



3^E HERZIENING EXPLOITATIEPLAN HOEF EN HAAG GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Gegevens 3^e herziening

Status

Kenmerk

Datum

ontwerp

18007014

20 november 2018

Opstellers

Van der Heijden Grondbeleid

Piet Tulner Advies

Th. van der Heijden

P. Tulner

Inhoudsopgave

Paragraaf	Onderwerp	Pagina
1	Aanleiding 3 ^e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag	3
2	Opbouw van de herziening	6
3	Algemene toelichting inhoud 3 ^e herziening	7
4	Aanpassing regels	10
5	Aanpassing exploitatieopzet	14
6	Aanpassing bijlagen	15
7	Overgangsrecht	17
8	Voorstel besluit gemeenteraad	18
9	Bijlagen bij raadsbesluit	19

Paragraaf 1. Aanleiding 3^e herziening exploitatieplan

Het bestemmingsplan Hoef en Haag is vanaf 10 december 2014 onherroepelijk 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 (inclusief meerdere fasen) 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 (of een fase daarvan) 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.

De werkzaamheden voor en in het plan Hoef en Haag zijn in volle gang. Om het exploitatieplan actueel te houden is wederom een herziening nodig. Voorafgaand aan deze 3^e herziening van het exploitatieplan zijn al 2 herzieningen vastgesteld en onherroepelijk geworden.

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 deze herziening vastgesteld vanwege het '1^e wijzigingsplan Hoef en Haag' en diende de grondexploitatie te worden aangepast aan nieuwe inzichten, feiten en gegevens.

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. In het 4^e kwartaal van 2016 is het woonrijp maken voor de helft van Deelgebied 1 gestart. In 2016 zijn 7 vrije kavels en zijn 177 woningen in aanbouw genomen. Het eerste gedeelte van de 1^e Graaf van Hollandijk is woonrijp gemaakt. Daarnaast zijn Berchmansweg (hoofdontsluiting), de verharding en de verlichting zijn gerealiseerd. Vervolgens is ook een gedeelte van de meander al uitgegraven.

2^e Herziening exploitatieplan

Op 21 november 2017 heeft de gemeenteraad de 2^e herziening van het Exploitatieplan vastgesteld. Deze 2^e herziening is op 9 januari 2018 onherroepelijk geworden. De belangrijkste aanpassingen in de 2^e herziening zijn:

1. Het verwerken van een nieuw inrichtingsplan voor Deelgebied 1, maar ook het inrichtingsplan voor Deelgebied 2.
2. Met dit nieuwe inrichtingsplan is het aantal woningen in Deelgebied 1 verhoogd van 367 naar 381. Het aantal woningen in Deelgebied 2 is bepaald op 283 woningen.
3. Het afstemmen van de eigenaren/eigendommen op de actuele situatie.
4. Het verwerken van de actuele stand van zaken van de verrichte werken en werkzaamheden.
5. Het wijzigen van de exploitatieopzet.
6. Het toevoegen van extra-werkzaamheden als gevolg van de stand van het grondwater in het gebied

7. Het verwerken van een andere materialisatie van de openbare ruimte.
8. Het verwerken van de Regeling plankosten exploitatieplan die per 1 april jl. in werking is getreden.

3^e Herziening exploitatieplan

De voorliggende 3^e herziening van het Exploitatieplan bevat ook meerdere elementen. De belangrijkste elementen zijn samengevat:

1. Het verwerken van een nieuw inrichtingsplan. Dit nieuwe inrichtingsplan betreft alleen een gedeelte van Deelgebied 3. Het inrichtingsplan voor de Deelgebieden 1 en 2 bevat een aantal kleine grenscorrecties waarbij er geen sprake is van grote afwijkingen in het ruimtegebruik.
2. Het inrichtingsplan voor Deelgebied 3 bestaat uit 2 fasen. In Fase 3.1 zijn 371 woningen voorzien; in Fase 3.2 is het nog niet mogelijk om te bouwen omdat dit gebied in een milieucontour ligt.
3. De grens tussen Deelgebied 3 en Deelgebied 4 wordt op een onderdeel aangepast.
4. Het verwerken van de actuele stand van zaken van de voortgang van de realisatie van het plan.
5. Voor een gedeelte van Deelgebied 3 is een plan opgesteld voor de stedenbouwkundige invulling en de beeldkwaliteit.
6. De begrenzing tussen de Deelgebieden 2 en 4 is aangepast.
7. De regels zijn op onderdelen aangepast en zijn onder andere tevens afgestemd op Deelgebied 3
8. Alle punten hebben gevolgen voor de geraamde kosten en opbrengsten.
9. Alle punten hebben ook tot gevolg dat een groot aantal bijlagen is gewijzigd.

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 hoofdeling van de woonwijk bestaande uit het 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint', gehandhaafd blijft. 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, de verwerking van het nieuwe Deelgebied 3 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 3^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 3^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 3^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 thans 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) en de 2^e herziening (vastgesteld op 21 november 2017).

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. 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 zowel het exploitatieplan als de bijbehorende herzieningen te worden geraadpleegd. Om deze toegankelijkheid toch 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 3^e herziening

In paraaf 1 onder het kopje '3^e herziening exploitatieplan' is een kort overzicht gegeven van de wijzigingen ten opzichte van het geldend exploitatieplan die in deze 3^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. Het gebied zal voorzien in de bouw van maximaal 379 woningen; aanvankelijk waren in dit gebied 381 woningen opgenomen.
2. Op onderdelen zijn kleine grenscorrecties verwerkt waarbij er geen sprake is van grote afwijkingen in het ruimtegebruik.
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.

Deelgebied 2

1. Het inrichtingsplan voor Deelgebied 2 voorziet in de bouw van 276 (voorheen 283) woningen. Het aantal sociale woningen bedraagt 89 oftewel ca. 32 %, waarvan circa 2/3 sociale huur en 1/3 sociale koop.
2. Op onderdelen zijn kleine grenscorrecties verwerkt waarbij er geen sprake is van grote afwijkingen in het ruimtegebruik.
3. De begrenzing tussen de Deelgebieden 2 en 4 wordt aangepast door Deelgebied 2 iets te vergroten waardoor er sprake is van een goede afstemming met het bouwrijpmaken en de gronden waarop de woningen worden gebouwd.

Deelgebied 3

De voorliggende 3^e herziening van het Exploitatieplan bevat ook meerdere elementen. De belangrijkste elementen zijn:

1. Voor Deelgebied 3 was aanvankelijk uitsluitend een proeve van inrichting beschikbaar. Deze proeve voorzag in de wijze van verkavelen zonder dat deze verkaveling een bindende status had. Met het nieuwe inrichtingsplan dat door burgemeester en wethouders is goedgekeurd is voor een deel van Deelgebied 3 (t.w. Fase 3.1) de inrichting vastgelegd waardoor er een beter inzicht bestaat in de inrichting van dit deelgebied.
2. Deelgebied 3 bestaat uit 2 fasen. Het inrichtingsplan betreft Fase 3.1 waarin 371 woningen zijn voorzien. Fase 3.2 is niet opgenomen in het inrichtingsplan omdat het nog niet mogelijk is om in dit gebied te bouwen. De reden hiervan is dat deze fase in een milieucontour ligt. De bouw van woningen is pas mogelijk zodra er duidelijkheid is over de wijze waarop met deze contour kan/moet worden omgegaan. In dat geval zal voor deze fase ook een inrichtingsplan worden opgesteld worden verwerkt in het bestaande inrichtingsplan. Wel is cijfermatig rekening gehouden met de bouw van 36 woningen.
3. De grens tussen Deelgebied 3 en Deelgebied 4 is aangepast. Deze aanpassing betreft het opschuiven van de grens van Deelgebied 3 aan de noordzijde waardoor Deelgebied 4 iets kleiner wordt. De redenen hiervan zijn dat (1) de grens aansluit bij de actuele eigendomsverhoudingen; (2) er sprake is van een natuurlijke grens t.w. de sloot en (3) er op deze wijze meer werkruimte ontstaat voor het bouwrijpmaken van dit deelgebied.
4. Voor dit Deelgebied is een document gemaakt dat betrekking heeft op de voorgenomen inrichting van de openbare ruimte.

Overige punten

1. Voor de inrichting van de Deelgebieden 1, 2 en 3 zijn ook de volgende onderdelen vastgelegd in bijlage 23 (Inrichtingsplan);
 - a. de inpassing van de functies die de deelgebieden overstijgen zoals water en wegen;
 - b. de hoofdstructuur van het deelgebied;
 - c. de bindende aanduiding van de situering van bepaalde functies zoals centrale ontsluitingswegen, water. Groen en een tweetal gebieden met bijzondere bebouwing zoals school, kinderopvang, zorg en welzijn en de supermarkt.
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 bouwkvavels 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. Zoals voor de Deelgebieden 1 en 2 ook al het geval was, blijkt dat het ook voor Deelgebied 3 noodzakelijk is om grond aan te leveren. De grond die kan worden ontgraven, is van te geringe omvang om te kunnen voorzien in de benodigde grond wat betekent dat grond moet worden aangevoerd om het gewenste peil te bereiken.
5. Ten opzichte van de 2^e herziening is er op de peildatum (1-1-2018) in hoofdlijnen het volgende uitgevoerd:
 - Deelgebied 1
 - In het Dorpshart zijn nagenoeg alle woningen opgeleverd en is het bijbehorende openbaar gebied woonrijp gemaakt;
 - Vervolgens is ook nog een gedeelte bouwrijp gemaakt en zijn woningen in aanbouw;
 - De meander is voorzien van aanplant en verder ingericht;
 - In het Lint zijn de eerste woningen opgeleverd en de bouw van andere woningen is voortgezet.
 - Het resterende deel van het Lint is bouwrijp gemaakt.
 - Van de circa 150 woningen zijn er in 2017 zo'n 120 verkocht waarvan in 2018 is gestart met de bouw.
 - Er zijn 9 vrije kvavels verkocht die inmiddels zijn bebouwd en bewoond.
 - Deelgebied 2
 - Voor de ontsluiting van de bouwwerkzaamheden is een 2^e ontsluiting gemaakt vanaf de rotonde bij de A27 naar het centrum van het Dorpshart. Tevens is nog een hangduiker geplaatst.
 - Het eerste deel van dit deelgebied is ook opgehoogd.
 - Berchmansweg: is eind 2016 opengesteld voor verkeer en in 2017 is grotendeels het groen aangelegd.
6. Het nieuwe inrichtingsplan voor de Deelgebieden 1 en 2 en 3, de uitgevoerde werkzaamheden in de Deelgebieden 1 en 2 de andere punten die hiervoor zijn vermeld, hebben gevolgen voor de geraamde kosten en opbrengsten. Deze gevolgen zijn verwerkt in deze 3^e herziening.
7. De regels zijn aangepast in die zin deze zijn afgestemd op de Deelgebieden 1, 2 en 3.
8. De bijlagen van het geldende exploitatieplan zijn nog gebaseerd op het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan, de 1^e herziening en de 2^e herziening. Het nieuwe inrichtingsplan en de nieuwe gegevens zijn ook direct van invloed op bijlagen. In paragraaf 6 zijn de bijlagen vermeld die wijzigen en onderdeel uitmaken van deze 3^e herziening.

De opbouw van de Deelgebieden 1, 2 en 3 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 vernieuwde bijlage 22

oftewel de 'proeve van inrichting'. De oorspronkelijke proeve is aangepast als gevolg van de onderhavige 3^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 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. Om deze reden zijn deze gebieden ook nog niet ingekleurd evenals fase 3.2 van Deelgebied 3. De deelgebieden 4 en 5 en Fase 3.2 kunnen op dit moment ook niet tot ontwikkeling worden gebracht omdat de fasering zoals deze in het exploitatieplan is opgenomen, dit niet toestaat.

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 ontsluitingswegen. 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 het bouwrijpmaken, 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.

De fasering van de planuitvoering ondergaat een wijziging wat betekent dat de faseringstabel is aangepast.

Relatie 3^e herziening met Deelgebieden 1, 2 en 3

De onderhavige herziening is een gevolg van het nieuwe inrichtingsplan voor Deelgebied 3, fase 3.1 en ondergeschikte aanpassingen in de Deelgebieden 1 en 2. Voor al deze deelgebieden geldt uiteraard dat zij moeten voldoen aan de hoofddoelstellingen zoals die hiervoor zijn vermeld in het onderdeel '*Handhaven Hoofddoelstellingen*'. 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 voor dit deelgebied is getoetst aan de gestelde eisen en voldoet hieraan. Zo voorziet Deelgebied 1 in de bouw van 379 woningen wat 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 voor dit deelgebied is getoetst aan de gestelde eisen en voldoet hieraan. Zo voorziet Deelgebied 2 in de bouw van 276 woningen wat 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 89 oftewel 32 % 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 3

Het inrichtingsplan voor dit deelgebied is getoetst aan de gestelde eisen en voldoet hieraan. Zo voorziet Deelgebied 3 in de bouw van 407 woningen. In Fase 3.1 zijn 371 voorzien en in Fase 3.2 zijn 36 woningen met dien verstande dat dit gedeelte voorlopig niet bouwrijp kan worden gemaakt en er ook geen omgevingsvergunningen voor de woningen kunnen worden verleend.

Een en ander betekent dat in dit deelgebied ten opzichte van het gehele exploitatiegebied een evenredig deel wordt gebouwd. Fase 3.1 voorziet in de bouw van 111 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 ook in deze Fase zijn verwerkt en dat ook het ook interne ruimtegebruik is aangegeven.

Aanpassingen regels

Ook de regels van het geldende exploitatieplan dienen in verband met Deelgebied 3 te worden gewijzigd. De reden hiervan is dat deze regels dienen te worden afgestemd op het feit dat deze nu voor 3 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-juridische zin aan te passen. In onderstaand overzicht is in het kort aangegeven in welke regels wijzigingen worden aangebracht:

1. Regeling in verband met Fase 3.2

Hiervoor is al gemeld dat Deelgebied 3 uit twee fasen bestaat t.w. Fase 3.1 en Fase 3.2. Fase 3.2 kan pas worden ingericht en bebouwd op het moment dat duidelijk is hoe met de milieucontour kan worden omgegaan. Deze duidelijkheid is er op dit moment nog niet, maar wordt wel binnen 1 of 2 jaar verwacht. Om deze reden zijn voor Deelgebied 3 t.w. Fase 3.1 en Fase 3.2 in de faseringstabel, zoals deze in regels is opgenomen, verschillende jaartallen opgenomen. Deze jaartallen geven het moment aan waarop mag worden gestart met respectievelijk het bouwrijpmaken, de inrichting van de openbare ruimte en het verlenen van een omgevingsvergunning. Fase 3.2 kan op grond van deze tabel pas later in ontwikkeling worden genomen.

Naast deze verschillende jaartallen geldt ook nog dat Fase 3.2 niet is opgenomen in het inrichtingsplan voor Deelgebied 3. Dit betekent dat in deze fase ook om deze reden nog geen activiteiten (uitgezonderd het ophogen) kunnen plaatsvinden. Op grond van artikel 3 van de regels is voor elk deelgebied een inrichtingsplan nodig dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit vastgestelde inrichtingsplan wordt vervolgens onderdeel van de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Voor Fase 3.2 is hiervan op dit moment nog geen sprake.

2. Mate van binding van Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan (bijlage 23) geeft een concreet inzicht in de wijze waarop de deelgebieden worden ingericht. De praktijk leert echter dat het detailniveau van het inrichtingsplan te hoog is om dit plan als een bindend kader voor de inrichting te hanteren. Een bepaald aantal onderdelen van het inrichtingsplan is echter zodanig essentieel dat deze wel een bindende status dienen te hebben. Hiertoe behoort in ieder geval de deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied die bestaat uit: De Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen en de centrale ontsluitingen. Vanwege het bindende karakter zijn deze maatregelen op het Inrichtingsplan expliciet aangeduid.

Vanwege het grote belang voor de inrichting van het exploitatiegebied is het ook noodzakelijk om de volgende functies een bindende status te geven:

- a. De locatie waarbinnen 'Functies zoals school, kinderopvang, zorg en welzijn' worden gerealiseerd;
- b. De locatie waarbinnen 'Functies, zoals supermarkt en wonen' worden gerealiseerd;
- c. Bepaalde groen functies binnen de deelgebieden.

Voor de overige inrichting die op het Inrichtingsplan is aangegeven, heeft dit plan een indicatieve status. Deze inrichting is aan te duiden als een wensbeeld, maar bij de feitelijke inrichting kan hiervan worden afgeweken.

Daarnaast zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Artikel 1. In de definities zijn voor de duidelijkheid de volgende wijzigingen opgenomen:
 - a. Onder 6: Bouwrijpmaken: door de opname van punt 3 wordt duidelijk dat ook het aanleggen van riolering tot het bouwrijpmaken behoort;
 - b. Onder 13: in verband met de opsplitsing van Deelgebied 3 is in de definitie vermeld dat een fase ook betrekking kan hebben op een deel van een deelgebied.
 - c. Onder 15: Faseringstabel: een nieuwe faseringstabel is opgenomen waarin voor Deelgebied 3 twee fasen zijn toegevoegd: t.w. Fase 3.1 en Fase 3.2 met bijbehorende jaartallen voor de start van respectievelijk bouwrijpmaken, inrichting openbare ruimte en verlenen omgevingsvergunning;
 - d. Onder 16: Inrichtingsplan: specifieker is geduid welke onderwerpen zijn vastgelegd in het Inrichtingsplan;
 - e. Onder 17: Inrichting openbare ruimte: als onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte zijn toegevoegd de parkeervoorzieningen en de speelterreinen;
 - f. Onder 19: omgevingsvergunning voor bouwen: toegevoegd is dat ook bouwwerken tot de omgevingsvergunning voor bouwen behoren;
 - g. Onder 20: aangegeven is dat ook de openbare ruimte die direct verbonden is aan een omgevingsvergunning voor bouwen behoort tot de openbare ruimte.
2. Artikel 3:
 - a. In lid 1 is verwerkt dat het Inrichtingsplan ook betrekking kan hebben op delen van een Deelgebied aangeduid als fasen. Deze bepaling is noodzakelijk omdat het Inrichtingsplan voor Deelgebied 3 niet het gehele gebied betreft (nl. niet het gebied Fase 3.2), maar op een gedeelte daarvan;
 - b. In lid 3 is bepaald dat bij het bouwrijpmaken, de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de nutsvoorzieningen en het verlenen van de omgevingsvergunningen de bindende onderdelen van het Inrichtingsplan in acht moeten worden genomen. Hiermee wordt bereikt dat de essentiële onderdelen van de inrichting van het gebied zijn geborgd.
3. Artikel 4: ook hierin is verwerkt dat een Deelgebied uit meerdere fasen kan bestaan.
4. Artikel 5, Koppelingen:
 - a. In lid 1 is Deelgebied 3 toegevoegd;
 - b. In lid 2 is Deelgebied 3 verwijderd;
 - c. Ook in dit artikel is verwerkt dat een Deelgebied uit meerdere fasen kan bestaan.
5. Artikel 6
 - a. In lid 1 is opgenomen dat ook bouwwerken uitsluitend in het uitgeefbaar gebied mogen worden gebouwd;
 - b. In lid 2 is het aantal woningen voor Deelgebied 1 aangepast;
 - c. In lid 3 is het aantal woningen voor Deelgebied 2 aangepast en is bepaald dat bepaalde functies worden gerealiseerd op de locatie zoals deze op het Inrichtingsplan (bijlage 23) zijn aangegeven;
 - d. In lid 4 is het aantal te realiseren woningen voor Deelgebied 3 vermeld;
 - e. In lid 6 is bepaald dat binnen de aanduiding 'Uitgeefbaar gebied zoals vastgelegd op de Ruimtegebruikskaart ook openbare ruimte die direct verbonden is met een omgevingsvergunning voor woningen en andere bebouwing kan worden aangelegd.
6. Artikel 8. Bestekken: hierin is bepaald dat de bestekken moeten voldoen aan niet alleen de eisen die zijn vastgelegd in de Kwaliteitsomschrijving (bijlage 9), maar ook aan de bindende onderdelen van het Inrichtingsplan (Bijlage 23).
7. Artikel 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.

8. Artikel 13. Afwijkingsmogelijkheden: in dit artikel is het aantal mogelijkheden om af te wijken aangepast:
 - a. Een mogelijkheid tot afwijking is komen te vervallen omdat de redactie te weinig onderscheidend was ten opzichte van een andere mogelijkheid.
 - b. Een andere mogelijkheid om af te wijken, is komen te vervallen omdat het Inrichtingsplan niet meer in zijn volledige omvang bindend is, maar juist meer vrijheid biedt om de woonvlekken en daarmee ook de bijbehorende openbare ruimte af te stemmen op de behoefte van de consument. Overigens betekent dit niet dat daarmee ingeboet kan worden op de kwaliteit van het plannen en de openbare ruimte. De eisen die hiervoor gelden, blijven van kracht.
 - c. Vervolgens is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan tijdelijke maatregelen, voorzieningen en/of bebouwing.
9. Artikel 14. Overgangsrecht: hierin is bepaald dat aanvragen om een omgevingsvergunning die al zijn ingediend voor het inwerking treden van de 3^e herziening worden getoetst aan het huidige exploitatieplan oftewel het vastgestelde exploitatieplan, de 1^e en de 2^e herziening hiervan.

Bovenstaande aanpassingen hebben er toe geleid dat bij deze herziening van het exploitatieplan de regels op meerdere punten zijn aangepast. Vanwege het behoud van het overzicht 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 3^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 en 3 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;
- De inbrengwaarde is herijkt. Een onafhankelijk taxateur heeft de inbrengwaarde van gronden binnen het exploitatiegebied opnieuw geraamd. Deze nieuwe raming is opgenomen in bijlage 14 en leidt tot een verhoging van de inbrengwaarde.
- Het verwerken van gewijzigde kosten voor het gehele exploitatiegebied. De kosten zijn herijkt en geactualiseerd;
- Het verwerken van gewijzigde opbrengsten voor het gehele exploitatiegebied. Ook de opbrengsten zijn herijkt en geactualiseerd.

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 bezien niet gewijzigd. In Deelgebied 3 is aangegeven dat er binnen dit deelgebied sprake is van Fase 3.1 en Fase 3.2. Deze bijlage heeft een bindende functie.
- Bijlage 3: ruimtegebruikskaart: deze kaart is aangepast aan de nieuwe begrenzing van de deelgebieden. Daarnaast is de gebiedsindeling van de Deelgebieden 1, 2 en 3 (gedeeltelijk) 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, 2 en 3.
- Bijlage 5: eigendommenkaart: deze bijlage heeft een toelichtende functie. In verband met de nieuwe indeling van de deelgebieden is deze bijlage aangepast. Daarnaast zijn de grondtransacties die zich hebben voorgedaan, 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:
 - Een overzicht van de eigendommen ten gevolge van de grondtransacties tussen eigenaren, bijlage 5.1;
 - 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: deze bijlage heeft een toelichtende functie. In verband met de nieuwe indeling van de deelgebieden is deze bijlage aangepast. Ook op deze kaart zijn de uitvoerde grondtransacties verwerkt.
- Bijlage 8: plankostenscan: deze bijlage bevat een berekening van de ambtelijke kosten die met de onderhavige exploitatiegebied samenhangen. Deze berekening is afgestemd op de methode en de tarieven die voor 2018 van toepassing zijn. Deze bijlage heeft een toelichtende status voor de exploitatieopzet;
- Bijlage 9: bouwrijpmaken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. Aan deze bijlage zijn in verband met Deelgebied 3 nieuwe documenten toegevoegd. Ook is een document opgenomen over de centrale meander. 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, 2 en 3 en de grondtransacties die hebben plaatsgevonden. De nieuwe bijlage geeft inzicht in het nieuw grondgebruik per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.
- Bijlage 14: Taxatierapport inbrengwaarde. De inbrengwaarde is door een onafhankelijke taxateur herijkt. De raming van de taxateur leidt tot een hoger bedrag aan inbrengwaarde.

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, 2 en 3. Ook is in de proeve een gewijzigde indeling voor Deelgebied 4 opgenomen. Deze proeve heeft geen bindende status
- Bijlage 23: Inrichtingsplan Deelgebieden 1, 2 en 3. Dit inrichtingsplan heeft op onderdelen een bindende status. Deze onderdelen zijn op de bijlage als zodanig aangeduid. Voor zover dit inrichtingsplan een bindende status heeft, is dit ook 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 3^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 '3^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 Vijfheerenlanden

d.d. ... januari/februari 2019 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. 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.
3. 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.
4. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de aanleg van de openbare ruimte wordt gegund.
5. Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan Hoef en Haag.
6. 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 riolering;
 4. Het aanleggen van waterberging,
 de eisen die worden gesteld aan het bouwrijpmaken zijn opgenomen in bijlage 9.
7. 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.
8. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Vijfheerenlanden.
9. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
10. 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.
11. Deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied: de Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen en centrale ontsluitingswegen.
12. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 1.
13. 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 binnen een Deelgebied of een gedeelte daarvan, is voorzien, een en ander als zodanig aangeduid in de faseringstabel.
14. 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 faseringstabel.
15. Faseringstabel: 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 fasen en deelgebieden:

Fase	Deel- gebied	Start bouwrijp- maken en aanleg nutsvoorzieningen	Start inrichting openbare ruimte	Start verlening omgevingsvergunning voor bouwen
1	1	2015	2017	2016 t/m 2019
2	2	2017	2018	2018 t/m 2020
3.1	3	2019	2020	2019 t/m 2022
3.2	3	2020	2021	2020 t/m 2022
4	4	2022	2023	2022 t/m 2025
5	5	2020	2021	2021

16. Inrichtingsplan: een plan per deelgebied dan wel een fase daarvan waarin zijn vastgelegd:

1. De situering, de begrenzing en 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 aantal sociale huur- en sociale koopwoningen;
 4. De situering en 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.
17. 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 aanleggen van parkeervoorzieningen;
 4. Het opnieuw stellen van brandkranen en putten;
 5. Maatregelen bestemd voor afwatering;
 6. Het inrichten van bermen en groenstroken;
 7. Het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
 8. Het plaatsen van straatmeubilair;
 9. Het realiseren van groenvoorzieningen en speelterreinen, de eisen die worden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in bijlage 9.
18. 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.
19. Omgevingsvergunning voor bouwen: een vergunning voor het bouwen van een woning danwel een ander gebouw of bouwwerk.
20. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als de toekomstige openbare ruimte bestaande uit:
1. Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur, bestaande uit de deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied
 2. Openbare ruimte: Deelgebied,
- beiden openbare ruimten zijn als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart;
3. Openbare ruimte behorende bij een omgevingsvergunning voor bouwen: openbare ruimte die een directe relatie heeft met een omgevingsvergunning voor bouwen;
21. 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.
22. 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.
23. Sociale huurwoning: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.55.
24. Sociale koopwoning: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.56, met dien verstande dat de koopprijs vrij op naam maximaal € 200.000,-- bedraagt.
25. Gemeente: de gemeente Vijfheerenlanden.
26. Regels: de onderhavige 'Regels Exploitatieplan Hoef en Haag'.
27. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart waarin de gronden zijn aangeduid met de functies:
1. Openbare ruimte, hoofdinfrastructuur

2. Openbare ruimte, deelgebied
 3. Uitgeefbaar deelgebied
 4. Te detailleren deelgebieden.
28. 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.
29. 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,
30. 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.
31. Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
32. 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 danwel een of meerdere fasen daarvan, 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 danwel een of meerdere fasen daarvan 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 situering, de begrenzing en de wijze van aansluiting van het deelgebied op het exploitatiegebied voor zover het betreft de aanleg van de Deelgebiedoverstijgende voorzieningen.
 - 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 aantal sociale huur- en sociale koopwoningen inclusief de onderverdeling van:
 - i. 20 % sociale huurwoning;
 - ii. 10 % sociale koopwoning.
 - d. De situering en 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. Bij het bouwrijpmaken, inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en het verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen dienen de functies die op het Inrichtingsplan, bijlage 23, zijn aangeduid, in acht te worden genomen.

4. Het is verboden aan te vangen met het bouwrijp maken van een deelgebied danwel een fasen daarvan indien voor dit deelgebied danwel de betreffende fase daarvan niet aan het gestelde in lid 1 is voldaan.

artikel 4. Fasering

1. Met het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied danwel een of meerdere fasen 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 danwel een of meerdere fasen 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 en/of Deelgebied 3 mag niet worden verleend voordat:
 - het deelgebied danwel de fase waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is voorzien van een bouwweg welke is aangesloten op de bestaande rotonde nabij de rijksweg A27;
 - met het bouwrijp maken van het deelgebied danwel de fase waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is gestart; én
 - de noodzakelijke ophoging van het deelgebied danwel de fase waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, is uitgevoerd.
2. Een omgevingsvergunning voor bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van deelgebieden 4 en 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 is het volgende toegestaan:
 - a. maximaal 379 woningen;
 - b. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, van 150 m² bruto vloeroppervlakte, als bedoeld in artikel 5.2.3 onder b van het bestemmingsplan;
 - c. een horecafunctie van 250 m² bruto vloeroppervlakte, als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d van het bestemmingsplan.
3. Binnen het 'uitgeefbaar deelgebied' van Deelgebied 2 is het volgende toegestaan:
 - a. maximaal 276 woningen;
 - b. een onderwijsvoorziening respectievelijk kinderopvang c.a. van ieder maximaal 2000 m² bruto vloeroppervlakte, als bedoeld in artikel 5.2.3 onder a, sub 1 respectievelijk 2 van het bestemmingsplan, te realiseren binnen de aanduiding 'Functies zoals school, kinderopvang, zorg en welzijn', aangeduid op het Inrichtingsplan, bijlage 23;
 - c. zorg en welzijn van 750 m² bruto vloeroppervlakte, als bedoeld in artikel 5.2.3 onder 1, sub 3 van het bestemmingsplan
 - d. detailhandel, niet zijnde een supermarkt van 175 m² bruto vloeroppervlakte, als bedoeld in artikel 5.2.3 onder b van het bestemmingsplan
 - e. een supermarkt van 1750 m² bruto vloeroppervlakte, als bedoeld in artikel 5.2.3 onder c, van het bestemmingsplan, te realiseren binnen de aanduiding 'Functies zoals supermarkt en wonen', aangeduid op het Inrichtingsplan, bijlage 23;
 - f. een horecafunctie van 250 m² bruto vloeroppervlakte, als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d van het bestemmingsplan
4. Binnen het 'uitgeefbaar deelgebied' van Fase 3.1 zijn maximaal 371 woningen toegestaan.
5. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als 'Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur' en 'Openbare ruimte: Deelgebied' aangeduide gronden.

6. Binnen het 'uitgeefbaar gebied' zoals aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart is het toegestaan Openbare ruimte behorende bij een omgevingsvergunning voor bouwen te realiseren.

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 of een fase. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de Kwaliteitsomschrijving en/of met het Inrichtingsplan, bijlage 23. 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:
 - a. inspecties plaats van de uitvoering van het bouwrijp maken;
 - b. (tussentijdse) inspecties plaats van de uitvoering van de onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
 - c. (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 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 af te wijken van het bepaalde in artikel 2 tot en met artikel 11 voor tijdelijke werken, werkzaamheden, maatregelen en/of voorzieningen mits:
 - a. de tijdelijkheid voorafgaand aan het uitvoeren van de desbetreffende werken, werkzaamheden, maatregelen en/of voorzieningen is gegarandeerd;
 - b. deze geen onevenredig afbreuk doen aan de realisatie van de definitieve inrichting van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

artikel 14. Overgangsbepaling

1. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het 3^e herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatiegebied waarop door voor die datum van inwerkingtreding van het 3^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

1. 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 opbrengspotentie 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 2018
- 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 nog te maken kosten: 1 juli 2018
- 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 826.941 m². Aan de gronden in het exploitatiegebied worden de volgende functies toegekend:

Bestemming		Oppervlakte, in m ² :
Uitgeefbaar	woningbouw	312.012
	overig	5.059
Verharding	wegen	113.545
	parkeren	17.890
	fietspaden	5.367
	voetpaden	38.950
Groen	Inclusief ruiterpaden	201.142
Water		72.109
Recreatie	speelterreinen en recreatie	16.634
Overige functies		44.233
Totaal		826.941

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	423
	appartementen	50
vrije sector koop	grondgebonden, 2 onder 1 kap, vrijstaand	957
vrije sector koop	grondgebonden, vrije kavel	42
vrije sector	appartementen	28
Totaal aantal woningen		1.500
Niet-woningbouw		
Niet-woningbouw	detailhandel, niet zijnde supermarkt	500 m ²
Niet-woningbouw	horecafunctie	500 m ²
Niet-woningbouw	onderwijs/kinderopvang	4.000 m ²
Niet-woningbouw	zorg en welzijn	750 m ²
Niet-woningbouw	supermarkt	1.750 m ²

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 2018.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag, in €
6.2.3 a	inbrengwaarde gronden	31.953.350
6.2.3 b	Inbrengwaarde te slopen opstallen	124.486
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	53.065
6.2.4 a	onderzoek	935.506
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	8.347.223
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	40.427.485
6.2.4.d	maatregelen	756.839
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	6.305.744
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	1.494.605
6.2.4 g t/m j	plankosten	11.105.083
6.2.4 k	tijdelijk beheer	31.050
6.2.4 l	planschade	284.015
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		101.818.451

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:
 - de Berchmansweg, die tevens een functie heeft voor het bedrijventerrein Gaasperwaard;
 - 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:
 - de fietsinfrastructuur richting het centrum van Vianen;
 - 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 €
6.2.7 a	gronduitgifte	98.347.207
6.2.7 b	Subsidies	0
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	3.294.965
Totaal		101.642.171

Er is gerekend met een jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,5% vanaf 2016. Op basis van marktontwikkelingen is de prijs voor vrije sector woningen verhoogd van € 300 per m2 naar 325 op de startdatum van de exploitatie, hetgeen leidt tot een marktconforme grondprijs van € 340 per m2 in 2018.

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 €
Toerekenbare kosten	101.818.450
Bijdragen van toekomstige locaties	3.294.965
Netto kosten	98.523.486
Toerekenbare opbrengsten	98.347.207
Maximaal te verhalen kosten	98.347.207

Omslagmethode

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

Het totale aantal gewogen eenheden bedraagt 325.155,28. Het aantal contante gewogen eenheden per 1 januari 2018 bedraagt 333.341,49.

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	€ 98.347.207
Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt	327.283
Maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€ 300,50

De hier berekende kosten zijn gebaseerd op de contante waarde per 1 januari 2018. 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	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2018	te betalen bijdrage per 1-1-2018
1	609.758	250.401,0	€ 300,50	€ 75.244.427
6	41.067	-	€ 300,50	€ -
10	15.787	6.463,64	€ 300,50	€ 1.942.295
11.1	30.542	3.637,87	€ 300,50	€ 1.093.165
11.2	5.521	-	€ 300,50	€ -
14	20.790	13.793,23	€ 300,50	€ 4.144.805
15	1.749	-	€ 300,50	€ -
17	10.440	4.338,93	€ 300,50	€ 1.303.831
18.1	24.298	11.013,81	€ 300,50	€ 3.309.602
18.2	66.917	37.634,76	€ 300,50	€ 11.309.082
	826.869	327.283,27		€ 98.347.207

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 2018. Dit percentage bedraagt 8 % 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 14: taxatierapport Inbrengwaarden
- 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, 2 en 3

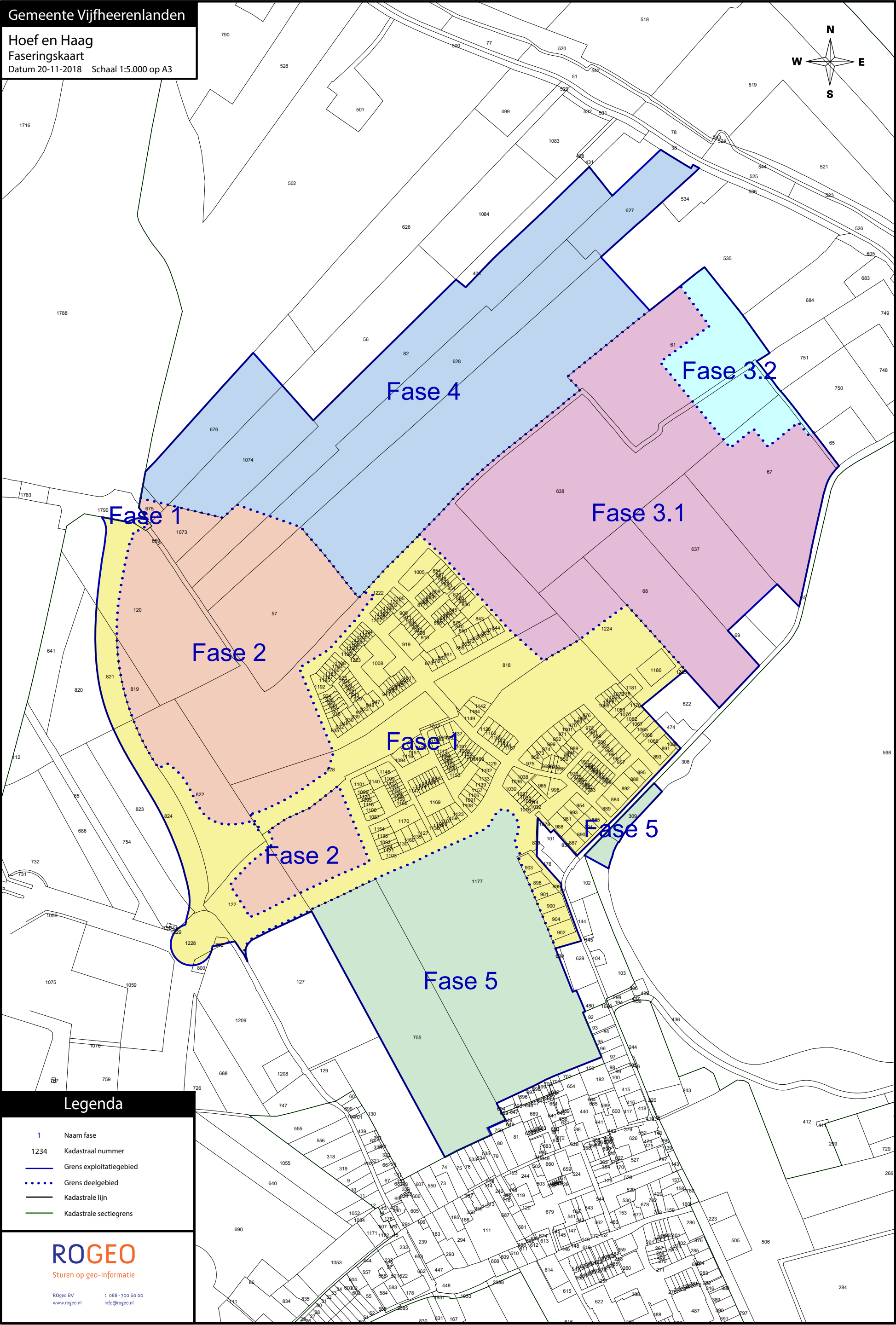
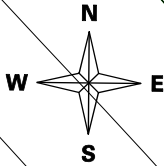
BIJLAGE 2: FASERINGSKAART

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag

Faseringskaart

Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

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

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

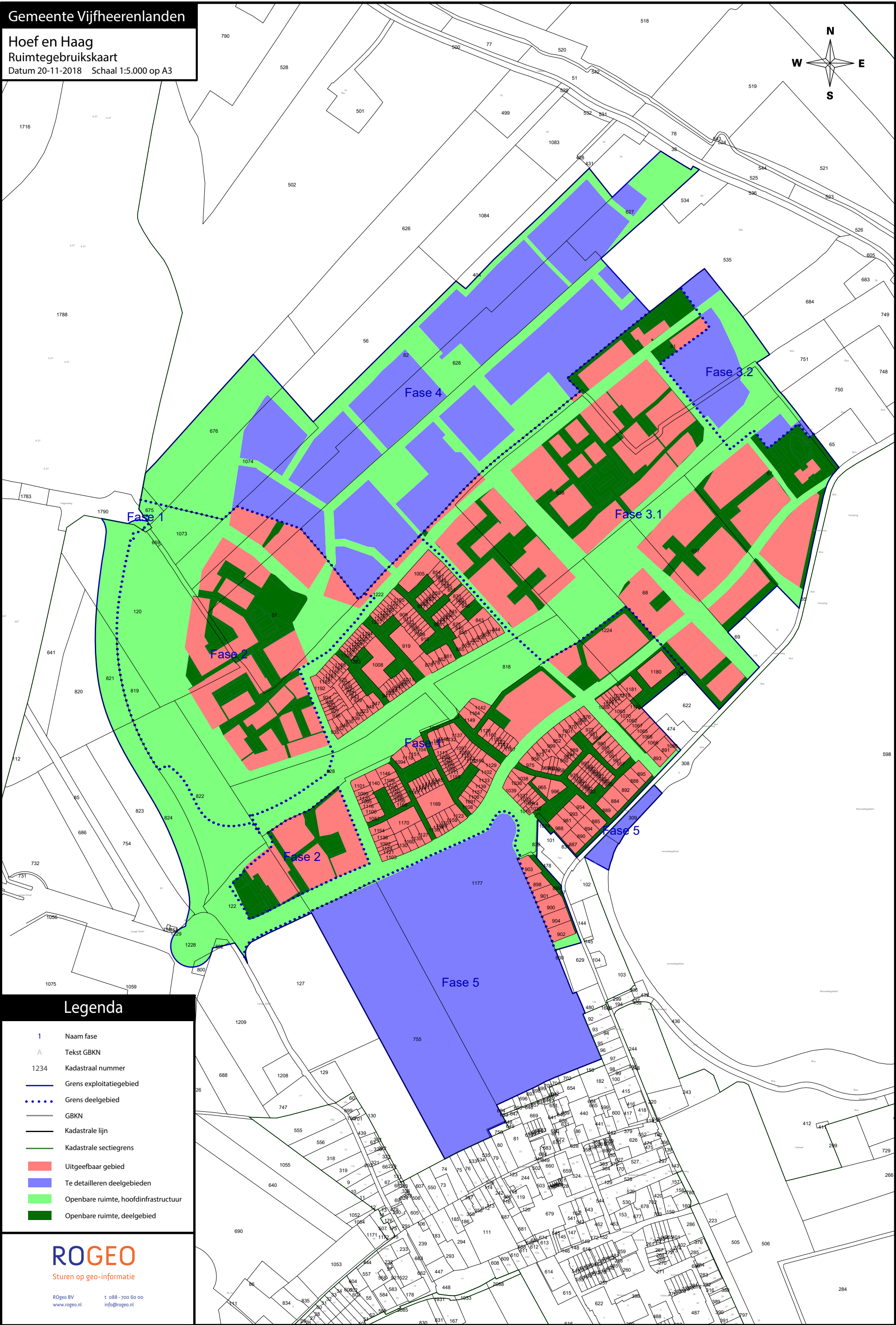
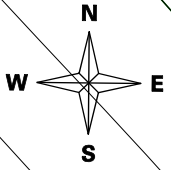
t: 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

BIJLAGE 3: RUIMTEGEBRUIKSKAART

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag
Ruimtegebruikkaart

Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

- 1 Naam fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Uitgeefbaar gebied
- Te detailleren deelgebieden
- Openbare ruimte, hoofdinfrastructuur
- Openbare ruimte, deelgebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.roggeo.nl

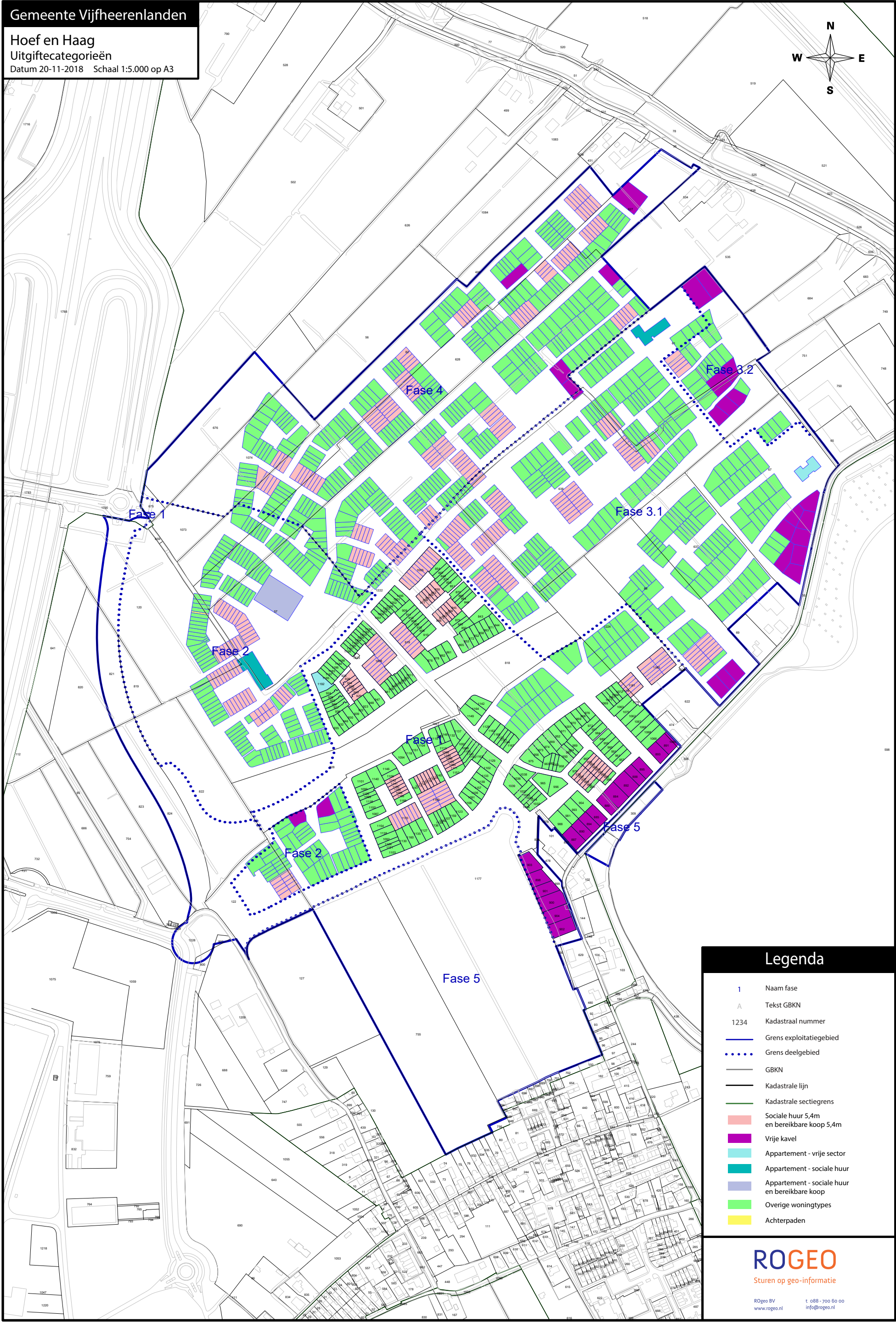
t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl

BIJLAGE 4: KAART UITGIFTECATEGORIEËN

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag
Uitgiftecategorieën

Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

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

ROGEO
Sturen op geo-informatie

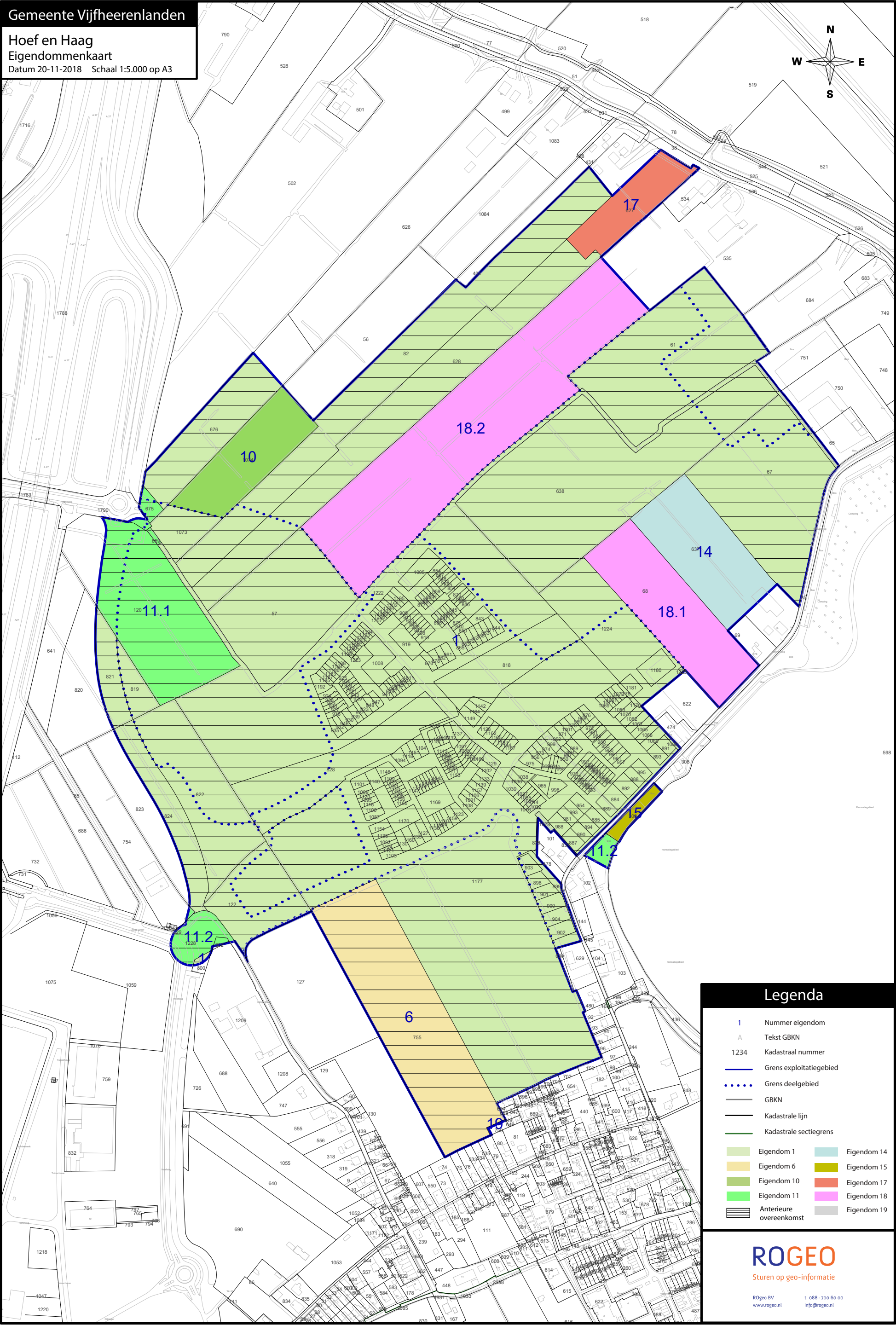
ROGeo BV
www.roggeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl

BIJLAGE 5 EIGENDOMMENKAART

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag
Eigendommenkaart

Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

- 1 Nummer eigendom
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Eigendom 1
- Eigendom 6
- Eigendom 10
- Eigendom 11
- Anterieure overeenkomst
- Eigendom 14
- Eigendom 15
- Eigendom 17
- Eigendom 18
- Eigendom 19

ROGEO
Sturen op geo-informatie

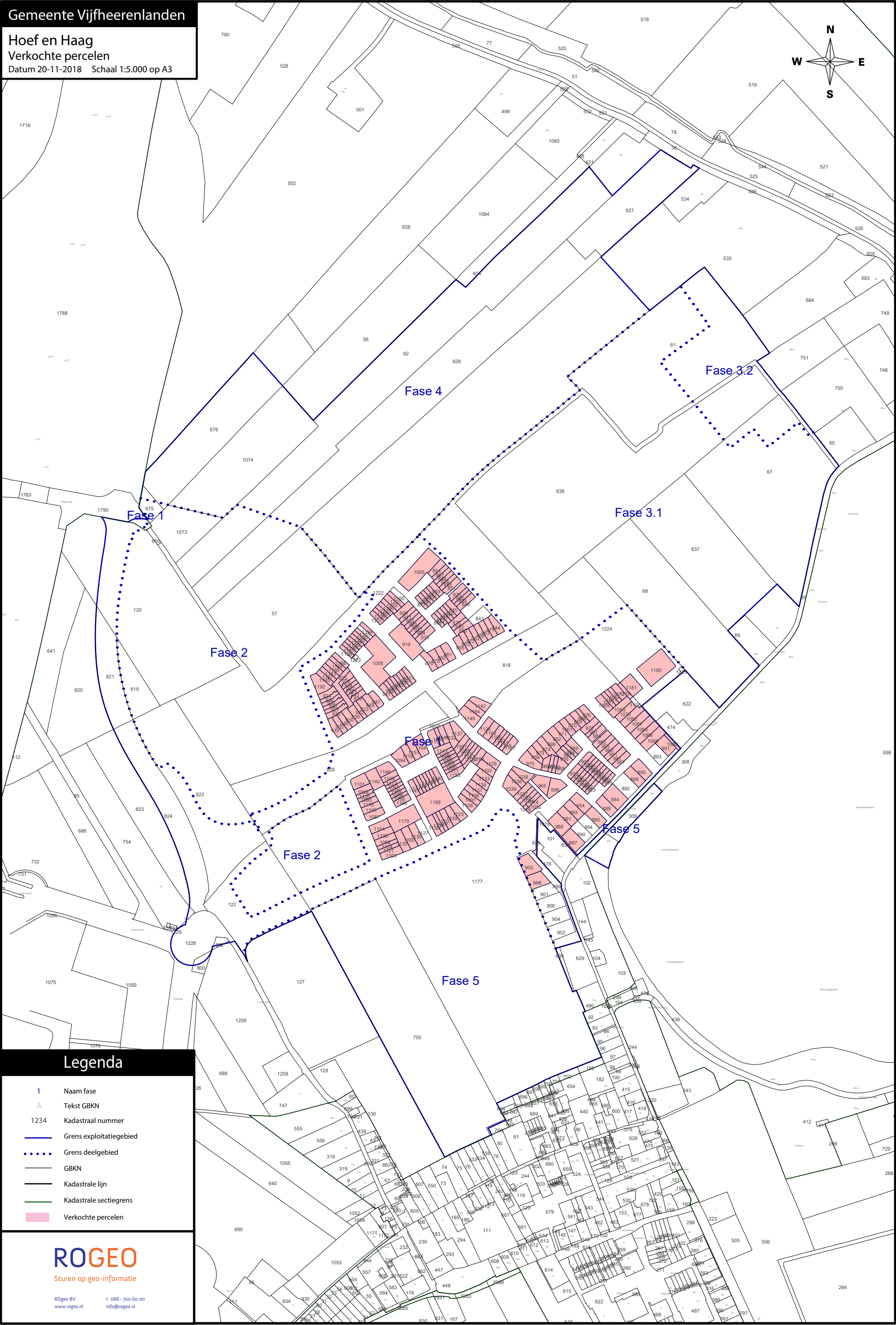
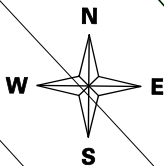
ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088-700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag
Verkochte percelen

Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3

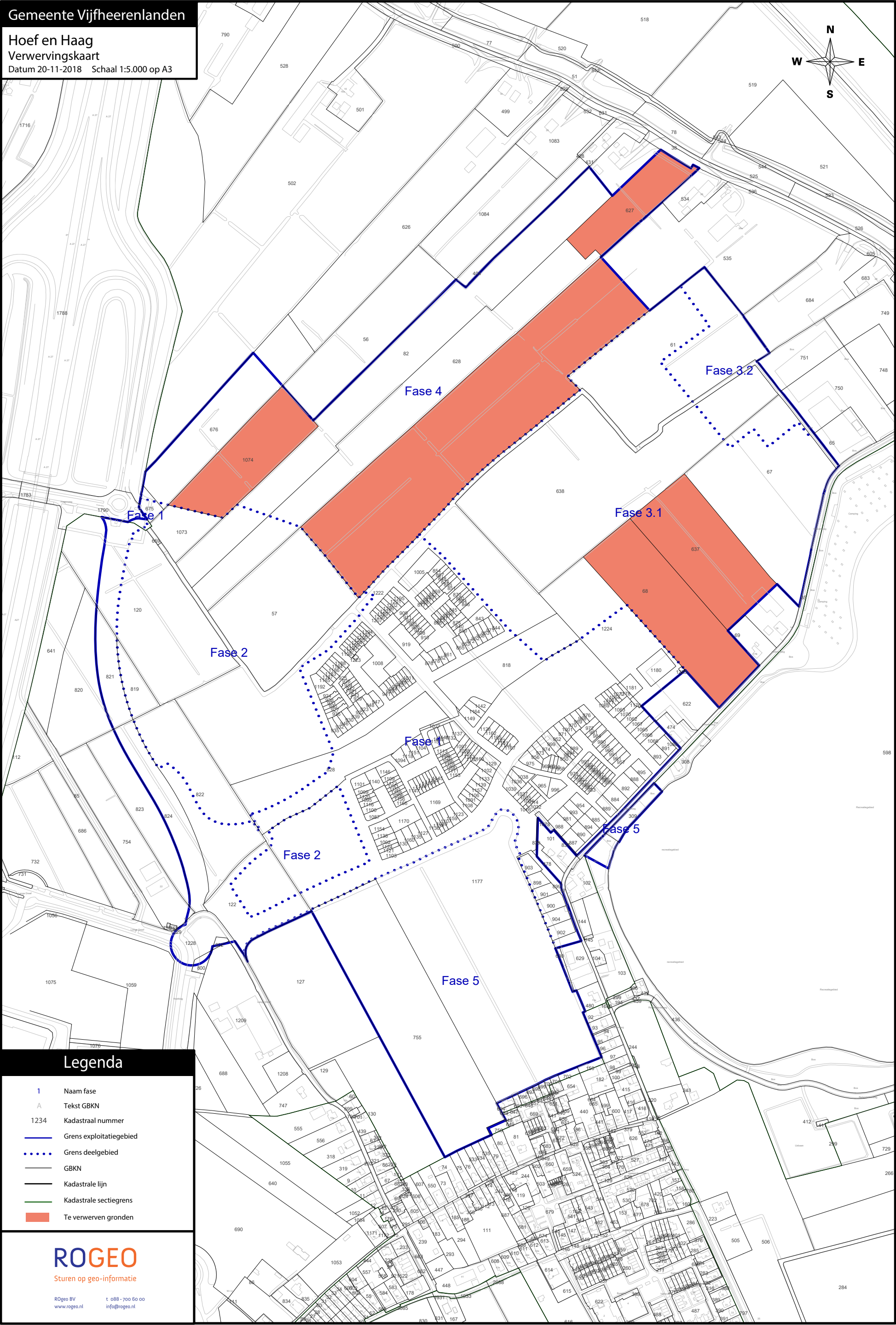
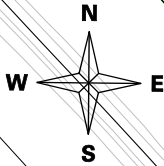


BIJLAGE 7 VERWERVINGSKAART

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag
Verwervingskaart

Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



BIJLAGE 8. PLANKOSTENSCAN

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	7-10-2018	Complexiteit		129%
Gemeente	Vianen	print		
Projectnaam	Hoef en Haag			
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	12			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	626	€ 75.746	1%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	206	€ 24.926	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	360	€ 43.560	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	0%	
Stedenbouw	12.107	€ 1.464.974	15%	
2.1 Programma van Eisen	153	€ 18.513	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	2.986	€ 361.295	4%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.570	€ 189.917	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	5.010	€ 606.166	6%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.389	€ 289.084	3%	
Ruimtelijke Ordening	1.813	€ 219.367	2%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	866	€ 104.795	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	947	€ 114.572	1%	
Civiele en cultuur techniek	56.508	€ 6.235.063	64%	
4.1 Planontwikkeling	1.946	€ 235.509	2%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	54.562	€ 5.999.554	61%	
Landmeten/vastgoedinformatie	1.086	€ 102.067	1%	
5.1 Kaartmateriaal	1.086	€ 102.067	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	8.687	€ 1.190.061	12%	
7.1 Projectmanagement	8.687	€ 1.190.061	12%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	4.343	€ 525.538	5%	
8.1 Planeconomie	4.343	€ 525.538	5%	
totaal	85.170	€ 9.812.816	100%	

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	7-10-2018	
Gemeente	Vianen	
Projectnaam	Hoef en Haag	
Projectnummer		
Datum prijspeil	1-1-2018	
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	40	totaal
b	aantal bebouwde percelen	40	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	15	totaal
b	waarvan percelen met woningen	15	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	0	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	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 ? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 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	1.500	aantal
bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	3.000	m2 bvo
maatschappelijk	4.325	m2 bvo
recreatie	20.500	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

320.000	m2 uitgeefbaar	39%
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 [info](#)
- ☒ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- ☒ Milieu Effect Rapportage (MER)

☒ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☒ Aanvullend archeologisch onderzoek

F 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 ?

% 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 ?

m3

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch)

%

info

☐ overige onroerende zaken

%

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

☒ 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

%

☐ 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 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d 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

%

☒ Europees

i

%

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☒ Nee

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

%

Regeling plankosten exploitatieplan 2018 Producten/activiteitenlijst

Datum 7-10-2018
 Gemeente Vianen
 Projectnaam Hoef en Haag
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 12

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

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/pachtondbinding)
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 2018

Produkten/activiteitenlijst

Datum 7-10-2018
Gemeente **Vianen**
Projectnaam **Hoef en Haag**
Projectnummer
Datum prijspeil 1-1-2018
Looptijd in jaren 12

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2018 Produkten/activiteitenlijst		
Datum	7-10-2018	print info
Gemeente	Vianen	
Projectnaam	Hoef en Haag	
Projectnummer		
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd in jaren	12	
Produkt / Activiteit		Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
Civiele en cultuur techniek		
☒ 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
Landmeten/vastgoed informatie		
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management		
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

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.
2. Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), 2012 voor Deelgebied 1.
3. Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), 2016 voor Deelgebied 2 en volgende.
4. Bundel 'Inrichting openbaar gebied, Revisie 02-februari 2016, Inrichting openbaar gebied revisie 02 – februari 2016, opgesteld door SVP/Haver Droeze.
5. Bundel 'Inrichting openbaar gebied – Fase 2, januari 2018, opgesteld door SVP/Haver Droeze.
6. Bundel 'Inrichting openbaar gebied – Fase 3, concept juli 2018, opgesteld door SVP/Haver Droeze.
7. Bundel 'Meander details en schetsen, concept juni 2018, opgesteld door SVP/Haver Droeze.
8. Bijlage 3, Ruimtegebruikskaat
9. Bijlage 23, Inrichtingsplan

In verband met de omvang van deze documenten zijn de documenten 1 tot en met 7 in fysieke zin separate documenten.

Indien de documenten als vermeld in 1 tot en met 7 niet met elkaar overeenstemmen is het document met de meeste recente datum van toepassing.

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. Huijts van RW Grondzaken. De ramingen zijn gebaseerd op het taxatierapport van 23 september 2013 en het aanvullende rapport van 6 oktober 2018.

De inbrengwaarde voor gerealiseerde verkopen is ongewijzigd gebleven. De inbrengwaarde van nog niet uitgegeven gronden (nog geen omgevingsvergunning verstrekt) is per 1 januari 2018 verhoogd naar € 40,00 per m². Door indexering was de prijs per 1 januari 2018 opgelopen tot € 31,69 per m².

Eigendom	Oppervlakte in m2	Inbrengwaarde per m2 per 1-1-2014	Ongecorrigeerde inbrengwaarde per 1-1-2014	Rente 1-1-2014 tot 1-1-2018	ongecorrigeerde IBW per 1-1-2018	ongecorrigeerde IBW per m2 per 1-1-2018	correctie hertaxatie per 1-1-2018	Grondprijs per m2 per 1-1-2018 exclusief rente	Waarde correctie hertaxatie	Inbrengwaarde gronden per 1-1-2018	waarde te slopen opstellen	vrijmaken gronden	sloop, verrijfing en verplaatsing	
1 totaal	609.765										€ 23.266.150			
gerealiseerd	135.270	€ 28,00	€ 1.787.560,00	€ 498.790,28	€ 4.286.350,28	€ 31,69	€ -	€ 31,69	€ -	€ 4.286.350,28				
niet gerealiseerd	474.495	€ 28,00	€ 13.285.860,00	€ 1.749.637,70	€ 15.035.497,70	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 3.944.302,30	€ 18.979.800				
6 totaal	41.068										€ 1.642.720			
gerealiseerd		€ 28,00	€ 1.149.904,00	€ 151.432,83	€ 1.301.336,83	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 341.383,17	€ 1.642.720				
niet gerealiseerd	15.786	€ 28,00	€ 442.008,00	€ 56.206,79	€ 500.216,79	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 131.225,21	€ 631.440	€ 631.440			
11 totaal	30.544										€ 1.221.760			
gerealiseerd		€ 28,00	€ 855.232,00	€ 112.626,97	€ 967.858,97	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 253.901,03	€ 1.221.760				
niet gerealiseerd	5.523	€ 28,00	€ 154.644,00	€ 20.365,33	€ 175.009,33	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 45.910,67	€ 220.920				
14 totaal	20.789										€ 831.560	€ 110.000	€ 50.000	
gerealiseerd		€ 28,00	€ 582.092,00	€ 76.656,69	€ 658.748,69	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 172.811,31	€ 831.560				
niet gerealiseerd	20.789	€ 28,00	€ 582.092,00	€ 76.656,69	€ 658.748,69	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 172.811,31	€ 831.560				
15 totaal	1.749										€ 69.960			
gerealiseerd		€ 28,00												
niet gerealiseerd	1.749	€ 28,00	€ 48.972,00	€ 6.449,21	€ 55.421,21	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 14.538,79	€ 69.960				
17 totaal	10.439										€ 417.560			
gerealiseerd		€ 28,00	€ 292.292,00	€ 38.492,44	€ 330.784,44	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 86.775,56	€ 417.560				
niet gerealiseerd	10.439	€ 28,00	€ 292.292,00	€ 38.492,44	€ 330.784,44	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 86.775,56	€ 417.560				
18.1 totaal	24.295										€ 971.800			
gerealiseerd		€ 28,00	€ 680.260,00	€ 89.584,61	€ 769.844,61	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 201.955,39	€ 971.800				
niet gerealiseerd	24.295	€ 28,00	€ 680.260,00	€ 89.584,61	€ 769.844,61	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 201.955,39	€ 971.800				
18.2 totaal	66.915										€ 2.676.600			
gerealiseerd		€ 28,00	€ 1.873.620,00	€ 246.740,23	€ 2.120.360,23	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 556.239,77	€ 2.676.600				
niet gerealiseerd	66.915	€ 28,00	€ 1.873.620,00	€ 246.740,23	€ 2.120.360,23	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 556.239,77	€ 2.676.600				
19 totaal	72										€ 2.880			
gerealiseerd		€ 28,00	€ 2.016,00	€ 265,49	€ 2.281,49	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 598,51	€ 2.880				
niet gerealiseerd	72	€ 28,00	€ 2.016,00	€ 265,49	€ 2.281,49	€ 31,69	€ 8,31	€ 40,00	€ 598,51	€ 2.880				
	826.945	826.945		€ 23.154.460	€ 3.049.251	€ 26.203.711			€ 5.749.640	€ 31.953.350	€ 31.953.350	€ 110.000	€ -	€ 50.000

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:
 - 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).
 - Toerekening aan toekomstige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de 300 woningen die na de planperiode van dit plan nog nabij Hoef en Haag worden gerealiseerd.
 - Toerekening aan andere kostendragers, bijvoorbeeld de bestaande stad, ingeval inwoners van bestaande wijken mede profijt hebben van de getroffen voorziening.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een programma van 1.500 woningen. Bij de gefaseerde uitwerking van de proeve van inrichting 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 2018.

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 bebodingsplannen	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
voorzieningenonderzoek	1	st	€ 7.300,00	€ 7.300	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 6.083
planschaderisicoonderzoek	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

artikel	omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
6.2.4 b Bro	Kabels en leidingen	1	stel	€ 450.000,00	€ 450.000	ja	ja	100,0%				€ 450.000
6.2.4 b Bro	Opschonen terrein	-	stel	€ 0,29	€ -	ja	ja	100,0%				€ -
6.2.4 b Bro	Bodemsanering	445.201	stel	€ 0,62	€ 277.805	ja	ja	100,0%				€ 277.805
6.2.4 b Bro	ontgraven:											€ -
	Grondwerk woonvlak fase 3.1	1	post	€ 3.136.576,00	€ 3.136.576	ja	ja	100,0%				€ 3.136.576
	Grondwerk woonvlak fase 3.2	1	post	€ 346.234,00	€ 346.234	ja	ja	100,0%				€ 346.234
	Grondwerk woonvlak fase 4	1	post	€ 3.453.578,00	€ 3.453.578	ja	ja	100,0%				€ 3.453.578
	Ontgraven Fase 5 (kasteelterrein)	33.724	post	€ 6,00	€ 202.343	ja	ja	100,0%				€ 202.343
6.2.4 b Bro	aan en afvoer grond:											€ -
6.2.4 b Bro	verticale drainage 8.2 m diep hoh 1.5 m (60%)	-	m2	€ 5,00	€ -	ja	ja	100,0%				€ -
Totaal Bodemsanering en grondwerken					€ 7.866.536							€ 7.866.536

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 € 277.805.

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 m¹ 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 totaal plan, Akertech Adviseurs BV, d.d. 10 september 2018.

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				€ 14.275.054							€ 14.275.054
Riolering Woonvlek fase 1	1	post	€ 5.000.000,00	€ 5.000.000	ja	ja	100,0%				€ 5.000.000
Riolering Woonvlek fase 2	1	post	€ 3.670.000,00	€ 3.670.000	ja	ja	100,0%				€ 3.670.000
Riolering Woonvlek fase 3.1	1	post	€ 2.278.286,00	€ 2.278.286	ja	ja	100,0%				€ 2.278.286
Riolering Woonvlek fase 3.2	1	post	€ 252.469,00	€ 252.469	ja	ja	100,0%				€ 252.469
Riolering Woonvlek fase 4	1	post	€ 2.518.299,00	€ 2.518.299	ja	ja	100,0%				€ 2.518.299
BRM: gemaal/persleiding	1	st	€ 556.000,00	€ 556.000	ja	ja	100,0%				€ 556.000
Infrastructuur				€ 23.628.351							€ 21.273.355
Aanleg wegen in woonvlek fase 1	1	post	€ 4.425.000,00	€ 4.425.000	ja	ja	100,0%				€ 4.425.000
Aanleg wegen in woonvlek fase 2	1	post	€ 3.299.604,00	€ 3.299.604	ja	ja	100,0%				€ 3.299.604
Aanleg wegen in woonvlek fase 3.1	1	post	€ 3.397.260,00	€ 3.397.260	ja	ja	100,0%				€ 3.397.260
Aanleg wegen in woonvlek fase 3.2	1	post	€ 365.574,00	€ 365.574	ja	ja	100,0%				€ 365.574
Aanleg wegen in woonvlek fase 4	1	post	€ 3.646.483,00	€ 3.646.483	ja	ja	100,0%				€ 3.646.483
Hoofdplanstructuur: Berchmansweg	671	m1	€ 1.946,00	€ 1.305.766	ja	ja	16,7%		16,7%	66,7%	€ 217.715
WRM: bebording	1	m2	€ 180.000,00	€ 180.000	ja	ja	38,9%			61,1%	€ 70.000
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 1	1	post	€ 825.000,00	€ 825.000	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 687.500
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 2	1	post	€ 651.750,00	€ 651.750	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 543.125
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 3.1	1	post	€ 730.606,00	€ 730.606	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 608.838
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 3.2	1	post	€ 985.709,00	€ 985.709	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 821.424
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 1	1	post	€ 724.000,00	€ 724.000	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 603.333
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 2	1	post	€ 1.800.000,00	€ 1.800.000	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 1.500.000
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 3.1	1	post	€ 382.666,00	€ 382.666	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 318.888
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 3.2	1	post	€ 125.242,00	€ 125.242	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 104.368
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 4	1	post	€ 307.093,00	€ 307.093	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 255.911
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: aanleg wadi/overloophoeft	12.300	m2	€ 28,33	€ 348.398	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 290.331
Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven											€ -
Groenvoorzieningen				€ 1.826.429							€ 1.708.196
Woonvlek fase 1	1	post	€ -	€ -	ja	ja	100,0%				€ -
Woonvlek fase 2	1	post	€ 538.033,00	€ 538.033	ja	ja	100,0%				€ 538.033
Woonvlek fase 3.1	1	post	€ 287.282,00	€ 287.282	ja	ja	100,0%				€ 287.282
Woonvlek fase 3.2	1	post	€ 26.581,00	€ 26.581	ja	ja	100,0%				€ 26.581
Woonvlek fase 4	1	post	€ 265.133,00	€ 265.133	ja	ja	100,0%				€ 265.133
Hoofdplanstructuur fase 1	1	post	€ 73.700,00	€ 73.700	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 61.417
Planstructuur: steilpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.570	m2	€ 10,00	€ 635.700	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 529.750
Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen				€ -							€ -
Verlichting en brandkranen in profielen (zie specificatie)	-	post	€ 2.339.404,00	€ -	ja	ja	100,0%				€ -
Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten				€ -							€ -
straat- en terreinmeubilair	-	won	€ 275,00	€ -	ja	ja	100,0%				€ -
ondergrondse afvalcontainers	-	st	€ 48.800,00	€ -	ja	ja	100,0%				€ -
speelvoorzieningen	-	won	€ 275,00	€ -	ja	ja	100,0%				€ -
Planstructuur: sport en spel		m2	€ 28,33	€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven											€ -
Noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid				€ 1.635.000							€ 1.635.000
voorzieningen natuurcompensatie	1	post	€ 35.000,00	€ 35.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 35.000
Planstructuur: Geluidwerende voorzieningen aan woningen	800	won	€ 2.000,00	€ 1.600.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 1.600.000

De ramingen voor het bouw- en woonrijp maken van woonstraten zijn gebaseerd op de kostenraming van bureau Akertech, d.d. oktober 2018. De raming voor de fasen 3.2 en 4 is gebaseerd op de voor fase 3.1 geraamde kosten per typologie (Dorpshart, Het Lint en De Erven). De ramingen zijn afgeleid van de door bureau SVP opgestelde beschrijvingen van inrichtingsaspecten voor verschillende fasen.

Een specificatie van geraamde 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 wadgebied, 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 volkstuinen.

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
Reconstruectie en verkeersregelininstallatie Stuartweg-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 rechtsafstrook 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 verkeersregelininstallatie Stuartweg-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				€ 7.837.832							€ 1.306.392
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 1	1	post	€ 825.000,00	€ 825.000	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 137.500
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 2	1	post	€ 651.750,00	€ 651.750	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 108.625
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 3.1	1	post	€ 730.606,00	€ 730.606	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 121.768
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 3.2	1	post	€ -	€ -	ja	ja	16,7%		83,3%		€ -
Hoofdplanstructuur kunstwerken fase 4	1	post	€ 985.709,00	€ 985.709	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 164.285
Hoofdplanstructuur: Berchmansweg	671	m1	€ 1.946,00	€ 1.305.766	ja	ja	16,7%		83,3%	66,7%	€ 217.715
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 1	1	post	€ 724.000,00	€ 724.000	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 120.667
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 2	1	post	€ 1.800.000,00	€ 1.800.000	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 300.000
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 3.1	1	post	€ 382.666,00	€ 382.666	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 63.778
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 3.2	1	post	€ 125.242,00	€ 125.242	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 20.874
Hoofdplanstructuur Meander (ontgraven en aanleg) in fase 4	1	post	€ 307.093,00	€ 307.093	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 51.182
Groenvoorzieningen				€ 709.400							€ 118.233
Hoofdplanstructuur fase 1	1	post	€ 73.700,00	€ 73.700	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 12.283
Hoofdplanstructuur: steilpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.570	m2	€ 10,00	€ 635.700	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 105.950
Correctiepost Inbrengwaarde hoofdplanstructuur				€ 11.091.804							€ 1.848.634
Bergmansweg inclusief bermen	24.680	m2	€ 31,69	€ 782.044	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 130.341
Kasteelterrein	107.914	m3	€ 40,00	€ 4.316.560	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 719.427
Meander en overige onderdelen	149.830	m4	€ 40,00	€ 5.993.200	ja	ja	16,7%		83,3%		€ 998.867

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 en in mei 2018 is geactualiseerd. De uitkomst daarvan bedraagt nominaal € 9.812.816,--. Dit bedrag wordt als een forfaitair bedrag geraamd in het jaar dat het ruimtelijke besluit wordt genomen en niet nader gefaseerd. Wel wordt er rente toegerekend aan de berekende plankosten.

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

Bijlagen bij bijlage 1

- 11.1 Grondbalans totaal plan, Akertech Adviseurs BV, d.d. 10 september 2018.
- 11.2 Geotechnisch ophoogadvies van Oranjewoud van 1 mei 2012
- 11.3 Profielen Hoef en Haag <<vervallen>>
- 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

Ontwikkeling Hoef en Haag te Vianen

2017112

Grondbalans totaalplan

Hoef en Haag CV

10-09-2018

Documentnummer:

2017112 Grondbalans totaal
2018.docx

Status:

Definitief

Versie:

1

Opsteller:

WR

Kwaliteitscontroleur:

MS

Projectleider:

WR

Akertech Adviseurs BV

Postbus 89
5070 AB UDENHOUT
Handelsweg 5
5071 NT UDENHOUT
Telefoon: 013 522 99 00
Fax: 013 522 99 99
KVK: 578 12 918
IBAN:
NL42 RABO 0131970127
BTW: 8527.47.093.B.01

Lid KIVI-NIRIA
www.akertech.nl
info@akertech.nl

INHOUDSOPGAVE

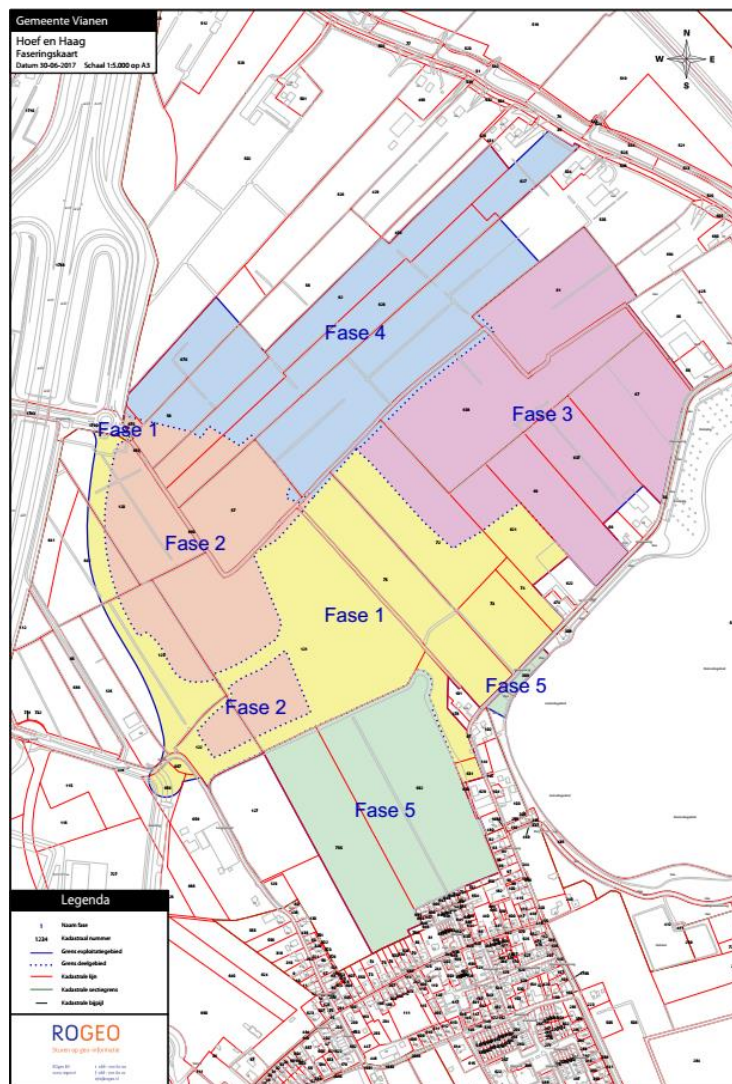
1. INLEIDING	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Brondocumenten	3
1.3 Uitgangspunten	3
2. Grondbalans	4
2.1 Werkwijze	4
2.2 Resultaten	5
Bijlage(n)	1
Bijlage I Inrichtingsplan RoGeo	
Bijlage II Grondbalans	

1. INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Voor de exploitatie van ontwikkeling Hoef & Haag te Vianen is er behoefte de globale grondbalans jaarlijks te iken. De laatste versie grondbalans opgesteld door Antea Group dateert van 26 april 2017, dit document wordt als basis gebruikt voor de in dit rapport beschreven herziening van de grondbalans.

Het plangebied van de ontwikkeling is opgedeeld in een 5-tal fases. De in de grondbalans opgenomen fasering stemt overeen met de door RoGeo opgesteld fasering conform onderstaande afbeelding 1.



Afbeelding 1

1.2 BRONDOCUMENTEN

Voor het opstellen van de grondbalans zijn de volgende documenten gehanteerd :

- Hoogtemeting plangebied : tekening 6684MI-totaal d.d. 1-11-2010 Neitraco
- Grondbalans april 2017 Hoef & Haag d.d. 26-4-2017 Antea
- Structuurplan riolering d.d. 4-4-2017 Antea
- Inrichtingsplan fase 1, 2 en 3.1 d.d. 15-8-2018 RoGeo
- Grondgebruik exploitatiegebied d.d. 13-2-2017 SVP
- KIOR 2016 d.d. 12-2-2016 Gemeente Vianen
- Hoeveelheden ruimtegebruik : vf180823_opp_bew Lka.xlsx

1.3 UITGANGSPUNTEN

- Bodem Meander : -0,15 m NAP -> 1 meter waterdiepte met waterpeil +0,85 m NAP
- Bodemafdichting Meander : minimaal 1 m klei (-1,15 tot -0,15 m NAP) -> indien er geen natuurlijk kleilaag aanwezig is. Uit onderzoek naar kleisamenstelling ter plaatse van Meander fase 2 (bron : rapport 02P011506-RG-01 Inpijn-Blokpoel d.d. 18-6-2018) is gebleken dat vrijkomende klei geschikt is voor toepassing als bodemafdichting wat tevens is bevestigd door waterschap Rivierenland. De verwachting is dat benodigde bodemafdichting in het plangebied gemaakt kan worden met gebiedseigen klei, het extra graven en aanvullen van deze afdichting is hiermee in balans (uit = in) en wordt derhalve niet meegenomen in de totale grondbalans.
- Afwerking bouw kavels : om op bouw kavel niveau een gesloten grondbalans te krijgen worden de bouw kavels afgewerkt op een hoogte van 0,55 m +/- bouwpeil.
- Het bouwpeil wordt bepaald op 0,15 m +/- nieuw maaiveldpeil.
- Voor de zetting in het plangebied zal met name te leveren zand worden ingezet (overhoogte). De overhoogte zal per deelfase worden herbruikt. Er wordt in de grondbalans geen rekening gehouden met eventueel overschot bij voltooiing van het plan.

2. GRONDBALANS

2.1 WERKWIJZE

Op basis van de brondocumenten zijn de parameters voor de grondbalans bepaald waaronder de diverse oppervlakken, de oorspronkelijke en nieuwe maaiveldhoogtes. Hierbij zijn in het verleden gehanteerde waarden ter verificatie gehanteerd. De grondbalans is gebaseerd op de bij het exploitatieplan gehanteerde fasering, deze wijkt af van de fasering zoals door Antea is gehanteerd in de grondbalans van april 2017. In tegenstelling tot de grondbalans van Antea is er uitgegaan van de oorspronkelijke nul-situatie en is de grondbalans van fase 1 (afgerond deelplan, zoals opgenomen in grondbalans april 2017) buiten beschouwing gelaten.

Parameters :

- Oppervlakken, per deel fase, gedifferentieerd naar :
 - woongebied (bouwkavels en inrichting openbaar gebied)
 - water (Meander, watergangen en overige waterpartijen)
 - overige (inrichting openbaar groen)
- Bestaand maaiveld : gemiddelde van maaiveldwaarde per fase
- Nieuw maaiveld : indicatieve maaiveldhoogte (bron: Structuurplan riolering, figuur 2-4)
- Openbaar gebied, wegverhardingen :
 - Cunetten van zand 20 cm (te leveren)
 - Fundering van menggranulaat 30 cm (te leveren)
- Openbaar gebied, ondergrondse infra :
 - Zand in rioolsleuven (te leveren)
 - Zand in kabel- en leidingsleuven (te leveren)
 - Zetting : voor de zetting van het plangebied is een waarde van 0,10 m aangenomen
- Bouwkavels : aanleghoogte bouwkavels op 0,40 cm -/- nieuwe maaiveld (gesloten grondbalans op kavel-niveau).

De parameters voor de oppervlakken zijn bepaald op basis van de tekening Inrichtingsplan van RoGeo d.d. 15-8-2018 (zie bijlage I).

2.2 RESULTATEN

De parameters zijn verwerkt in een Excel-bestand waarbij middels onderliggende formules de diverse hoeveelheden worden berekend. Wijzigingen in de parameters kunnen eenvoudig worden gewijzigd en geven direct inzicht in de gevolgen van de grondbalans. Op basis van de huidige parameters is de grondbalans opgesteld en als bijlage II toegevoegd.

RESUME

Totaal aanvullen :	594.850	m3	
Totaal ontgraven :	137.230	m3	-
Totaal te leveren :	457.620	m3	
 <u>Levering opgebouwd uit :</u>			
- zand cunet -sleuf riool/k&l	174.459	m3	
- fundering wegen : menggranulaat	34.769	m3	
- grond	248.391	m3	+
	457.620	m3	

Hoeveelheden per fase in m3

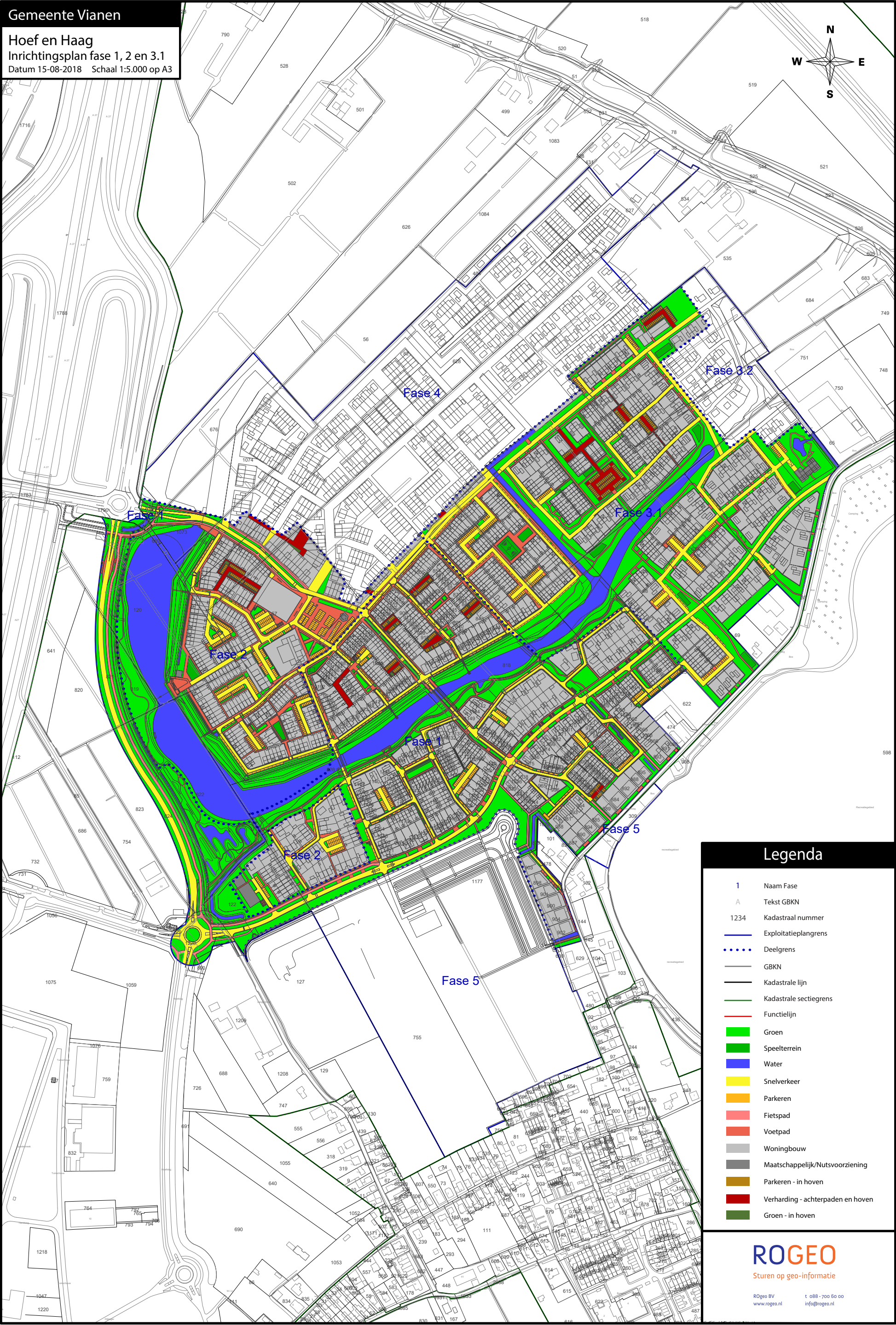
	Fase 1	Fase 2	Fase 3.1	Fase 3.2	Fase 4	Fase 5
Zand	54.789	26.549	41.254	876	47.788	3.203
Menggranulaat	11.328	5.810	8.375	159	8.669	429
Grond	62.698	40.342	52.485	7.383	51.759	33.724

Bijlage(n)

Bijlage I
Inrichtingsplan RoGeo

Gemeente Vianen

Hoef en Haag
Inrichtingsplan fase 1, 2 en 3.1
Datum 15-08-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

- 1 Naam Fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Deelgrens
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Functieline
- Groen
- Speelterrein
- Water
- Snelverkeer
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Woningbouw
- Maatschappelijk/Nutsvoorziening
- Parkeren - in hoven
- Verharding - achterpaden en hoven
- Groen - in hoven

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage II

Grondbalans

Ontwikkeling Hoef & Haag te Vianen

Projectnummer : 2017112
 Onderdeel : Globale grondbalans totaalplan
 Datum : 10-09-2018

	bruto oppervlakte plangebied	netto oppervlakte woongebied	oppervlakte water	oppervlakte overig	hoogte bestaande maaiveld (gemiddeld)	hoogte nieuw maaiveld (gemiddeld)	aanvulling woongebied	aanvulling overig	bodempeil water	ontgraving water
fase 1	208.740 m2	131.510 m2	9.020 m2	68.210 m2	2,15 m +NAP	3,00 m +NAP	111.784 m3	57.979 m3	-0,15 m + NAP	20.746 m3
fase 2	132.530 m2	84.320 m2	23.680 m2	24.530 m2	1,75 m +NAP	2,75 m +NAP	84.320 m3	24.530 m3	-0,15 m + NAP	44.992 m3
fase 2 (diepe delen Meander)	- m2	- m2	2.930 m2	- m2	1,75 m +NAP	n.v.t m +NAP	n.v.t. m3	n.v.t. m3	-1,15 m + NAP	8.497 m3
fase 3.1	174.480 m2	136.800 m2	8.680 m2	29.000 m2	1,90 m +NAP	3,00 m +NAP	150.480 m3	31.900 m3	-0,15 m + NAP	17.794 m3
fase 3.2	24.580 m2	14.040 m2	2.920 m2	7.620 m2	1,50 m +NAP	3,00 m +NAP	21.060 m3	11.430 m3	-0,15 m + NAP	4.818 m3
fase 4	174.350 m2	135.870 m2	12.870 m2	25.610 m2	1,35 m +NAP	2,60 m +NAP	169.838 m3	32.013 m3	-0,15 m + NAP	19.305 m3
fase 5	112.270 m2	- m2	11.090 m2	101.180 m2	1,75 m +NAP	2,00 m +NAP	- m3	25.295 m3	-0,15 m + NAP	21.071 m3
totaal sub							537.481 m3	183.146 m3		137.223 m3
correctie grondbalans bouwkavels (afwerkhoogte 55 cm +/- bouwpeil = 40 cm +/- nieuw maaiveld)							-125.788 m3			
Totaal na correctie							411.693 m3			
afronding							7 m3			
totaal na afronding							411.700 m3	183.150 m3		7 m3
										137.230 m3

RESUME

Totaal aanvullen : 594.850 m3
 Totaal ontgraven : 137.230 m3 -
 Totaal te leveren : 457.620 m3

Levering opgebouwd uit :

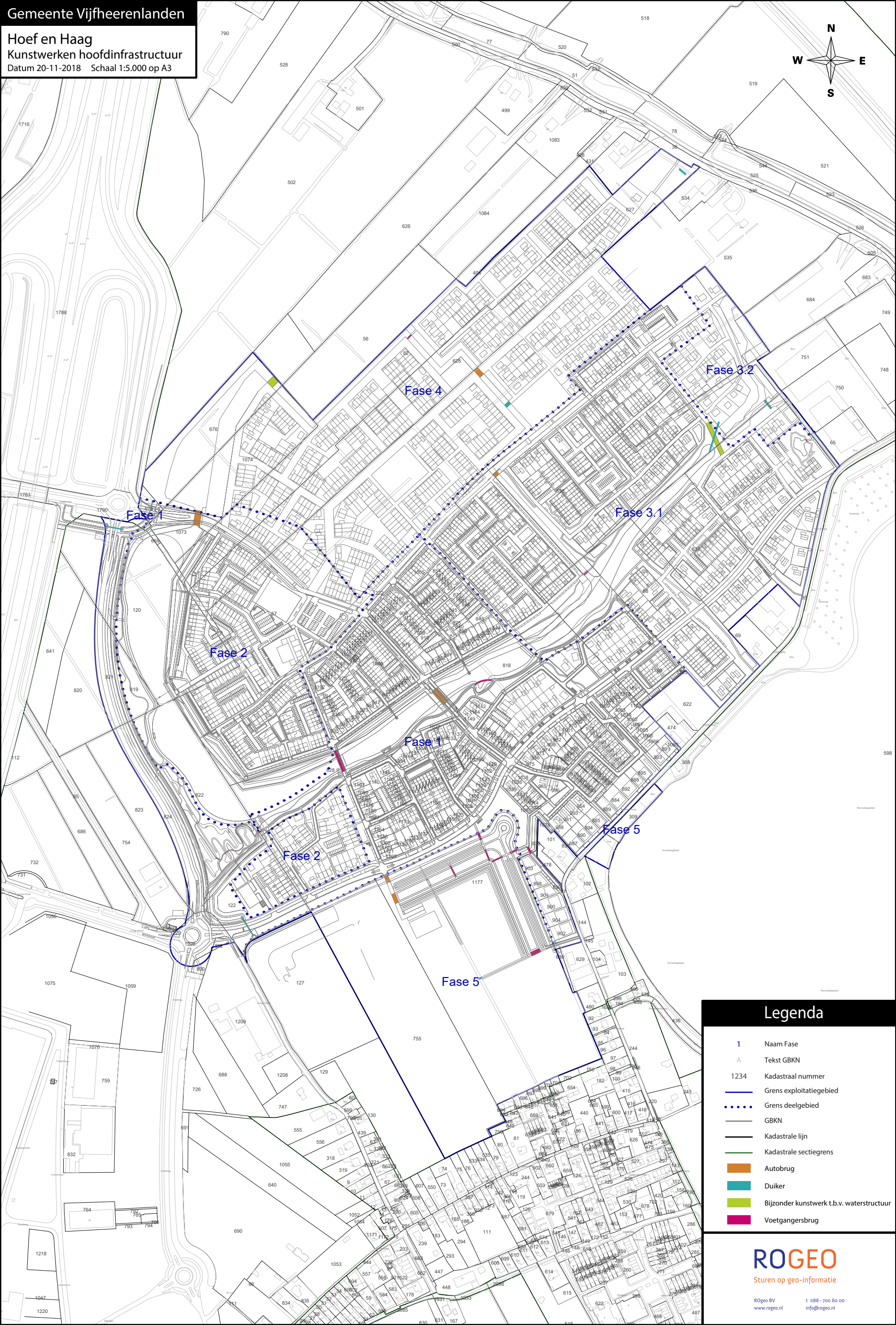
		Fase 1	Fase 2	Fase 3.1	Fase 3.2	Fase 4	Fase 5
- zand cunet -sleuf riool/k&l	174.459 m3	54.789	26.549	41.254	876	47.788	3.203
- fundering wegen : menggranulaat	34.769 m3	11.328	5.810	8.375	159	8.669	429
- grond	248.391 m3 +	62.698	40.342	52.485	7.383	51.759	33.724
	457.620 m3						

11.1 Grondbalans totaal plan, Akertech Adviseurs BV, d.d. 10 september 2018.

11.4 OVERZICHTSKAART GERAAMDE KUNSTWERKEN

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag
Kunstwerken hoofdinfrastructuur
Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

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

ROGEO

Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 12.DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

Gronduitgifte

De opbrengsten door gronduitgifte worden geraamd op nominaal € 95.765.355 en zijn als volgt berekend.

De raming van de opbrengsten is gebaseerd op een proeve van inrichting, die er in hoofdzaak toe dient om te bepalen of uitvoering van het Masterplan haalbaar is. Deze proeve van inrichting fasegewijs wordt uitgewerkt in inrichtingsplannen, die de basis vormen voor wijziging van dit exploitatieplan.

De opbrengstenraming voor deze 3^e herziening is gebaseerd op een gedeeltelijke uitwerking van deelgebied 3 (fase 3.1) in een inrichtingsplan en een actualisatie van de inrichtingsplannen voor de deelgebieden 1 en 2. Er is een nog niet uitgewerkte fase 3.2 toegevoegd, bestaande uit het gebied dat onder invloed staat van de milieucirkel van een naastgelegen bedrijf.

De nu gehanteerde opbrengstraming per fase en eigendom heeft voor de fasen 3.2 en 4 een voorlopig karakter.

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 op de startdatum van de exploitatie.

Bestemming	Programma	Prijs/m ² in €
Woongebied	sociaal	201
Woongebied	vrije sector 2014	300
Woongebied	vrije sector 2018	325
Woongebied	vrije kavel	350
Woongebied	Appartementen (sociaal)	300
Woongebied	appartementen (vrije sector)	500
Niet-woningbouw	Maatschappelijk*	125
Niet-woningbouw	Detailhandel**	200

* maatschappelijke en culturele voorzieningen

** detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel

Op basis van marktontwikkelingen is de prijs voor vrije sectorgrond verhoogd van € 300 naar € 335 per m² per startdatum van de exploitatie. Die verhoging is alleen van toepassing op gronden waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verstrekt.

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

De grondprijzen voor grondgebonden 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% vanaf 2016.

Eigenaar	Eigendom	Omschrijving	Woningbouw			Niet woningbouw				Totale opbrengsten
			Oppervlakte	Grondprijs	Grondopbrengst	Oppervlakte	eenheid	grondprijs	opbrengst	
1	1	sociaal	43.308	€ 201	€ 8.704.908				€ 8.704.908	
1	1	vrije sector 2014	51.132	€ 300	€ 15.339.600				€ 15.339.600	
1	1	vrije sector 2018	119.681	€ 325	€ 38.896.325				€ 38.896.325	
1	1	appartement vrije sector	1.077	€ 500	€ 538.500				€ 538.500	
1	1	appartement sociale huur	2.079	€ 300	€ 623.700				€ 623.700	
1	1	appartement sociale huur en sociale koop	2.427	€ 300	€ 728.100				€ 728.100	
1	1	vrije kavel	20.310	€ 350	€ 7.108.500				€ 7.108.500	
1	1	detailhandel, niet zijnde supermarkt				500	m2 bvo	€ 200,00	€ 100.000	
1	1	horecafunctie				500	m2 bvo	€ 125,00	€ 62.500	
1	1	onderwijs/kinderopvang				4.000	m2 bvo	€ 125,00	€ 500.000	
1	1	zorg en welzijn				750	m2 bvo	€ 125,00	€ 93.750	
1	1	supermarkt				1.750	m2 bvo	€ 200,00	€ 350.000	
	Totaal 1		240.014		€ 71.939.633	7.500	€ -		€ 1.106.250	
					€ 73.045.883				€ 73.045.883	
10	10	sociaal	577	€ 201	€ 115.977				€ 115.977	
10	10	vrije sector 2018	5.549	€ 325	€ 1.803.425				€ 1.803.425	
	Totaal 10		6.126		€ 1.919.402	-			0	
					€ 1.919.402				€ 1.919.402	
11	11.1	sociaal	957	€ 201	€ 192.357				€ 192.357	
11	11.1	appartement sociale huur	21	€ 300	€ 6.300				€ 6.300	
11	11.1	vrije sector 2018	2.648	€ 325	€ 860.600				€ 860.600	
	Totaal 11.1		3.626		€ 1.059.257	-			0	
					€ 1.059.257				€ 1.059.257	
14	14	vrije sector 2018	12.449	€ 325	€ 4.045.925				€ 4.045.925	
	Totaal 14		12.449		€ 4.045.925	-			0	
					€ 4.045.925				€ 4.045.925	
17	17	sociaal	867	€ 201	€ 174.267				€ 174.267	
17	17	vrije sector 2018	2.080	€ 325	€ 676.000				€ 676.000	
17	17	vrije kavel	1.252	€ 350	€ 438.200				€ 438.200	
	Totaal 17		4.199		€ 1.288.467	-			0	
					€ 1.288.467				€ 1.288.467	
18	18.1	sociaal	1.636	€ 201	€ 328.836				€ 328.836	
18	18.1	vrije kavel	1.489	€ 350	€ 521.150				€ 521.150	
18	18.1	vrije sector 2018	7.325	€ 325	€ 2.380.625				€ 2.380.625	
	Totaal 18.1		10.450		€ 3.230.611	-			0	
					€ 3.230.611				€ 3.230.611	
18	18.2	sociaal	7.085	€ 201	€ 1.424.085				€ 1.424.085	
18	18.2	vrije sector 2018	28.391	€ 325	€ 9.227.075				€ 9.227.075	
18	18.2	vrije kavel	1.499	€ 350	€ 524.650				€ 524.650	
	Totaal 18.2		36.975		€ 11.175.810	-		€ -	€ 11.175.810	
	Eindtotaal		313.839		€ 94.659.105	7.500		€ 1.106.250	€ 95.765.355	

Subsidies en bijdragen

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

Bijdrage toekomstige ontwikkelingen

Er 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 correctiepost bestaat uit een aan toekomstige ontwikkelingen toe te rekenen post voor de aanleg van voorzieningen en een deel van de inbrengwaarde van de gronden die daaraan kan worden toegerekend. De bijdrage is als volgt samengesteld (contante waarde per 1-1-2018):

Bijdrage toekomstige locaties:	€ 3.294.965
bijdrage voor voorzieningen	€ 1.446.331
bijdrage voor inbrengwaarde	€ 1.848.634

BIJLAGE 13. OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Som van M2	Kolomlabels																
Rijlabels	Buiten beschouwing	Fietspad	Groen	Nutsvoorzieningen	Parkeren	Snelverkeer	Speelruimte	Uitgebaar	Uitgebaar groen	Uitgebaar maats	Uitgebaar verharding	achte	Uitgebaar	gemeent	Voetpad	Water	Endtotaal
	15.698		21.350												99	3.920	41.067
6	15.698		21.350												99	3.920	41.067
	1.279	1.301	11.535		76	142	3.554	358	3.729						2.339	11.750	36.063
11.1	40	705	9.616		76	142	1.889	358	3.729						2.341	11.746	30.542
11.2	1.239	996	1.919				1.665								98	4	5.521
	72																72
19	72																72
	25.302	4.066	198.968		57	16.561	69.576	15.564	298.009	2.441	2.632	9.928	2.427	34.538	69.689	609.758	
1	25.302	4.066	198.968		57	16.561	69.576	15.564	298.009	2.441	2.632	9.928	2.427	34.538	69.689	609.758	
			4.199			534	1.445	131	12.449						685	1.347	20.790
14			4.199			534	1.445	131	12.449						685	1.347	20.790
	1.749																1.749
15	1.749																1.749
			3.037				2.727		6.126	101		1.058			2.738	15.787	
10			3.037				2.727		6.126	101		1.058			2.738	15.787	
			3.749				1.487		4.199	9		817			179	10.440	
17			3.749				1.487		4.199	9		817			179	10.440	
			15.620			653	15.625	581	47.500	133		7.328			1.110	2.665	91.215
18.1			7.734			653	2.209	581	10.450			1.110	1.486		24.708		
18.2			7.886				13.416		36.975	133		7.328			1.170	66.917	
Endtotaal	44.100	5.367	198.458		133	17.890	94.414	16.694	312.012	2.684	2.632	19.131	2.427	38.950	72.109	826.941	

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 14: TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE



TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening
inzake het woningbouwplan

Hoef en Haag te Vianen **3e Herziening Exploitatieplan**



In opdracht van:

Gemeente Vianen
Postbus 46
4130 EA te Vianen

Datum:

2 november 2018

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht en bezichtiging	
1.1 Opdrachtgever en opdracht	4
1.2 Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)	4
1.3 Onderwerp van rapport (taxatieobject)	4
1.4 Bezichtiging	4
2. Doel van de taxatie	4
3. Verantwoording en aansprakelijkheden	
3.1 Aansprakelijkheid	4
3.2 Juistheid informatie van opdrachtgever	4
3.3 Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum	5
3.4 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
3.5 Recht van kopie	5
3.6 Kamer NRVt en taxatietype	5
3.7 Instructies van de opdrachtgever	5
3.8 Taxatiestandaarden	5
3.9 Toetsing en 4-ogen principe	6
3.10 Vereisten NRVt deels buiten toepassing	6
3.11 Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
3.12 Bijzondere uitgangspunten	7
3.13 Concept en trackrecord	7
4. Waardering	8
5. Omschrijving plan en planologie	
5.1 Omschrijving van het plan Hoef en Haag	9
5.2 Bovenwijkse voorzieningen	13
5.3 Planologie en wijziging	13
5.3.1 Vigerende planologie	13
5.3.2 Het herziene Exploitatieplan "Hoef en Haag"	14
5.4 Grondslag voor een actualisatie van de inbrengwaarde	15
6. Privaatrechtelijke aspecten	
6.1 Geraadpleegde informatie	16
6.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	16
6.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	16
6.4 Quota, productierechten en milieueffecten	16
6.5 Bodem- en asbestverontreiniging	16
7. Publiekrechtelijke aspecten	
7.1 Toegestaan gebruik	17
7.2 Wet voorkeursrecht gemeenten	17
7.3 Andere publiekrechtelijke beperkingen	17
7.4 Monumenten	17
8. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
8.1 Juridische uitgangspunten	18
8.2 Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	19
8.2.1 Algemeen over waarde e.a.	19
8.2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	20
8.2.3 Waarderingsmethodieken	21
8.2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	21
8.2.5 Schattingsonzekerheid	21

8.3 Grond en waardebepaling	22
8.3.1 Waarderingsgrondslag	22
8.3.2 Grondwaarde	22
8.3.3 Waarderingsmethode	22
8.4 Bebouwd vastgoed en waardebepaling	23
8.4.1 Bebouwd vastgoed	23
8.4.2 Waarderingsmethode	24
8.4.3 Waardering	24
9. Grondmarkt	
9.1 Geraadpleegde informatie	25
9.2 De invloed van de regievoerder	25
9.3 Marktinformatie voor de waardepeildatum van 1 januari 2018	25
9.3.1 De markt voor bestaande woningen	25
9.3.2 De markt voor nieuwbouwwoningen	27
9.3.3 Lokale ontwikkeling	28
9.3.4 SWOT-analyse	28
10. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond	
10.1 Complex	29
10.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid	29
10.3 Toegepaste methodiek	30
10.4 Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting	33
11. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening	35

1. Opdracht en bezichtiging

1.1 Opdrachtgever en opdracht

Opdrachtgever is de gemeente Vianen, postbus 46, 4130 EA te Vianen. Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is bij voor akkoord ondertekende offerte van 8 juni 2018 op 3 juli 2018 **opdracht** verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor het project Hoef en Haag te Vianen, vanwege de 3^e Herziening van het Exploitatieplan dienaangaande, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

1.2 Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en Register-Taxateur van onroerende zaken verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., (**opdrachtnemer**) gevestigd Brede Haven 6, 5211 TL in 's-Hertogenbosch.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM is als Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**) onder registratienummer RT246295305. De heer De Bont (hierna ook: **taxateur**) voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Hij verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid.

1.3 Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (**het taxatieobject**) betreft het exploitatieplangebied voor de 3^e Herziening van het Exploitatieplan "Hoef en Haag". Nadere afbakening (in kadastrale percelen) van het taxatieobject volgt later nog in dit rapport.

1.4 Bezichtiging

Op 9 juli en 28 augustus 2018 zijn de betreffende onroerende zaken in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht heeft taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk geacht. Ten deze wordt verwezen naar paragraaf 3.10 hierna.

2. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro inzake het woningbouwproject Hoef en Haag te Vianen, het gedeelte althans daarvan wat met de 3^e Herziening van het Exploitatieplan "Hoef en Haag" wordt voorgestaan.

3. Verantwoording en aansprakelijkheden

3.1 Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

3.2 Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens telkens de bron van verkrijging worden vermeld.

3.3 Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn op 9 juli en 28 augustus 2018 vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van het gebied. De taxateur heeft dit in het belang van opdrachtgever, in de fase waarin de 3^e herziening van het exploitatieplan en (de gedachten over) het kostenverhaal dientengevolge zich thans nog bevinden, verstandig geacht. Er wordt dienaangaande verwezen naar de paragrafen 1.4 en 3.10.

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Nu de parameters in de 3^e Herziening van het Exploitatieplan alle zijn bepaald per **1 januari 2018**, is in dit rapport die datum ook aangehouden als waardepeildatum.

Opgemerkt wordt nog dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de taxateur, mits hem redelijkerwijs kenbaar, dit zal melden aan de opdrachtgever en vice versa. De taxateur is thans niet gebleken dat deze situatie zich heeft voorgedaan. Wijzigingen voor de taxatie, als die zich naar aanleiding van het vorenstaande voordoen, zijn vastgelegd in het taxatierapport onder paragraaf 3.13 (concept en trackrecord). Tevens is de taxateur er in dit rapport van uitgegaan, dat de door hem aangetroffen situatie bij bezichtiging op 9 juli en 28 augustus 2018 hetzelfde was in de zin van relevant voor deze taxatie en dit rapport, op de aangehouden waardepeildatum van 1 januari 2018.

3.4 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp (het taxatieobject) van dit taxatierapport.

De taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat de taxateur niet eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden heeft verricht en dat het door de taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

3.5 Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur. Wel is taxateur er mee bekend, dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het nieuwe exploitatieplan. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

3.6 Kamer NRVT en taxatietype

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de **Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV)** van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**). Verwezen wordt wel naar paragraaf 3.10 hierna. Er is sprake van een volledige taxatie (**taxatietype**).

3.7 Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

3.8 Taxatiestandaarden

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2016 van de EVS. Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en hij heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het relevante reglementen voor Landelijk en Agrarisch Vastgoed zoals opgesteld door het NRVT (te vinden op www.nrvt.nl).

3.9 Toetsing en 4-ogen principe

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVt) en deskundige op het gebied van de Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en op het gebied van de Onteigeningswet. Een formele plausibiliteitstoets is achterwege gelaten, omdat dit rapport veel verder strekt, bijvoorbeeld al in juridische zin, dan een singuliere taxatie. Specialistische kennis over de Wro (de Afdeling grondexploitatie) en de onteigeningswetgeving is in casu vereist en vanwege de fase waarin het nieuwe bestemmingsplan, exploitatieplan en (de gedachten over) het kostenverhaal zich thans nog bevinden, heeft de taxateur het voor opdrachtgever bovendien niet verstandig geacht welke andere taxateur dan ook bij dit rapport en deze taxatie te betrekken. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf 3.10 hierna.

3.10 Vereisten NRVt deels buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (PTD) wordt mede beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening en de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Verwezen wordt dienaangaande en daarbij naar het Reglement Definities NRVt 2018, voor zover daarin wordt gesproken over Wettelijke Taxaties (pagina 9 van het reglement), te vinden op www.nrvt.nl. Te lezen valt in dat reglement onder meer, dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een Professionele Taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur evenwel (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. Bepaald is, dat een Register-Taxateur alleen kan afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving, usance van het vakgebied of jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd. De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (eveneens te vinden op www.nrvt.nl).

Het taxeren van de Inbrengwaarde is als een Wettelijke Taxatie genoemd in het Reglement Definities NRVt 2018. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde dus boven de reglementen van het NRVt. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op de taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de onderhavige opdracht, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of niet per definitie, een en ander zoals hiervoor en hierna nog nader (wordt) omschreven. De taxateur heeft in casu bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waardebegrip niet dat van marktwaarde gebruikt en in het kader van de aard van de opdracht is een volledige objectinspectie (opname) achterwege gelaten. Het vorenstaande neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVt voorstaan. Bij afwijking is, zoveel als door taxateur nodig geacht, het principe van Comply and Explain aangehangen.

3.11 Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden, een en ander zonder verdere noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

Eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van de taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW , tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd en er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging en de daarvoor dienende offerte.

De taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens bevindingen, maar is zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

3.12 Bijzondere uitgangspunten

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

3.13 Concept en trackrecord

Op 31 oktober 2018 is aan opdrachtgever het finale concept voor dit taxatierapport voorgelegd. Opdrachtgever is daarbij de gelegenheid geboden inhoudelijk te reageren en aanbevelingen te doen. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot aanpassing van dit taxatierapport.

4. Waardering

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 27.654.840,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond:	€ 100.000,-
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*):	--
5. Sloopkosten(*):	€ 36.000,-

Totale bruto inbrengwaarde:	€ 27.790.840,-

(*): Deze kostenposten zijn door taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door opdrachtgever in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

5. Omschrijving plan en planologie

5.1. Omschrijving van het plan Hoef en Haag

Het bestemmingsplan Hoef en Haag is begin 2014 vastgesteld en op 10 december 2014 onherroepelijk geworden en dat geldt ook voor het daarbij behorende exploitatieplan. Op 15 september 2015 vervolgens is het 1^e Wijzigingsplan Hoef en Haag vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van een bestemming van een strook grond en dat plan is eveneens onherroepelijk. 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 2^e Herziening van het Exploitatieplan is op 21 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Vianen en op 9 januari 2018 onherroepelijk geworden.

De planvorming uit 2014 en 2015 tezamen, voorziet in de bouw van maximaal 1.500 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen, riolering, water, groen etc. in het gebied Hoef en Haag. Het bestemmingsplan Hoef en Haag is een globaal plan dat verder wordt ingevuld met toepassing van (een) exploitatieplan(nen). Het bij het bestemmingsplan Hoef en Haag behorende exploitatieplan voorziet in een aantal deelgebieden, waarvan het de bedoeling was en ook nog steeds is dat deze gebieden, met inachtneming van de hoofdcontouren die van toepassing zijn op het gehele woongebied Hoef en Haag, als 'zelfstandige' delen (inclusief meerdere fasen) zouden worden gerealiseerd. Om deze reden bepaalt het initiële exploitatieplan dat voor elk deelgebied een inrichtingsplan moet worden opgesteld, waarbij zo'n inrichtingsplan dan vervolgens onderdeel is van een herziening van het exploitatieplan voor het desbetreffende deelgebied. In het inrichtingsplan voor Deelgebied 2 is daarbij inmiddels ook een school (onderwijs en kinderopvang) geprojecteerd in het centrum van dit deelgebied en in Deelgebied 2 is tevens een supermarkt geprojecteerd. Deze supermarkt zal een omvang krijgen van circa 1.750m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en de supermarkt wordt gesitueerd aan De Brink. Naast de supermarkt en de school voorziet Deelgebied 2 voorts ook in een vestiging ten behoeve van de zorg en het welzijn (bestaande uit een praktijk voor huisartsen onder één dak, aangevuld met andere eerste lijn gezondheidszorg en een tandartsenpraktijk), een qua oppervlakte beperkte commerciële functie en een evenzo beperkte horecafunctie.

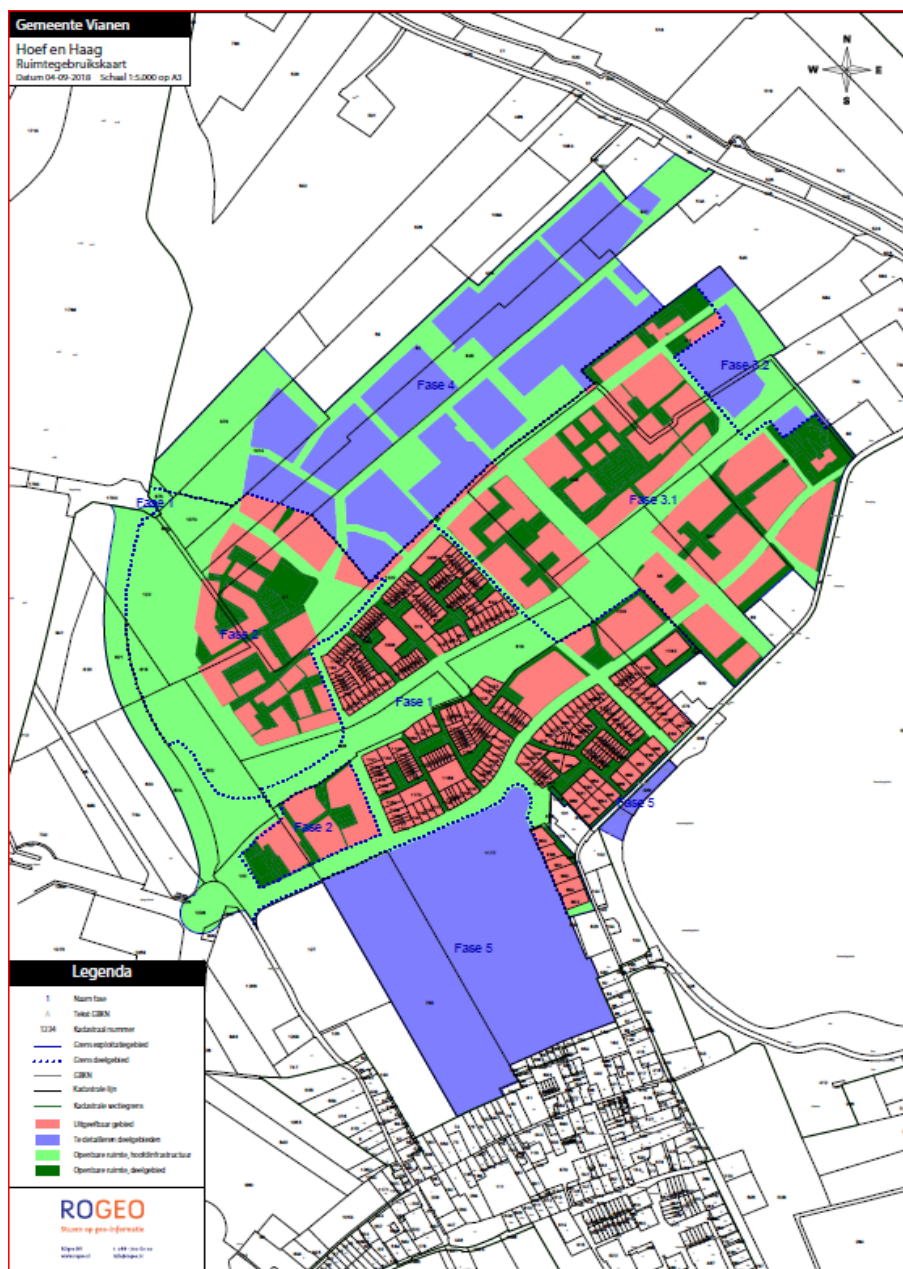
De dit rapport betreffende 3^e Herziening van het Exploitatieplan heeft in hoofdzaak betrekking op de Deelgebieden 3, 4 en 5. De 3^e herziening heeft echter ook betrekking op de Deelgebieden 1 en 2, die overigens ook al zijn opgenomen in de 2^e herziening, hoewel de 3^e herziening voor deze gebieden enkel tot wat kleine grenscorrecties zal leiden en enkele weinig significante verschuivingen tussen deelgebieden met betrekking tot wat aantallen woningen.

In de onderstaande tabel voorts, is een beschrijving opgenomen van de fasegewijze uitvoering in de deelgebieden.

Fase	Deelgebied	Start bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen	Start inrichting openbare ruimte	Start omgevingsvergunning voor bouwen
1	1	2015	2017	2016 t/m 2019
2	2	2017	2018	2018 t/m 2020
3.1	3	2019	2020	2019 t/m 2022
3.2	3	2020	2021	2020 t/m 2022
4	4	2022	2023	2022 t/m 2025
5	5	2020	2021	2021

Aan de gronden in het exploitatieplangebied zijn de volgende functies toegekend.

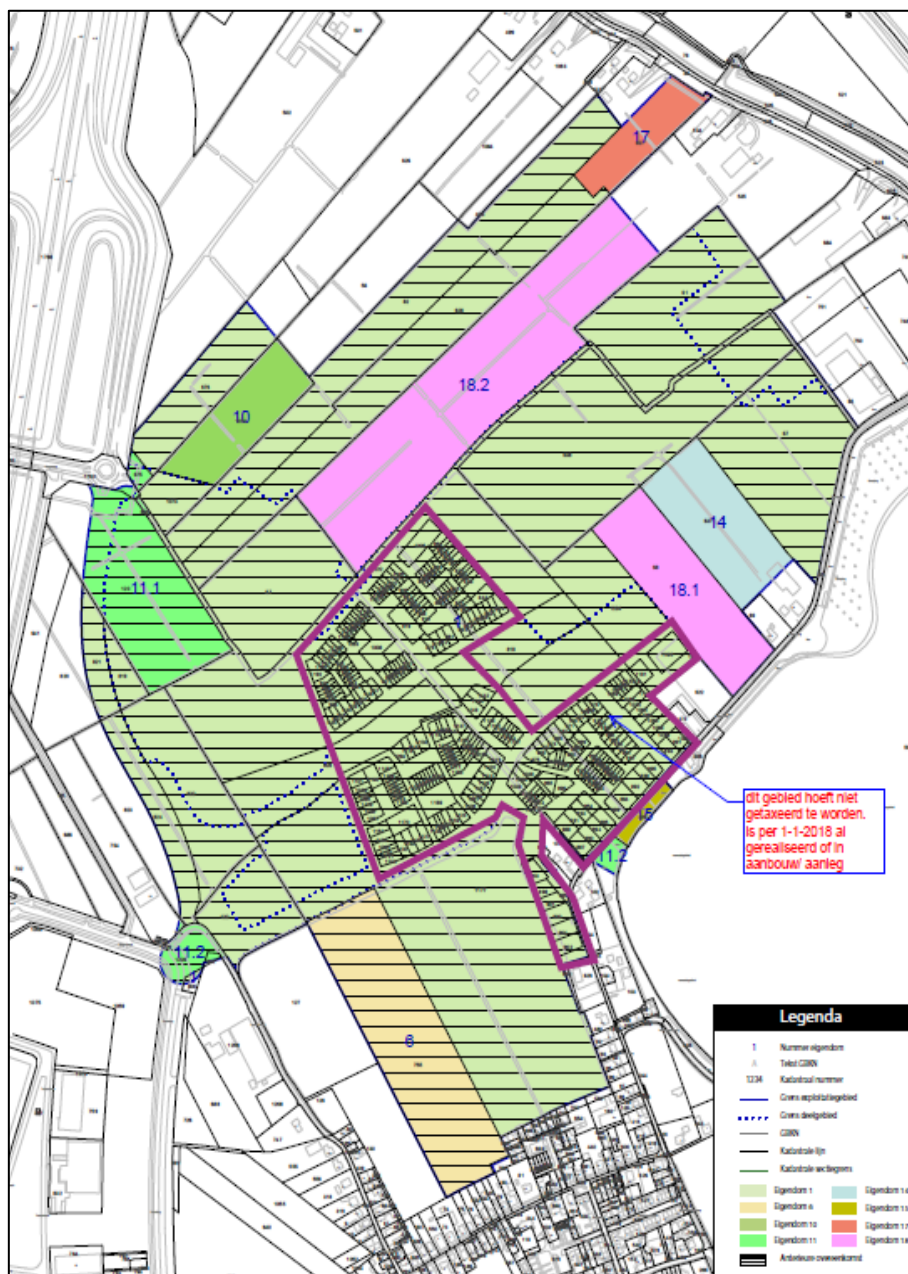
Bestemming		Procentueel
Uitgeefbaar	Woningbouw	37%
	Overige functies	0,6%
Verharding	Wegen	14%
	Parkeren	2%
	Fietspaden	0,6%
	Voetpaden	5%
Groen	Inclusief ruiterspaden	24%
Water		9%
Recreatie	Speelterreinen en recreatie	2%
Overige functies		5%
Totaal afgerond		100%



Ruimtegebruiksk kaart Hoef en Haag, tekening van 4-9-2018

Kaart Uitgiftecategorieën Hoef en Haag, tekening van 23-8-2018

Het exploitatieplangebied voor Hoef en Haag in totaal omvat een oppervlakte van 826.941m². Hiervan is in deelgebied 1 en 2 reeds 135.270m² gerealiseerd en dat gedeelte is buiten de taxatieopdracht gelaten. Dit betekent dat **691.671m²** resteert, **hetgeen getaxeerd is in dit rapport**. Op de onderstaande tekening is het totale exploitatieplangebied aangegeven, waarbij het niet te taxeren deel met een paarse lijn is omkaderd.



Eigendomskaart d.d. 27 juni 2018. Alle gearceerde gebieden, met uitzondering van de paars omkaderde gedeelten, vormen tezamen het getaxeerde gedeelte van het exploitatieplangebied

5.2 Bovenwijkse voorzieningen

Met het exploitatieplan worden ook kostencomponenten betrokken voor bovenwijkse voorzieningen die niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Het betreft onder meer voorzieningen zoals de aanleg van een waterpartij ten behoeve van waterberging, de aan te leggen fietsinfrastructuur richting het centrum van Vianen en de (reeds aangelegde) noordelijke rotonde bij de aansluiting met de A27.

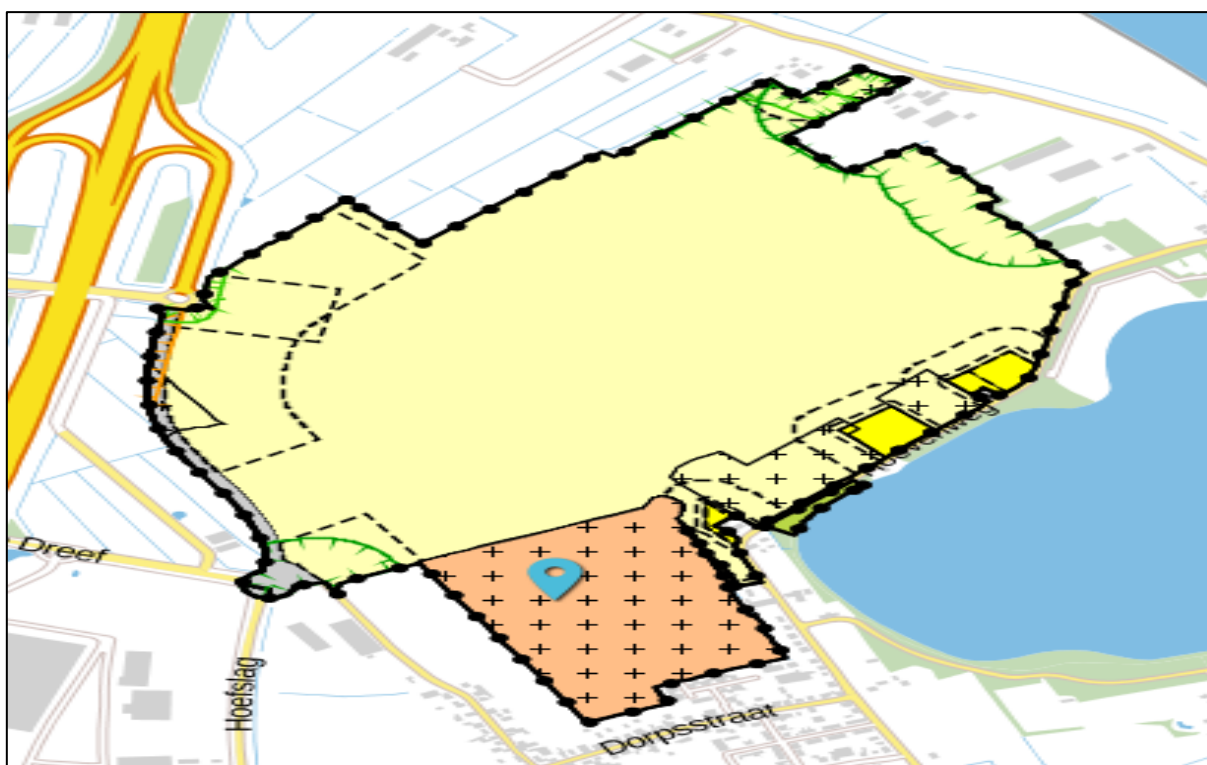
Ten aanzien van de bovenwijkse voorzieningen, heeft de gemeente de taxateur aangegeven dat er geen (onder)grond (daarvan) zal worden ingebracht in de exploitatieopzet noch kosten voor een grondcomponent verhaald, waardoor de (onder)gronden waarop de voormelde bovenwijkse voorzieningen worden aangebracht, in dit rapport niet ook als inbrengwaarde zijn getaxeerd. De Berchmansweg, die tevens een functie heeft voor het bedrijventerrein Gaasperwaard, is overigens wel ingebracht in de exploitatieopzet, maar ook de die weg betreffende ondergronden hoeven volgens de gemeente niet meer te worden gewaardeerd. Dit heeft de taxateur dan ook niet gedaan.

5.3 Planologie en wijziging

5.3.1 Vigerende planologie

Het bestemmingsplan “Hoef en Haag”

Ter plaatse van het exploitatieplangebied, geldt het bestemmingsplan “Hoef en Haag”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 maart 2014 en daarna onherroepelijk geworden.

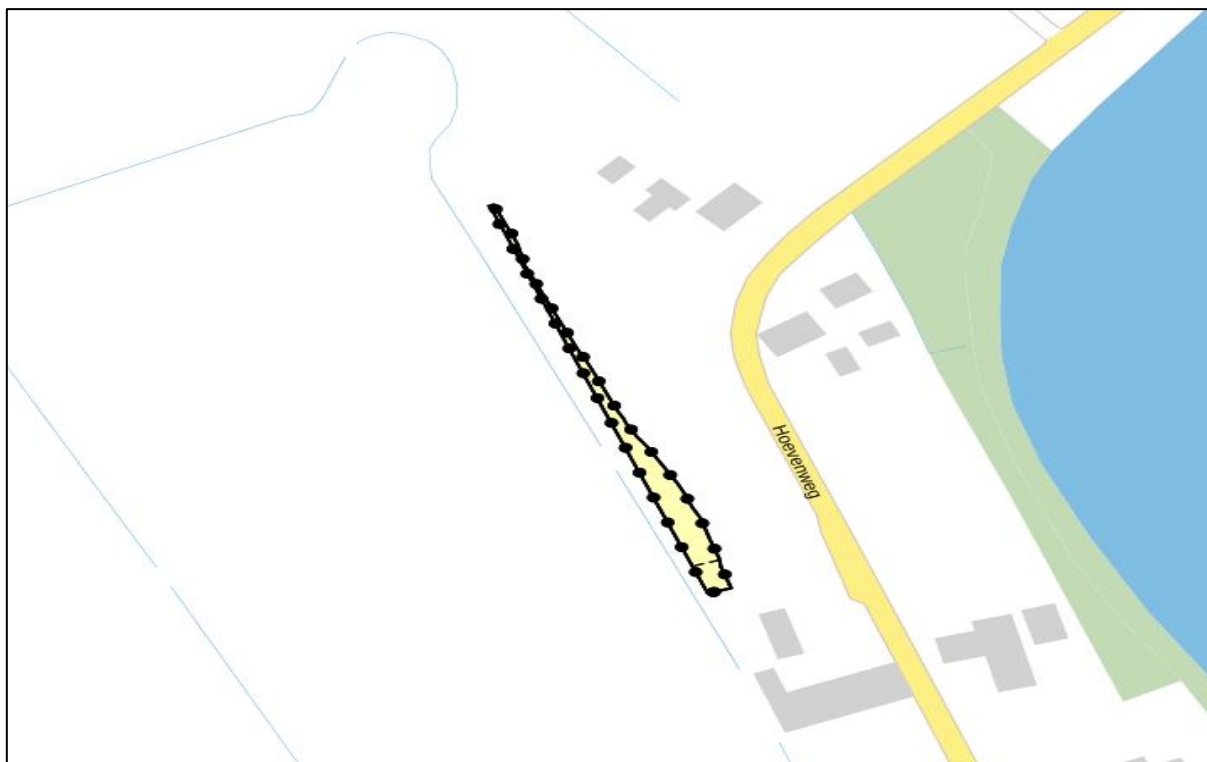


De verbeelding bij het bestemmingsplan “Hoef en Haag” uit 2014 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 2 november 2018)

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen ‘woongebied’, ‘wonen’ en ‘gemengd’. Voor de expliciete regels per bestemming, verwijst de taxateur naar het bestemmingsplan zoals dat is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het 1^e Wijzigingsplan “Hoef en Haag”

Het 1^e Wijzigingsplan “Hoef en Haag” is vastgesteld op 15 september 2015 en daarna onherroepelijk geworden. Samengevat houdt de wijziging in dat in Hoef en Haag, op de strook grond tussen de Hoevenweg en de buitengracht van het voormalige kasteelterrein (thans een watergang), enkele vrije kavels planologisch zijn ingepast. Ter plaatse geldt op een klein strookje thans tevens de (dubbel)bestemming ‘Waarde-Archeologie’. Om de sloot recht te kunnen trekken was een correctie van de bestemmingsgrens nodig. Met deze correctie kon de watergang worden rechtgetrokken en ontstaat er een betere verkaveling van de percelen. Het beoogd effect hiervan is een logischer begrenzing van de watergang c.q. de voormalige buitengracht en rationele verkaveling van de naastgelegen bouwgrond.



De verbeelding bij het 1^e wijzigingsplan “Hoef en Haag” uit 2015 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 2 november 2018)

5.3.2 Het herziene Exploitatieplan “Hoef en Haag 3^e Herziening”

Het herziene Exploitatieplan “Hoef en Haag 3^e Herziening”, thans nog in ontwerp, behoort bij het bestemmingsplan ‘Hoef en Haag’ en is een verdere uitwerking van het bij het bestemmingsplan “Hoef en Haag” behorende initiële exploitatieplan uit 2014. De uitgangspunten en planregels van het bestemmingsplan gelden dan ook voor de 3^e herziening van het exploitatieplan. Het bestemmingsplan voorziet in een directe woonbestemming met verschillende woningtypen, de bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

Het exploitatieplangebied van de 3^e Herziening omvat de Deelgebieden 1 tot en met 5. In het exploitatieplangebied vanwege de 3^e Herziening voor Hoef en Haag is naast woningbouw en de bouw van enkele andere functionele onderdelen, verwezen wordt naar paragraaf 5.1 hiervoor, sprake van het verrichten van grondwerken, de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering, de aanleg van wegen, trottoirs en fietspaden en de aanleg van groenvoorzieningen. De kosten hiervan zijn opgenomen in de exploitatiebegroting behorende bij de 3^e Herziening.

Voor een nadere omschrijving van (de strekking van) het herziene exploitatieplan, wordt verwezen naar paragraaf 5.1 hiervoor.

5.4 Grondslag voor een actualisatie van de inbrengwaarde

De realisatie van Hoef en Haag betreft een woningbouwproject. Voor Hoef en Haag is reeds eerder al een exploitatieplan vastgesteld, in 2014, en dat is geactualiseerd in 2015 en in 2017. Het te herziene exploitatieplan, zoals dat luidt na de thans voorgestane 3^e Herziening, vormt volgens de gemeente de basis voor de toepassing van aangepast kostenverhaal en ook is de markt voor vastgoed inmiddels veranderd. Deze redenen hebben de gemeente aanleiding gegeven voor de keuze dat een gedeelte van het exploitatieplangebied opnieuw moet worden getaxeerd, hetgeen aan taxateur dan ook is gevraagd en hij heeft dat met dit taxatierapport gedaan.

6. Privaatrechtelijke aspecten

6.1 Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens is de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

6.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

Van de nieuw te ontwikkelen gronden in het plangebied, heeft de gemeente op zichzelf maar beperkt eigendom. De rest van de gronden zijn eigendom van overige partijen, welke partijen de ontwikkeling van het gebied mede op zich zullen nemen. Geen van de gronden binnen het exploitatieplangebied zijn bebouwd (geweest), op een klein gedeelte van een perceel aan de oostzijde van het exploitatieplangebied na. Hierop wordt later in dit rapport nog teruggekomen.

6.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Uit de gegevens over eigendomsinformatie zoals de taxateur die in het Kadaster heeft geraadpleegd, is hem gebleken van enkele (beperkt) zakelijke lasten en rechten. Er is door taxateur evenwel geen expliciet onderzoek gedaan naar deze en mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. **Uitgangspunt** is afwezigheid van waarde-beïnvloedende effecten hiervan.

6.4 Quota, productierechten en milieueffecten

Taxateur heeft geen kennis genomen van de mogelijke aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn daarom dergelijke rechten en effecten dan ook niet overwogen (**uitgangspunt van afwezigheid**).

6.5 Bodem- en asbestverontreiniging

Taxateur heeft geen informatie ontvangen van de gemeente over (onderzoeken naar) verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied. **Uitgangspunt** in de rapport is afwezigheid van dergelijk mogelijke verontreiniging (**uitgangspunt van afwezigheid**).

7. Publiekrechtelijke aspecten

7.1 Toegestaan gebruik

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik en bebouwing thans nog ter plaatse, gaat taxateur ervan uit dat dit past binnen het vigerende planologische regime, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

7.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Taxateur heeft uit de geraadpleegde kadastrale uittreksels van eigendomsinformatie voor de percelen in het exploitatieplangebied opgemaakt, dat er in het exploitatieplangebied op diverse percelen aanwijzingen zijn gelegd vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten.

7.3 Andere publiekrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft uit de geraadpleegde kadastrale uittreksels van eigendomsinformatie voor de percelen in het exploitatieplangebied opgemaakt, dat er in het exploitatieplangebied op de (meeste) percelen de publiekrechtelijke beperking wordt vermeld van een Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, die is ingeschreven op 20 december 2017.

7.4 Monumenten

Taxateur heeft uit de geraadpleegde kadastrale uittreksels opgemaakt dat in het exploitatieplangebied voor enkele (gedeeltelijke) kadastrale percelen sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe of
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Taxateur gaat er evenwel van uit dat eventuele aanwijzingen als vorenstaand bedoeld, geen waarde-beïnvloedende effecten hebben (**uitgangspunt**).

8. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

8.1 Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Daarnaast volgt uit artikel 6.12 Wro dat de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan zich voordoet indien zich de noodzaak aandient regels te stellen over de in het genoemde artikel opgenomen onderwerpen van locatie-eisen.

Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied geraamd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, eventueel te amoveren en reeds geamoveerde opstallen en opstanden en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

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

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

8.2 Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

8.2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, is geregeld in artikel 40 van de Onteigeningswet.

Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: **OW**). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde conform artikel 40b OW, zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar paragraaf 3.10.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen.

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifieker, heeft de Hoge Raad – kort en goed – uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, welk laatstgenoemde plan daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie zijn het mede private partijen aan wie de ontwikkeling van het gebied Hoef en Haag wordt overgelaten. Grondexploitatie en uitgifte van percelen zijn daarmee slechts ten dele activiteiten die de gemeente Vianen op zich neemt, opstalexploitatie in het geheel niet. Realisatie van het woningbouwgebied Hoef en Haag is in het voorkomende geval echter wel het werk waarvoor in voorkomend geval zou worden onteigend. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor de nieuwe planologie dienst zou doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Vianen wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu dit nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Hierop wordt nog nader teruggekomen. En ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks tot geen betekenis gegeven.

8.2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebeoordeling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Ontheffingswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de ontheffende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de ontheffende als redelijk handelende verkoper en de ontheffenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit de artikelen 40c tot en met 40f van de Ontheffingswet bij de waardebeoordeling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebeoordeling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten, moet taxateur éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use).
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik vanwege woningbouw c.a.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande of reeds mogelijke vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande (bestemmings)plan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De meest optimale bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de getaxeerde percelen, allen onbebouwd in casu behoudens een klein gedeelte van een perceel aan de oostzijde van het exploitatieplangebied (hierop wordt nog teruggekomen), zijn door taxateur onderzocht. De conclusie daaruit is dat de in het exploitatieplangebied gelegen, althans de door taxateur gewaardeerde onbebouwde gronden, hun optimale aanwending hebben in de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande plan en de daaraan gekoppelde bouw- en gebruiksmogelijkheden.

8.2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties, een en ander getoetst aan de exploitatiebegroting uit het aanstaande exploitatieplan (ontwerp, versie 31 oktober 2018).

8.2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

8.2.5 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

8.3. Grond en waardebepaling

8.3.1 Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge (artikel 40 van) de onteigeningswet.

De gronden binnen het exploitatieplangebied zijn naast de gemeente Vianen in handen van verschillende eigenaren. Van de gemeente heeft taxateur begrepen dat nog enkele percelen grond verworven zullen worden, waarbij evenwel door de gemeente niet is aangegeven of dit op onteigeningsbasis zal gebeuren of naar verwachting door het middel van daadwerkelijke onteigening zelf. Van enige voorbereiding van een onteigeningsprocedure of een voornemen daartoe, heeft taxateur evenmin vernomen. Taxateur is dan van mening dat als inbrengwaarden voor de percelen die geen eigendom zijn van de gemeente maar nog wel zullen worden verworven, de waarde moet worden gehanteerd zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met f van de Onteigeningswet, en niet ook eventueel daarbij komende onteigeningsvergoedingen.

Voor de door de gemeente reeds verworven gronden, heeft taxateur voorts van de gemeente geen informatie gekregen over de vragen of en zo ja, waarom en waartegen dan, die gronden zijn verworven op onteigeningsbasis. Reeds om die reden is er door hem vooralsnog voor geopteerd om ook voor de reeds verworven gronden de waarde zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met f van de Onteigeningswet als inbrengwaarde te hanteren en niet ook mogelijk bijkomende onteigeningsvergoedingen daarbij te betrekken.

8.3.2 Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, zal de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, ontleen aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De waarde voor dergelijke gronden, is door taxateur geschat op € 40,-. Deze waarde is geschat op basis van bij taxateur beschikbare informatie over transacties, prijsstellingen en waardebepalingen, die door of voor bij het project betrokken partijen en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de markt voor onroerende zaken in (de gemeente) Vianen en omgeving, alsmede verder in Nederland, de status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de per waardepeildatum bestaande economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties en analyses worden onder de Hoofdstukken 10 en 11 in beeld gebracht en nader toegelicht.

8.3.3 Waarderingsmethode

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten. Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie bijvoorbeeld op voor het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) dat: "(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."

Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de **Afdeling**) overweegt veelal in eenzelfde trant. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2011, gemeente Zuidplas. Daarnaast is het naar de mening van de taxateur nog maar de vraag, of een redelijk denkend en handelend koper in casu en in het vrije economische verkeer überhaupt telkens tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een andere marktpartij en zeker ook bijvoorbeeld als een gemeente, wanneer die bijvoorbeeld een exploitatiebegroting maakt.

Een dergelijke koper, zoals in casu van ruwe bouwgrond voor nieuwe woningbouw, is immers niet persé reeds gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.1 Wro en een aantal belangrijke verschillen kenmerken zich voor die redelijk denkend en handelend koper sowieso, bijvoorbeeld in de vragen of hij zal en kan rekenen vanuit grond- en/of opstalexploitatie en of hij zal rekenen met dezelfde opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico en bijvoorbeeld met eenzelfde vergoeding voor inzet van eigen vermogen en met vergelijkbare voorwaarden als die een gemeente heeft voor wat betreft het aantrekken van vreemd vermogen. Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur hem voldoende referenties aan en informatie over ruwe bouwgrond(transacties) voor woningbouwgebied beschikbaar zijn, ziet taxateur in casu dan ook af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Taxateur merkt nog op, zoals al eerder aangegeven, dat dit ook in lijn is met het overwegende standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, die vindt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO). Dit kan momenteel ook niet bijvoorbeeld enkel toetsend met een exploitatiebegroting door de gemeente, aangezien die nog niet bestaat. Enkel als toets is de exploitatiebegroting uit het exploitatieplan in ogenschouw genomen.

De in casu gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, een Wvg-prijsstelling en geanalyseerde andere complexprijzen voor woningbouw uit projecten verder in Nederland, binnen de huidige economische contouren, te vergelijken met de grond in het exploitatieplangebied die getaxeerd moet worden. Dat houdt in dat – voor zover mogelijk – de onderzochte transacties en prijzen met de in casu te taxeren gronden vergelijkbaar zijn gemaakt.

8.4 **Bebouwd vastgoed en waardebepaling**

8.4.1 **Bebouwd vastgoed**

In het exploitatieplangebied is een deel van een stal/schuur gelegen aan de Hoevenweg 69 te Hagestein op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Vianen, sectie F nummer 637.



Voor deze bebouwde grond in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van de taxateur aan het huidige, agrarische gebruik. De taxateur heeft, zoals eerder in dit rapport aangegeven, zelf geen opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing, maar meent te kunnen volstaan met een bezichtiging vanaf de straatzijde, daarbij gebruik makend van via het internet raadpleegbare bronnen over ligging, bouwjaar en oppervlakten.

De hierna opgenomen overwegingen aangaande de waarde van de betreffende opstal, is dan ook gedaan op basis van een zogenoemde geveltaxatie. De gemeente wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dergelijke taxaties onmogelijk met dezelfde nauwkeurigheid kunnen plaatsvinden als taxaties waarvoor het betreffende vastgoedobject volledig is geïnspecteerd, gesproken is met de belanghebbenden en er bijvoorbeeld (ook) een onderzoek naar bedrijfsvoering heeft kunnen plaatsvinden.

8.4.2 Waarderingsmethode

Ook voor de waardering van de betreffende opstal heeft de taxateur een comparatieve benadering gebruikt. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf 8.3 hiervoor.

8.4.3 Waardering

De stal/schuur heeft volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>) een totale oppervlakte van ongeveer 850m² BVO en een gedeelte van ongeveer 300m² BVO daarvan is gelegen in het exploitatieplangebied.



Born: PDOK Viewer (<https://pdokviewer.pdok.nl/>) d.d. 2 november 2018

Volgens de BAG Viewer is de stal/schuur gebouwd in 1980. Uit visuele waarneming vanaf de straat door de taxateur, lijkt het geheel functioneel goed bruikbaar en is het gebouw in redelijk goede staat.

Taxateur heeft de waarde van de gehele stal/loods geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Onteigeningswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 40,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de loods/schuur, het gedeelte binnen het exploitatieplangebied althans, in ieder geval al vertegenwoordigt, dan zou de waarde van deze stal/loods uitkomen op een (complex)waarde van € 12.000,-. De taxateur is echter van mening dat deze stal/loods, functioneel bij een vrijstaande woning en een agrarisch bedrijf in het buitengebied van Vianen en Hagestein, zijn hoogste waarde ontleent aan die hoedanigheid en dat gebruik. De waarde van de schuur, met 850m² ondergrond, wordt door de taxateur geschat op € 100.000,-.

9. Grondmarkt

9.1 Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren woningbouwgebieden.

9.2 De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Vianen, heeft – als regisseur – invloed op de grondmarkt, maar zal voor Hoef en Haag niet alle grond verwerven. Invloed op de inbrengwaarde of grondprijzen door deze functies van regie en verwerving wordt door de taxateur niet voorzien.

9.3 Marktinformatie voor de waardepeildatum van 1 januari 2018

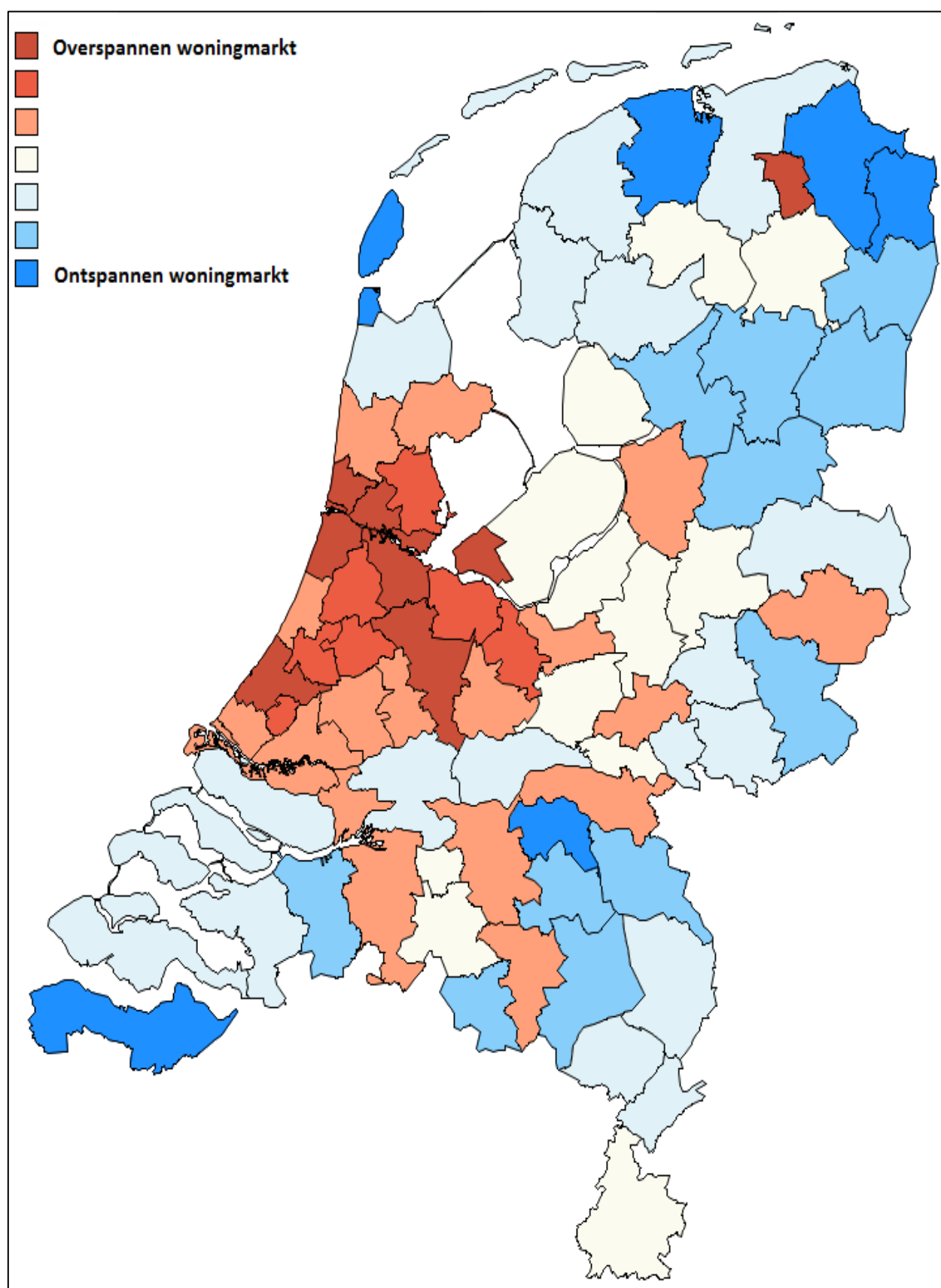
9.3.1 De markt voor bestaande woningen

Nationaal:

De Nederlandse woningmarkt wordt steeds krappere. Voor het eerst sinds het dieptepunt in de crisis, daalde in het 4e kwartaal van 2017 het aantal woningverkoop met 6%. Vooral in het goedkopere segment droogt het woningaanbod op. In totaal stonden er in het laatste kwartaal van 2017 zo'n 36% minder woningen te koop dan een jaar eerder. Dat vormt, samen met de verder aangescherpte financieringsregels, een extra belemmering voor met name starters op de woningmarkt, aldus de NVM-voorzitter Ger Jaarsma bij de presentatie van de woningmarktcijfers over het afgelopen kwartaal.

De huizenprijzen stijgen in 2018 naar verwachting nog harder dan aanvankelijk gedacht en het aantal woningen dat te koop staat, daalt gestaag. Als gevolg hiervan kunnen kopers uit steeds minder woningen kiezen, dienen zij sneller te beslissen of zij een bod willen uitbrengen en moeten zij hoger bieden als zij kans willen maken op een succesvol bod. Volgens Makelaarsvereniging NVM stonden in het vierde kwartaal van 2017 tegenover elke koper slechts vier woningen te koop. Een jaar eerder waren dat er nog zes, in 2013 konden kopers zelfs uit dertig woningen kiezen. Kopers krijgen dus meer moeite om een geschikte woning te vinden. Verkopers trekken onder deze marktomstandigheden aan het langste eind. Dit is terug te zien aan de forse stijging van de huizenprijzen. De prijzen voor woningen bleven wel stijgen in 2017, gemiddeld met 9,1%. Een gemiddelde woning kostte eind 2017 ongeveer 269.000 euro. Evengoed verkochten te koop staande woningen sneller en ruim een kwart van de woningen zelfs boven de vraagprijs. Ook wisselden woningen eind 2017 steeds sneller van eigenaar, in het laatste kwartaal van 2017 werd een gemiddelde woning binnen 52 dagen verkocht, 24 dagen minder dan een jaar eerder. De looptijd van de halverwege het 4e kwartaal 2017 in aanbod staande koopwoningen, is daarmee in een jaar tijd met bijna 30% gedaald tot 215 dagen. 34% van de woningen staat een jaar of langer te koop. De verkoopkans van woningen, die te koop komen, neemt verder toe. 68% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 3e kwartaal 2017) is binnen 90 dagen verkocht. Het krappe aanbod bij een toenemende vraag, de gestegen prijzen en het moeten overbieden in veel grote steden, lijkt consumenten thans in bepaalde mate zelfs koopschuw te hebben gemaakt. Het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en transactieprijs is inmiddels ook gedaald tot 0,9% en bijna 28% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht.

Waar in het verleden een sterk dynamische regio als Amsterdam of Utrecht nog als positief gezien kon worden, is de situatie inmiddels zo overspannen, dat van een gezonde woningmarkt welhaast geen sprake meer lijkt te zijn. In steeds meer regio's, vooral die zich in de noordelijke helft van de Randstad bevinden, is sprake van deze situatie. Ook in (stedelijke) regio's buiten de Randstad is steeds meer sprake van een overspannen markt (gemarkeerd in lichtrood). In de periferie van Nederland is nog sprake van een enigszins ontspannen woningmarkt.

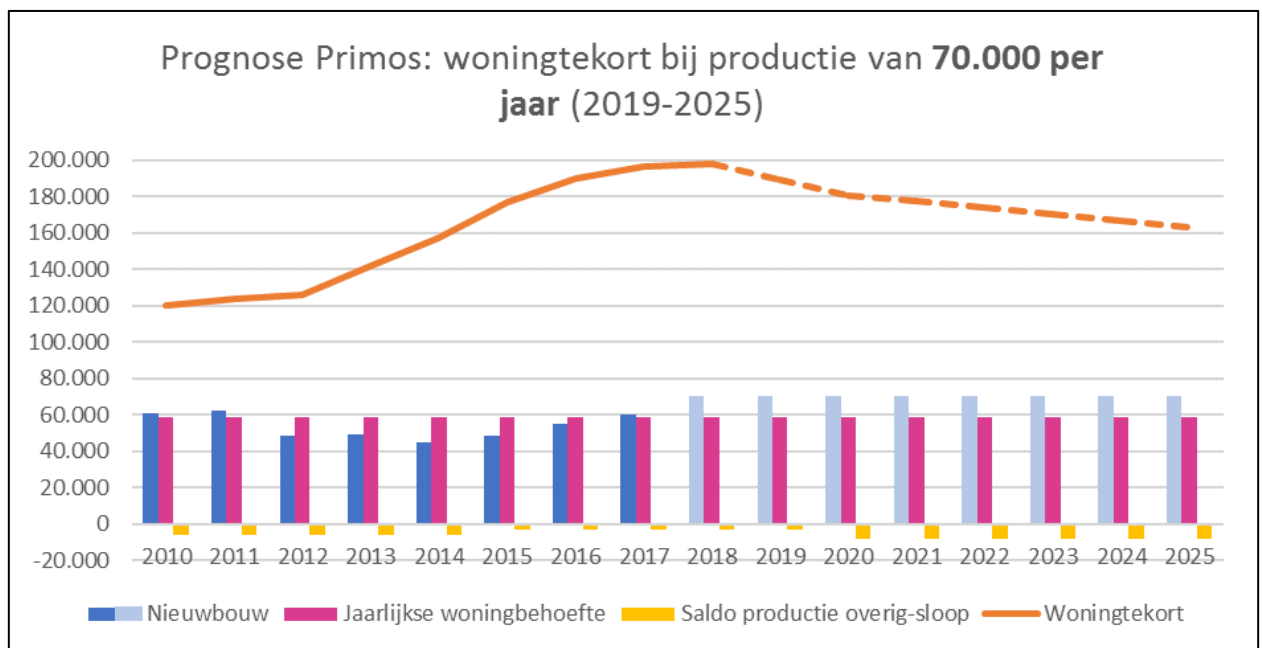


Bron: www.nvm.nl

9.3.2 De markt voor nieuwbouwwoningen

In het laatste kwartaal van 2017 zijn ruim 8.100 nieuwbouwwoningen verkocht via NVM-makelaars. In heel 2017 zijn 31.000 nieuwbouwwoningen verkocht, dit betekent circa 44.000 projectmatig ontwikkelde nieuwbouwwoningen voor de totale markt. Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk woningtekort dat naar verwachting in 2018 piekt met een tekort van 200.000 woningen. De NVM ziet dit als grootste knelpunt op de woningmarkt. De verwachte productie van 70.000 per jaar voor 2018 en verder is niet genoeg om het grote woningtekort in te lopen. Op basis van de huidige verkoopcijfers en bouwvergunningen verwacht de NVM een nieuwbouwproductie van 70.000 nieuwbouwwoningen in 2018. ABF Research gaat in de Primos-prognoses ook voor de periode tot 2025 uit van gemiddeld 70.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Hiermee zal het grote woningtekort niet verder oplopen. Een woningtekort van 100.000 woningen is acceptabel, blijkt ook uit de Primos-prognoses van ABF Research. Met een bouwproductie van 70.000 per jaar wordt dit woningtekort van 100.000 pas in 2040 gehaald. De NVM acht echter een snellere terugloop absoluut noodzakelijk.

Na toevoeging van de verkoop van particuliere kavels valt de realisatie van circa 55.000 nieuwbouwoopwoningen te verwachten in 2018. De stijgende transactie aantallen worden aangewakkerd door een opvallend hoog nieuw aanbod in 2017. In totaal zijn circa 35.000 nieuwbouwwoningen via een of meer NVM-makelaars in 2017 in verkoop gegaan. Voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is in het laatste kwartaal van 2017 gemiddeld 328.000 euro betaald (2.550 euro per vierkante meter), een stijging van 14% ten opzichte van een jaar eerder (de prijs per vierkante meter steeg met 11%). De autonome prijsontwikkeling werd versterkt door een toename van nieuwbouw in de dure (stedelijke) regio's van Nederland en een focus op ontwikkelen van grote woningen.



Bron: NVM, Primos

Ontwikkelaars en bouwers verkochten in 2017 zo'n 8% meer nieuwe koopwoningen dan in 2016. Zij verwachten dat in dit jaar, 2018, de groei verder doorzet, maar onvoldoende zal zijn om tegemoet te komen aan het toenemende woningtekort. In 2017 werden 37.000 nieuwe koopwoningen verkocht, zo melden ontwikkelaars en beleggers verenigd in de NEPROM. Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk voor circa de helft van de Nederlandse woningbouwproductie. Na het dieptepunt in 2013 met 14.400 verkopen, is de afzet van nieuwe koopwoningen in de afgelopen jaren volgens de jongste Monitor Nieuwe Woningen voortdurend gestegen. Daarmee zit de verkoop weer bijna op het niveau van ruim 10 jaar geleden, toen jaarlijks meer dan 40.000 nieuwe koopwoningen werden verkocht.

Bron: NEPROM, persbericht 8-2-2018

9.3.3 Lokale ontwikkeling

De stad Vianen ligt aan de Lek in de Vijfheerenlanden en is uitgegroeid tot een belangrijke forensenplaats, met twee belangrijke Rijkswegen, de A2 en A27, die het gebied doorkruisen. Vianen is een stad met circa 20.000 inwoners en 7.650 huishoudens en een woningaanbod van ongeveer 48 (1^e kwartaal 2018). De prijsontwikkeling van woningen in Vianen gaat door, ook in 2018. Op de website van oozo.nl wordt aangegeven de prijs van een woning in de gemeente Vianen in maart 2018 gemiddeld 417.996 euro bedraagt. Dat is een verschil van 7,5% ten opzichte van het landelijk gemiddelde dat in maart 388.668 euro bedraagt.

Op www.nieuwbouw-vianen.nl is terug te vinden dat er in Vianen 3 nieuwbouwprojecten zijn en in de regio nog 85 andere projecten. Desalniettemin wordt er gesproken over spanning op de woningmarkt in de regio' Utrecht.

Bron: NVM, www.woningmarktcijfers.nl, www.nieuwbouw-vianen.nl en www.oozo.nl

9.3.4. SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van woningbouw waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van de taxateur van belang zijn bij de waardering in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied ligt op korte afstand van de stad Utrecht en is als uitloophoeve interessant, terwijl de behoefte aan nieuwe woningen lokaal evenzo bestaat.
- De infrastructuur rondom (en in) het plangebied is goed en de bereikbaarheid van en uit het plangebied ook, onder andere vanwege een verbinding met de Rijksweg A27.
- De kavels in het plangebied komen te liggen in een relatief nieuwe woonomgeving op korte afstand van een agrarische omgeving, maar evenwel in de nabijheid van veel maatschappelijke voorzieningen.
- Voorzieningen zijn aanwezig in Vianen en de op enige afstand gelegen plaats Utrecht, maar komen deels ook in Hoef en Haag zelf.
- Het plangebied en de kavels erin bieden ruimte voor woningen uit alle sectoren, van sociaal tot dure koop, en dit maakt het verzorgingsgebied groot in oppervlakte zowel als in diversiteit aan geïnteresseerden.

Zwaktes:

- Door grootschaligheid van het project, 1.500 nieuwe woningen, ontstaat wellicht in fasen teveel aanbod versus de lokale vraag, dat wil zeggen voor het relatief kleinschalige woongebied in en rondom de plaats Vianen zelf. De plaatsgebonden vraag zal mogelijk relatief gering zijn qua omvang en dit kan afzetrisico's met zich brengen.

Kansen:

- De economie, regionaal en nationaal, trekt sterk aan en de vraag naar nieuwbouwwoningen groeit sterk.
- Vastgoedbeleggers en investeerders hebben inmiddels hun defensieve koophouding uit de economische en financiële crisis verlaten en lijken inmiddels zelfs weer in hogere risicoprofielen te investeren en ontwikkelen.
- Vanuit een grotere regio, de grote regio Utrecht, bestaat een sterke behoefte aan woningen, waardoor er een groot potentieel afzetgebied bestaat.

Bedreigingen:

- Hoef en Haag is niet de enige nieuwe woningbouwlocatie in (de omgeving) van Vianen.
- Eindgebruikers dreigen in de huidige woningmarkt koopschuw gedrag te gaan vertonen.
- De gemeente Vianen bedrijft zelf geen actieve grondpolitiek, waardoor bouwinitiatieven en daadwerkelijke realisatie wordt overgelaten aan marktpartijen. Daarmee lijkt het risico wat verhoogd op ongecoördineerde grondposities, prijsopdrijvende effecten en willekeuriger dan gewenste bouw en planning.

10. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

10.1 Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met f van de Ontheeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d OW waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d OW, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van de taxateur toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar door de taxateur niet zelfstandig naar een complexprijs gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit berekeningen dienaangaande zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling namelijk aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingsmogelijkheden) als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan woningbouw. In het kader van de waardebepaling is door de taxateur overigens gemeend dat het exploitatieplangebied als een op zichzelf staand complex moet worden beschouwd.

10.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW ook naar omslag van toekomstige bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d OW toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Beoordeeld dient te worden, of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen, waardoor vanwege een reeds aanwezige mate van technische en juridische bouwrijpheid deze gronden mogelijk geheel of ten dele onttrokken kunnen worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Ontheeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde. Ook een gunstiger ligging op zich kan onder omstandigheden overigens aanleiding zijn om te moeten constateren tot verschillende complexprijzen, hoewel dan nadrukkelijk rekening dient te houden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Afdeling grondexploitatie als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Hierdoor zal verevening binnen een afgebakend gebied in zijn geheel al snel plaatsvinden. Alle kosten van het plan moeten immers ook over de 'gunstigere ligging' worden omgeslagen, aangezien de gronden aldaar evenzo zullen meeprofitieren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Voorts kan ook vanwege bodembestanddelen nog een vorm van bijzondere (on)geschiktheid bestaan voor delen van een complex, die onder omstandigheden ook zouden kunnen leiden tot een genuanceerder beeld dan één complexprijs.

De taxateur is in casu en resumerend niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als **uitgangspunt** genomen.

10.3 Toegepaste methodiek

De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door taxateur zoals gesteld geschat op € 40,- per vierkante meter (complexwaarde). Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, ook door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende **transacties en prijsstellingen in of bij het exploitatieplangebied**.

Bij akte van koop en levering van 25 april 2017, is door de gemeente Vianen aan Hoef en Haag Beheer B.V. een oppervlakte grond verkocht (het perceel Vianen F 1073) ter grootte van 0.45.06 hectare voor een prijs van € 157.710,- exclusief omzetbelasting, wat gemiddeld neerkomt op € 35,- per vierkante meter. Het betreft een perceel onbebouwde landbouwgrond en is, zo is taxateur gebleken, gelegen in het exploitatieplangebied met een kadastraal adres aan de Lekdijk te Hagestein. Behoudens een toezegging door de koper van nakoming van afspraken met de voorgaande eigenaar, Familie van Straaten, van wie de gemeente heeft gekocht, zijn door taxateur geen bijzondere bedingen in de akte aangetroffen.

Bij akte van verkoop en levering van 20 november 2017, is door AM Grondbedrijf B.V. aan Hoef en Haag Beheer B.V. (met directe doorlevering van de economische eigendom aan Hoef en Haag CV) een oppervlakte grond verkocht ((gedeelten van) de percelen Vianen F 628, F 82, F 1179, F 1180, F 1181 en F 676) ter grootte van in totaal 11.41.87 hectare voor een prijs van € 4.004.857,25 exclusief omzetbelasting, wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 35,- per vierkante meter. Het betreft blijkens de akte percelen bouwgrond en de percelen, zo is taxateur gebleken, zijn gelegen in het exploitatieplangebied. Behoudens de melding dat productierechten niet zijn meeverkocht en de vermelding van enkele (beperkt) zakelijke rechten, zijn door taxateur geen bijzondere bedingen in de akte aangetroffen.

Bij contractsoverneming (akte van koop en levering) van 23 december 2015 is door AM B.V., BPD Ontwikkeling B.V., AM Grondbedrijf B.V. aan Hoef en Haag Beheer B.V. (met doorlevering aan Hoef en Haag CV die weer verkoopt aan de gemeente Vianen), een oppervlakte grond verkocht ((gedeelten van) de percelen Vianen F 818 en F 819 (het verkochte door BPD), zowel als F828 (het verkochte door AM/BPD) ter grootte van in totaal 3.38.72 hectare en 1.68.60 hectare voor een prijs van € 1.125.479,71, respectievelijk € 547.950,- exclusief omzetbelasting, wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 33,- per vierkante meter en € 32,50 per vierkante meter. Het betreft blijkens de akte percelen bouwgrond en de percelen, zo is taxateur gebleken, die zijn gelegen in het exploitatieplangebied. Door taxateur zijn in de akte geen bijzondere bedingen aangetroffen.

Bij akte van koop en levering van 6 juli 2018, is door de gemeente Vianen aan Hoef en Haag Beheer B.V. (met doorlevering aan Hoef en Haag CV) een oppervlakte grond verkocht (het perceel Vianen F 1084) ter grootte van 1.52.95 hectare voor een prijs van € 420.000,- exclusief omzetbelasting, wat gemiddeld neerkomt op ongeveer € 27,50 per vierkante meter. Het betreft een perceel landbouwgrond en is, zo is taxateur gebleken, gelegen direct naast het exploitatieplangebied met een kadastraal adres aan de Lekdijk te Hagestein. Behoudens enkele erfdienstbaarheden zijn door taxateur geen bijzondere bedingen in de akte aangetroffen.

Bij beslissing van 22 april 2015 (Zaak- en rekestnummer C/16/369552/HL RK 14/36) door de Rechtbank Midden-Nederland, betreffende een Wvg-prijsvaststellingsprocedure tussen de gemeente Vianen en de heer W. de With en aangaande twee (gedeeltelijke) percelen akkerland en grasland, is een prijs bepaald voor deze gronden (die in het exploitatieplangebied liggen) van € 25,- per vierkante meter.

Overwogen zijn voorts ook de volgende **prijstellingen en waarderingen voor woningbouwprojecten buiten Vianen.**

Buiten het grondgebied van de gemeente Vianen, heeft taxateur ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond in de vorm van projectmatige vergelijkingen. Taxateur heeft gemeend op deze wijze nog additionele informatie te kunnen (en moeten) overwegen bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond zoals in dit rapport door hem is gedaan. Overwogen is dienaangaande nog het volgende.

Een deskundigen-rapport van 3 november 2014 aangaande onteigening van de percelen Oosterhout (N-Br.) U 828 en 829, plaatselijk bekend als Herweg 17 te Oosterhout N-Br (Requestnummer 13-249, rolnummer 14-51), een en ander in het kader van het **woningbouwplan de Contreie in Oosterhout**. Het betreft plan circa 800 nieuwe woningen. De waarde als ruwe bouwgrond is door de rechtbankdeskundigen bepaald op € 45,- per vierkante meter. In het taxatierapport "Herziening Inbrengwaarden de Contreie te Oosterhout" van Heijst & partners, opgesteld op 23 oktober 2012 word de waarde van ruwe bouwgrond binnen het complex bedoeld voor woningen nog bepaald op € 55,- per vierkante meter, een en ander gebaseerd op diverse transacties uit de periode tot (en met) 2012. In een taxatierapport van 28 september 2016 (De Bont ABS, opgesteld door ondergetekende), wordt de inbrengwaarde als ruwe bouwgrond voorts geschat op € 50,- per vierkante meter per waardepeildatum 18 augustus 2016.

In het **project "Sweensstraat-West" te Kaatsheuvel**, gemeente Loon op Zand, wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het betreft circa 450 nieuwe woningen en de wijk biedt een hoogwaardige leefomgeving doorweven met groen- en watervoorzieningen. Er wordt in 2 fasen gebouwd in de periode vanaf 2015 tot 2025. Het bestemmingsplan voor Fase 1 is (tijdens de hierna genoemde waardebepaling in concept-fase. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 9 maart 2015) aan complexprijs/ruwe bouwgrond is geschat op € 20,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door R/W Grondzaken van 9 maart 2015, opgesteld door ondergetekende). Opgemerkt wordt dat deze waarde is gebaseerd op enkel en alleen de gunstige ligging van de gronden voor toekomstige woningbouw en het voornemen daartoe, maar expliciet geëlimineerd daarbij de plannen, planning en het bestemmingsplan dat voor de betreffende woningbouw in procedure is gebracht (toepassing van artikel 40, lid c van de Onteigeningswet (eliminatie) op het nieuwe bestemmingsplan).

De gemeente **Waalwijk** heeft met het **Plan Landgoed Driessen**, tussen de noordkant van de kern Sprang-Capelle en het Halve Zolenfietspad, in ongeveer 2.700 nieuwe woningen voorzien. Het landgoed Driessen is een deelontwikkeling van het exploitatiegebied Driessen. Het gaat om een bruto plangebied van 127 ha, waarvan 44 ha uitgeefbaar voor woningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 14 juni 2013. Gloudemans beredeneert in het taxatierapport inbrengwaarde (ex art. 6.13 Wro) dat een complexwaarde voor ruwe bouwgrond (per peildatum juli 2012) van € 30,- per vierkante meter aannemelijk is.

In het **project "Oude Tempel" te Soest** (op Landgoed Oude Tempel worden in een bosrijke omgeving 230 tot 300 nieuwe woningen gebouwd, onderdeel van het regionale programma Hart van de Heuvelrug, start bouw eind 2017 (naar verwachting, bestemmingsplan is nog in voorontwerpfase)) heeft de gemeente in maart 2016 grond aangekocht aan complexprijs/ruwe bouwgrond, voor € 42,- per vierkante meter.

In het **project "Hooghkamer" te Voorhout** (een nieuw te bouwen woonwijk aan de rand van Voorhout in de gemeente Teylingen waarin circa 800 nieuwe woningen worden gebouwd in een hoogwaardige leefomgeving met een centraal gelegen groot park en water. Hooghkamer wordt in fasen gebouwd in de periode vanaf 2012 tot 2020. Het gebied gaat bestaan uit vijf woonbuurten (zones), elk met een eigen identiteit. Het bestemmingsplan is onherroepelijk) is de inbrengwaarde voor het exploitatieplan (peildatum 1-4-2015) aan complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 57,50,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan). Op 22-12-2015 is in het exploitatiegebied een transactie gedaan voor 0.37.64 ha op circa € 61,- per vierkante meter.

In het **project “De Vijfde Hoek” te Deventer** (een nieuw te bouwen woonwijk met circa 340 tot 350 woningen en een school met voor- en naschoolse opvang. De wijk biedt een moderne en betaalbare leefomgeving, er worden relatief veel sociale huur en sociale koopwoningen gebouwd naast vrije sector woningen. Er wordt in meerdere fasen gebouwd in de periode tot 2025. Bestemmingsplan (uit 2010) is in de 6e Herziening thans) is de inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 1 juli 2016) aan complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 38,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door Arcadis van 12 juli 2016).

De gemeenten **Muiden en Weesp** hebben met het plan **Bloemendalerpolder** in ongeveer 2.750 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 292 ha, waarvan ongeveer 50% uitgeefbaar is voor woningen. Gloudemans beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 4 maart 2016 van gemiddeld € 35,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als ontwerp ter visie gelegd.

De gemeente **Borne** heeft met het plan **Bornse Maten (3^e fase)** in ongeveer 1.000 nieuwe woningen voorzien, waarvan 275-325 via een directe eindbestemming. Kendes beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 12 april 2017 van € 23,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als ontwerp in procedure.

De gemeente **Joure** heeft met het plan **Broek-Zuid** in ongeveer 86 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 19 ha, waarvan ongeveer 49% uitgeefbaar is voor woningen. Hoogstate Taxateurs o/z en rentmeesters B.V. beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 25 april 2017 van € 22,50,- per vierkante meter. Opgemerkt wordt dat de uitgifteprijsen voor het project naar verwachting maximaal € 200,- per vierkante meter zullen zijn. Het nieuwe bestemmingsplan had toen als voorontwerp ter inzage gelegen.

De gemeente **Ermelo** heeft met het plan **De Driesprong** in ongeveer 70 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 2 ha, waarvan ongeveer 33% uitgeefbaar is voor woningen. Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 1 januari 2017 van € 71,40 per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan had toen al een onherroepelijke status.

De gemeente **Westland** heeft met het plan **De Gouw Fase 3** in ongeveer 39 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 3,3 ha, waarvan ongeveer 50% uitgeefbaar is voor woningen. De Lorijn Raadgevers o.g. beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 1 januari 2017 van € 90,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als conceptontwerp in procedure.

De gemeente **Ermelo** heeft met het plan **De Driesprong** in ongeveer 70 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 2 ha, waarvan ongeveer 33% uitgeefbaar is voor woningen. Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 1 januari 2017 van € 71,40 per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan had toen al een onherroepelijke status.

10.4 Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting

Taxateur heeft de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting nog getoetst aan de haalbaarheid ervan bij het aanhouden van een inbrengwaarde van € 40,- per vierkante meter. Het kan immers zo zijn dat met deze hoogte van inbrengwaarde, geschat op basis van vergelijkbaar gemaakte transacties, in casu een tekort ontstaat in de exploitatiebegroting die ervoor zorgt dat het plan in wezen niet meer voldoende rendabel uitvoerbaar is.

Verwezen wordt door de taxateur aangaande de exploitatiebegroting in concept (versie 31 oktober 2018) zoals die is ontvangen van de gemeente. Daarin een deficit te constateren van € 241.869,- (geraamde opbrengsten minus netto kosten). De vraag is dan aan de orde of dit tekort een neerwaartse bijstelling noodzakelijk maakt voor de door de taxateur geraamde inbrengwaarde, aangezien de vraag bij een dergelijk negatief saldo van een exploitatiebegroting rijst of een redelijk denkend en handelende partij die de ontwikkeling van het gebied voor zijn rekening kan en wil nemen, bij dergelijke kosten die bij verwerving voor de benodigde grond betaald moeten worden (hetgeen de term inbrengwaarde vertegenwoordigt), die ontwikkeling dan ook nog wel zal of kan doen. Taxateur overweegt dienaangaande evenwel als volgt.

Allereerst moet worden geconstateerd dat het negatieve saldo zoals dat blijkt uit de exploitatiebegroting een gevolgtrekking is uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet door de gemeente zijn gemaakt. Deze opzet is gemaakt binnen het systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en met het oogpunt in beeld te brengen welke en hoeveel kosten op de bouwer(s) van de voorgestane woningen kan en mag worden verhaald. Hoewel de rekenexercitie dienaangaande in systematische zin zeker wel overeenkomsten vertoont met residuele waardebepaling zoals die door een taxateur uitgevoerd kan worden, dient wel in acht te worden gehouden dat beide manieren van residueel rekenen reeds per definitie niet hetzelfde doel hebben. Het één wordt gedaan vanuit het oogpunt van en met het doel om in beeld te brengen welke kosten een gemeente kan en mag verhalen op zelfrealisatoren, terwijl het ander dient om in beeld te brengen wat de waarde van de grond binnen het exploitatieplangebied is die representatief staat voor de kosten waarvoor een ontwikkelaar/bouwer juist die bouw nog voldoende rendabel kan en wil doen. Dit maakt een verschil, temeer omdat diverse parameters in dergelijke residuele begrotingen anders ingevuld plegen te worden door een gemeente die wordt verondersteld de grondexploitatie uit te voeren ten opzichte van een marktpartij die de ontwikkeling tot stand wil brengen als ondernemer. Het schatten van waarde is dan niet hetzelfde als het begroten van kosten eenvoudiger gezegd. Zo zullen er doorgaans, verwezen wordt ook naar paragraaf 8.3.3. hiervoor, verschillen bestaan tussen gemeenten en ontwikkelaars op het gebied van gekozen profielen van risico, op het gebied van gewenst en (door aandeelhouders geëist) rendement, op het gebied van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen en van kosten daarvan, op het gebied van interne en externe kostenbeheersing en van regie en zo meer. Een residuele grondwaardebepaling is bovendien sowieso al erg gevoelig voor zelfs kleinere financiële invullingen en afwijking van de parameters uit die methodiek, aan de opbrengsten- zowel als aan de kosten- en risicokant, maar bijvoorbeeld ook in de systematisch te hanteren rekenrente, waardoor dan bij op zich geringe afwijkingen al grote effecten kunnen ontstaan op de einduitkomst. Het vorenstaande reeds, maakt naar de mening van de taxateur dan ook al, dat een negatief resultaat uit een gemeentelijke grondexploitatiebegroting niet meteen hoeft te betekenen dat de daarin gehanteerde inkoopprijs voor de te ontwikkelen grond – dat is de inbrengwaarde – niet marktconform is. Belangrijk(er) echter (nog) acht de taxateur (ook) het volgende.

De gemeente Vianen voert voor Hoef en Haag (inmiddels) faciliterend en nog slechts ten dele grondbeleid, terwijl de ontwikkeling van het plan verder wordt overgelaten aan marktpartijen, in ieder geval de opstalexplotatie. De kosten die de gemeente maakt voor/door grondexploitatie (ook bovenwijks) worden vervolgens verhaald op die bouwende marktpartijen en wel naar rato van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid. Daarmee moet het zuivere kostenverhaal voor de gemeente verzekerd worden verondersteld.

Voorts, het systeem van de Afdeling grondexploitatie in de Wro ziet op het verhalen van kosten door een gemeente die in beginsel, al dan niet fictief, de grondexploitatie doet, hoewel de exclusiviteit van die exploitatie blijkens rechtspraak niet exclusief aan een gemeente is voorbehouden. De aankoopprijs voor de betreffende gronden zijn daar onderdeel van, dat is de inbrengwaarde. Om tot een schatting van die inbrengwaarde te komen, wordt in de Wro gerefereerd aan de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet, waarin aangaande onteigening is neergelegd wat de spelregels zijn voor waardebepaling.

De spelregels vanuit de Wro en de Ontheeningswet geven echter geen voorschrift aan voor de wijze waarop een waarde moet worden bepaald. De Wro schrijft met andere woorden geen expliciete waarderingsmethode voor, de Ontheeningswet evenmin. Beide wetten leggen alleen de waarderingsgrondslagen vast en die is, voor zover hier relevant, voor beide wetten hetzelfde, te weten die van de 'werkelijke waarde' zoals omschreven in artikel 40b van de Ontheeningswet of in voorkomend geval volledige schadevergoeding zoals bedoeld in artikel 40 van de Ontheeningswet. Taxateurs die een inbrengwaarde schatten, zijn in beginsel dan ook vrij in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode. Er is geen wets- of rechtsregel die hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een te taxeren object moeten uitvoeren. Dit maakt dat er dus ook geen verplichting bestaat voor een taxateur om enkel naar de resultaten uit een begroting van grondexploitatie te mogen kijken of zich daaraan bij de raming van de inbrengwaarde exclusief te houden. Louter de regel geldt, dat de werkelijke waarde moet worden geschat. De taxatiemethode die een taxateur in rapporten als het onderhavige kan of moet gebruiken, is dus niet gelimiteerd tot bijvoorbeeld residuele grondwaardebepaling uit grondexploitatie. In de systematiek van waardebepaling bij ontheening hoeft dat niet, evenmin in de systematiek van de Afdeling grondexploitatie vanuit de Wro. De keuze voor een taxatiemethode wordt ingegeven door de noodzaak tot geobjectieerde waardebepaling, die van de werkelijke waarde, die een taxateur kan gebruiken en dat vraagstuk wordt in wezen ingegeven door het antwoord op de vragen welke partij de meest gereede partij is voor de onderhavige ontwikkeling en hoe die partij zal (kunnen en willen) gaan ontwikkelen. In de Ontheeningswet wordt in die zin terminologisch gerefereerd aan redelijk denkende en handelende partij(en).

De meest gereede partij(en) die de ontwikkeling voor Hoef en Haag ter hand kan en zal nemen, is naar de overtuiging van taxateur in dit geval voorts een ontwikkelaar die kan (financieel en qua kennis, kunde en (overige) middelen) en wil en durft te investeren in het realiseren van het plan. Zo'n ontwikkelaar neemt bij diens investeringsbeslissing op projectniveau evenwel niet alleen grondexploitatie in ogenschouw, maar beschouwt de exploitatie van het gehele project en daarmee dus ook de opstalexploitatie ervan, een en ander zolang dat en die maar voldoen aan de competenties van de ontwikkelaar als bouwer (de ontwikkelaar zal ook een 'bouwbedrijf' moeten zijn of betrekken) en er door en met het project aan diens winst-, financierings- en risicodoelstellingen, -mogelijkheden en -eisen naar verwachting zal worden voldaan. In het algemeen moet worden geconstateerd dat dergelijke partijen thans in Nederland aanwezig zijn, bij wijze van voorbeeld kunnen AM en BPD worden genoemd, en dergelijke partijen plegen doorgaans ook allemaal opstalexploitatie te betrekken in hun keuze voor (wijze van) ontwikkeling van een gebied zoals het onderhavige exploitatieplangebied, een en ander voor taxateur blijkend onder meer ook uit de in paragraaf 10.3 genoemde transacties.

Om de vorenstaande redenen en redenering, ziet taxateur dan ook geen aanleiding om te moeten veronderstellen dat het deficit in de gemeentelijke grondexploitatiebegroting ook zal betekenen dat een redelijk handelend en denken grondeigenaar, -koper of -ontwikkelaar geen € 40,- per vierkante meter zal betalen voor het in eigendom krijgen van de grond in het exploitatieplangebied van Hoef en Haag. Alsdan acht de taxateur een aanpassing van de door hem geschatte inbrengwaarde vanwege het geconstateerde tekort in de gemeentelijke grondexploitatiebegroting niet nodig en evenmin noodzakelijk uit geobjectieerde redelijkheid. De conclusie uit het vorenstaande is overigens tevens natuurlijk, dat een deficit, bij wijze van voorbeeld dat zoals is begroot door de gemeente, naar de mening van de taxateur kennelijk ook of mede uit opstalexploitatie door ontwikkelaars kan worden goedge maakt.

11. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane bouw en gebruik, uitgifteprijs, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent de taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van het project Hoef en Haag uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs als inbrengwaarde per waardepeildatum 1 januari 2018 van € 40,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die eerder in dit rapport wordt omschreven en dat maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses overigens weer zijn, tot de finale waardering komt. De taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te 's-Hertogenbosch op 2 november 2018.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT RM

BIJLAGE 17: JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIES:

plankosten op basis van de plankostenscan

BIJLAGE 18.OVERZICHT MACROAFTOPPING

Berekening macroaftopping	contante waarde 1-1-2018
Geraamde kosten	€ 101.818.450
Bijdrage provincie	€ -
Bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€ 3.294.965
Netto kosten	€ 98.523.486
Geraamde opbrengsten	€ 98.347.207
maximaal te verhalen kosten	€ 98.347.207
aantal contante gewogen eenheden	327.283,27
maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€ 300,50

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 2018.

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

Categorie	grondprijs/m2	factor	contant gewogen eenheden	opper- vlakte	opbrengst
appartement vrije sector	€ 500,00	1,67	1.795	1.077	€ 538.500
appartement sociale huur	€ 300,00	1,00	2.100	2.100	€ 630.000
appartement sociale huur en sociale koop	€ 300,00	1,00	2.427	2.427	€ 728.100
sociaal	€ 201,00	0,67	36.468	54.430	€ 10.940.430
vrije kavel	€ 350,00	1,17	28.642	24.550	€ 8.592.500
vrije sector 2014	€ 300,00	1,00	51.132	51.132	€ 15.339.600
vrije sector 2018	€ 325,00	1,08	192.967	178.123	€ 57.889.975
totaal			315.530	313.839	94.659.105

BIJLAGE 20. GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Eigenaar	Eigendom	Omschrijving	Oppervlakte	Totale opbrengsten	Gewogen eenheden		Contante gewogen eenheden	
					factor	aantal	per categorie	per eigendom
1	1	sociaal	43.308	€ 8.704.908	0,67	29.016,4	29.827,9	
1	1	vrije sector 2014	51.132	€ 15.339.600	1,00	51.132,0	53.275,6	
1	1	vrije sector 2018	119.681	€ 38.896.325	1,08	129.654,4	132.605,3	
1	1	appartement vrije sector	1.077	€ 538.500	1,67	1.795,0	1.851,3	
1	1	appartement sociale huur	2.079	€ 623.700	1,00	2.079,0	2.135,3	
1	1	appartement sociale huur en sociale koop	2.427	€ 728.100	1,00	2.427,0	2.500,6	
1	1	vrije kavel	20.310	€ 7.108.500	1,17	23.695,0	24.433,6	
1	1	detailhandel, niet zijnde supermarkt		€ 100.000	0,67	333,3	340,9	
1	1	horecafunctie		€ 62.500	0,42	208,3	213,1	
1	1	onderwijs/kinderopvang		€ 500.000	0,42	1.666,7	1.704,6	
1	1	zorg en welzijn		€ 93.750	0,42	312,5	319,6	
1	1	supermarkt		€ 350.000	0,67	1.166,7	1.193,2	
	Totaal 1		240.014	€ 73.045.883		243.486,3	-	250.401,0
10	10	sociaal	577	€ 115.977	0,67	386,6	390,6	
10	10	vrije sector 2018	5.549	€ 1.803.425	1,08	6.011,4	6.073,1	
	Totaal 10		6.126	€ 1.919.402		6.398,0	-	6.463,6
11	11.1	sociaal	957	€ 192.357	0,67	641,2	660,6	
11	11.1	appartement sociale huur	21	€ 6.300	1,00	21,0	21,6	
11	11.1	vrije sector 2018	2.648	€ 860.600	1,08	2.868,7	2.955,6	
	Totaal 11.1		3.626	€ 1.059.257		3.530,9	-	3.637,9
14	14	vrije sector 2018	12.449	€ 4.045.925	1,08	13.486,4	13.793,2	
	Totaal 14		12.449	€ 4.045.925		13.486,4	-	13.793,2
17	17	sociaal	867	€ 174.267	0,67	580,9	586,8	
17	17	vrije sector 2018	2.080	€ 676.000	1,08	2.253,3	2.276,4	
17	17	vrije kavel	1.252	€ 438.200	1,17	1.460,7	1.475,6	
	Totaal 17		4.199	€ 1.288.467		4.294,9	-	4.338,9
18	18.1	sociaal	1.636	€ 328.836	0,67	1.096,1	1.121,1	
18	18.1	vrije kavel	1.489	€ 521.150	1,17	1.737,2	1.776,7	
18	18.1	vrije sector 2018	7.325	€ 2.380.625	1,08	7.935,4	8.116,1	
	Totaal 18.1		10.450	€ 3.230.611		10.768,7	-	11.013,8
18	18.2	sociaal	7.085	€ 1.424.085	0,67	4.747,0	4.795,6	
18	18.2	vrije sector 2018	28.391	€ 9.227.075	1,08	30.756,9	31.072,4	
18	18.2	vrije kavel	1.499	€ 524.650	1,17	1.748,8	1.766,8	
	Totaal 18.2		36.975	€ 11.175.810		37.252,7		37.634,8
	Eindtotaal		313.839	€ 95.765.355		319.217,85	327.283,27	327.283,27

BIJLAGE 21. SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

Eigendom	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2018	te betalen bijdrage per 1-1-2018	oppervlakte uitgeefbaar	inbrengwaarde uitgeefbaar terrein per 1-1-2018 per m2	inbrengwaarde uitgeefbaar terrein per 1-1-2018	inbrengwaarde opstallen per 1-1- 2018	te betalen	oppervlakte openbaar terrein	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar
1	609.758	250.401,0	€ 300,50	€ 75.244.427	243.068	€ 38,16	€ 9.274.485		€ 65.969.942	366.690	€ 13.991.398	€ 51.978.544
6	41.067	-	€ 300,50	€ -	-	€ 40,00	€ -		€ -	41.067	€ 1.642.680	€ -1.642.680
10	15.787	6.463,64	€ 300,50	€ 1.942.295	6.126	€ 40,00	€ 245.040		€ 1.697.255	9.661	€ 386.440	€ 1.310.815
11.1	30.542	3.637,87	€ 300,50	€ 1.093.165	3.729	€ 40,00	€ 149.160		€ 944.005	26.813	€ 1.072.520	€ -128.515
11.2	5.521	-	€ 300,50	€ -	-		€ -		€ -	5.521	€ -	€ -
14	20.790	13.793,23	€ 300,50	€ 4.144.805	12.449	€ 40,00	€ 497.960	€ 122.285	€ 3.646.845	8.341	€ 333.640	€ 3.313.205
15	1.749	-	€ 300,50	€ -	-	€ 40,00	€ -		€ -	1.749	€ 69.960	€ -69.960
17	10.440	4.338,93	€ 300,50	€ 1.303.831	4.199	€ 40,00	€ 167.960		€ 1.135.871	6.241	€ 249.640	€ 886.231
18.1	24.298	11.013,81	€ 300,50	€ 3.309.602	10.450	€ 40,00	€ 418.000		€ 2.891.602	13.848	€ 553.920	€ 2.337.682
18.2	66.917	37.634,76	€ 300,50	€ 11.309.082	36.975	€ 40,00	€ 1.479.000		€ 9.830.082	29.942	€ 1.197.680	€ 8.632.402
	826.869	327.283,27		€ 98.347.207	316.996	€ 358,16	€ 12.231.605	€ 122.285	€ 86.115.601	509.873	€ 19.497.878	€ 66.617.724

De voor eigendom 1 vermelde inbrengwaarde is een gewogen gemiddelde van de inbrengwaarde per 1 januari 2014 en 1 januari 2018, omdat op een deel van de eigendommen reeds woningen zijn gerealiseerd.

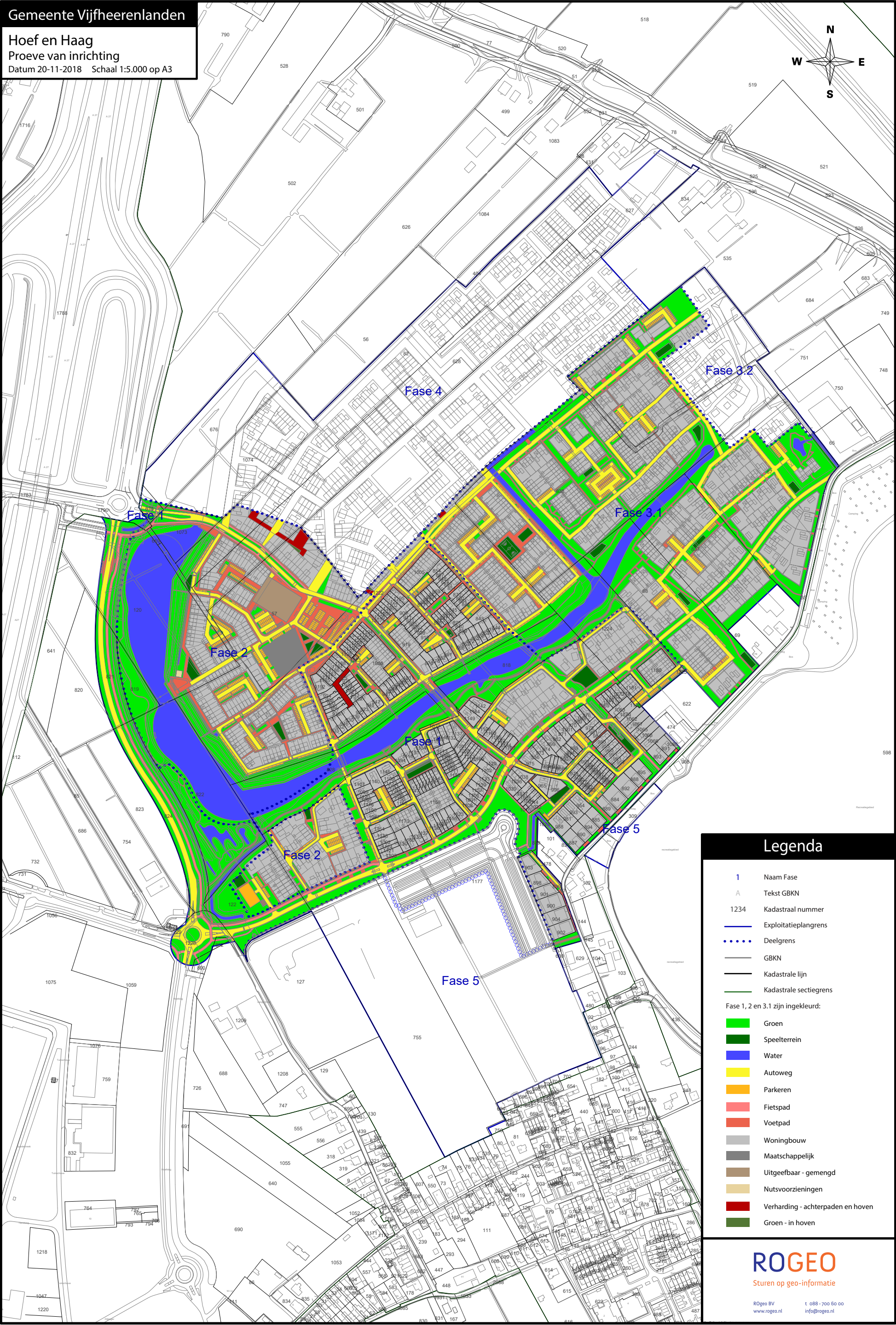
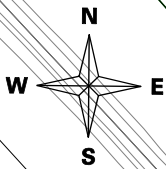
BIJLAGE 22. PROEVE VAN INRICHTING

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag

Proeve van inrichting

Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

- 1 Naam Fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Deelgrens
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Fase 1, 2 en 3.1 zijn ingekleurd:
- Groen
- Speelterrein
- Water
- Autoweg
- Parkeren
- Fietspad
- Voetpad
- Woningbouw
- Maatschappelijk
- Uitgeefbaar - gemengd
- Nutsvoorzieningen
- Verharding - achterpaden en hoven
- Groen - in hoven

ROGEO
Sturen op geo-informatie

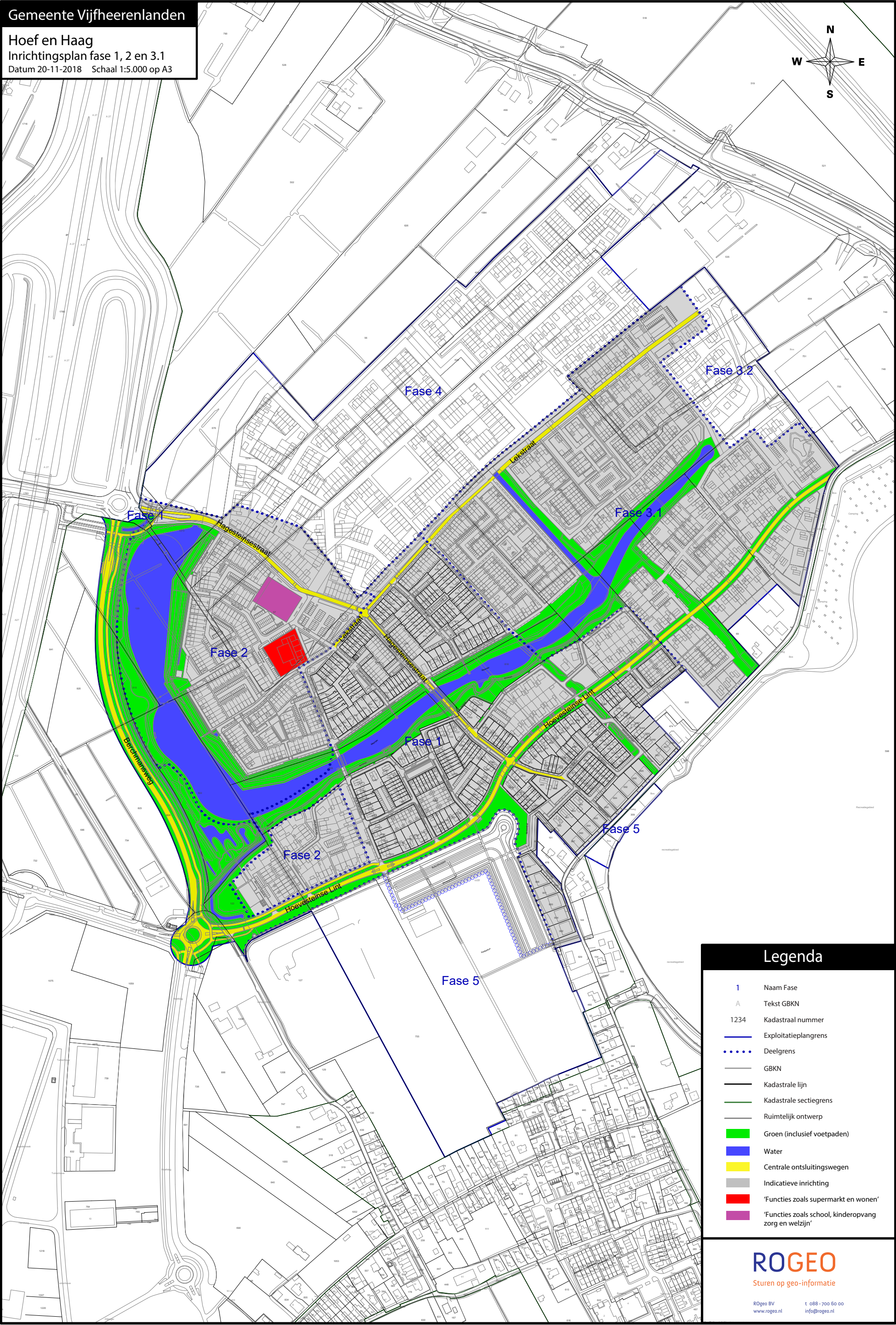
ROGeo BV
www.roggeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl

BIJLAGE 23: INRICHTINGSPLAN DEELGEBIEDEN 1, 2 EN 3

Gemeente Vijfheerenlanden

Hoef en Haag
Inrichtingsplan fase 1, 2 en 3.1
Datum 20-11-2018 Schaal 1:5.000 op A3



Legenda

- 1 Naam Fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Deelgrens
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Groen (inclusief voetpaden)
- Water
- Centrale ontsluitingswegen
- Indicatieve inrichting
- 'Functies zoals supermarkt en wonen'
- 'Functies zoals school, kinderopvang zorg en welzijn'

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl