage I, Regels

artikel 1. Begrippen

1. De begrippen, die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan Hoef en Haag', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen regels exploitatieplan Hoef en Haag, tenzij in deze regels anders is aangegeven.
2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanleg nutsvoorzieningen: de aanleg van telecommunicatie, energievoorzieningen, water, centrale antenne inrichting. Voor zover aan de aanleg van nutsvoorzieningen worden gesteld, zijn deze vastgelegd in bijlage 9.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Vianen voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, zoals dat als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is opgenomen.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de aanleg van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan Hoef en Haag.
 - e. Bouwrijp maken: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden bestaande uit:
 1. Het egaliseren van het exploitatiegebied;
 2. Het aanleggen van (bouw)wegen;
 3. Het aanleggen van waterberging,de eisen die worden gesteld aan het bouwrijpmaken zijn opgenomen in bijlage 9.
 - f. Bouwweg: een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een deelgebied en de beoogde bebouwing in dit deelgebied die voldoet aan de eisen die in het exploitatieplan zijn gesteld.
 - g. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Vianen.
 - h. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
 - i. Deelgebied: een aaneengesloten gedeelte van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied, een en ander zoals aangeduid op de faseringskaart onderscheiden naar de deelgebieden 1 tot en met 5.
 - j. Deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied: de Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen en centrale ontsluitingsweg.
 - k. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 1.
 - l. Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen is voorzien, als zodanig aangeduid in de faserings tabel.
 - m. Faseringskaart: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan opgenomen kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van de deelgebieden en de nummering hiervan, zoals is opgenomen in de faserings tabel.
 - n. Faserings tabel: onderstaande tabel waarin een beschrijving is opgenomen van de fasegewijze uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor bouwen in de deelgebieden:

Fase	Deel- gebied	Start bouwrijp- maken en aanleg nutsvoorzieningen	Start inrichting openbare ruimte	Start verlening omgevings- vergunning voor bouwen
1	1	2015	2017 en volgende	2016 t/m 2019
2	2	2017	2018	2018 t/m 2020
3	3	2018	2019	2019 t/m 2022
4	4	2020	2021	2021 t/m 2024
5	5	2020	2021	2021

- o. Inrichtingsplan: een plan per deelgebied waarin zijn vastgelegd:
 - 1. De wijze van aansluiting van het deelgebied op het exploitatiegebied voor zover het betreft de aanleg van de Deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied;
 - 2. De afstemming van het aantal woningen binnen het deelgebied op het gehele exploitatiegebied;
 - 3. Het percentage sociale huur- en sociale koopwoningen;
 - 4. De inrichting van de openbare ruimte binnen het deelgebied;
 - 5. De uitgeefbare ruimte binnen het deelgebied;
 - 6. De inpassing van de woongebieden bestaande uit 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint';
 - 7. De wijze van spreiding van woningen binnen het deelgebied.
- p. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden bestaande uit:
 - 1. Het aanbrengen van deklagen en kantopsluitingen;
 - 2. Het aanleggen van vrijliggende fiets-, wandel- en ruiterspaden;
 - 3. Het opnieuw stellen van brandkranen en putten;
 - 4. Maatregelen bestemd voor afwatering;
 - 5. Het inrichten van bermen en groenstroken;
 - 6. Het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
 - 7. Het plaatsen van straatmeubilair;
 - 8. Het realiseren van groenvoorzieningen,de eisen die worden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in bijlage 9.
- q. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de aan te leggen inrichting van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen als bijlage 9 bij dit exploitatieplan.
- r. Omgevingsvergunning voor bouwen: een vergunning voor het bouwen van een woning.
- s. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als de toekomstige openbare ruimte en op de ruimtegebruikkaart is aangeduid als:
 - Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur, bestaande uit de deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied; en
 - Openbare ruimte: Deelgebied.
- t. Ophogen: het opbrengen van zand of andersoortige materialen en het verrichten van de volgende activiteiten:
 - 1. het slopen van bestaande opstallen;
 - 2. het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
 - 3. het verrichten van werkzaamheden in het kader van onderzoek naar archeologie;
 - 4. het ontgraven van gronden voor de centrale meandering en het aanwenden van de vrijkomende gronden voor ophogen.
- u. Ophoogplan: een plan inhoudende:
 - 1. een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele saneringsmaatregelen;
 - 2. een onderbouwing van de resultaten van de eindzettingen en de wijze waarop deze worden behaald;
 - 3. de wijze van ontsluiting van het op te hogen gebied.
- v. Sociale huurwoning: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.55.
- w. Sociale koopwoning: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.56, met dien verstande dat de koopprijs vrij op naam maximaal € 200.000,-- bedraagt.
- x. Gemeente: de gemeente Vianen.
- y. Regels: de onderhavige 'Regels Exploitatieplan Hoef en Haag'.
- z. Ruimtegebruikkaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart waarin de gronden zijn aangeduid met de functies:

- a. 'Openbare ruimte';
 - b. 'Uitgeefbaar deelgebied';
 - c. 'Te detailleren deelgebieden'.
 - aa. Te detailleren deelgebieden: gebieden, als zodanig aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, die worden aangemerkt als 'uitgeefbaar deelgebied' nadat hiervoor een inrichtingsplan is vastgesteld door burgemeester en wethouders en dit inrichtingsplan is verwerkt een herziening van het exploitatieplan.
 - bb. Uitgeefbaar deelgebied: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemmingen 'Woongebied', 'Gemengd - uit te werken' en 'Recreatie - uit te werken', zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart,
 - cc. Voorzieningen: de werken zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen dan wel buiten het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.
 - dd. Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

artikel 2. Ophogen

1. Voorafgaand het ophogen van het exploitatiegebied, één of meerdere deelgebieden dient een ophoogplan te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. De instemming met een ophoogplan wordt geweigerd, indien:
 - a. de noodzakelijke bodemonderzoeken in het kader van eventuele bodemverontreiniging niet zijn uitgevoerd en/of niet is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
 - b. niet afdoende is onderbouwd dat en op welke wijze voldaan wordt aan de eindzettingen zoals vermeld in het 'Geotechnisch ophoogadvies' van Oranjewoud van 1 mei 2012, opgenomen in bijlage 11.2;
 - c. de bouwweg van het gebied waarop het ophoogplan betrekking heeft, wordt ontsloten via de Lekdijk.
2. Het is verboden te starten met het ophogen voordat de instemming op het ophoogplan zoals bedoeld in artikel 2.1, heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 2.1 bedoelde ophoogplan of met het ophoogplan wordt ingestemd.

artikel 3. Inrichtingsplan

1. Voor elk deelgebied dient een inrichtingsplan te zijn opgesteld dat door burgemeester en wethouders is goedgekeurd.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het besluit over goedkeuring als bedoeld in lid 1 de volgende aspecten:
 - a. De aansluiting van het deelgebied op het exploitatiegebied voor zover het betreft de aanleg van de Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen en centrale ontsluitingsweg.
 - b. De afstemming van het deelgebied op het exploitatiegebied voor het aantal beoogde woningen met dien verstande dat binnen het exploitatiegebied niet meer dan 1500 woningen zijn toegestaan;
 - c. Het percentage van sociale huur- en sociale koopwoningen inclusief de onderverdeling van:
 - 1. 20 % sociale huurwoning
 - 2. 10 % sociale koopwoning
 - d. De inrichting van de openbare ruimte binnen het deelgebied;
 - e. De uitgeefbare ruimte binnen het deelgebied;
 - f. Een differentiatie in aard van woongebieden bestaande uit 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint';
 - g. Een evenwichtige spreiding van woningen over zowel het exploitatiegebied als binnen een deelgebied.

3. Het is verboden aan te vangen met het bouwrijp maken van een deelgebied indien voor dit deelgebied niet aan het gestelde in lid 1 is voldaan.

artikel 4. Fasering

1. Met het bouwrijp maken per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied, de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied mag niet worden gestart voor de aanvang van het in de faseringstabel daartoe genoemde kalenderjaar.
2. Een omgevingsvergunning voor bouwen in het uitgeefbaar gebied van een deelgebied wordt geweigerd indien de aanvraag wordt ingediend voor aanvang van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar in de kolom 'Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen'.
3. Het gestelde in dit artikel is niet van toepassing op ophogen.

artikel 5. Koppelingen

1. Een omgevingsvergunning voor bouwen in het uitgeefbaar deelgebied van Deelgebied 1 en/of Deelgebied 2 mag niet worden verleend voordat:
 - het deelgebied is voorzien van een bouwweg welke is aangesloten op de bestaande rotonde nabij de rijksweg A27;
 - met het bouwrijp maken van het deelgebied is gestart; én
 - de noodzakelijke ophoging van het deelgebied is uitgevoerd.
2. Een omgevingsvergunning voor bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van deelgebieden 3 tot en met 5 mag niet worden verleend voordat:
 - het desbetreffende deelgebied is voorzien van een bouwweg welke is aangesloten op de bestaande rotonde nabij de rijksweg A27;
 - met het bouwrijp maken in het desbetreffende deelgebied is gestart; én
 - de noodzakelijke ophoging van het deelgebied is uitgevoerd.

artikel 6. Ruimtegebruik

1. De oprichting van gebouwen en bouwwerken voor respectievelijk de bestemmingen 'Woongebied', 'Gemengd - uit te werken' en 'Recreatie - uit te werken' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als 'uitgeefbaar deelgebied' aangeduide gronden.
2. Binnen het 'uitgeefbaar deelgebied' van Deelgebied 1 zijn maximaal 381 woningen toegestaan.
3. Binnen het 'uitgeefbaar deelgebied' van Deelgebied 2 zijn maximaal 283 woningen toegestaan.
4. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als 'Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur' en 'Openbare ruimte: Deelgebied' aangeduide gronden.

artikel 7. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

1. Het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving en overeenkomstig het in artikel 8 bedoelde bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 8.2 is ingestemd. In geval van artikel 8.4 van toepassing gelden evenzeer de eisen zoals deze zijn gesteld in de Kwaliteitsomschrijving.

artikel 8. Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving. Een bestek dient ten minste de omvang te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of met een inrichtingsplan. Het bestek dient erin te voorzien dat de bouwweg van het desbetreffende deelgebied niet wordt ontsloten via de Lekdijk.

2. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 8.1 bedoelde werken en werkzaamheden, voordat de instemming op het bestek zoals bedoeld in artikel 8.1 heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 8.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 en artikel 8.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 8.1, tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

artikel 9. Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen is het Aanbestedingskader bijlage 10 van toepassing.
2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 9.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 9.1.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 9.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan Burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 9.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 9.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 9.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
6. In afwijking van het bepaalde in artikel 9.2, artikel 9.3 en artikel 9.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 9.1, artikel 9.2, tweede volzin, artikel 9.4 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 9.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

artikel 10. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op het voldoen aan de regels vinden:
 - ee. inspecties plaats van de uitvoering van het bouwrijp maken;
 - ff. (tussentijdse) inspecties plaats van de uitvoering van de onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
 - gg. (tussentijdse) inspecties plaats van de uitvoering van de aanleg van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en het bestek, waarmee tevoren is ingestemd.
2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen met betrekking tot de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
3. De personen belast met de inspecties hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplan-gebied.

artikel 11. Sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

1. Een omgevingsvergunning voor het oprichten van sociale huurwoning of een sociale koopwoning dient te voldoen aan de regels.
2. In het exploitatiegebied moet 30% van het aantal te realiseren woningen voldoen aan een van de categorieën sociale huurwoning of sociale koopwoning.
3. In het exploitatiegebied dienen 20 % sociale huurwoningen en 10 % sociale koopwoningen te worden gerealiseerd.
4. Het aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in een deelgebied dienen te voldoen aan de aantallen die zijn opgenomen in het inrichtingsplan van het desbetreffende deelgebied.

artikel 12. Verbodsbepaling

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met artikel 121 opgenomen regels en eisen.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 12.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

artikel 13. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels

1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met artikel 11, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb, ter inzage is gelegd.
2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting, andere feitelijke oorzaken danwel een doelmatige invulling van het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 10 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van artikel 6 en artikel 8.1, indien de aanvraag van de vergunning voldoet aan het ontwerp-inrichtingsplan zoals dat als onderdeel van een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, en ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met toepassing van afdeling 3.4 Awb ter visie is gelegd.
4. Bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het gestelde in artikel 6, lid 1 in die zin dat de openbare ruimte binnen een deelgebied behorende bij de woningen en/of andere bebouwing die onderdeel uitmaken van de aanvraag van bedoelde omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd binnen het gebied dat is aangeduid als 'Uitgeefbaar Deelgebied' op de ruimtegebruikskaart. Voor de openbare ruimte als bedoeld in de vorige volzin is het gestelde in de artikelen 7 en 8 van toepassing.

artikel 14. Overgangsbepaling

1. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het 2^e herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatiegebied waarop door voor die datum van inwerkingtreding van het 2^e herzieningsbesluit nog niet is beslist.

artikel 15. Slotbepalingen

1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan Hoef en Haag'.

Bijlage II Hoofdstuk 5

5. DE EXPLOITATIEOPZET

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13, vierde lid Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

Voor de kosten geldt dat niet alle kosten van het bestemmingsplan aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Een gedeelte van de kosten dient immers te worden toegerekend aan gronden die zijn gelegen buiten het exploitatiegebied; dit is niet alleen van toepassing op de reeds gemaakte kosten, maar ook op de nog te maken kosten. Ook moet bij de toerekening van de kosten rekening worden gehouden met opbrengstpotentie van de gronden die buiten het exploitatieplan zijn gelegen. In dit hoofdstuk is in samenhang met bijlage 11 (detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) en bijlage 12 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet) aangegeven op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2014
- herziening van de grondexploitatie per: 1 januari 2017
- looptijd exploitatie: 10 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2024
- rente: 1,8%. Dit rentepercentage is de rente die de gemeente als interne rekenrente hanteert
- jaarlijkse stijging kosten: 1,75% met ingang van 1 januari 2015
- jaarlijkse stijging opbrengsten: 1,5% met ingang van 1 januari 2016
- datum prijspeil: 1 juli 2013
- de kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar
- Alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied omvat een oppervlakte van 826.957 m². Aan de gronden in het exploitatiegebied worden de volgende functies toegekend:

Bestemming		Oppervlakte, in m ² : 2 ^e herziening
Uitgeefbaar	woningbouw	299.768
	maatschappelijk	2.631
Verharding	wegen	62.163
	parkeren	19.180
	fietspaden	5.405
	voetpaden	90.512
Groen	Inclusief ruiterpaden	248.083
Water		79.430
Recreatie	speelterreinen en recreatie	19.785
Totaal		826.957

Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied op basis van de Proeve (Bijlage 22) bestaat uit de realisatie van:

Categorie	Type	Aantal
Woningbouw		
sociale bouw waaronder sociale huur en sociale koop	grondgebonden	435
	appartementen	20
vrije sector koop	grondgebonden, 2 onder 1 kap, vrijstaand	920
vrije sector koop	grondgebonden, vrije kavel	75
vrije sector	appartementen	50
Totaal aantal woningen		1.500
Niet-woningbouw		
maatschappelijk*		4.000 m ² bvo
Detailhandel**		3.750 m ² bvo

* maatschappelijke en culturele voorzieningen

** detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel

Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 11. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten, de aan het binnen het bestemmingsplan maar buiten het exploitatieplan gelegen eigendommen toe te rekenen kosten, alsmede aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden.

Tenzij anders vermeld, worden de raming weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2017.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag, in € 2 ^e herziening
6.2.3 a	inbrengwaarde gronden	25.740.851
6.2.3 b	Inbrengwaarde te slopen opstallen	122.285
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	27.792
6.2.4 a	onderzoek	916.257
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	13.829.675
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	38.933.082
6.2.4.d	maatregelen	743.822
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	6.198.200
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	1.887.089
6.2.4 g t/m j	plankosten	9.580.628
6.2.4 k	tijdelijk beheer	30.237
6.2.4 l	planschade	279.125
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		98.289.043

Bovenwijkse voorzieningen

Binnen het exploitatieplan worden ook kostencomponenten betrokken die niet voor 100% aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. In dit plan worden drie groepen van kosten onderscheiden:

- Voorzieningen die in het plan worden gerealiseerd met een functie die het exploitatiegebied overstijgt, zoals:
 - o de Berchmansweg, die tevens een functie heeft voor het bedrijventerrein Gaasperwaard;
 - o een waterpartij ten behoeve van waterberging;
- Voorzieningen die buiten het plangebied worden gerealiseerd, (mede) met het oog op de ontwikkeling van Hoef en Haag, maar daar niet volledig aan kunnen worden toegerekend, zoals:
 - o de fietsinfrastructuur richting het centrum van Vianen;
 - o de (reeds aangelegde) noordelijke rotonde bij de aansluiting met de A27.
- Voorzieningen die nu worden aangelegd, maar waarvan nu al duidelijk is dat deze tevens van belang zijn voor (c.q. zijn afgestemd op) toekomstige ontwikkellocaties. In het geval van Hoef en Haag is er een masterplan opgesteld voor de realisatie van 1800 woningen. In het bij dit exploitatieplan behorende bestemmingsplan wordt de realisatie van 1500 woningen mogelijk gemaakt. Het voornemen is in een latere fase de resterende 300 woningen te realiseren. Omdat dit een voorzienbare ontwikkeling is, wordt daarmee rekening gehouden. Bijvoorbeeld bij de aanlegkosten van de waterpartij, die is ontworpen om ook als retentiegebied te dienen voor die toekomstige ontwikkeling.
Het bestemmingsplan maakt realisatie van 1.500 woningen mogelijk.

In bijlage 11 is per kostencomponent aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het toedelen van kosten van deze bovenwijkse voorzieningen aan het voorliggende exploitatieplan.

Bij de toedeling van kosten is rekening gehouden met een correctie van de inbrengwaarde van de gronden. Tevens is in de raming rekening gehouden met de zogenaamde VTU-kosten (voorbereiding en toezicht op de uitvoering); deze kosten zijn niet betrokken bij de berekening van plankosten op basis van de plankostenscan.

Bij de toedeling van kosten is rekening gehouden met de omvang van de te verwachten verkeersstromen.

Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn uitgewerkt in bijlage 12.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag, in € 2 ^e herziening
6.2.7 a	gronduitgifte	88.711.894
6.2.7 b	Subsidies	0
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	1.822.986
Totaal		90.534.879

De – per saldo – toename van de geraamde opbrengsten is vooral veroorzaakt door de lagere disconteringsrente; is nu 2%, was 4,5%. De oppervlakte uitgeefbaar terrein is afgenomen met 15.491 m². Verder is de rente over gerealiseerde opbrengsten vanaf 1 januari 2016 verlaagd van 4,5% naar 1,8%. Er is gerekend met een jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,5%.

Gemeentelijke bijdrage

Er is geen sprake van een gemeentelijke bijdrage in de exploitatie. De gemeente heeft met een consortium van marktpartijen een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat het consortium het volledige exploitatierisico draagt voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan en uitvoering van het exploitatieplan Hoef en Haag.

Op basis van deze anterieure overeenkomst worden gronden van de gemeente – voor zover niet toekomstig openbaar gebied betreft – overgedragen aan het consortium en vindt verrekening plaats van door de gemeente gemaakte historische kosten. De afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, hebben geen invloed op de opbouw en inhoud van de onderhavige exploitatieopzet.

Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.

Omschrijving	Bedrag, in € 2 ^e herziening
Toerekenbare kosten	98.289.043
Bijdragen van toekomstige locaties	1.822.986
Netto kosten	96.466.057
Toerekenbare opbrengsten	88.711.894
Maximaal te verhalen kosten	88.711.894

Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

Bestemming	Programma	Opper- vlakte	Prijs/m ² in €	Factor	Gewogen eenheden
Woongebied	Sociaal	130	201	0,67	86,85

Woongebied	vrije sector	217	300	1	217,20
Woongebied	vrije kavel	538	350	1,17	627,85
Woongebied	appartementen	46	500	1,67	77,36
Maatschappelijk	Maatschappelijk*	4.000	125	0,42	
Maatschappelijk	detailhandel**	3.750	200	0,67	

* maatschappelijke en culturele voorzieningen

** detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel

Het totale aantal gewogen eenheden bedraagt 294.269,29. Het aantal contante gewogen eenheden per 1 januari 2017 bedraagt 295.927,84.

Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

Aan de hand van de voorgaande resultaten van berekeningen wordt bepaald welk bedrag per gewogen eenheid maximaal zal worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden.

De maximaal te verhalen kosten bedragen	€ 88.711.894
Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt	295.927,84
Maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€ 299,78

De hier berekende kosten zijn gebaseerd op de contante waarde per 1 januari 2017. Bij de uiteindelijke afrekening zal het bedrag per gewogen eenheid hiervan afwijken als gevolg van rentekosten en prijsinvloeden.

Hieronder is een samenvattend overzicht gegeven van de resultaten van de toerekening aan de verschillende eigendommen. Een eigendom is een cluster van aaneengesloten percelen met dezelfde eigenaar. Een eigenaar kan beschikken over meerdere eigendommen in het gebied.

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2017	te betalen bijdrage per 1-1-2017
1	Hoef en Haag BV	33.044	18.738,6	€ 299,78	€ 5.617.365
2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.187	32.103,6	€ 299,78	€ 9.623.870
2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	17.966	7.299,7	€ 299,78	€ 2.188.257
2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	14.479	-	€ 299,78	€ -
3	GEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)	-	-	€ 299,78	€ -
4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	36.726	-	€ 299,78	€ -
5.1	Hoef en Haag BV	195.787	54.893,25	€ 299,78	€ 16.455.649
5.2	Hoef en Haag BV	25.841	15.065,61	€ 299,78	€ 4.516.301
6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41.140	-	€ 299,78	€ -
7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	34.740	10.365,69	€ 299,78	€ 3.107.379
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	57.076	27.766,86	€ 299,78	€ 8.323.823
8	Hoef en Haag BV	100.795	55.766,95	€ 299,78	€ 16.717.562
9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING (nu onderdeel eigendom 5.1)	-	-	€ 299,78	€ -
10	DE ERVEN dhr. T. VAN STRAATEN	20.293	3.134,92	€ 299,78	€ 939.771
11.1	GEMEENTE VIANEN	30.550	3.271,21	€ 299,78	€ 980.628
11.2	GEMEENTE VIANEN	1.239	-	€ 299,78	€ -
11.3	GEMEENTE VIANEN	4.503	-	€ 299,78	€ -
12	GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER (nu onderdeel eigendom 11.3)	-	-	€ 299,78	€ -
13	GEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)	-	-	€ 299,78	€ -
14	KEMP, dhr. J.	20.788	11.638,79	€ 299,78	€ 3.489.022
15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.749	-	€ 299,78	€ -
16	Hoef en Haag BV	11.401	2.857,75	€ 299,78	€ 856.683
17	WITH, dhr. A. DE	10.440	2.974,20	€ 299,78	€ 891.592
18.1	WITH, dhr. W. DE	24.293	11.549,22	€ 299,78	€ 3.462.173
18.2	WITH, dhr. W. DE	66.923	38.501,55	€ 299,78	€ 11.541.818
	Totaal	826.960	295.927,84	€	88.711.894

Een nadere specificatie van deze tabel is te vinden in bijlage 21.

Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten per 1 januari 2017. Dit percentage bedraagt 3,1% van de kosten (grondslag exclusief inbrengwaarden en resultaat plankostenscan).

Bijlage III, bijlagen

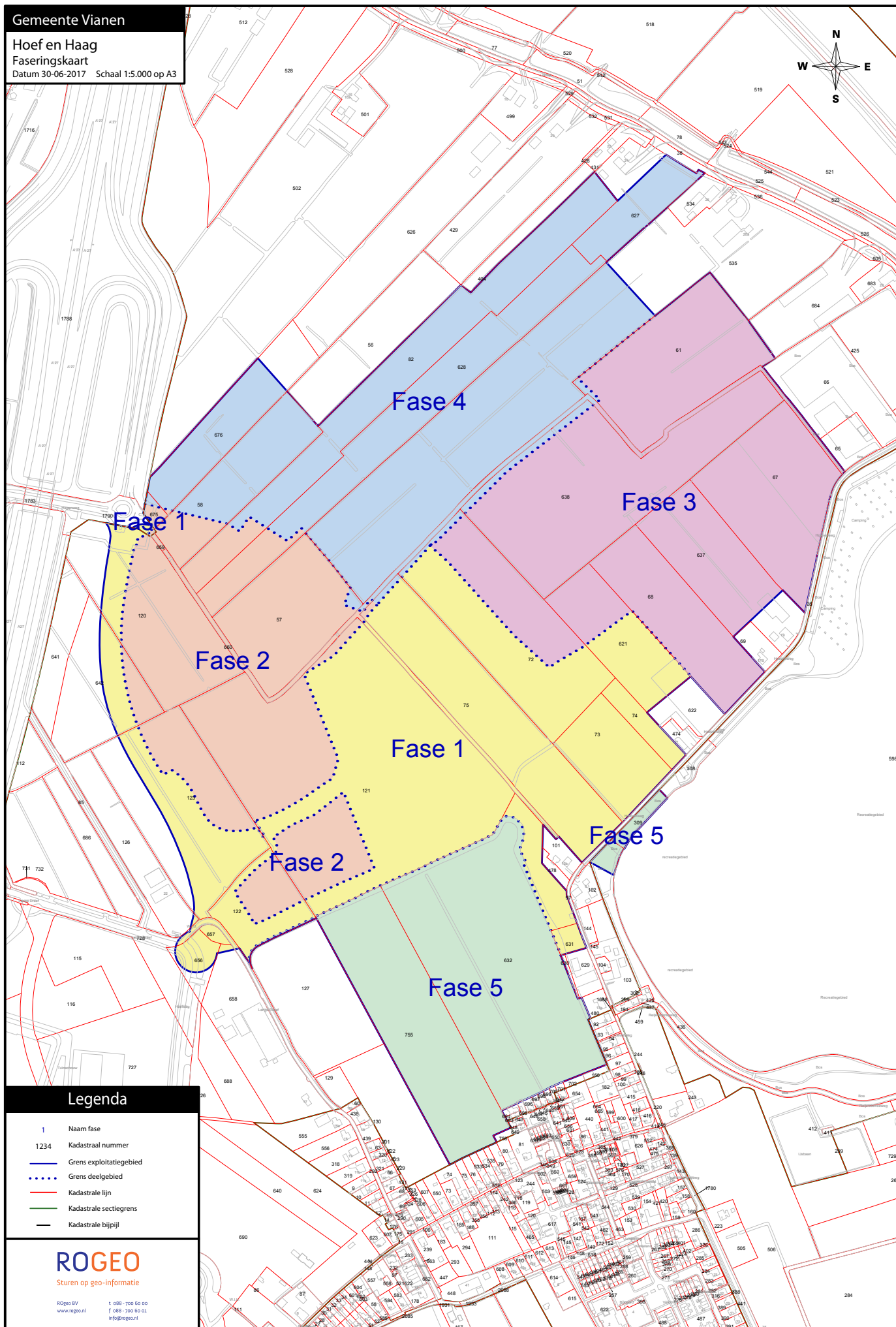
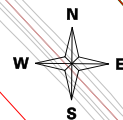
- Bijlage 2: faseringskaart
- Bijlage 3: ruimtegebruikskaart
- Bijlage 4: kaart uitgiftecategorieën
- Bijlage 5: eigendommenkaart
- Bijlage 7: verwervingskaart
- Bijlage 8: plankosten
- Bijlage 9: kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte
- Bijlage 11: detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet, + 11.1 nieuwe grondbalans + 11.4 overzichtskaart geraamde kunstwerken
- Bijlage 12: detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
- Bijlage 13: overzicht ruimtegebruik per eigendom
- Bijlage 17: jaarschijven grondexploitaties
- Bijlage 18: overzicht macroaftopping
- Bijlage 19: overzicht gewogen eenheden totaal uitgeefbaar gebied
- Bijlage 20: gewogen eenheden per eigendom
- Bijlage 21: specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
- Bijlage 22: proeve van inrichting.
- Bijlage 23: inrichtingsplan Deelgebieden 1 en 2

BIJLAGE 2: FASERINGSKAART

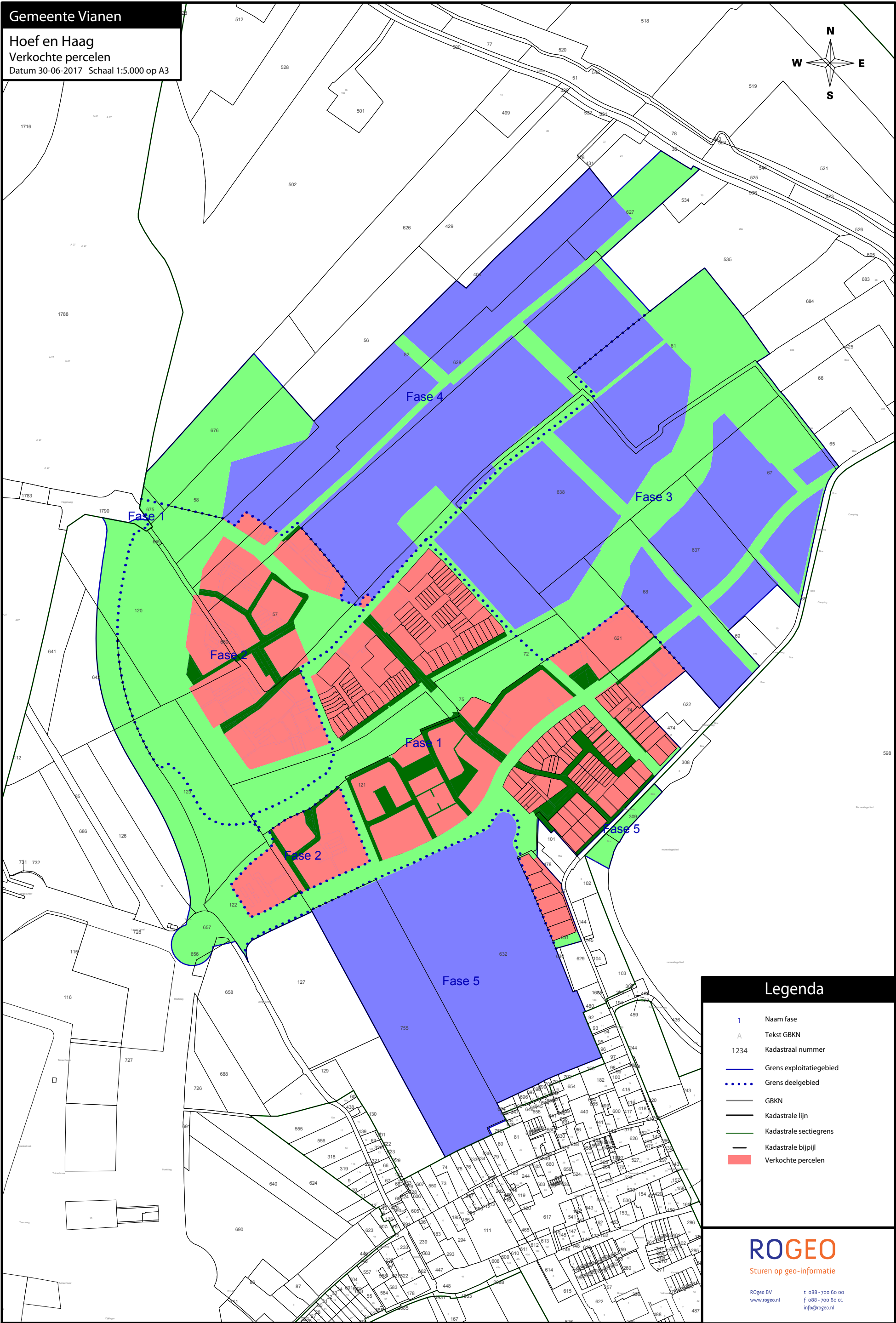
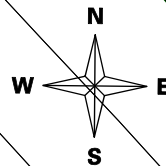
Gemeente Vianen

Hoef en Haag
Faseringskaart

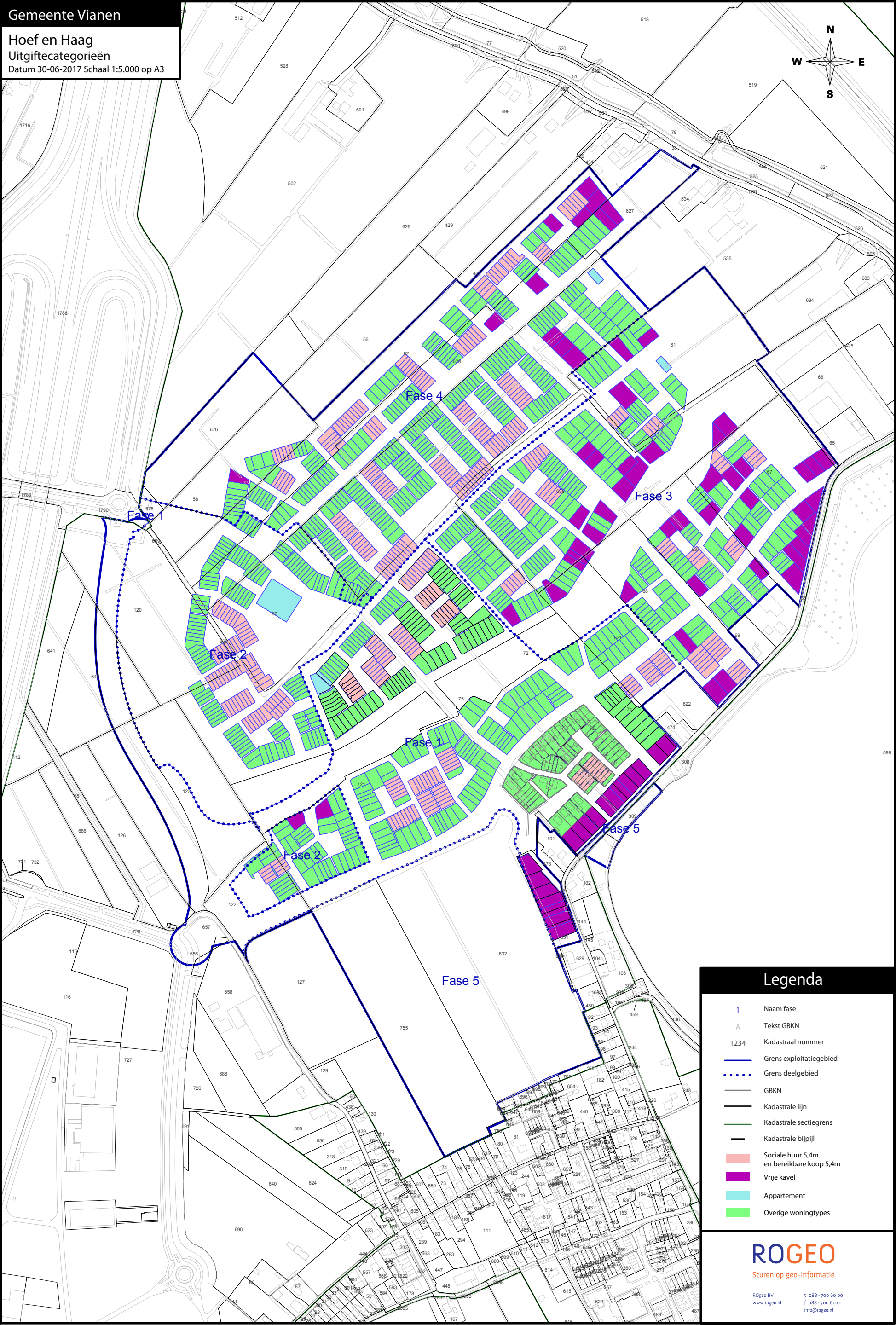
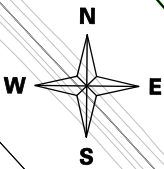
Datum 30-06-2017 Schaal 1:5.000 op A3



BIJLAGE 3: RUIMTEGEBRUIKSKAART



BIJLAGE 4: KAART UITGIFTECATEGORIEËN



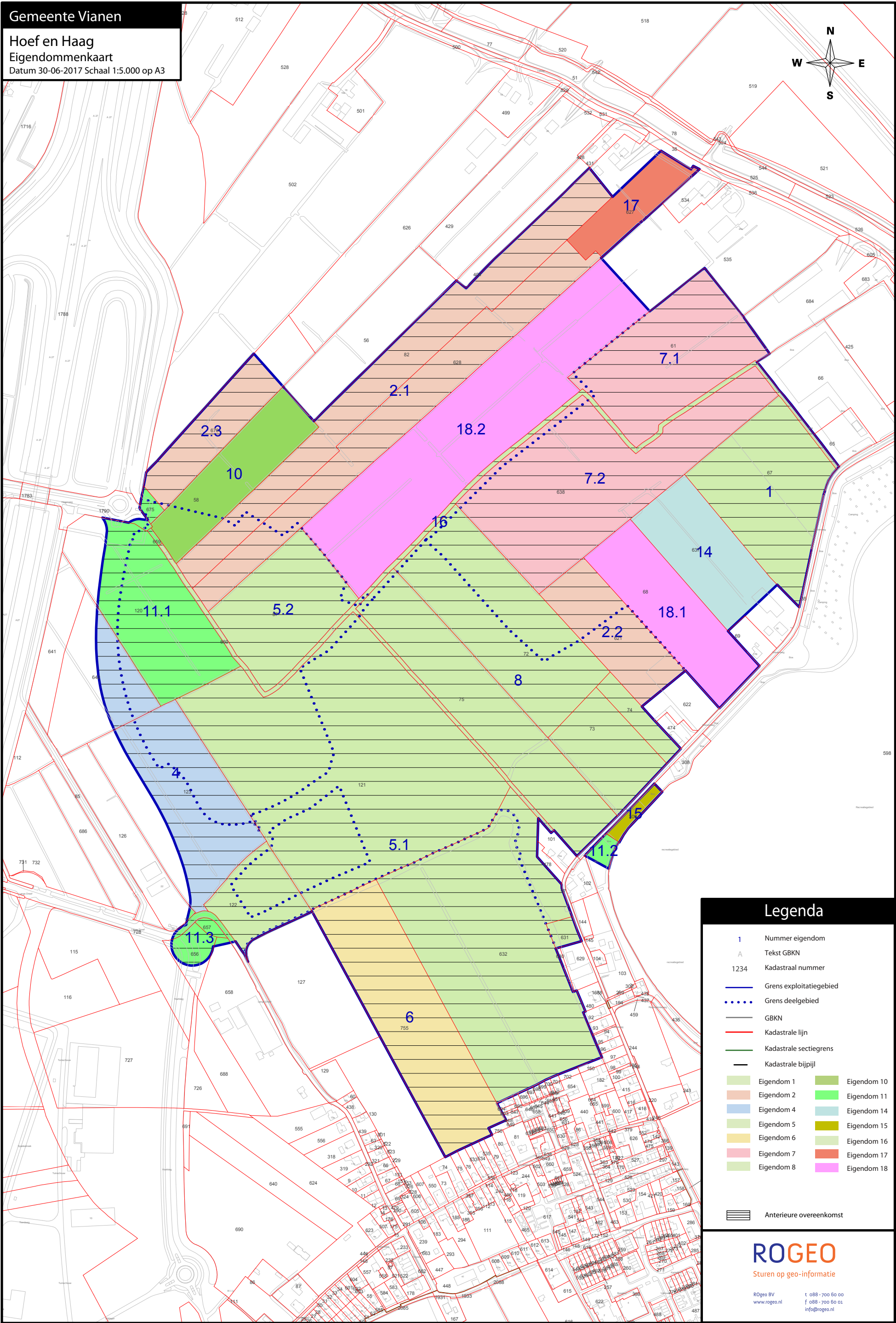
Legenda

- 1 Naam fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Sociale huur 5,4m en bereikbare koop 5,4m
- Vrije kavel
- Appartement
- Overige woningtypes

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.roggeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@roggeo.nl

BIJLAGE 5 EIGENDOMMENKAART



Legenda

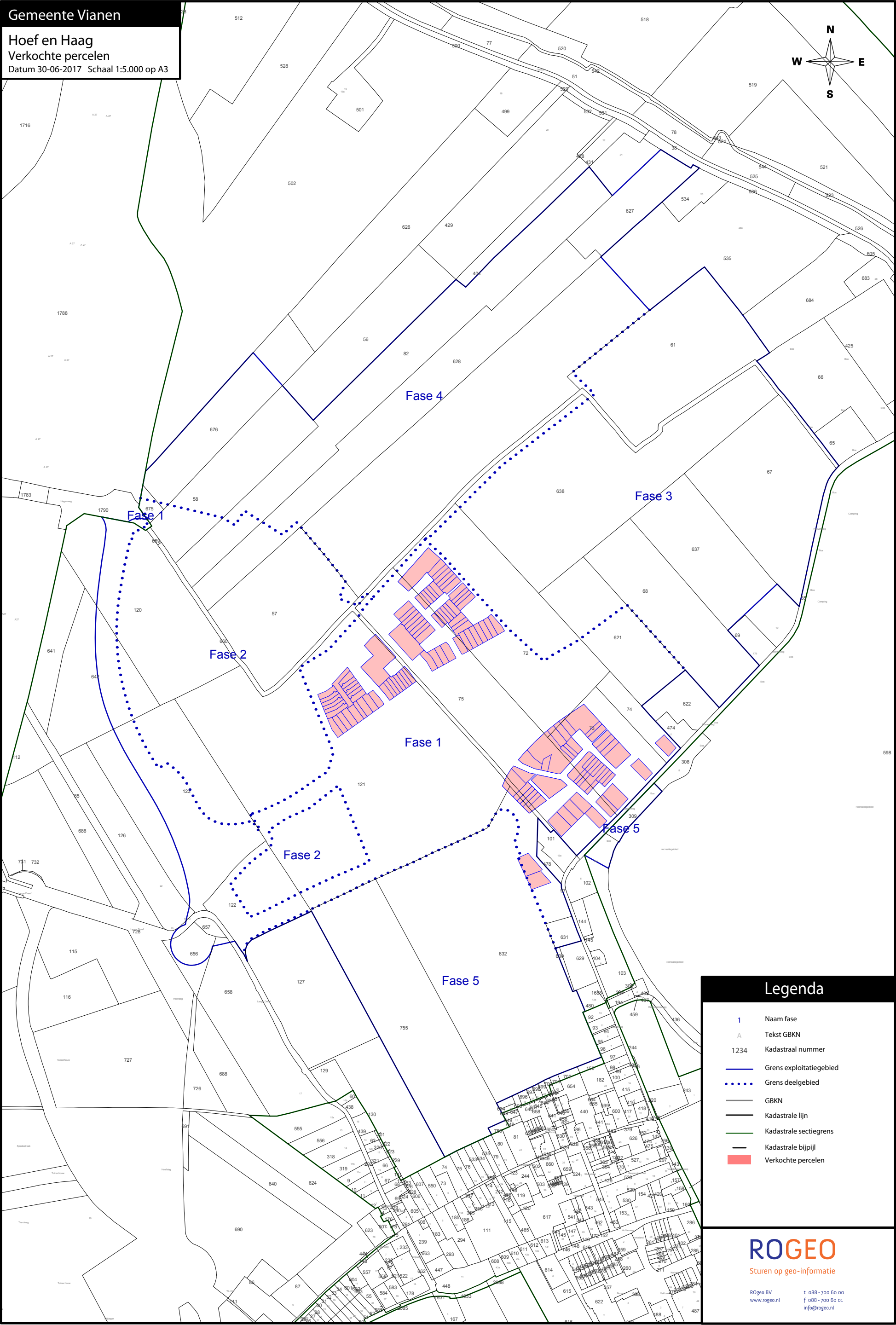
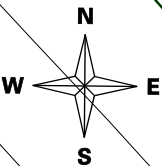
- 1 Nummer eigendom
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijrijl
- Eigendom 1
- Eigendom 2
- Eigendom 4
- Eigendom 5
- Eigendom 6
- Eigendom 7
- Eigendom 8
- Eigendom 10
- Eigendom 11
- Eigendom 14
- Eigendom 15
- Eigendom 16
- Eigendom 17
- Eigendom 18

Anterieure overeenkomst

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl
t 088-700 60 00
f 088-700 60 01
info@roggeo.nl



Legenda

- 1 Naam fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Verkochte percelen

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Projectnaam	Bnr	Kad.nr	Omschrijving bnr	Status bnr	Datum aanmaak kao	Datum transport
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	109	943	III	Verkocht	15-9-2016	14-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	110	921	III	Verkocht	16-8-2016	14-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	121	924	C9k	Verkocht	15-9-2016	15-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	132	930	E1ks	Verkocht	29-8-2016	15-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	102	949	C1A	Verkocht	24-8-2016	16-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	105	944	C6s	Verkocht	16-8-2016	16-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	103	945	C6As	Verkocht	14-9-2016	17-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	113	926	IIIks	Verkocht	12-9-2016	17-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	104	931	C6s	Verkocht	22-8-2016	18-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	133	946	E1	Verkocht	16-8-2016	18-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	130	922	Dt2	Verkocht	8-8-2016	18-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	129	923	D1ks	Verkocht	16-8-2016	22-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	124	940	Ct2s	Verkocht	24-8-2016	23-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	108	929	IIIk	Verkocht	26-9-2016	24-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	135	935	E1ak	Verkocht	22-8-2016	24-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	123	933	C9k	Verkocht	16-8-2016	24-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	111	942	III	Verkocht	17-11-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	107	941	C5k	Verkocht	17-10-2016	30-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	122	938	Ct3	Verkocht	17-10-2016	30-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	100	1011	C7ks	Verkocht	12-9-2016	5-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	106	928	Ct2	Verkocht	6-9-2016	7-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 29 won 1D	112	934	III	Verkocht	29-8-2016	15-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	32	847	Type IIIs	Verkocht	2-2-2016	23-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	7	874	Type D2As	Verkocht	22-12-2015	24-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	29	845	Type IIIk	Verkocht	22-12-2015	24-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	6	855	Type D1As	Verkocht	29-3-2016	25-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	10	854	Type D2ks	Verkocht	30-12-2015	25-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	35	875	Type C1k	Verkocht	22-12-2015	25-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	33	873	Type IIIs	Verkocht	28-12-2015	26-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	30	856	Type III	Verkocht	23-12-2015	26-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	3	860	Type Ct2s	Verkocht	22-12-2015	26-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	43	852	Type E1as	Verkocht	22-12-2015	26-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	2	864	Type C2s	Verkocht	18-12-2015	26-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	42	858	Type E1	Verkocht	12-4-2016	27-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	37	850	Type C1ks	Verkocht	14-3-2016	27-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	28	859	Type IIIks	Verkocht	30-12-2015	27-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	36	840	Type Ct2	Verkocht	29-12-2015	27-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	1	846	Type C4k	Verkocht	22-12-2015	27-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	24	868	Type III	Verkocht	22-12-2015	27-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	4	870	Type C3ks	Verkocht	14-3-2016	30-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	34	866	Type IIIks	Verkocht	2-2-2016	30-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	31	857	Type III	Verkocht	30-12-2015	30-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	44	872	Type E1a	Verkocht	30-12-2015	30-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	26	869	Type IIIs	Verkocht	28-12-2015	30-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	41	863	Type E1s	Verkocht	22-12-2015	30-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	48	862	Type H	Verkocht	31-3-2016	31-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	47	861	Type Hks	Verkocht	24-3-2016	31-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	23	877	Type IIIk	Verkocht	7-3-2016	31-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	39	844	Type E1ks	Verkocht	27-1-2016	31-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	27	842	Type IIIs	Verkocht	22-12-2015	31-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	49	878	Type Hs	Verkocht	22-12-2015	31-5-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	9	867	Type D2	Verkocht	22-12-2015	1-6-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	8	848	Type Dt2	Verkocht	15-2-2016	2-6-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	45	853	Type E1s	Verkocht	30-12-2015	2-6-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	25	841	Type III	Verkocht	22-12-2015	2-6-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	5	851	Type D3k	Verkocht	17-2-2016	3-6-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	50	876	Type Hk	Verkocht	23-12-2015	6-6-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	40	871	Type E1	Verkocht	6-7-2016	31-8-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 37 won 1A	46	865	Type E1k	Verkocht	14-9-2016	19-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	56	905	Type D1as	Verkocht	25-4-2016	23-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	52	910	Type Dk4	Verkocht	25-5-2016	26-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	55	906	Type Dt2	Verkocht	23-5-2016	26-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	57	913	Type D2a	Verkocht	19-5-2016	26-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	54	912	Type D1a	Verkocht	18-5-2016	26-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	58	911	Type Dt1	Verkocht	6-6-2016	28-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	59	909	Type D2ks	Verkocht	28-4-2016	30-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Hart - 8 won 1B	53	908	Type D4as	Verkocht	21-4-2016	3-10-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 17 kav 1A	15	895		Verkocht	22-6-2016	15-8-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 17 kav 1A	6	903		Verkocht	22-4-2016	1-9-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 17 kav 1A	12	884		Verkocht	12-8-2016	29-9-2016

Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 17 kav 1A	17	891	Verkocht	24-11-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 17 kav 1A	10	885	Verkocht	24-11-2016	2-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	52	1014 Type H	Verkocht	11-5-2016	14-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	52	1016 Type H	Verkocht	11-5-2016	14-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	9	972 Type B1	Verkocht	30-5-2016	18-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	36	992 Type I	Verkocht	25-4-2016	18-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	42	977 Type I	Verkocht	18-4-2016	18-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	58	981 Type G2	Verkocht	26-7-2016	22-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	7	984 Type B1	Verkocht	20-6-2016	23-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	4	960 Type E	Verkocht	8-6-2016	23-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	14	1001 Type D1	Verkocht	28-4-2016	23-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	17	999 Type C2	Verkocht	25-4-2016	23-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	33	967 Type I	Verkocht	8-4-2016	23-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	26	950 Type A1	Verkocht	13-4-2016	24-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	5	955 Type E	Verkocht	6-4-2016	24-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	54	965 Type G2	Verkocht	6-9-2016	25-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	55	996 Type G3	Verkocht	4-7-2016	25-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	29	989 Type A1	Verkocht	6-4-2016	25-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	13	970 Type D1	Verkocht	10-2-2017	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	2	961 Type E	Verkocht	29-6-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	3	991 Type E	Verkocht	8-6-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	53	1032 Type H	Verkocht	11-5-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	10	976 Type B2	Verkocht	9-5-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	22	963 Type A2	Verkocht	21-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	37	959 Type I	Verkocht	21-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	6	980 Type E	Verkocht	13-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	20	956 Type D2	Verkocht	13-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	24	1000 Type A2	Verkocht	13-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	27	987 Type A1	Verkocht	13-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	47	1036 Type D3	Verkocht	13-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	30	995 Type I	Verkocht	7-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	23	982 Type A2	Verkocht	6-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	49	1037 Type H	Verkocht	6-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	34	998 Type I	Verkocht	4-4-2016	28-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	38	997 Type I	Verkocht	4-7-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	51	1034 Type H	Verkocht	25-5-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	12	969 Type B2	Verkocht	11-5-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	43	966 Type I	Verkocht	14-4-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	19	973 Type D2	Verkocht	13-4-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	32	985 Type I	Verkocht	12-4-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	35	964 Type I	Verkocht	11-4-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	41	990 Type I	Verkocht	7-4-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	46	1038 Type D3	Verkocht	7-4-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	50	1035 Type H	Verkocht	6-4-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	25	958 Type A2	Verkocht	29-3-2016	29-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	57	993 Type G4	Verkocht	30-8-2016	30-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	39	979 Type I	Verkocht	30-5-2016	30-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	40	978 Type I	Verkocht	9-5-2016	30-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	15	971 Type C1	Verkocht	25-4-2016	30-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	45	983 Type I	Verkocht	13-4-2016	30-11-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	31	986 Type I	Verkocht	14-4-2016	1-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	18	974 Type C2	Verkocht	7-4-2016	1-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	11	968 Type B2	Verkocht	18-11-2016	2-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	8	951 Type B1	Verkocht	6-4-2016	2-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	1	957 Type E	Verkocht	29-6-2016	7-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	16	952 Type C1	Verkocht	23-5-2016	15-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	44	962 Type I	Verkocht	9-5-2016	15-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	28	994 Type A1	Verkocht	2-6-2016	23-12-2016
Vianen/Hoef & Haag/'t Lint - 59 won 1B	56	954 Type F2	Verkocht	18-11-2016	29-12-2016

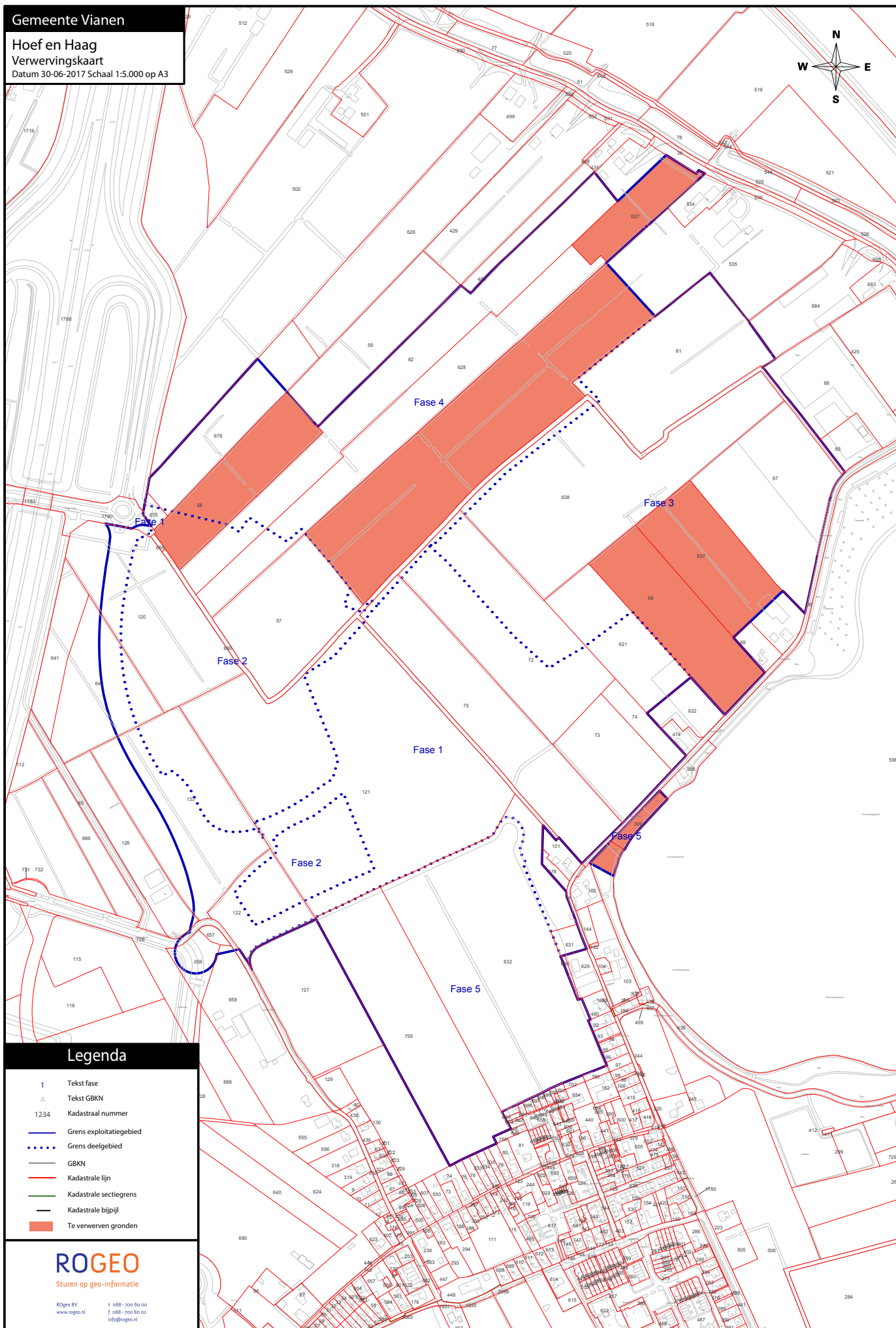
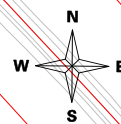
BIJLAGE 7 VERWERVINGSKAART

Gemeente Vianen

Hoef en Haag

Verwervingskaart

Datum 30-06-2017 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

- 1 Tekst fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Te verwerven gronden

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@roggeo.nl

BIJLAGE 8. PLANKOSTENSCAN

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Resultaat

Datum	3-7-2017	Complexiteit		129%
Gemeente	Vianen	print		
Projectnaam	Hoef en Haag			
Projectnummer	2017			
Datum prijspeil	1-1-2017			
Looptijd project in jaren	12			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	626	€ 73.868	1%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	206	€ 24.308	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	360	€ 42.480	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	0%	
Stedenbouw	12.107	€ 1.428.653	15%	
2.1 Programma van Eisen	153	€ 18.054	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	2.986	€ 352.337	4%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.570	€ 185.208	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	5.010	€ 591.137	6%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.389	€ 281.917	3%	
Ruimtelijke Ordening	1.813	€ 213.928	2%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	866	€ 102.197	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	947	€ 111.731	1%	
Civiele en cultuur techniek	56.474	€ 6.087.774	64%	
4.1 Planontwikkeling	1.946	€ 229.670	2%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	54.528	€ 5.858.105	61%	
Landmeten/vastgoedinformatie	1.086	€ 99.896	1%	
5.1 Kaartmateriaal	1.086	€ 99.896	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	8.687	€ 1.164.001	12%	
7.1 Projectmanagement	8.687	€ 1.164.001	12%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	4.343	€ 512.508	5%	
8.1 Planeconomie	4.343	€ 512.508	5%	
totaal	85.136	€ 9.580.628	100%	

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 3-7-2017
 Gemeente Vianen
 Projectnaam Hoef en Haag
 Projectnummer 2017
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Product / Activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtontbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☐ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☒ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☒ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☐ 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan | uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| ☒ 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per exploitatieplan |

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Produkten/activiteitenlijst

Datum 3-7-2017
Gemeente Vianen
Projectnaam Hoef en Haag
Projectnummer 2017
Datum prijspeil 1-1-2017
Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 3-7-2017
 Gemeente Vianen
 Projectnaam Hoef en Haag
 Projectnummer 2017
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

<i>Civiele en cultuur techniek</i>	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbellen uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
<i>Landmeten/vastgoed informatie</i>	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
<i>Communicatie</i>	
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<i>Management</i>	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
<i>Planeconomie</i>	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

Datum	3-7-2017	
Gemeente	Vianen	
Projectnaam	Hoef en Haag	
Projectnummer	2017	
Datum prijspeil	1-1-2017	
Looptijd project in jaren	12	
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 in m2 (netto) ? m2
- 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

- 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
- | | | | |
|---|----------------------------|---------------------------------|--------|
| a | aantal onbebouwde percelen | <input type="text" value="40"/> | totaal |
| b | aantal bebouwde percelen | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
- | | | | |
|---|--|---------------------------------|--------|
| a | waarvan onbebouwde percelen | <input type="text" value="15"/> | totaal |
| b | waarvan percelen met woningen | <input type="text" value="15"/> | stuks |
| c | waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) | <input type="text" value="0"/> | stuks |
| d | waarvan percelen met bijzondere objecten | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- | | | | |
|---|--|--------------------------------|-------|
| a | voor hoeveel onroerende zaken ? | <input type="text" value="0"/> | stuks |
| b | in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|-------------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="1.500"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="0"/> | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="3.000"/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="4.325"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="20.500"/> | m2 |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="320.000"/> | m2 uitgeefbaar | 39% |
| <input type="text" value="506.000"/> | m2 openbaar | 61% |

D Stedenbouwkundige planvorming

- 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee
- 13 Worden de volgende producten opgesteld ?
- ☒ Programma van eisen
 - ☒ Masterplan
 - ☒ Beeldkwaliteitsplan
 - ☒ Stedenbouwkundig plan
 - ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

- 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☒ Milieu Effect Rapportage (MER)

☒ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☒ Aanvullend archeologisch onderzoek

E Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☒ ja ☒ nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☒ ja ☒ nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☒ ja ☒ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☒ ja ☒ nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

98,00 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☒ slecht ☒ normaal ☒ goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☒ ja ☒ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

2.500 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch)

100 %

info

☐ overige onroerende zaken

%

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

ga door naar vraag 22

☒ ja ☒ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

☐ Openbaar

%

☐ Design&construct

i

%

i

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

i

%

i

☒ Meervoudig onderhands

100 %

☐ Europees

i

%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

☒ ja ☒ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☒ integraal ☒ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?

b 5,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c 2,00 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d 1,00 m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☒ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

☐ Openbaar

%

☐ Design&construct

i

%

i

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

i

%

i

☒ Meervoudig onderhands

95 %

☒ Europees

i

5 %

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☒ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

1,00 %

**BIJLAGE 9. KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE BESCHRIJVING BOUWRIJP MAKEN,
NUTSVOORZIENINGEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE**

Voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte gelden de volgende documenten:

1. Masterplan Hoef en Haag d.d. 9 oktober 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Vianen op 4 december 2012. In verband met de omvang van dit document is dit in fysieke zin een separaat document.
2. Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), februari 2012. In verband met de omvang van dit document is dit in fysieke zin een separaat document.
3. Inrichtingsplan voor de desbetreffende deelgebieden en/of
4. Bijlage 3, ruimtegebruikskaart
5. Inrichting openbaar gebied revisie 02 – februari 2016. In verband met de omvang van dit document is dit in fysieke zin een separaat document.
6. Profielen t.b.v. lichtplan, februari 2016. In verband met de omvang van dit document is dit in fysieke zin een separaat document.

BIJLAGE 11.DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

De Proeve van inrichting (bijlage 22, verkavelingsplan) heeft mede als basis gediend voor de raming van de kosten voor zover het betreft aantallen woningen, verharding, inrichtingsvoorstel, etc. Hierbij wordt er nog nadrukkelijk op gewezen dat deze Proeve slechts een toelichtende functie heeft en geen bindend verkavelingsplan is.

Inbrengwaarden

De inbrengwaarden van alle in het exploitatiegebied gelegen gronden en opstallen zijn getaxeerd door de heer B. Huijs van RW Grondzaken. De ramingen zijn gebaseerd op het taxatierapport van 23 september 2013.

Eigendom eigenaar	Oppervlakte in m ²	Grondprijs per m ²	Inbrengwaarde gronden per 1-1-2014	waarde te slopen opstallen	vrijmaken gronden	sloop, verwijdering en verplaatsing
1 Hoef en Haag BV	33.044	€ 28,00	€ 925.232			
2.1 AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.186	€ 28,00	€ 2.161.208			
2.2 AM GRONDBEDRIJF B.V.	17.966	€ 28,00	€ 503.048			
2.3 AM GRONDBEDRIJF B.V.	14.479	€ 28,00	€ 405.412			
3 GEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)	-		€ -			
4 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	36.726	€ 28,00	€ 1.028.328			
5.1 Hoef en Haag BV	195.787	€ 28,00	€ 5.482.036			
5.2 Hoef en Haag BV	25.841	€ 28,00	€ 723.548			
6 AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41.140	€ 28,00	€ 1.151.920			
7.1 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	34.740	€ 28,00	€ 972.720			
7.2 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	57.075	€ 28,00	€ 1.598.100			
8 Hoef en Haag BV	100.794	€ 28,00	€ 2.822.232			
9 BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING (nu onderdeel eigendom 5.1)	-		€ -			
10 DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	20.293	€ 28,00	€ 568.204			
11.1 GEMEENTE VIANEN	30.550	€ 28,00	€ 855.400			
11.2 GEMEENTE VIANEN	1.239	€ 28,00	€ 34.692			
11.3 GEMEENTE VIANEN	4.503	€ 28,00	€ 126.084			
12 GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER (nu onderdeel eigendom 11.3)	-		€ -			
13 GEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)	-		€ -			
14 KEMP, dhr. J.	20.788	€ 28,00	€ 582.064	€ 110.000		€ 25.000
15 STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.749	€ 28,00	€ 48.972			
16 Hoef en Haag BV	11.401	€ 28,00	€ 319.228			
17 WITH, dhr. A. DE	10.440	€ 28,00	€ 292.320			
18.1 WITH, dhr. W. DE	24.293	€ 28,00	€ 680.204			
18.2 WITH, dhr. W. DE	66.923	€ 28,00	€ 1.873.844			
totaal	826.957		€ 23.154.796	€ 110.000	€ -	€ 25.000

Voorzieningen

Algemeen

Hierna wordt een specificatie gegeven van de verschillende kostenposten zoals genoemd in hoofdstuk 5 van dit exploitatieplan. Per kostenpost wordt de toerekenbaarheid van deze kostenpost aan dit exploitatieplan beoordeeld door een aantal vragen te beantwoorden:

- Heeft dit exploitatieplan profijt van het maken van deze kosten?
- Is er een oorzakelijk verband tussen de te maken kosten en dit exploitatieplan? Zouden deze kosten ook zijn gemaakt zonder dit exploitatieplan?
- In hoeverre zijn de kosten geheel of gedeeltelijk aan dit exploitatieplan toe te rekenen? Daarbij wordt onder meer gekeken naar:
 - o Toerekening aan het deel van het bestemmingsplan dat niet in het exploitatieplan wordt betrokken. Dit betreffen drie bestaande en te handhaven eigendommen waarvan de oppervlakte ten opzichte van het geheel verwaarloosbaar klein is (in woningaantallen uitgedrukt: 2 woningen ten opzichte van 1500 woningen).
 - o Toerekening aan toekomstige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de 300 woningen die na de planperiode van dit plan nog nabij Hoef en Haag worden gerealiseerd.

- o Toerekening aan andere kostendragers, bijvoorbeeld de bestaande stad, ingeval inwoners van bestaande wijken mede profijt hebben van de getroffen voorziening.

In het ontwerp bestemmingsplan werd uitgegaan van een programma van 1.500 woningen. Bij de gefaseerde uitwerking van de proeve van verkaveling zal blijken of en zo ja waar deze woningen kunnen worden gerealiseerd. Het exploitatieplan zal naar aanleiding van die uitwerking worden aangepast. In het exploitatieplan wordt nu uitgegaan van een programma van 1.500 woningen binnen deze planperiode en in de toekomst nog te realiseren 300 woningen.

Bij de individuele beoordeling van kostenposten is gekeken naar de aard van de voorzieningen en voor wie deze worden gerealiseerd. In grote lijnen kan worden gesteld dat alle voorzieningen die betrekking hebben op het grondwerk en het bouw- en woonrijp maken van de woongebieden, ook volledig aan die woongebieden kunnen worden toegerekend. Kosten van voorzieningen en onderzoeken met betrekking tot de planstructuur van het plan hebben in een aantal gevallen ook effect op buiten het plan gelegen gebieden. Wanneer een min of meer lineair verband wordt verondersteld met het aantal woningen, is 16,7% gecorrigeerd op de totale kosten, wegens toerekening aan toekomstige locaties ($300 / 1800 = 16,7\%$). Bijvoorbeeld bij de aanleg van de waterpartij, die tevens als retentiegebied dienst zal gaan doen voor toekomstige bebouwing, na realisatie van dit plan. Echter, niet in alle gevallen is er sprake van een lineair verband tussen de te maken kosten en het aantal woningen; in die gevallen waar geen volledige samenhang is met het aantal woningen, is een correctie van 5% op de totale kosten toegepast, bijvoorbeeld het onderzoek naar niet-geëxplodeerde explosieven.

Ook zijn er situaties waar voorzieningen mogelijk profijt opleveren voor toekomstige ontwikkellocaties, maar dat ook zonder die toekomstige ontwikkelingen de kosten van die voorzieningen volledig moeten worden gemaakt ten behoeve van dit plan; in die gevallen zijn de kosten volledig aan dit exploitatieplan toegerekend. Bijvoorbeeld het geluidsscherm, dat ook al voor 1500 woningen moet worden gerealiseerd.

In de bijlage Jaarschijven wordt inzicht gegeven in de stand van zaken met betrekking tot realisatie van kosten tot 1 januari 2017.

Onderzoeken

omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
archeologisch onderzoek	1	st	€ 650.000,00	€ 650.000	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 541.667
bodem	445.201	st	€ 0,16	€ 69.451	ja	ja	100,0%				€ 69.451
milieu effectrapportage	1	st	€ 164.993,00	€ 164.993	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 137.494
routerings en beoordingsplannen	1	st	€ 15.000,00	€ 15.000	ja	ja	50,0%			50%	€ 7.500
niet geëxplodeerde explosieven	1	st	€ 5.986,00	€ 5.986	ja	ja	95,0%		5%		€ 5.687
flora en fauna	1	st	€ 63.013,00	€ 63.013	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 52.511
verkeerskundig onderzoek	1	st	€ 31.170,00	€ 31.170	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 25.975
voorzieningsonderzoek	1	st	€ 7.300,00	€ 7.300	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 6.063
planschadersrisicoonderzoek	1	st	€ 13.821,00	€ 13.821	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 11.518
watertoets	1	st	€ 8.880,00	€ 8.880	ja	ja	95,0%		5%		€ 8.436
externe veiligheid	1	st	€ 4.560,00	€ 4.560	ja	ja	95,0%		5%		€ 4.332
geluidonderzoek	1	st	€ 13.500,00	€ 13.500	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 11.250
Totaal onderzoekskosten				€ 1.047.674							€ 881.904

De onderzoekskosten zijn deels toegerekend aan toekomstige locaties, omdat de meeste onderzoeken zijn uitgevoerd met het oog op integrale uitvoering van het Masterplan (1800 woningen).

Bodemsanering en grondwerken

omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Kabels en leidingen	445.201	stelpost	€ 1,98	€ 881.498	ja	ja	100,0%				€ 881.498
Opschonen terrein	445.201	stelpost	€ 0,29	€ 127.327	ja	ja	100,0%				€ 127.327
Bodemsanering	445.201	stelpost	€ 0,62	€ 277.805	ja	ja	100,0%				€ 277.805
Ontgraven cunetten											€ -
Ontgraven rioolcunet	71.718	m3	€ 2,75	€ 197.225	ja	ja	100,0%				€ 197.225
ophogen:											€ -
grond voor ophoging (te ontgraven uit het plangebied)	555.600	m ³	€ 6,00	€ 3.333.600	ja	ja	100,0%				€ 3.333.600
ontgraven:											€ -
te ontgraven binnen het plangebied	113.250	m ³	€ 6,00	€ 679.500	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 566.250
aan en afvoer grond:											€ -
grond voor ophoging (aan te voeren van buiten het plangebied)	442.350	m ³	€ 15,00	€ 6.635.250	ja	ja	100,0%				€ 6.635.250
verticale drainage 8,2 m diep hoh 1,5 m (60%)	254.883	m2	€ 5,00	€ 1.274.415	ja	ja	100,0%				€ 1.274.415
Totaal Bodemsanering en grondwerken				€ 13.406.620							€ 13.293.370

In juli 2013 is een historisch onderzoek uitgevoerd naar de (voormalige) activiteiten in relatie tot de bodemkwaliteit op en in de directe omgeving van plangebied Hoef en Haag. Daarbij zijn twee locaties naar voren gekomen, die bij de verdere planvorming aandacht verdienen: Lekdijk 28 en 30, beide gelegen buiten het exploitatiegebied. De daar mogelijk aanwezige verontreiniging zou ook van invloed kunnen zijn op gronden binnen het exploitatiegebied. De kosten van eventuele sanering van deze verontreiniging worden geraamd op € 347.257,-- (stelpost).

Belangrijke componenten bij de raming van grondwerken zijn:

- de aanleg van een waterpartij (inclusief meanderende uitlopers) van in totaal ruim 6 ha, met een diepte van maximaal 2 meter;
- de (integrale) ophoging van het plangebied, met tot 1,5 m³ zand.

Er is rekening gehouden met gedeeltelijke toerekening van kosten van de aanleg van de plas aan toekomstige locaties (de 300 woningen, 16,7%).

De ramingen voor deze grondwerken zijn gebaseerd op de volumes zoals berekend in het volgende onderzoek:

- Grondbalans, Anteagroep, d.d. 26 april 2017

Voorzieningen in het plangebied

De belangrijkste kostenposten worden hieronder toegelicht.

omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profit	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	1	post	€ 48.289,00	€ 48.289	ja	ja	100,0%				€ 48.289
Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken				€ 5.970.475							€ 5.970.475
Riolering in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 3.835.630,00	€ 3.835.630	ja	ja	100,0%				€ 3.835.630
Riolering in parkeerplaatsen achter woningen	1.500	m1	€ 155,00	€ 232.500	ja	ja	100,0%				€ 232.500
Riolering in achterpaden	3.750	m1	€ 155,00	€ 581.250	ja	ja	100,0%				€ 581.250
BRM: drainage	15.520	m1	€ 18,70	€ 290.224	ja	ja	100,0%				€ 290.224
BRM: bronbemaling	15.520	m1	€ 22,30	€ 346.096	ja	ja	100,0%				€ 346.096
BRM: gemaaft/persleiding	1	st	€ 556.000,00	€ 556.000	ja	ja	100,0%				€ 556.000
WRM: ophalen inspectieputten	750	st	€ 171,70	€ 128.775	ja	ja	100,0%				€ 128.775
Infrastructuur				€ 24.112.933							€ 22.817.900
Bouw- en woonrijp maken in profielen (zie spec., excl. Berchmansw	1	post	€ 13.086.385,00	€ 13.086.385	ja	ja	100,0%				€ 13.086.385
Planstructuur: Berchmansweg	671	m1	€ 1.946,00	€ 1.305.766	ja	ja	33,3%		0,0%	66,7%	€ 435.342
WRM: parkeerplaatsen beton (df. excl. zand)	18.943	m2	€ 47,20	€ 894.110	ja	ja	100,0%				€ 894.110
WRM: achterterrein parkeerhoven	46.809	m2	€ 47,50	€ 2.223.428	ja	ja	100,0%				€ 2.223.428
WRM: fietspad (asfalt)	5.467	m2	€ 44,00	€ 240.548	ja	ja	100,0%				€ 240.548
WRM: plein	6.200	m2	€ 70,00	€ 434.000	ja	ja	100,0%				€ 434.000
WRM: bebording	1	m2	€ 200.000,00	€ 200.000	ja	ja	50,0%			50,0%	€ 100.000
Water in profielen (incl kademuren, zie specificatie)	1	post	€ 1.378.037,00	€ 1.378.037	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 1.148.364
Waterpartijen: natuurlijke oever	1.200	m1	€ 51,00	€ 61.200	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 51.000
Waterpartijen: beschoeiing op grens Centrum-Achter de dijk	1	post	€ 67.000,00	€ 67.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 67.000
Waterpartijen: duikers	1	post	€ 76.625,00	€ 76.625	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 63.854
Waterpartijen: stuwen	1	post	€ 87.000,00	€ 87.000	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 72.500
Waterpartijen: voetgangersbruggen	1	post	€ 265.657,50	€ 265.658	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 265.658
Waterpartijen: autobridgen	1	post	€ 3.228.630,00	€ 3.228.630	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 3.228.630
Waterpartijen: calamiteiten fietsbruggen	1	post	€ 216.150,00	€ 216.150	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 216.150
Waterpartijen: aanleg wadi/overloopgebied	12.300	m2	€ 28,33	€ 348.398	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 290.331
Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven											€ -
Groenvoorzieningen				€ 3.437.986							€ 3.045.980
Groen in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 975.597,00	€ 975.597	ja	ja	100,0%				€ 975.597
WRM: volwassen aanplant	1	stelpost	€ 113.300,00	€ 113.300	ja	ja	100,0%				€ 113.300
Planstructuur: stelpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.570	m2	€ 10,00	€ 635.700	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 529.750
Planstructuur: Bovenwijkse groen (excl. Groen Berchmansweg)	103.806	m2	€ 16,50	€ 1.712.799	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 1.427.333
Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen				€ 2.339.404							€ 2.339.404
Verlichting en brandkranen in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 2.339.404,00	€ 2.339.404	ja	ja	100,0%				€ 2.339.404
Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten				€ 1.215.400							€ 1.215.400
Straat- en terreinmeubilair	1.500	won	€ 275,00	€ 412.500	ja	ja	100,0%				€ 412.500
ondergrondse afvalcontainers	8	st	€ 48.800,00	€ 390.400	ja	ja	100,0%				€ 390.400
speelvoorzieningen	1.500	won	€ 275,00	€ 412.500	ja	ja	100,0%				€ 412.500
Planstructuur: sport en spel		m2	€ 28,33	€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven											€ -
Noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid				€ 2.235.000							€ 2.235.000
voorzieningen natuurcompensatie	1	post	€ 35.000,00	€ 35.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 35.000
Planstructuur: Geluidwerende voorzieningen aan woningen	500	m1	€ 4.400,00	€ 2.200.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 2.200.000
Kosten van maatregelen											
afkoop hindercircels	1	stelpost	€ 785.400,00	€ 785.400	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 785.400

De ramingen voor het bouw- en woonrijp maken van woonstraten zijn gebaseerd op de kostenraming voor de profielen, zoals die zijn opgenomen in het Masterplan. Deze profielen zijn toegepast op de ingemeten lengte van die profielen in de proefverkaveling (de Proeve). Voor het overige zijn ramingen toegevoegd voor zover de kosten niet in de profielberekening zijn meegenomen. Een uitgebreide toelichting op de gehanteerde profielen is opgenomen in bijlage 11.3.

Een specificatie van geraamd civieltechnische kunstwerken (bruggen, etc.) is opgenomen in bijlage 11.4.

In het kader van natuurcompensatie is rekening gehouden met € 35.000,-- voor maatregelen bestemd voor de leefomgeving van de steenuil (inrichting slootbermen), de huismus (voorzieningen onder dakpannen), de vleermuis (aanplant grote bomen), de rugstreeppad en de heikikker (poelen graven en verplaatsen).

Tot de planstructuur behoren:

- aanleg van de Berchmansweg;
- twee rotondes;
- de hoofdontsluiting;
- een waterpartij, uitlopend in een meanderend wadigebied, van in totaal ruim 10 ha;
- bovenwijkse groenvoorzieningen;
- een centraal voorzieningengebied, met ruimte voor onder meer detailhandel, scholen en kinderopvangvoorzieningen en dergelijke;
- het kasteelterrein, met daarin spelvoorzieningen en volkstuinten.

Voor de laatste twee categorieën geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van de verhaalbare kosten.
Maatregelen (artikel 6.2.4.d Bro)

Er is onderzocht in hoeverre de voorgenomen bouwplannen in het exploitatiegebied milieuhinder ondervinden van (agrarische) activiteiten buiten het exploitatiegebied ('Milieuhinderonderzoek', Oranjewoud, 23 augustus 2013). Op basis van dit onderzoek is een stelpost voor afkoop van hindercirkels geraamd van € 785.400,--. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 11.8.

Voorzieningen buiten het plangebied

omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemmings plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Infrastructuur				€ 3.423.624							€ 1.896.094
Planstructuur: bestaande rotonde buiten plangebied (noord)				€ 515.000	ja	ja	75,0%		0,0%	25,0%	€ 386.250
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	75,0%		0,0%	25,0%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	75,0%		0,0%	25,0%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 447.826,09	€ 447.826	ja	ja	75,0%		0,0%	25,0%	€ 335.870
VTU-kosten	15	%	€ 447.826,09	€ 67.174	ja	ja	75,0%		0,0%	25,0%	€ 50.380
Aanbrengen rotonde Hagenweg-Stuurtweg				€ 700.000	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ 119.000
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 608.695,65	€ 608.696	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ 103.478
VTU-kosten	15	%	€ 608.695,65	€ 91.304	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ 15.522
Reconstructie en verkeersregelinstallatie Stuurtweg-Lange Dreef				€ 510.000	ja	ja	3,2%		0,0%	96,8%	€ 16.320
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	3,2%		0,0%	96,8%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	3,2%		0,0%	96,8%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 443.478,26	€ 443.478	ja	ja	3,2%		0,0%	96,8%	€ 14.191
VTU-kosten	15	%	€ 443.478,26	€ 66.522	ja	ja	3,2%		0,0%	96,8%	€ 2.129
Verbeteren fietsoversteekvoorzieningen kruising Lange Dreef-Ir. D.S. Tuijnmanweg				€ 100.000	ja	ja	5,9%		0,0%	94,1%	€ 5.900
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	5,9%		0,0%	94,1%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	5,9%		0,0%	94,1%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 86.956,52	€ 86.957	ja	ja	5,9%		0,0%	94,1%	€ 5.130
VTU-kosten	15	%	€ 86.956,52	€ 13.043	ja	ja	5,9%		0,0%	94,1%	€ 770
Verbeteren fietsstructuur Hagenweg-West tussen kruising Hagenweg-rotonde Julianabrug				€ 370.000	ja	ja	50,0%		0,0%	50,0%	€ 185.000
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	50,0%		0,0%	50,0%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	50,0%		0,0%	50,0%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 321.739,13	€ 321.739	ja	ja	50,0%		0,0%	50,0%	€ 160.870
VTU-kosten	15	%	€ 321.739,13	€ 48.261	ja	ja	50,0%		0,0%	50,0%	€ 24.130
Aanbrengen rechtstafstrook richting oostelijke turborotonde vanuit Hoef en Haag, het aanleggen van een bypass langs de bestaande rotonde en verbreden toerit A27				€ 425.500	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 425.500
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 370.000,00	€ 370.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 370.000
VTU-kosten	15	%	€ 370.000,00	€ 55.500	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 55.500
Aanbrengen fietssuggestiestroken op de ir. D.S. Tuijnmanweg				€ 50.000	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ 5.000
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 43.478,26	€ 43.478	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ 4.348
VTU-kosten	15	%	€ 43.478,26	€ 6.522	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ 652
Fietspad Hoekenstraat + plateau W. van Duvenvoordestraat				€ 626.792	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 626.792
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 545.036,52	€ 545.037	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 545.037
VTU-kosten	15	%	€ 545.036,52	€ 81.755	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 81.755
Fietspad Hagenweg				€ 126.332	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 126.332
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 109.853,91	€ 109.854	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 109.854
VTU-kosten	15	%	€ 109.853,91	€ 16.478	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 16.478
Noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid				€ 4.070.000							€ 4.070.000
Planstructuur: Geluidscherm, 3m1 hoog, stelpost				€ 4.070.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 4.070.000
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1.850	st	€ 1.913,04	€ 3.539.130	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 3.539.130
VTU-kosten	15	%	€ 3.539.130,43	€ 530.870	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 530.870

Om het exploitatiegebied te verbinden met de kern Vianen zijn diverse maatregelen nodig, vooral voor fietsers. Het betreft:

- rotonde Hagenweg/toe- en afrit A27 (noord, reeds aangelegd mede met het oog op Hoef en Haag);
- aanbrengen rotonde Hagenweg-Stuurtweg;
- reconstructie en verkeersregelinstallatie Stuurtweg-Lange Dreef;
- verbeteren fietsoversteekvoorzieningen kruising Lange Dreef-ir. D.S. Tuijnmanweg;
- verbeteren fietsstructuur Hagenweg-West tussen kruising Hagenweg-rotonde Julianabrug;
- aanbrengen rechtsafstrook richting oostelijke turborotonde vanuit Hoef en Haag, het aanleggen van een bypass langs de bestaande rotonde en verbreden toerit A27;
- aanbrengen fietssuggestiestroken op de ir. D.S. Tuijnmanweg;

- fietspad Hoekenstraat + plateau W. van Duvenvoordestraat;
- fietspad Hagenweg.

Deze maatregelen zijn gebaseerd op rapporten van onderzoeksbureau Megaborn, die als bijlage zijn toegevoegd.

Tevens is rekening gehouden met de aanleg van een geluidsscherm langs de A27 ter hoogte van Hoef en Haag, over een lengte van 1850 meter, met een hoogte van 3 meter. Deze voorziening is een noodzakelijke maatregel om het geluidsniveau op een wettelijk aanvaardbaar peil te houden.

Voorzieningen voor toekomstige locaties

In dit onderdeel wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de te maken kosten betrekking heeft op toekomstige locaties.

omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	toekomstige locaties	rest bestemmings plan	toerekenbaar aan dit exploitatie-plan	anders	totaal toerekenbaar aan toekomstige locaties
Infrastructuur				€ 3.601.944							€ 600.324
Waterpartijen: natuurlijke oever				€ 72.485	ja	ja	17%		83,3%		€ 12.081
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1.200	m1	€ 52,53	€ 63.030	ja	ja	17%		83,3%	€ 10.505	€ 10.505
VTU-kosten	15	%	€ 63.030,00	€ 9.455	ja	ja	17%		83,3%	€ 1.576	€ 1.576
Waterpartijen: duikers				€ 13.283	ja	ja	17%		83,3%		€ 2.214
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 11.550,00	€ 11.550	ja	ja	17%		83,3%	€ 1.925	€ 1.925
VTU-kosten	15	%	€ 11.550,00	€ 1.733	ja	ja	17%		83,3%	€ 289	€ 289
Waterpartijen: stuwen				€ 110.055	ja	ja	17%		83,3%		€ 18.343
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 95.700,00	€ 95.700	ja	ja	17%		83,3%	€ 15.950	€ 15.950
VTU-kosten	15	%	€ 95.700,00	€ 14.355	ja	ja	17%		83,3%	€ 2.393	€ 2.393
Waterpartijen: aanleg wadi/overloopgebied				€ 400.657	ja	ja	17%		83,3%		€ 66.776
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	12.300	m2	€ 28,33	€ 348.398	ja	ja	17%		83,3%	€ 58.066	€ 58.066
VTU-kosten	15	%	€ 348.397,50	€ 52.260	ja	ja	17%		83,3%	€ 8.710	€ 8.710
Waterpartijen: ontgraven				€ 3.005.465	ja	ja	17%		83,3%		€ 500.911
inbrengwaarde	79.430	m2	€ 28,00	€ 2.224.040	ja	ja	17%		83,3%	€ 370.673	€ 370.673
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 679.500,00	€ 679.500	ja	ja	17%		83,3%	€ 113.250	€ 113.250
VTU-kosten	15	%	€ 679.500,00	€ 101.925	ja	ja	17%		83,3%	€ 16.988	€ 16.988
Groenvoorzieningen				€ 7.387.302							€ 1.231.217
Planstructuur: Bovenwijk groen (incl. Kasteelpark, excl. Groen Berchmansweg)				€ 7.387.302	ja	ja	17%		83,3%		€ 1.231.217
inbrengwaarde	167.376	m2	€ 28,00	€ 4.686.528	ja	ja	17%		83,3%	€ 781.088	€ 781.088
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
stelpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.570	m2	€ 10,00	€ 635.700	ja	ja	17%		83,3%	€ 105.950	€ 105.950
(overige) civieltechnische kosten	103.806	m2	€ 16,50	€ 1.712.799	ja	ja	17%		83,3%	€ 285.467	€ 285.467
VTU-kosten	15	%	€ 2.348.499,00	€ 352.275	ja	ja	17%		83,3%	€ 58.712	€ 58.712

Bij de toedeling van kosten wordt rekening gehouden met de inbrengwaarde (getaxeerde waarde van de grond), eventuele onderzoekskosten, kosten van civieltechnische werken en kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

Plankosten

De plankosten zijn geraamd op basis van de Plankostenscan, gebaseerd op de Regeling Plankosten exploitatieplan, die sinds 1 april 2017 van kracht is. De uitkomst daarvan bedraagt nominaal € 9.580.628,--. Dit bedrag wordt als een forfaitair bedrag geraamd in het jaar dat het ruimtelijke besluit wordt genomen en niet nader gefaseerd.

Ter toelichting zijn in bijlage 8 opgenomen de vragenlijst, het productblad en het resultaatblad.

Bijlagen bij bijlage 1

- 11.1 Grondbalans, Antegroep, d.d. 26 april 2017
- 11.2 Geotechnisch ophoogadvies van Oranjewoud van 1 mei 2012
- 11.3 Profielen Hoef en Haag
- 11.4 Overzichtskaart geraamde kunstwerken
- 11.5 rapport 'Fietsroute Hoef en Haag – Centrum Vianen', Megaborn, d.d. 23 mei 2013
- 11.6 rapport 'Verkeersstructuur Hoef en Haag', Megaborn, d.d. 15 mei 2012

11.7 rapport 'Financiële consequenties Hoef en Haag', Megaborn, d.d. 13 april 2012
11.8 rapport 'Milieuhinderonderzoek', Oranjewoud, 23 augustus 2013

11.1 GRONDBALANS, ANTEAGROEP, D.D. 26 APRIL 2017



Hoef en Haag Vianen

Grondbalans

april 2017

projectnummer 262246.04
definitief
26 april 2017

Hoef en Haag Vianen

Grondbalans

april 2017

projectnummer 262246.04

definitief revisie 0.0
26 april 2017

Opdrachtgever

AM en BPD
p/a Postbus 1
3800AA AMERSFOORT

datum vrijgave	beschrijving revisie 0.0	goedkeuring	vrijgave
	definitief		

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Algemeen	1
2	Gewijzigde uitgangspunten	2
3	Resultaten	3

1 Algemeen

BAM en BPD zijn bezig met de ontwikkeling van het woongebied 'Hoef en Haag' in de gemeente Vianen. Antea Group is bij deze ontwikkeling betrokken als (civieltechnisch) adviseur.

In het verleden is voor het plan herhaaldelijk een grondbalans opgesteld. De laatste versie is van 6 mei 2015.

Op dit moment (april 2017) is het bouwrijpmaken van de eerste fase grotendeels afgerond en wordt gewerkt aan de afronding van die eerste fase.

Hernieuwd inzicht in met name de te realiseren bouwpeilen heeft geleid tot de vraag om de grondbalans te actualiseren / bij te stellen. Voorliggende notitie gaat in op die vraag.

2 Gewijzigde uitgangspunten

Bij het opstellen van de vorige versie is uitgegaan van de (theoretisch) noodzakelijke droogtelegging van het gebied. Bij realisatie van het werk bleek de optredende waterstand grilliger. Dit heeft geleid tot de keuze voor aanmerkelijk hogere bouwpeilen in het woongebied.

Bij de benadering van de grondbalans is de focus gelegd op het exploitatiegebied (ca 1.500 woningen). Dit gebied kent volgens de grondgebruiktekening van SVP van 13 februari 2017 een totaaloppervlakte van 82,41 ha.

Het gebied is verder (grofmazig) verdeeld in de nu bekende fases 1, 2, 3 en 4.

Fase 1 is (voor wat betreft het grondverzet zo goed als) afgerond. Voor de balans is dan ook gebruik gemaakt van de balans zoals die nu in de contracten wordt toegepast (zie tabel 2, blz4).

Voor de fases 2, 3 en 4 is de benaderingswijze van de vorige versie overgenomen.

Nadat de contour van de afzonderlijke fase is bepaald, is voor deze fase de (gemiddelde) bestaande hoogte bepaald. Daarna is de gemiddelde eindhoogte bepaald. Voor fase 2 zijn deze bekend; voor de fases 3 en 4 is aangenomen dat de peilen vergelijkbaar zullen zijn.

Eerder genoemde eindhoogte is gereduceerd met een maat voor funderingen en kruipruimtes. Daarnaast zijn deze opgehoogd met een compensatie voor de te verwachten zettingen om tot een 'blokpeil' te komen.

Naast de ophogingen zijn de vakken met de grotere waterplassen beschouwd als ontgravingsitems.

Hierbij is de ontgraving bepaald als een blok grond, die gelijk is aan het theoretisch wateroppervlak x de theoretische diepte. De diepte is daarbij gelijk gesteld aan het verschil tussen de gemiddelde maaiveldhoogte en de gemiddelde waterbodemdiepte.

3 Resultaten

globale grondbalans bij exploitatiegebied

	bruto opp (ha)	netto opp (ha)	bestaand mv	gem blokpeil	ontgraving (m3)	aanvulling (m3)
woongebieden (ophogingen)						
fase 1	16	14	<i>niet bepaald</i>	<i>niet bepaald</i>	36.000	13.000
fase 2	14	11	1,5	2,66		127.600
fase 3	20	17	1,75	2,7		161.500
fase 4	19	17	1,45	2,75		221.000
overig	13	13	nvt			32.500
totaal	82	72				
watervakken (ontgravingen)						
fase 1	16	1	<i>niet bepaald</i>	<i>niet bepaald</i>		
fase 2	14	2	1,5	-0,3	36.000	
fase 3	20	1,5	1,75	0	26.250	
fase 4	19	1	1,5	0	15.000	
overig	13	0	nvt			
					-	
totaal	82	5,5			-	
restvakken						
fase 1	16	1	<i>niet bepaald</i>		0	0
fase 2	14	1	1,5		0	0
fase 3	20	1,5	1,75		0	0
fase 4	19	1	1,5		0	0
overig	13	0	nvt			
totaal	82	4,5			113.250	555.600
totaal grond tekort						442.350
te leveren zand					150.000	m3
te leveren ophooggrond					292.350	m3

GRONDBALANS Hoef en Haag fase 1									
d.d. 19-02-16			v 3.1						
	b.grd	bmgd b.gr	b.grd/klei	klei	g.e.zand	m3c/drainzd	z.vz	TOTAAL	grondsoort
DP's wegen/riool	6.216	1.409	3.438	18.204	2.460	-	6.523	38.249	ONTGRAVEN
Meander	2.738	514	-	15.471	4.530	-	-	23.252	75.347
waterpartijen	2.067	242	-	6.700	379	-	-	9.388	
bouwkavel/bmgd	-	4.458	-	-	-	-	-	4.458	
	11.020	6.622	3.438	40.374	7.369	-	6.523	75.347	
DP's wegen/riool	1.295	-	2.911	250	12.119	234	13.921	30.731	VERWERKEN
Meander	-	-	-	6.296	-	-	-	6.296	50.848
waterpartijen	18	-	-	6.065	250	-	221	6.554	
bouwkavel/bmgd	7.267	-	-	-	-	-	-	7.267	
	8.580	-	2.911	12.611	12.369	234	14.142	50.848	
		6.622						6.622	AFVOEREN
	2.440	-	527	27.763	-5.001	-234	-7.618	17.876	SALDO/ sub tot fase 1
	1.500	-	-	3.500	-	-	-	5.000	aanwezig in depot
	3.940	-	527	31.263	-5.001	-234	-7.618	22.876	totaal DEPOT/Fase 1
						-234	-12.619	-12.853	m3 LEVEREN
	3.940		527	31.263				35.730	m3 OVERSCHOT

Tabel met grondbalans fase 1



Grondgebruikstekening SVP, aangevuld met faseaanduidingen

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

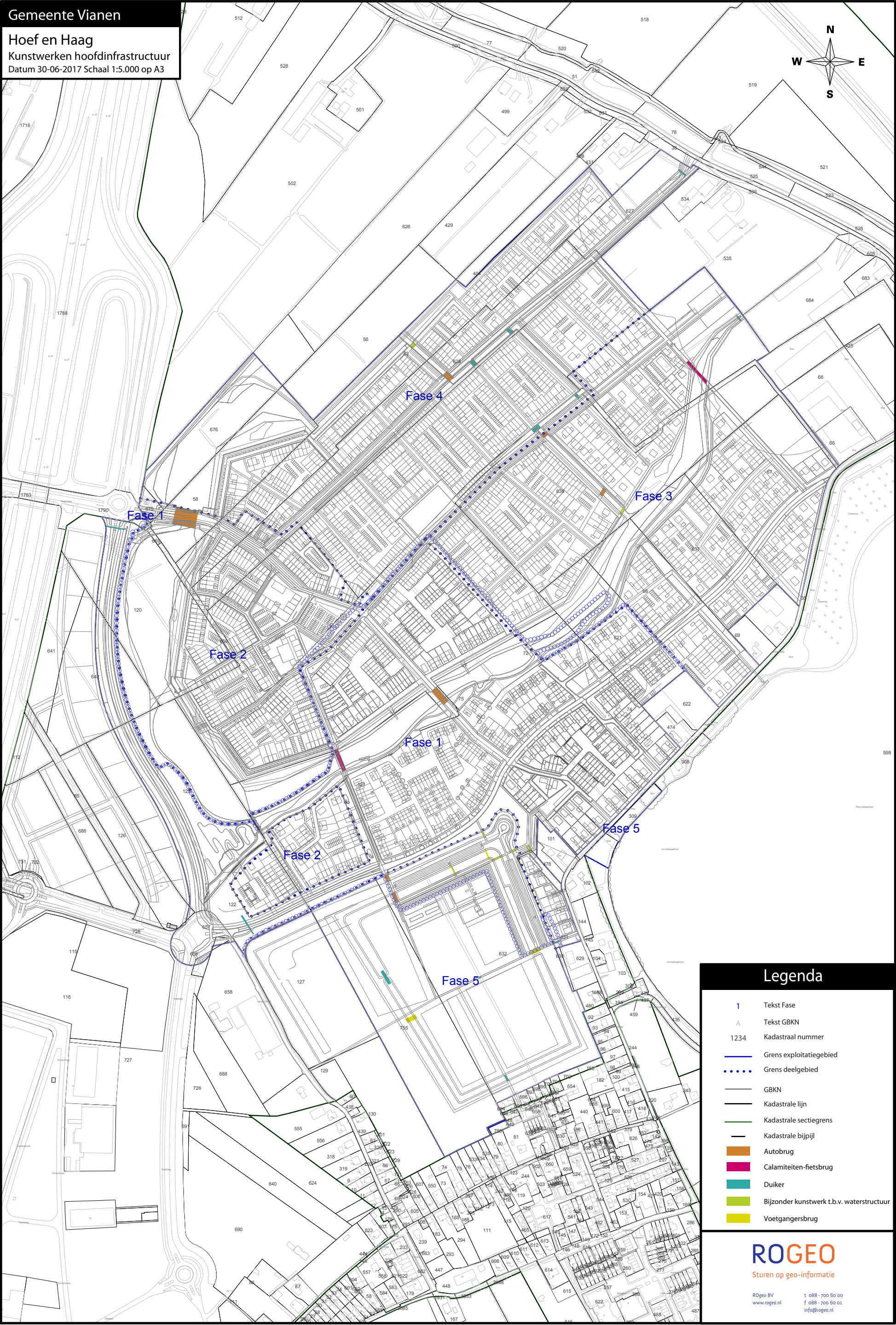
Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

11.4 OVERZICHTSKAART GERAAMDE KUNSTWERKEN



Legenda

- 1 Tekst Fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Autobrug
- Calamiteiten-fietsbrug
- Duiker
- Bijzonder kunstwerk t.b.v. waterstructuur
- Voetgangersbrug

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@roggeo.nl

BIJLAGE 12.DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

Gronduitgifte

De opbrengsten door gronduitgifte worden geraamd op nominaal € 88.435.505 en zijn als volgt berekend.

De raming van de opbrengsten is gebaseerd op een proefverkaveling, die er in hoofdzaak toe dient om te bepalen of uitvoering van het Masterplan haalbaar is. Deze proefverkaveling zal fasegewijs worden uitgewerkt in inrichtingsplannen, die de basis vormen voor wijziging van dit exploitatieplan. De nu gehanteerde opbrengstverdeling per fase en eigendom heeft daarom een voorlopig karakter. Deze raming voor deze 2^e herziening is gebaseerd op een uitwerking van fase 2 en een actualisatie van fase 1. Verder is in de opbrengstenraming een verschuiving van de voorlopige programmering van 3 en 4 verwerkt in verband met de daar gelegen hindercirkels. Aanvankelijk werd aangenomen dat door middel van maatregelen aldaar binnen de cirkels woningbouw gerealiseerd kon worden. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de kosten daarvan niet tegen de baten opwegen. Door aanpassing van het Masterplan zijn de woningen nu elders geprogrammeerd.

De raming van opbrengsten in het centrale centrumgebied bestaat uit 3.750 m² bvo voor detailhandel en 4.000 m² bvo voor maatschappelijke voorzieningen.

De raming is gebaseerd op de volgende grondprijzen.

Bestemming	Programma	Prijs/m ² in €
Woongebied	sociaal	201
Woongebied	vrije sector	300
Woongebied	vrije kavel	350
Woongebied	appartementen	500
Maatschappelijk	Maatschappelijk*	125
Maatschappelijk	Detailhandel**	200

* maatschappelijke en culturele voorzieningen

** detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel

De raming voor de bestemming Maatschappelijk kan als volgt worden gespecificeerd:

Fase	Oppervlakte in m ² bvo	Type voorziening	Grondprijs per m ²
Fase 1	250	Horeca	€ 200
Fase 1	150*	Overige detailhandel	€ 200
Fase 2	2.000*	Supermarkt	€ 200
Fase 2	750*	Zorg en welzijn	€ 200
Fase 2	350	Overige detailhandel	€ 200
Fase 2	250	Horeca	€ 200
Fase 2	2.000*	Onderwijsvoorzieningen	€ 125
Fase 2	2.000*	Kinderopvang/BSO/PSZ/jongerenacc.	€ 125

*gerekend met de in het bestemmingsplan maximaal toegestane oppervlakte.

De grondprijzen voor sociale huur en sociale koop zijn gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de kavelgrootte en grondprijzen voor sociale huur (300 woningen voor € 167,-- per m²) en sociale koop (150 woningen voor € 265,-- per m²). Bij de vaststelling van het inrichtingsplan voor een bepaald deelgebied wordt de exacte onderverdeling tussen sociale huur en koop voor dat gebied bepaald.

Er is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de opbrengsten van 1,5%.

Eigenaar	Eigendom	Gezocht	Omschrijving	Fase Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Openrijke	Grondopbrengst	Niet woningbouw Openrijke	grondprijs	opbrengst	Totale opbrengsten
1	Hoef en Haag BV	1	social			1.192			1.192	€ 239.592				€ 239.592
1	Hoef en Haag BV	1	vrije sector			8.549			8.549	€ 2.564.700				€ 2.564.700
1	Hoef en Haag BV	1	vrije kavet			7.967			7.967	€ 2.788.450				€ 2.788.450
Totaal 1				-	-	17.708	-	-	17.708	€ 5.592.742	-			€ 5.592.742
2.2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	2.2.1	social		18		9.340		9.340	€ 1.982.767				€ 1.982.767
2.2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	2.2.1	vrije sector		4.397		18.118		22.515	€ 6.754.500				€ 6.754.500
2.2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	2.2.1	vrije kavet				2.971		2.971	€ 1.039.850				€ 1.039.850
Totaal 2.1				-	4.415	-	30.438	-	34.853	€ 9.677.117	-			€ 9.677.117
2.2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	2.2.2	social		2.000				2.000	€ 402.000				€ 402.000
2.2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	2.2.2	vrije sector		4.014		1.002		5.016	€ 1.504.800				€ 1.504.800
2.2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	2.2.2	vrije kavet				720		720	€ 252.000				€ 252.000
Totaal 2.2				6.014	-	1.722	-	-	7.736	€ 2.158.800	-			€ 2.158.800
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	41 zorgwoningen (50%)								m2 terrein	265		€ -
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	volkstuinen + kinderboerderij (50%)								m2 terrein	25		€ -
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	speelvoorzieningen (50%)								m2 terrein	25		€ -
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	detailhandel, niet perifeer								m2 bvo	€ 200,00	€ 80.000	€ 80.000
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	social		7.843	4.538			12.381	€ 2.488.581				€ 2.488.581
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	vrije sector		20.163	17.604			37.767	€ 11.330.100				€ 11.330.100
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	appartementen		623				623	€ 311.500				€ 311.500
5.5.1	Hoef en Haag BV	5.5.1	vrije kavet		4.783	928		68	5.779	€ 2.022.650				€ 2.022.650
Totaal 5.1				33.412	23.070	-	-	68	56.550	€ 16.152.831	400		80.000	€ 16.232.831
5.5.2	Hoef en Haag BV	5.5.2	maatschappelijk								m2 bvo	€ 125,00	€ 500.000	€ 500.000
5.5.2	Hoef en Haag BV	5.5.2	detailhandel, niet perifeer								m2 bvo	€ 200,00	€ 670.000	€ 670.000
5.5.2	Hoef en Haag BV	5.5.2	social			3.019			3.019	€ 606.819				€ 606.819
5.5.2	Hoef en Haag BV	5.5.2	vrije sector			4.975	454		5.429	€ 1.628.700				€ 1.628.700
5.5.2	Hoef en Haag BV	5.5.2	appartementen			2.154			2.154	€ 1.077.000				€ 1.077.000
Totaal 5.2				-	10.148		454	-	10.602	€ 3.312.519	7.350		€ 1.170.000	€ 4.482.519
6	AM B.V., BPD ONTWIKKELING B.V.	6	41 zorgwoningen (50%)								m2 terrein	€ 265,00	€ -	€ -
6	AM B.V., BPD ONTWIKKELING B.V.	6	volkstuinen + kinderboerderij (50%)								m2 terrein	€ 25,00	€ -	€ -
6	AM B.V., BPD ONTWIKKELING B.V.	6	speelvoorzieningen (50%)								m2 terrein	€ 25,00	€ -	€ -
Totaal 6				-	-	-	-	-	-	0	-		€ -	€ -
7.1.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	7.1.1	social			658			658	€ 172.458				€ 172.458
7.1.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	7.1.1	vrije sector			6.934			6.934	€ 2.080.200				€ 2.080.200
7.1.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	7.1.1	vrije kavet			2.066			2.066	€ 723.100				€ 723.100
7.1.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	7.1.1	appartementen			236			236	€ 118.000				€ 118.000
Totaal 7.1				-	-	10.094	-	-	10.094	€ 3.093.758	-			€ 3.093.758
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	7.2	social			2.542	348		2.890	€ 560.890				€ 560.890
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	7.2	vrije sector			17.809			17.809	€ 5.342.700				€ 5.342.700
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	7.2	vrije kavet			6.756			6.756	€ 2.364.600				€ 2.364.600
Totaal 7.2				-	-	27.107	348	-	27.455	€ 8.288.190	-			€ 8.288.190
8	Hoef en Haag BV	8	social		5.876	714	425		7.015	€ 1.410.015				€ 1.410.015
8	Hoef en Haag BV	8	vrije sector		35.450	161	7.180	197	42.888	€ 12.896.400				€ 12.896.400
8	Hoef en Haag BV	8	vrije kavet		5.695	501	6.196		6.196	€ 2.148.600				€ 2.148.600
Totaal 8				47.021	161	8.305	622	-	56.199	€ 16.475.015	-			€ 16.475.015
10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	10	social				505		505	€ 101.505				€ 101.505
10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	10	vrije sector			1	2.391		2.392	€ 717.600				€ 717.600
10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	10	vrije kavet				366		366	€ 128.100				€ 128.100
Totaal 10				-	-	1	3.252	-	3.263	€ 947.205	-			€ 947.205
11.1.1	GEMEENTE VIANEN	11.1.1	social			1.044			1.044	€ 209.844				€ 209.844
11.1.1	GEMEENTE VIANEN	11.1.1	vrije sector			2.539			2.539	€ 761.700				€ 761.700
Totaal 11.1				-	3.583	-	-	-	3.583	€ 971.544	-			€ 971.544
14	KEMP, dhr. J.	14	social			1.778			1.778	€ 357.378				€ 357.378
14	KEMP, dhr. J.	14	vrije sector			7.799			7.799	€ 2.339.700				€ 2.339.700
14	KEMP, dhr. J.	14	vrije kavet			2.219			2.219	€ 716.680				€ 716.680
Totaal 14				-	-	11.796	-	-	11.796	€ 3.473.728	-			€ 3.473.728
16	Hoef en Haag BV	16	social		72	498	168	854	1.592	€ 319.992				€ 319.992
16	Hoef en Haag BV	16	vrije kavet				161		161	€ 56.350				€ 56.350
16	Hoef en Haag BV	16	vrije sector		731	264	521	258	1.774	€ 532.200				€ 532.200
Totaal 16				803	762	850	1.112	-	3.527	€ 908.542	0			€ 908.542
17	WITH, dhr. A. DE	17	vrije sector				1.844		1.844	€ 553.200				€ 553.200
17	WITH, dhr. A. DE	17	vrije kavet				987		987	€ 345.450				€ 345.450
Totaal 17				-	-	-	2.831	-	2.831	€ 898.650	-			€ 898.650
18.1	WITH, dhr. W. DE	18.1	social			2.829			2.829	€ 568.629				€ 568.629
18.1	WITH, dhr. W. DE	18.1	vrije kavet			2.451			2.451	€ 857.850				€ 857.850
18.1	WITH, dhr. W. DE	18.1	vrije sector		4	6.731			6.735	€ 2.020.500				€ 2.020.500
Totaal 18.1				4	-	12.011	-	-	12.015	€ 3.446.979	-			€ 3.446.979
18.2	WITH, dhr. W. DE	18.2	social			9.916	9.916		9.916	€ 1.993.116				€ 1.993.116
18.2	WITH, dhr. W. DE	18.2	vrije sector			5	29.725		29.730	€ 8.919.000				€ 8.919.000
18.2	WITH, dhr. W. DE	18.2	vrije kavet				1.723		1.723	€ 603.050				€ 603.050
18.2	WITH, dhr. W. DE	18.2	appartementen				236		236	€ 118.000				€ 118.000
Totaal 18.2				-	-	5	41.600	-	41.605	€ 11.633.166	-		€ -	€ 11.633.166
Eindtotaal				87.254	42.140	89.688	80.667	68	299.817	€ 87.030.786	7.750		€ 1.250.000	€ 88.280.786

Subsidies en bijdragen

In de exploitatieberekening is geen raming opgenomen voor subsidies; vooraansnog wordt ervan uitgegaan dat er geen subsidies worden ontvangen.

Wel is rekening gehouden met de verrekening van de bijdrage van toekomstige locaties, die verband houdt met de toerekening van kosten uit deze grondexploitatie voor toekomstige ontwikkelingen. Dit plan is aanvankelijk opgezet voor een groter plangebied van 1800 woningen, waarvan er nu 1500 worden gerealiseerd. De contante waarde van deze bijdrage € 1.822.986,--.

BIJLAGE 13. OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving Fietspad	Groen	Parkeren	Nuts-voor- zieningen	Speel-terrein	Parkeren parkeer- hoven	Verharding parkeer- hoven	Voetpad	Water	Wegen	Woning- bouw	Maatschappelijk	Endtotaal
1	Hoef en Haag BV	29	8.914	-		467	205	1.140	2.893	3	2.149	17.711		33.044
2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	403	14.198	57			2.810	6.740	4.686	4.490	8.493	34.853		77.187
2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.		3.903				193	2.609	876	1.635	1.013	7.737		17.966
2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	17	6.149							8.313				14.479
3	GEEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)													
4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	1.554	19.525						719	11.720	3.208			36.726
5.1	Hoef en Haag BV	923	72.615	2.982		10.721	1.871	10.353	6.445	17.512	15.633	56.550	182	195.787
5.2	Hoef en Haag BV	313	883	1.420			1.043	2.852	2.017		4.397	10.601	2.306	25.841
6	AM B.V., BPD ONTWIKKELING B.V.		37.120						99	3.921				41.140
7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	154	14.051	231		3.173	697	1.818	1.149	1.346	2.027	10.094		34.740
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	248	12.515			741	1.025	3.257	3.838	3.769	4.228	27.455		57.076
8	Hoef en Haag BV		14.380	592		725	470	6.966	4.594	4.219	12.686	56.163		100.795
9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING (nu onderdeel eigendom 5.1)													
10	DE ERVEN dhr. T. VAN STRAATEN	438	6.270	330		720		54	564	5.825	2.829	3.263		20.293
11.1	GEEMEENTE VIANEN	647	10.880				233	672	154	12.068	2.313	3.583		30.550
11.2	GEEMEENTE VIANEN		1.239											1.239
11.3	GEEMEENTE VIANEN	580	2.179						54		1.690			4.503
12	GEEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER (nu onderdeel eigendom 11.3)													
13	GEEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)													
14	KEMP, dhr. J.		3.507			631	495	1.374	802	1.125	1.058	11.796		20.788
15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK., mevr. C.; LOK, dhr. J.		1.749											1.749
16	Hoef en Haag BV	26	3.167	131		372	141	450	1.232	1.146	1.065	3.528	143	11.401
17	WITH, dhr. A. DE	135	5.858				7	19	347	318	924	2.832		10.440
18.1	WITH, dhr. W. DE		4.468				613	1.213	1.862	1.437	2.684	12.016		24.293
18.2	WITH, dhr. W. DE		2.634			2.235	3.388	7.292	3.956	583	5.231	41.604		66.923
		5.467	246.204	5.752	-	19.785	13.191	46.809	96.287	79.430	71.618	299.786	2.631	826.960

De eigendommen 3, 9 12 en 13 zijn door grondverwerving samengegaan met eigendommen 5.1 en 11.3.

De hier weergegeven oppervlakten zijn uitgedrukt in m² terreinoppervlakte (de zogenaamde footprint). Deze oppervlakten zijn op onderdelen niet vergelijkbaar met oppervlakten elders in dit exploitatieplan, als het gaat om functies die worden uitgedrukt in m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Immers, bepaalde functies kunnen over meerdere bouwlagen worden gerealiseerd.

BIJLAGE 17: JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIES:

[illegible]

[illegible]

BIJLAGE 18.OVERZICHT MACROAFTOPPING

Berekening macroaftopping		contante waarde 1-1-2017
Geraamde kosten	€	98.289.041
Bijdrage provincie	€	-
Bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€	1.822.986
Netto kosten	€	96.466.056
Geraamde opbrengsten	€	88.711.894
maximaal te verhalen kosten	€	88.711.894
aantal contante gewogen eenheden		295.927,84
maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€	299,78

Het vastgestelde exploitatieplan gaat uit van contante gewogen eenheden, aan de hand waarvan het maximaal bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald. Zowel de te verhalen kosten als de gewogen eenheden zijn teruggebracht naar één moment, 1 januari 2017.

De uiteindelijk door eigenaren per eigendom te betalen bijdrage is afhankelijk van het moment van betalen. De bijdrage wordt gecorrigeerd voor renteaspecten.

BIJLAGE 19: OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN TOTAAL UITGEEFBAAR GEBIED

Bestemming	Programma	Oppervlakte	Aantal	Gemiddelde kavel-oppervlakte	Prijs/m²	Factor	Gewogen eenheden contant
Woongebied	sociaal	56.386	435	130	€ 201	0,67	37.959,3
Woongebied	vrije sector	199.820	920	217	€ 300	1,00	201.098,8
Woongebied	vrije kavel	40.362	75	538	€ 350	1,17	47.212,8
Woongebied	appartementen	3.249	70	46	€ 500	1,67	5.468,8
Maatschappelijk	maatschappelijk	4.000			€ 125	0,42	1.675,3
Maatschappelijk	detailhandel, niet perifeer	3.750			€ 200	0,67	2.512,9
Totaal		307.567	1.500				295.927,84

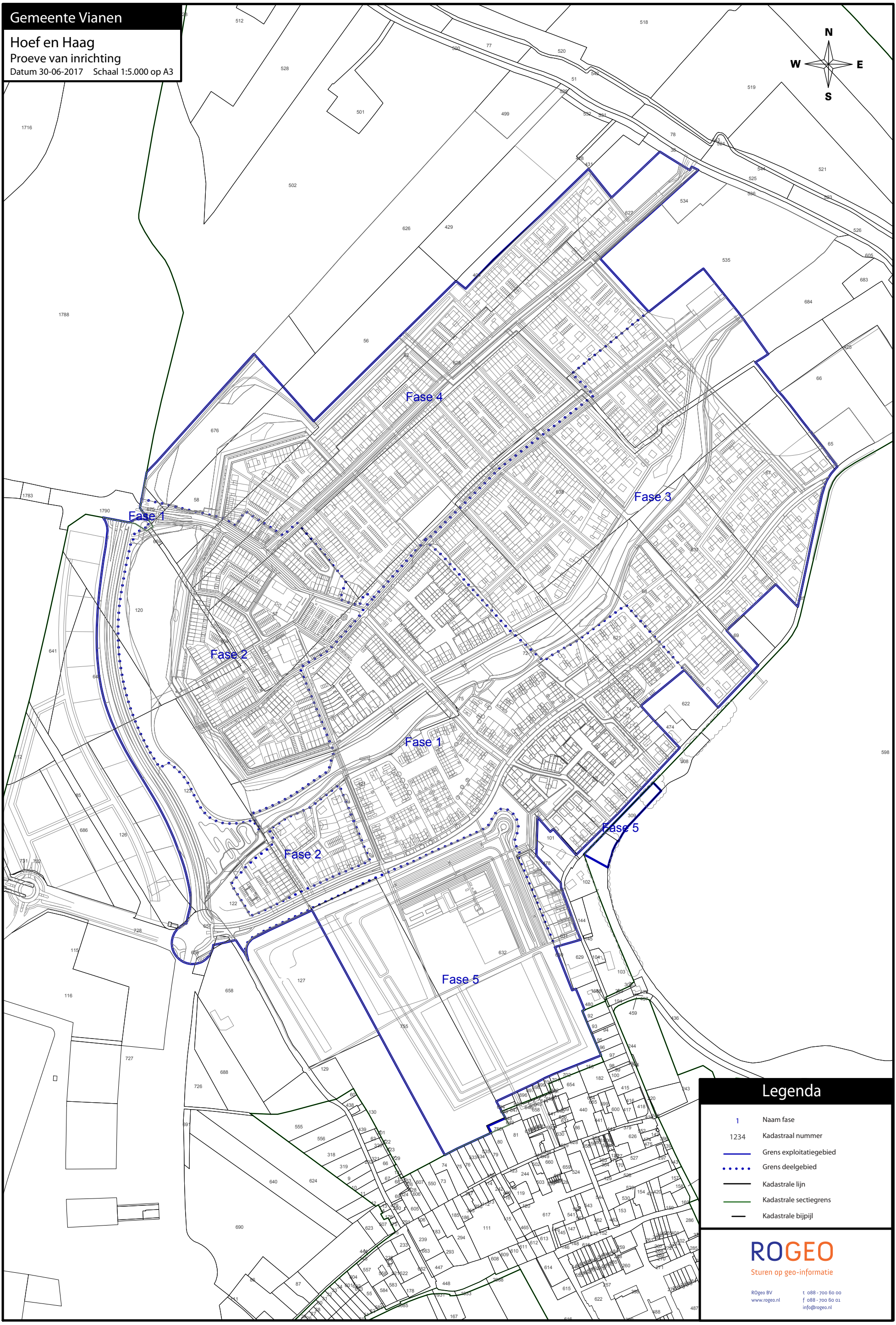
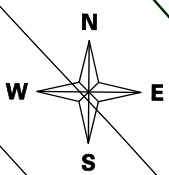
BIJLAGE 20. GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving	Oppervlakte	Totale opbrengsten	Contante gewogen eenheden	
						per categorie	per eigendom
1	1	1	Hoef en Haag BV	sociaal	1.192	€ 239.592	802,8
1	1	1	Hoef en Haag BV	vrije sector	8.549	€ 2.564.700	8.593,1
1	1	1	Hoef en Haag BV	vrije kavel	7.967	€ 2.788.450	9.342,7
			Totaal 1		17.708	€ 5.592.742	-
							18.738,6
2	2.1		AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	9.367	€ 1.882.767	6.231,5
2	2.1		AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	22.515	€ 6.754.500	22.430,6
2	2.1		AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	2.971	€ 1.039.850	3.441,5
			Totaal 2.1		34.853	€ 9.677.117	-
							32.103,6
2	2.2		AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	2.000	€ 402.000	1.363,6
2	2.2		AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	5.016	€ 1.504.800	5.091,8
2	2.2		AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	720	€ 252.000	844,3
			Totaal 2.2		7.736	€ 2.158.800	-
							7.299,7
5	5.1		Hoef en Haag BV	41 zorgwoningen (50%)		€ -	-
5	5.1		Hoef en Haag BV	volkstuinten + kinderboerderij (50%)		€ -	-
5	5.1		Hoef en Haag BV	spelvoorzieningen (50%)		€ -	-
5	5.2		Hoef en Haag BV	detailhandel, niet perifeer		€ 80.000	268,0
5	5.1		Hoef en Haag BV	sociaal	12.381	€ 2.488.581	8.418,4
5	5.1		Hoef en Haag BV	vrije sector	37.767	€ 11.330.100	38.299,5
5	5.1		Hoef en Haag BV	appartementen	623	€ 311.500	1.056,6
5	5.1		Hoef en Haag BV	vrije kavel	5.779	€ 2.022.650	6.850,7
			Totaal 5.1		56.550	€ 16.232.831	-
							54.893,3
5	5.2		Hoef en Haag BV	maatschappelijk		€ 500.000	1.675,3
5	5.2		Hoef en Haag BV	detailhandel, niet perifeer		€ 670.000	2.244,8
5	5.2		Hoef en Haag BV	sociaal	3.019	€ 606.819	2.043,2
5	5.2		Hoef en Haag BV	vrije sector	5.429	€ 1.628.700	5.476,1
5	5.2		Hoef en Haag BV	appartementen	2.154	€ 1.077.000	3.626,3
			Totaal 5.2		10.602	€ 4.482.519	-
							15.065,6
6	6		AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41 zorgwoningen (50%)		€ -	-
6	6		AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	volkstuinten + kinderboerderij (50%)		€ -	-
6	6		AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	spelvoorzieningen (50%)		€ -	-
			Totaal 6		-	€ -	-
							-
7	7.1		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	858	€ 172.458	577,8
7	7.1		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	6.934	€ 2.080.200	6.969,7
7	7.1		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	2.066	€ 723.100	2.422,8
7	7.1		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	appartementen	236	€ 118.000	395,4
			Totaal 7.1		10.094	€ 3.093.758	-
							10.365,7
7	7.2		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	2.890	€ 580.890	1.943,4
7	7.2		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	17.809	€ 5.342.700	17.900,8
7	7.2		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	6.756	€ 2.364.600	7.922,6
			Totaal 7.2		27.455	€ 8.288.190	-
							27.766,9
8	8		Hoef en Haag BV	sociaal	7.015	€ 1.410.015	4.769,7
8	8		Hoef en Haag BV	vrije sector	42.988	€ 12.896.400	43.648,7
8	8		Hoef en Haag BV	vrije kavel	6.196	€ 2.168.600	7.348,5
			Totaal 8		56.199	€ 16.475.015	-
							55.767,0
10	10		DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	sociaal	505	€ 101.505	335,9
10	10		DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	vrije sector	2.392	€ 717.600	2.375,0
10	10		DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	vrije kavel	366	€ 128.100	424,0
			Totaal 10		3.263	€ 947.205	-
							3.134,9
11	11.1		GEMEENTE VIANEN	sociaal	1.044	€ 209.844	706,5
11	11.1		GEMEENTE VIANEN	vrije sector	2.539	€ 761.700	2.564,7
			Totaal 11.1		3.583	€ 971.544	-
							3.271,2
14	14		KEMP, dhr. J.	sociaal	1.778	€ 357.378	1.197,4
14	14		KEMP, dhr. J.	vrije sector	7.799	€ 2.339.700	7.839,2
14	14		KEMP, dhr. J.	vrije kavel	2.219	€ 776.650	2.602,2
			Totaal 14		11.796	€ 3.473.728	-
							11.638,8
16	16		Hoef en Haag BV	sociaal	1.592	€ 319.992	1.067,4
16	16		Hoef en Haag BV	vrije kavel	161	€ 56.350	-
16	16		Hoef en Haag BV	vrije sector	1.774	€ 532.200	1.790,4
			Totaal 16		3.527	€ 908.542	-
							2.857,7
17	17		WITH, dhr. A. DE	vrije sector	1.844	€ 553.200	1.830,9
17	17		WITH, dhr. A. DE	vrije kavel	987	€ 345.450	1.143,3
			Totaal 17		2.831	€ 898.650	-
							2.974,2
18	18.1		WITH, dhr. W. DE	sociaal	2.829	€ 568.629	1.905,2
18	18.1		WITH, dhr. W. DE	vrije kavel	2.451	€ 857.850	2.874,2
18	18.1		WITH, dhr. W. DE	vrije sector	6.735	€ 2.020.500	6.769,8
			Totaal 18.1		12.015	€ 3.446.979	-
							11.549,2
18	18.2		WITH, dhr. W. DE	sociaal	9.916	€ 1.993.116	6.596,5
18	18.2		WITH, dhr. W. DE	vrije sector	29.730	€ 8.919.000	29.518,7
18	18.2		WITH, dhr. W. DE	vrije kavel	1.723	€ 603.050	1.995,9
18	18.2		WITH, dhr. W. DE	appartementen	236	€ 118.000	390,5
			Totaal 18.2		41.605	€ 11.633.166	-
							38.501,5
			Eindtotaal		299.817	€ 88.280.786	295.927,84
							295.927,84

BIJLAGE 21. SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2017	te betalen bijdrage per 1-1-2017	oppervlakte uitgeefbaar	inbrengwaarde uitgeefbaar terrein per 1-1-2017	inbrengwaarde opstallen per 1-1- 2017	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	oppervlakte openbaar terrein	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar
1	Hoef en Haag BV	33.044	18.738,6	€ 299,78	€ 5.617.365	17.711	€ 551.292		€ 551.292	€ 5.066.074	15.333	€ 437.052	€ 4.629.022
2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.187	32.103,6	€ 299,78	€ 9.623.870	34.853	€ 1.084.872		€ 1.084.872	€ 8.538.998	42.334	€ 1.206.688	€ 7.332.310
2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	17.966	7.299,7	€ 299,78	€ 2.188.257	7.737	€ 240.830		€ 240.830	€ 1.947.427	10.229	€ 291.567	€ 1.655.860
2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	14.479	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	14.479	€ 412.709	€ -412.709
3	GEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)	-	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	-	€ -	€ -
4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	36.726	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	36.726	€ 1.046.838	€ -1.046.838
5.1	Hoef en Haag BV	195.787	54.893,25	€ 299,78	€ 16.455.649	56.732	€ 1.765.902		€ 1.765.902	€ 14.689.747	139.055	€ 3.963.624	€ 10.726.123
5.2	Hoef en Haag BV	25.841	15.065,61	€ 299,78	€ 4.516.301	12.907	€ 401.757		€ 401.757	€ 4.114.543	12.934	€ 368.671	€ 3.745.873
6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41.140	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	41.140	€ 1.172.655	€ -1.172.655
7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	34.740	10.365,69	€ 299,78	€ 3.107.379	10.094	€ 314.197		€ 314.197	€ 2.793.182	24.646	€ 702.510	€ 2.090.673
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	57.076	27.766,86	€ 299,78	€ 8.323.823	27.455	€ 854.594		€ 854.594	€ 7.469.229	29.621	€ 844.317	€ 6.624.912
8	Hoef en Haag BV	100.795	55.766,95	€ 299,78	€ 16.717.562	56.163	€ 1.748.190		€ 1.748.190	€ 14.969.372	44.632	€ 1.272.191	€ 13.697.182
9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING (nu onderdeel eigendom 5.1)												
10	DE ERVEN dhr. T. VAN STRAATEN	20.293	3.134,92	€ 299,78	€ 939.771	3.263	€ -		€ -	€ 939.771	17.030	€ 485.423	€ 454.348
11.1	GEMEENTE VIANEN	30.550	3.271,21	€ 299,78	€ 980.628	3.583	€ 111.528		€ 111.528	€ 869.100	26.967	€ 768.667	€ 100.433
11.2	GEMEENTE VIANEN	1.239	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	1.239	€ 35.316	€ -35.316
11.3	GEMEENTE VIANEN	4.503	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	4.503	€ 128.354	€ -128.354
12	GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER (nu onderdeel eigendom 11.3)	-	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	-	€ -	€ -
13	GEMEENTE VIANEN (nu onderdeel eigendom 11.3)	-	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	-	€ -	€ -
14	KEMP, dhr. J.	20.788	11.638,79	€ 299,78	€ 3.489.022	11.796	€ -	€ 122.285	€ 122.285	€ 3.366.737	8.992	€ 256.308	€ 3.110.429
15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN, LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.749	-	€ 299,78	€ -	-	€ -		€ -	€ -	1.749	€ 49.853	€ -49.853
16	Hoef en Haag BV	11.401	2.857,75	€ 299,78	€ 856.683	3.671	€ 114.268		€ 114.268	€ 742.415	7.730	€ 220.336	€ 522.079
17	WITH, dhr. A. DE	10.440	2.974,20	€ 299,78	€ 891.592	2.832	€ 88.152		€ 88.152	€ 803.440	7.608	€ 216.858	€ 586.582
18.1	WITH, dhr. W. DE	24.293	11.549,22	€ 299,78	€ 3.462.173	12.016	€ 374.023		€ 374.023	€ 3.088.150	12.277	€ 349.944	€ 2.738.206
18.2	WITH, dhr. W. DE	66.923	38.501,55	€ 299,78	€ 11.541.818	41.604	€ 1.295.011		€ 1.295.011	€ 10.246.807	25.319	€ 721.693	€ 9.525.114
	Totaal	826.960	295.927,84		€ 88.711.894	302.417	€ 8.944.616	€ 122.285	€ 9.066.901	€ 79.644.993	524.543	€ 14.951.574	€ 64.693.419

BIJLAGE 22 PROEVE VAN INRICHTING



Legenda

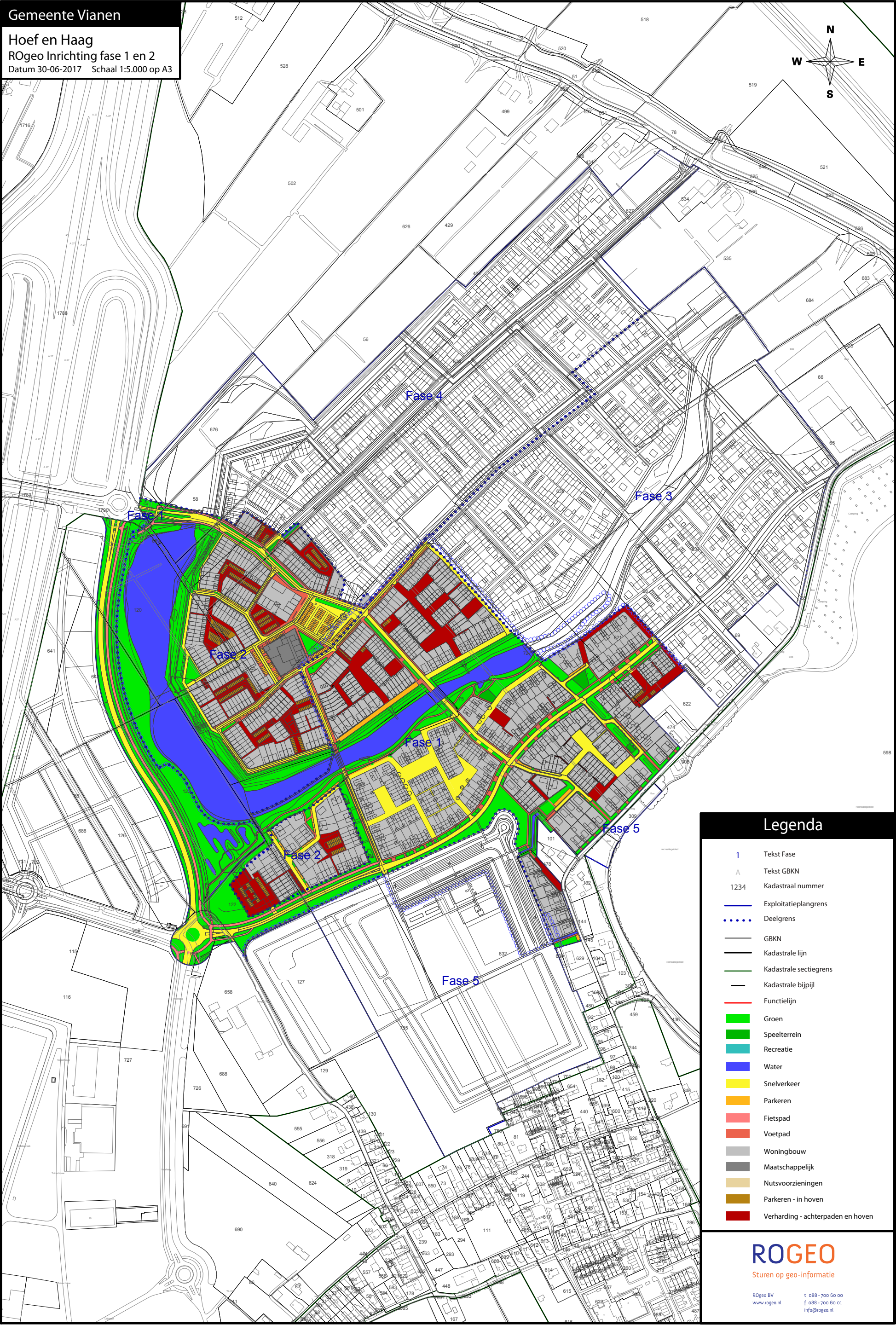
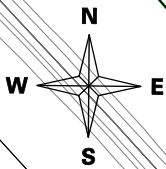
- 1 Naam fase
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijrijl

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.roggeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@roggeo.nl

BIJLAGE 23: INRICHTINGSPLAN DEELGEBIEDEN 1 EN 2



Legenda

- 1 Tekst Fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Deelgrens
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Functielijn
- Groen
- Speelterrein
- Recreatie
- Water
- Snelverkeer
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Woningbouw
- Maatschappelijk
- Nutsvoorzieningen
- Parkeren - in hoven
- Verharding - achterpaden en hoven