

1^E HERZIENING EXPLOITATIEPLAN HOEF EN HAAG



GEMEENTE VIANEN

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 12 NOVEMBER 2015

Paragraaf 1. Aanleiding 1^e herziening exploitatieplan Hoef en Haag

Het bestemmingsplan Hoef en Haag is vanaf 10 december 2014 een onherroepelijk plan wat betekent dat het bestemmingsplan 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.

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

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 derde reden waarom de herziening van het exploitatieplan aan de orde is, is dat de grondexploitatie dient te worden aangepast vanwege nieuwe inzichten, feiten en gegevens. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De aanpassing van de begrenzing van de deelgebieden. Van het nieuwe deelgebied 1 maken ook gronden deel uit die aanvankelijk waren opgenomen in deelgebied 2, 3 en 5. De begrenzing van het gehele exploitatiegebied van Hoef en Haag verandert niet;
- Op basis van nieuwe berekeningen van het Waterschap blijkt dat het niet nodig is om in het gebied Hoef en Haag rekening te houden met extra-wateropvang voor het gebied De Hagen. Dit betekent dat de omvang van de beoogde waterpartij kan worden aangepast.
- Mede ten gevolge van de aanpassing van de waterpartij wijzigen ook de openbare ruimte (wordt kleiner) en de oppervlakte van de gronden die zijn bedoeld voor woningbouw en andere functies (het uitgeefbaar gebied wordt groter).
- Het aantal woningen stijgt van 1459 naar 1499 woningen omdat meer ruimte beschikbaar komt.
- Het bestemmingsplan wordt gewijzigd door het 1^e wijzigingsplan Hoef en Haag. Dit wijzigingsplan voorziet in een geringe aanpassing van bestemmingsgrenzen en gebiedsindeling in de omgeving van de Hoevenweg.
- Het afstemmen van de eigenaren/eigendommen op de actuele situatie en een kleine aanpassing van de begrenzing van het exploitatiegebied (het nieuwe perceel F 756 maakt geen onderdeel meer uit van het exploitatiegebied omdat de functie en inrichting van deze gronden worden gehandhaafd).
- Alle punten hebben gevolgen voor de geraamde kosten en opbrengsten wijzigen.

Daarnaast is er behoefte aan grotere ruimte om in te kunnen spelen op marktomstandigheden. Tegen deze achtergrond is het ook nodig om meer flexibiliteit in het exploitatieplan op te nemen.

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 hoofdindeling van de woonwijk bestaande uit het 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint', blijft gehandhaafd. Ook het percentage van 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.

De herziening van het exploitatieplan die nu voorligt, beoogt te voldoen aan zowel de benodigde actualisatie en flexibilisering 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 bestaande 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 eerste 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 eerste herziening en de aanpassingen die in deelgebied 1 zijn opgenomen. 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 eerste 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 bestemmingsplan Hoef en Haag ondergaat een geringe wijziging als gevolg van het 1^e wijzigingsplan Hoef en Haag; voor het overige wordt het bestemmingsplan gehandhaafd overeenkomstig het plan zoals dat door gemeenteraad in zijn vergadering van 25 maart 2014 is vastgesteld en op 10 december 2014 onherroepelijk is geworden.

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

Het gevolg van bovenstaande methode is wel dat de toegankelijkheid van het gehele exploitatieplan onder druk komt te staan. Om een goed inzicht te krijgen in het geheel van gegevens, cijfers, regels en bijlagen die van toepassing zijn op het gebied Hoef en Haag dienen immers zowel het exploitatieplan als de bijbehorende herziening te worden geraadpleegd. Om deze toegankelijkheid toch enigszins te borgen is er van het exploitatieplan en de herziening een geconsolideerde versie opgesteld waarin beide 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 herziening deelgebied 1

De onderhavige herziening heeft betrekking op Deelgebied 1. Het nieuwe Deelgebied 1 is groter ten opzichte van Deelgebied 1 van het geldende exploitatieplan. Zo zijn delen van de Deelgebieden 2, 3 en 5 toegevoegd aan het nieuwe Deelgebied 1.

Het is vanaf het begin van de plannen over Hoef en Haag de bedoeling om te starten met deelgebied 1. De reden hiervan zijn:

1. Dit deelgebied is gelegen buiten de geluidscontouren van de A-27 en kan daardoor worden ontwikkeld voordat de geluidschermen noodzakelijk zijn;
2. Het gebied ligt grotendeels op de juiste hoogte zodat het niet nodig is om dit volledige deelgebied op te hogen, maar slechts een gedeelte daarvan;
3. Het gebied sluit aan bij de kern Hagestein zodat de nieuwe wijk aansluit bij een bestaande kern;
4. Vanuit het perspectief van de markt voorziet het deelgebied in toegankelijke en gevarieerde bouw mogelijkheden;
5. De kosten- en batenanalyse maakt dat deelgebied 1 het meest gunstige gebied is om te starten.

Voor het Deelgebied 1 gelden de volgende uitgangspunten:

1. De begrenzing van Deelgebied 1 is aangeduid in bijlage 2;
2. Het gebied zal voorzien in de bouw van maximaal 370 woningen;
3. Het aantal sociale woningen bedraagt 115, onder te verdelen naar 20 % sociale huur en 10 % sociale koop. In Deelgebied 1 bedraagt het percentage sociale woningen 31 %. Om te bereiken dat in het gehele plangebied 30 % sociale woningen worden gerealiseerd, zal in de andere deelgebieden met het percentage van 31 % in Deelgebied 1 rekening worden gehouden;
4. De exacte situering van de woningen ligt niet vast om daarmee zo goed mogelijk te kunnen inspelen op marktomstandigheden. Uiteraard wordt in de situering van de nog te realiseren woningen wel rekening gehouden met de bindende onderdelen voor de inrichting van Deelgebied 1 zoals deze in punt 6 zijn vermeld;
5. Voor de kwaliteit van de openbare ruimte gelden naast de eisen voor het gehele plan die al zijn opgenomen in het huidige exploitatieplan nog specifieke eisen die zijn vastgelegd in het document: Inrichtingsaspecten openbaar gebied Fase 1 Hoef en Haag, Voorlopig ontwerp d.d. 13 maart 2015;
6. Voor de inrichting zijn de volgende onderdelen vastgelegd in bijlage 23;
 - a. de inpassing van de functies die het deelgebied overschrijden zoals water en wegen;
 - b. de hoofdstructuur van het deelgebied;
 - c. de aanduiding van het uitgeefbaar terrein binnen het deelgebied.

In Deelgebied 1 zoals dat onderdeel uitmaakt van het 'oude' programma was voorzien in totaal 347 woningen waarbij ook een voorgenomen inrichting hoorde. Dit aantal woningen en de inrichting wijzigen door deze herziening. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de andere deelgebieden en in ieder geval voor de deelgebieden:

- Deelgebied 2
- Deelgebied 3

- Deelgebied 5

Het Deelgebied 1 is voor wat betreft 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 bijlage 22 oftewel de proeve van inrichting. Deze proeve is aangepast als gevolg van de onderhavige eerste herziening. Deze nieuwe proeve van inrichting heeft net zoals in het geldende exploitatieplan tot doel om te laten zien op welke wijze het gebied kan worden ontwikkeld en te laten zien dat het totale bouwprogramma past binnen de begrenzing van het exploitatieplan. Voor de deelgebieden 2, 3 en 5, maar ook voor de andere deelgebieden geldt dan ook dat de inrichting en de aantallen en soort woningen zoals deze zijn opgenomen in de proeve slechts een indicatieve status hebben. Deze deelgebieden 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

De nieuwe inzichten en gegevens in de beoogde grondexploitatie van het woongebied Hoef en Haag maken het ook noodzakelijk om de regels van het geldende exploitatieplan aan te passen. De aanpassingen betreffen zowel regels over de methode van inrichtingsplannen als regels op specifieke onderdelen zoals fasering, ruimtegebruik etc. In deze paragraaf worden deze regels waarin wijzigingen worden aangebracht toegelicht.

Aanpassen inrichtingsplan

In het huidige exploitatieplan is bepaald dat een op te stellen inrichtingsplan de basis is voor een herziening van het exploitatieplan. Het exploitatieplan schrijft voor waaraan een inrichtingsplan dient te voldoen. Elk inrichtingsplan heeft betrekking op een deelgebied. Zoals aangegeven, kent het huidige exploitatieplan 5 deelgebieden. Deze deelgebieden zijn vastgesteld op een kaart en per deelgebied zijn meerdere onderwerpen vastgelegd:

- De begrenzing van het deelgebied;
- De start van het bouwrijpmaken;
- De start van de inrichting van de openbare ruimte;
- Het moment waarop omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden verleend.

Met het oog op een betere afstemming op de markt is het nodig de voorgeschreven inhoud van inrichtingsplannen en de andere regels nader te herijken. Per saldo leidt dit er toe dat deze herziening meer ruimte biedt aan invulling van de wijk Hoef en Haag op maat.

Het bovenstaande neemt niet weg dat het noodzakelijk is om te bewaken dat aan de hoofddoelstellingen van het gehele plan wordt voldaan. Deze hoofddoelstelling zijn:

- Het realiseren van de hoofdinfra voor het gehele plan bestaande uit de aanleg van de Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen, en centrale ontsluitingsweg. In feite zijn dit de voorzieningen die elk deelgebied sec overstijgen;
- De inpassing in en afstemming van elk deelgebied op de deelgebiedoverstijgende voorzieningen;
- Het aantal beoogde woningen binnen het gehele exploitatiegebied bedraagt maximaal 1500;
- Het percentage sociale huur- en koopwoningen van 30 % waarvan:
 - 20 % sociale huurwoning;
 - 10 % sociale koopwoning;
- Het behoud van het systeem van deelgebieden;
- Het behoud van een gefaseerde uitvoering en de doorwerking hiervan in relatie tot de aanleg van de openbare ruimte en de afgifte van omgevingsvergunningen;
- Het bewaken van de kwaliteit van de openbare ruimte;

- Een differentiatie in aard van woongebieden bestaande uit 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint';
- Een evenwichtige spreiding van woningen over het gehele exploitatiegebied als binnen een deelgebied, een en ander met in achtname van voorgaande punten.

Om te kunnen toetsen of aan de eisen wordt voldaan, is in de nieuwe regels opgenomen dat per deelgebied een inrichtingsplan moet worden opgesteld. Uit dit inrichtingsplan moet blijken dat aan de beschreven eisen wordt voldaan en moet tevens duidelijk zijn de wijze waarop hieraan wordt voldaan. Mocht het inrichtingsplan blijken te voldoen dan wordt het inrichtingsplan een belangrijk onderdeel voor de verdere invulling van het deelgebied. Het toetsen van het inrichtingsplan en het nemen van een beslissing hierover geschiedt door het college van burgemeester en wethouders. De vervolgstap t.w. het verankeren van het inrichtingsplan in een herziening van het exploitatieplan geschiedt door de gemeenteraad bij de vaststelling van de herziening.

Het voorafgaande brengt met zich mee dat in de regels in ieder geval de definitie van het begrip 'inrichtingsplan' dient te worden gewijzigd. De nieuwe definitie is opgenomen in de nieuwe regels, bijlage I van het raadsbesluit.

Aanpassen faseringstabel

Vanwege de aanpassing van de begrenzingen van de deelgebieden is het ook noodzakelijk om te bezien in hoeverre de termijnen die voor elk deelgebied in het geldende exploitatieplan zijn opgenomen, dienen te worden aangepast. Deze noodzaak is aanwezig omdat er ten gevolge van de voorgenomen wijzigingen een nieuwe planning is.

De nieuwe faseringstabel is opgenomen in bijlage IV van het raadsbesluit. De wijzigingen die zijn opgenomen, zijn:

- het veranderen van het jaartal '2016' in '2015' bij het onderdeel 'Start verlening omgevingsvergunning voor het bouwen' voor deelgebied 1. De reden hiervan is dat de verwachting is dat in 2015 nog omgevingsvergunningen worden aangevraagd en verleend om te kunnen starten met de bouw van woningen.
- Het veranderen van het jaartal '2017' in '2016' bij het onderdeel 'Start inrichting openbare ruimte'. De reden hiervan is dat vanwege het feit dat het tijdstip en het verlenen is vervroegd ook de mogelijkheid aanwezig is dat ook de inrichting van de openbare ruimte wordt vervroegd.

Voor het overige zijn in de faseringstabel geen wijzigingen aangebracht.

Aanpassing ruimtegebruik

In het geldende exploitatieplan is een ruimtegebruikskaat opgenomen voor het gehele exploitatiegebied. Deze kaart heeft in het geldende exploitatieplan een bindende werking in die zin dat er voor alle deelgebieden een onderscheid is gemaakt tussen de gronden die dienen te worden aangewend voor 'openbare ruimte' en 'uitgeefbaar gebied'.

De bijlage is gewijzigd omdat in deze herziening is opgenomen dat een inrichtingsplan vereist is als onderdeel van een herziening van het exploitatieplan voor het desbetreffende deelgebied. De wijziging in de bijlage betreft niet alleen de nieuwe indeling van de deelgebieden maar ook de nadere detaillering van de inrichting van Deelgebied 1. In de nieuwe bijlage zijn de volgende elementen vastgelegd:

- De Openbare ruimte: Hoofdinfrastructuur bestaande uit de gebiedsoverschrijdende functies zoals Berchmansweg, de centrale meandering, de watergangen en centrale ontsluitingsweg;
- De openbare ruimte: Deelgebied, van het Deelgebied 1 zelf;

- Het uitgeefbaar gebied van Deelgebied 1.
- De aanduiding van de nog nadere te detailleren deelgebieden

In de regels is vastgelegd dat de daartoe aangeduide gronden uitsluitend voor de desbetreffende functies openbare ruimte danwel uitgeefbaar gebied mogen worden gebruikt. De nieuwe ruimtegebruikskaart is opgenomen als bijlage 3.

Overige aanpassingen regels

Op detailniveau zijn in de regels van het huidige exploitatieplan ook wijzigingen noodzakelijk. De reden hiervan is dat deze regels dienen te worden afgestemd op de nieuwe inzichten, feiten en gegevens die hiervoor zijn beschreven. Daarnaast is het ook noodzakelijk de regels aan te passen om daarmee beter te kunnen inspelen op de actuele vraagstukken die zich in de verdere detaillering en realisatie van het woongebied met bijbehorende functies, kunnen voordoen. Dit betekent dat bestaande regels dienen te worden aangepast, maar ook dat bepaalde mogelijkheden tot het kunnen afwijken van regels dienen te worden opgenomen. In onderstaand overzicht is in het kort aangegeven in welke regels wijzigingen worden aangebracht:

Definities

- Ophogen
- Inrichtingsplan
- Openbare ruimte
- Ruimtegebruik

Daarnaast zijn wijzigingen aangebracht in de artikelen:

- 6. Ruimtegebruik
- 13. Afwijkingsmogelijkheden

Vervolgens zijn aan de regels nieuwe artikelen toegevoegd zoals:

- Verplichting van een vastgesteld inrichtingsplan, nieuw artikel 3
- Overgangsrecht, nieuw artikel 14

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

Toepassing Deelgebied 1

De onderhavige herziening is een gevolg van het inrichtingsplan voor Deelgebied 1. Het inrichtingsplan voor dit deelgebied is getoetst aan de gestelde eisen en voldoet hieraan. Zo voorziet Deelgebied 1 in de bouw van 369 woningen hetgeen betekent dat er in dit deelgebied ten opzichte van het gehele exploitatiegebied er een evenredig deel wordt gebouwd. In het deelgebied is voorzien in de bouw van 31 % 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. Het inrichtingsplan maakt deel uit van het exploitatieplan.

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 het Deelgebied 1 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

- Uitwerken gewijzigde kosten op niveau gehele exploitatiegebied
- Uitwerken gewijzigde opbrengsten op niveau gehele exploitatiegebied

De nieuwe gegevens zijn verwerkt in een nieuwe exploitatieopzet. Voor de duidelijkheid is er niet voor gekozen om te volstaan met het wijzigen van de financiële gegevens van het geldende exploitatieplan. In plaats hiervan zijn de nieuwe financiële gegevens verwerkt in nieuwe elementen die vervolgens onderdeel uitmaken van 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 1: kaart exploitatieplangebied: het nieuwe perceel F 756 maakt geen onderdeel meer uit van het exploitatieplangebied
- Bijlage 2: faseringskaart: op deze kaart is de nieuwe indeling van de deelgebieden vastgelegd. De nummering en de volgorde van de deelgebieden is op zichzelf gezien niet gewijzigd. Deze bijlage heeft ook in de herziening van het exploitatieplan een bindende functie.
- Bijlage 3: ruimtegebruikskaat: deze kaart is aangepast aan de nieuwe gebiedsindeling en bevat een nieuwe indeling van de gronden met de functies openbare ruimte, uitgeefbaar gebied en nog te detailleren deelgebieden. 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.
- Bijlage 5: eigendommenkaart: in verband met de nieuwe indeling van de deelgebieden is deze bijlage aangepast.
- Bijlage 7: verwervingskaart: in verband met de nieuwe indeling van de deelgebieden is deze bijlage aangepast.
- Bijlage 8: plankostenscan: deze bijlage bevat een berekening van de ambtelijke kosten die met de onderhavige exploitatiegebied samenhangen. Deze bijlage heeft een toelichting status voor de exploitatieopzet;
- Bijlage 9: bouwrijpmaken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. Aan deze bijlage is toegevoegd het document: Inrichtingsaspecten openbaar gebied Fase 1 Hoef en Haag, Voorlopig ontwerp d.d. 13 maart 2015;.

- 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 ruimtelijke aanpassing in het exploitatiegebied en is afgestemd op de nieuwe proeve van inrichting. De nieuwe bijlage geeft inzicht in het nieuw grondgebruik per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

De financiële gegevens van het geldende exploitatieplan zijn gewijzigd ten gevolge van de punten die zijn vermeld in paragraaf 1. 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 deelgebieden, de aanpassing van de openbare ruimte en de verhouding openbare
- Bijlage 23: inrichtingsplan Deelgebied 1. Dit inrichtingsplan heeft op onderdelen een bindende status. Voor zover dit inrichtingsplan een bindende status heeft, is dit opgenomen in de regels.

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

Paragraaf 7. Overgangsrecht

Bij een herziening van een exploitatieplan is het noodzakelijk om overgangsrecht op te nemen. Er dient immers voorkomen te worden dat aanvragen om omgevingsvergunning die zijn ingediend onder de werking van het geldende exploitatieplan niet worden geconfronteerd met een nieuwe 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 eerste 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 '1e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag' overeenkomstig de volgende bijlagen:

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

Bijlage I, Regels

artikel 1. Begrippen

1. De begrippen, die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan Hoef en Haag', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen regels exploitatieplan Hoef en Haag, tenzij in deze regels anders is aangegeven.
2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Vianen voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, zoals dat als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is opgenomen.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de aanleg van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan Hoef en Haag.
 - e. Bouwrijp maken: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.2.
 - f. Bouwweg: een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een deelgebied en de beoogde bebouwing in dit deelgebied die voldoet aan de eisen die in het exploitatieplan zijn gesteld.
 - g. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Vianen.
 - h. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
 - i. Deelgebied: een aaneengesloten gedeelte van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied, een en ander zoals aangeduid op de faseringskaart onderscheiden naar de deelgebieden 1 tot en met 5.
 - j. Deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied: de Berchmanswweg, de centrale meandering, de watergangen en centrale ontsluitingsweg.
 - k. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 1.
 - l. Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen is voorzien, als zodanig aangeduid in de faserings tabel.
 - m. Faseringskaart: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan opgenomen kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van de deelgebieden en de nummering hiervan, zoals is opgenomen in de faserings tabel.
 - n. Faserings tabel: de tabel, opgenomen in paragraaf 3.3, 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 het bouwen voor de deelgebieden;
 - o. Inrichtingsplan: een plan per deelgebied waarin zijn vastgelegd:
 1. de wijze van aansluiting van het deelgebied op het exploitatiegebied voor zover het betreft de aanleg van de Berchmanswweg, de centrale meandering, de watergangen en centrale ontsluitingsweg;
 2. De afstemming van het aantal woningen binnen het deelgebied op het gehele exploitatiegebied;
 3. Het percentage sociale huur- en koopwoningen;
 4. De inrichting van de openbare ruimte binnen het deelgebied;
 5. De uitgeefbare ruimte binnen het deelgebied;
 6. De inpassing van de woongebieden bestaande uit 'compact dorps', 'Erven aan de dijk' en 'Wonen aan en achter het Lint';
 7. De wijze van spreiding van woningen binnen het deelgebied.
 - p. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.4.

- q. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de aan te leggen inrichting van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen als bijlage 9 bij dit exploitatieplan.
 - r. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als de toekomstige openbare ruimte en op de ruimtegebruikskaat is aangeduid als:
 - Openbare ruimte: hoofdinfrastructuur, bestaande uit de deelgebiedsoverstijgende inrichting van het exploitatiegebied; en
 - Openbare ruimte: Deelgebied.
 - s. 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.
 - t. 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.
 - u. Sociale huurwoning: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.55.
 - v. Sociale koopwoningen: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.56, met dien verstande dat de koopprijs vrij op naam maximaal € 200.000,-- bedraagt.
 - w. Gemeente: de gemeente Vianen.
 - x. Regels: de onderhavige 'Regels Exploitatieplan Hoef en Haag'.
 - y. Ruimtegebruikskaat: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart waarin de gronden zijn aangeduid met de functies:
 - a. 'Openbare ruimte';
 - b. 'Uitgeefbaar deelgebied';
 - c. 'Te detailleren deelgebieden'.
 - z. 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 ruimtegebruikskaat,
 - aa. 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.
 - bb. Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

artikel 2. Ophogen

- 1. Voorafgaand het ophogen van het exploitatiegebied, één of meerdere deelgebieden dient een ophoogplan te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. De instemming met een ophoogplan wordt geweigerd, indien:
 - a. de noodzakelijke bodemonderzoeken in het kader van eventuele bodemverontreiniging niet zijn uitgevoerd en/of niet is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
 - b. niet afdoende is onderbouwd dat en op welke wijze voldaan wordt aan de eindzettingen zoals vermeld in de het 'Geotechnisch ophoogadvies' van Oranjewoud van 1 mei 2012, opgenomen in bijlage 11.2;.

- c. de bouwweg van het gebied waarop het ophoogplan betrekking heeft, wordt ontsloten via de Lekdijk.
2. Het is verboden te starten met het ophogen voordat de instemming op het ophoogplan zoals bedoeld in artikel 2.1, heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 2.1 bedoelde ophoogplan of met het ophoogplan wordt ingestemd.

artikel 3. Inrichtingsplan

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

artikel 4. Fasering

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

artikel 5. Koppelingen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar deelgebied van Deelgebied 1 op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
 - het deelgebied is voorzien van een bouwweg welke is aangesloten op de bestaande rotonde nabij de rijksweg A27;
 - met het bouwrijp maken van het deelgebied is gestart; én
 - de noodzakelijke ophoging van het deelgebied is uitgevoerd.
2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van deelgebieden 2 tot en met 5 op te richten bebouwing 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 ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar deelgebied' aangeduide gronden. Binnen dit uitgeefbaar deelgebied zijn maximaal 370 woningen toegestaan.
2. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte: hoofdinfrastructuur' en 'openbare ruimte: Deelgebied' aangeduide gronden.

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

1. Het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en overeenkomstig het in artikel 8 bedoelde bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 8.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 8.4, waarbij het bestek voldoet aan de in artikel 8.4 bedoelde eisen.

artikel 8. Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een bestek dient ten minste de omvang te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of met een inrichtingsplan. Het bestek dient erin te voorzien dat de bouwweg van het desbetreffende deelgebied niet wordt ontsloten via de Lekdijk.
2. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 8.1 bedoelde werken en werkzaamheden, voordat de instemming op het bestek zoals bedoeld in artikel 8.1 heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 8.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 en artikel 8.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 8.1, tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

artikel 9. Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen is het Aanbestedingskader bijlage 10 van toepassing.
2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 9.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 9.1.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 9.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan Burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 9.3 is van overeen-

komstige 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:
 - cc. inspecties plaats van de uitvoering van het bouwrijp maken;
 - dd. (tussentijdse) inspecties plaats van de uitvoering van de onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
 - ee. (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 huur of sociale koop.
3. In het exploitatiegebied dienen 20% sociale huurwoningen en 10% sociale koopwoningen te worden gerealiseerd.
4. Het aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in een deelgebied dient 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 12 opgenomen regels en eisen.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 12.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

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

1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met artikel 11, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb, ter inzage is gelegd.

2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting, andere feitelijke oorzaken danwel een doelmatige invulling van het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 10 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van artikel 6, artikel 8.1, en artikel 11.3, indien de aanvraag van de vergunning voldoet aan het ontwerp-inrichtingsplan zoals dat als onderdeel van een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, en ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met toepassing van afdeling 3.4 Awb ter visie is gelegd.
4. Bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het gestelde in artikel 6, lid 1 in die zin dat de openbare ruimte binnen een deelgebied behorende bij de woningen en/of andere bebouwing die onderdeel uitmaken van de aanvraag van bedoelde omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd binnen het gebied dat is aangeduid als 'Uitgeefbaar Deelgebied' op de ruimtegebruikskaart. Voor de openbare ruimte als bedoeld in de vorige volzin is het gestelde in de artikelen 7 en 8 van toepassing.

artikel 14. Overgangsbepaling

1. Het besluit tot 1^e herziening van het Exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatiegebied waarop door voor die datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

artikel 15. Slotbepalingen

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

Bijlage II Hoofdstuk 5

5.DE EXPLOITATIEOPZET

Inleiding

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

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

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

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

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

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

Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2014
- herziening van de grondexploitatie per: 1 januari 2015
- looptijd exploitatie: 10 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2024
- rente: 4,5%. 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: 1,0% met ingang van 1 januari 2016
- datum prijspeil: 1 juli 2013
- de kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar
- Alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

Ruimtegebruik

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

Bestemming		Oppervlakte, in m ² :
Uitgeefbaar	woningbouw	315.259
	maatschappelijk	5.466
Verharding	wegen	98.574
	parkeren	22.244
	fietspaden	5.194
	voetpaden	47.525
Groen	Inclusief ruiterpaden	245.425
Water		83.307
Recreatie	speelterreinen en recreatie	3.963
Totaal		826.957

Programma

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

Categorie	Type	Aantal	
Woningbouw			
sociale bouw waaronder sociale huur en sociale koop	grondgebonden	445	
	appartementen	6	
vrije sector koop	grondgebonden, 2 onder 1 kap, vrijstaand	930	
vrije sector koop	grondgebonden, vrije kavel	72	
vrije sector	appartementen	46	
Totaal aantal woningen		1.499	
Niet-woningbouw			
maatschappelijk*		4.325 m ² bvo	12.000 m ² terrein
Detailhandel**		3.000 m ² bvo	3.000 m ² terrein

* maatschappelijke en culturele voorzieningen

** detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel

Kosten

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

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

Tenzij anders vermeld, worden de raming weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2015.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag, in €
6.2.3 a	inbrengwaarde gronden	24.196.762
6.2.3 b	Inbrengwaarde te slopen opstallen	114.950
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	26.125
6.2.4 a	onderzoek	336.437
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	7.323.920
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	32.491.105
6.2.4.d	maatregelen	701.330
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	5.938.358
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	1.783.401
6.2.4 g t/m j	plankosten	11.312.436
6.2.4 l	planschade	262.561
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		84.487.385

Bovenwijkse voorzieningen

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

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

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

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

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

Opbrengsten

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

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag, in €
6.2.7 a	gronduitgifte	77.301.293
6.2.7 b	subsidies	0
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	1.597.959
Totaal		78.894.252

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	84.487.385
Bijdragen van toekomstige locaties	1.592.959
Netto kosten	82.894.425
Toerekenbare opbrengsten	77.301.293
Maximaal te verhalen kosten	77.301.293

Omslagmethode

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

Bestemming	Programma	Oppervlakte	Prijs/m ² in €	Factor	Gewogen eenheden
Woongebied	sociaal	135	201	0,67	90,77
Woongebied	vrije sector	229	300	1	229,45
Woongebied	vrije kavel	512	350	1,17	597,11
Woongebied	appartementen	111	500	1,67	184,24
Maatschappelijk	Maatschappelijk*	4.325	125	0,42	1.487,3
Maatschappelijk	detailhandel**	3.000	200	0,67	1.650,7

* maatschappelijke en culturele voorzieningen

** detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel

Het totale aantal gewogen eenheden bedraagt 309.596,4. Het aantal contante gewogen eenheden per 1 januari 2015 bedraagt 257.670,98.

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	€ 77.301.293
Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt	257.671,0
Maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€ 300

De hier berekende kosten zijn gebaseerd op de contante waarde per 1 januari 2015. Bij de uiteindelijke afrekening zal het bedrag per gewogen eenheid hiervan afwijken als gevolg van rentekosten en prijsinvloeden.

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

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2015	te betalen bijdrage
1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	33.045	18.339,3	€ 300,00	€ 5.501.790
2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.186	26.246,5	€ 300,00	€ 7.873.961
2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	17.966	6.351,9	€ 300,00	€ 1.905.562
2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	14.479	-	€ 300,00	€ -
3	GEMEENTE VIANEN	690	-	€ 300,00	€ -
4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	36.726	-	€ 300,00	€ -
5.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	183.489	46.838,03	€ 300,00	€ 14.051.409
5.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	25.842	9.817,44	€ 300,00	€ 2.945.231
6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41.140	-	€ 300,00	€ -
7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	34.742	16.485,58	€ 300,00	€ 4.945.675
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	57.077	22.598,73	€ 300,00	€ 6.779.620
8	BPD ONTWIKKELING B.V.	100.799	47.487,25	€ 300,00	€ 14.246.174
9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	12.294	1.963,48	€ 300,00	€ 589.045
10	DE ERVEN dhr. T. VAN STRAATEN	20.292	2.522,70	€ 300,00	€ 756.811
11.1	GEMEENTE VIANEN	30.545	2.289,43	€ 300,00	€ 686.828
11.2	GEMEENTE VIANEN	1.239	-	€ 300,00	€ -
11.3	GEMEENTE VIANEN	3.518	-	€ 300,00	€ -
12	GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER	101	-	€ 300,00	€ -
13	GEMEENTE VIANEN	195	-	€ 300,00	€ -
14	KEMP, dhr. J.	20.789	9.176,37	€ 300,00	€ 2.752.912
15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.748	-	€ 300,00	€ -
16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	11.401	3.242,47	€ 300,00	€ 972.741
17	WITH, dhr. A. DE	10.439	5.455,89	€ 300,00	€ 1.636.768
18.1	WITH, dhr. W. DE	24.293	8.803,64	€ 300,00	€ 2.641.091
18.2	WITH, dhr. W. DE	66.922	30.052,25	€ 300,00	€ 9.015.675
	Totaal	826.957	257.670,98		€ 77.301.293

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

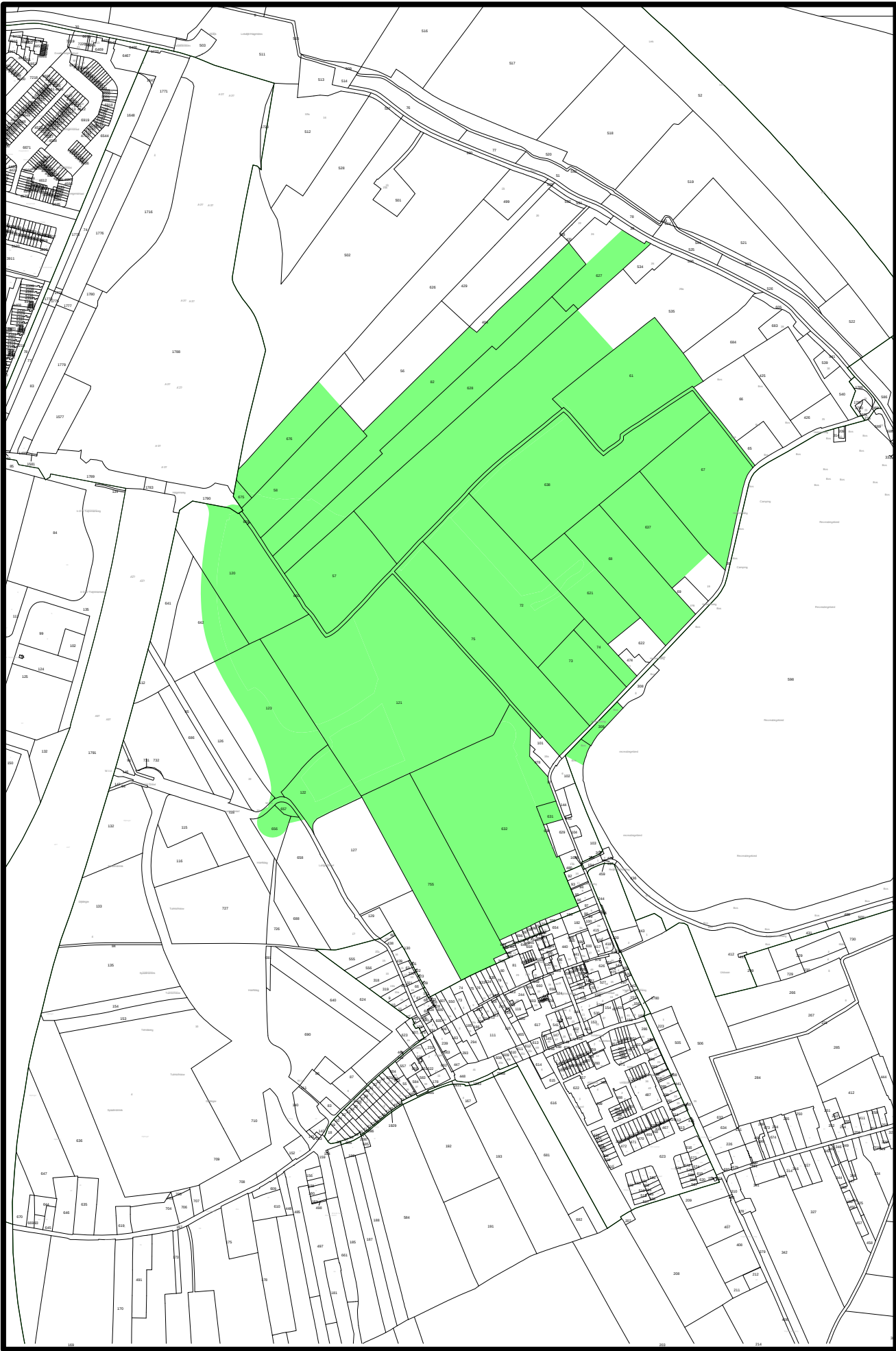
Percentage gerealiseerde kosten

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

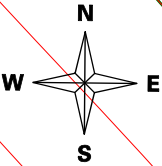
Bijlage III, bijlagen

- Bijlage 1: kaart exploitatieplangebied
- 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
- Bijlage 12: detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
- Bijlage 13: overzicht ruimtegebruik per eigendom
- Bijlage 17: jaarschijven grondexploitaties:
- Bijlage 18: overzicht macroaftopping
- Bijlage 19: overzicht gewogen eenheden totaal uitgeefbaar gebied
- Bijlage 20: gewogen eenheden per eigendom
- Bijlage 21: specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
- Bijlage 22: proeve van inrichting.
- Bijlage 23: inrichtingsplan deelgebied 1

BIJLAGE 1: KAART EXPLOITATIEPLANGEBIED



BIJLAGE 2: FASERINGSKAART



Fase 1

Fase 4

Fase 3

Fase 2

Fase 1

Fase 2

Fase 5

Fase 5

Legenda

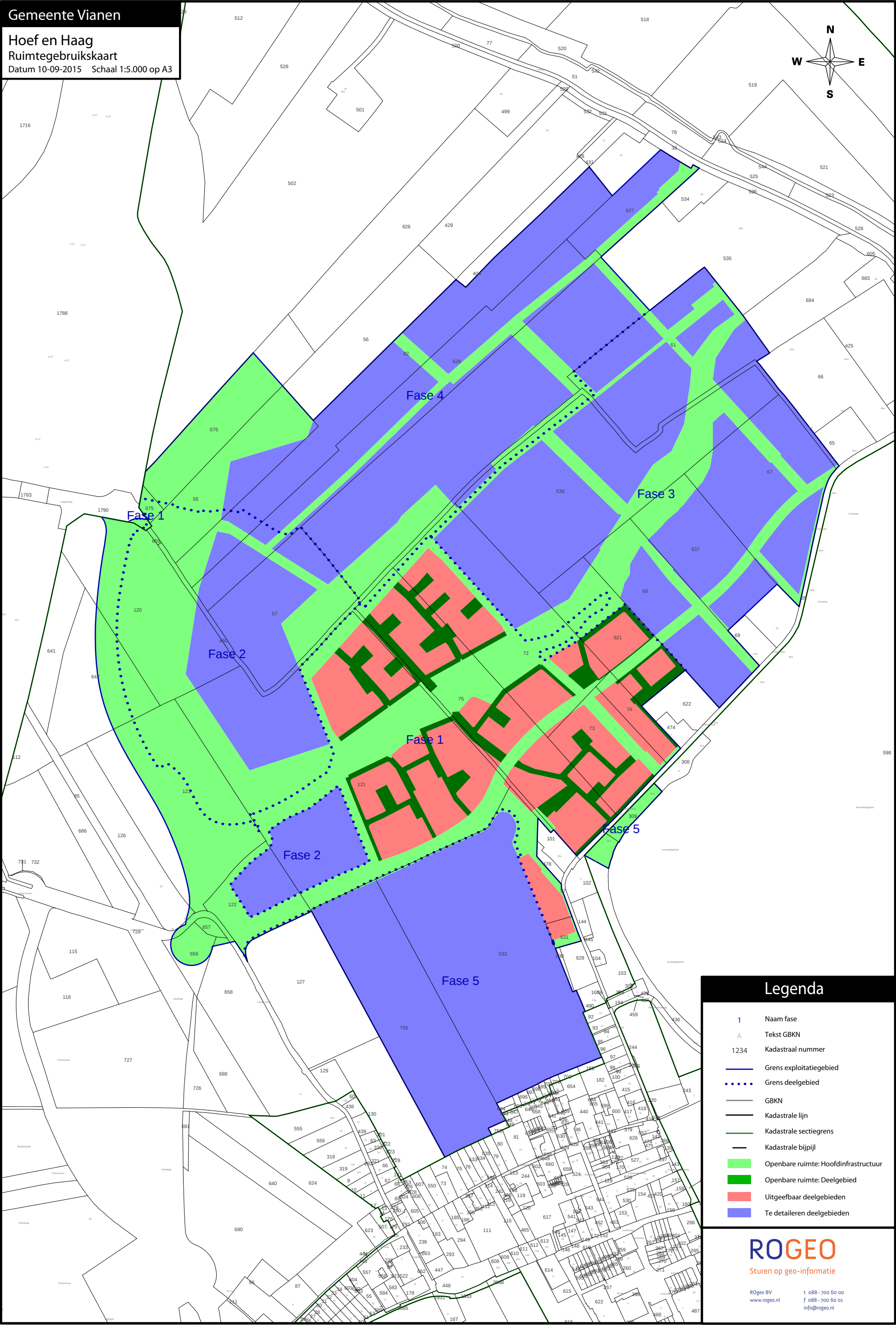
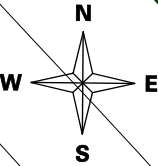
- 1 Naam fase
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl

ROGEO

Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 3: RUIMTEGEBRUIKSKAART



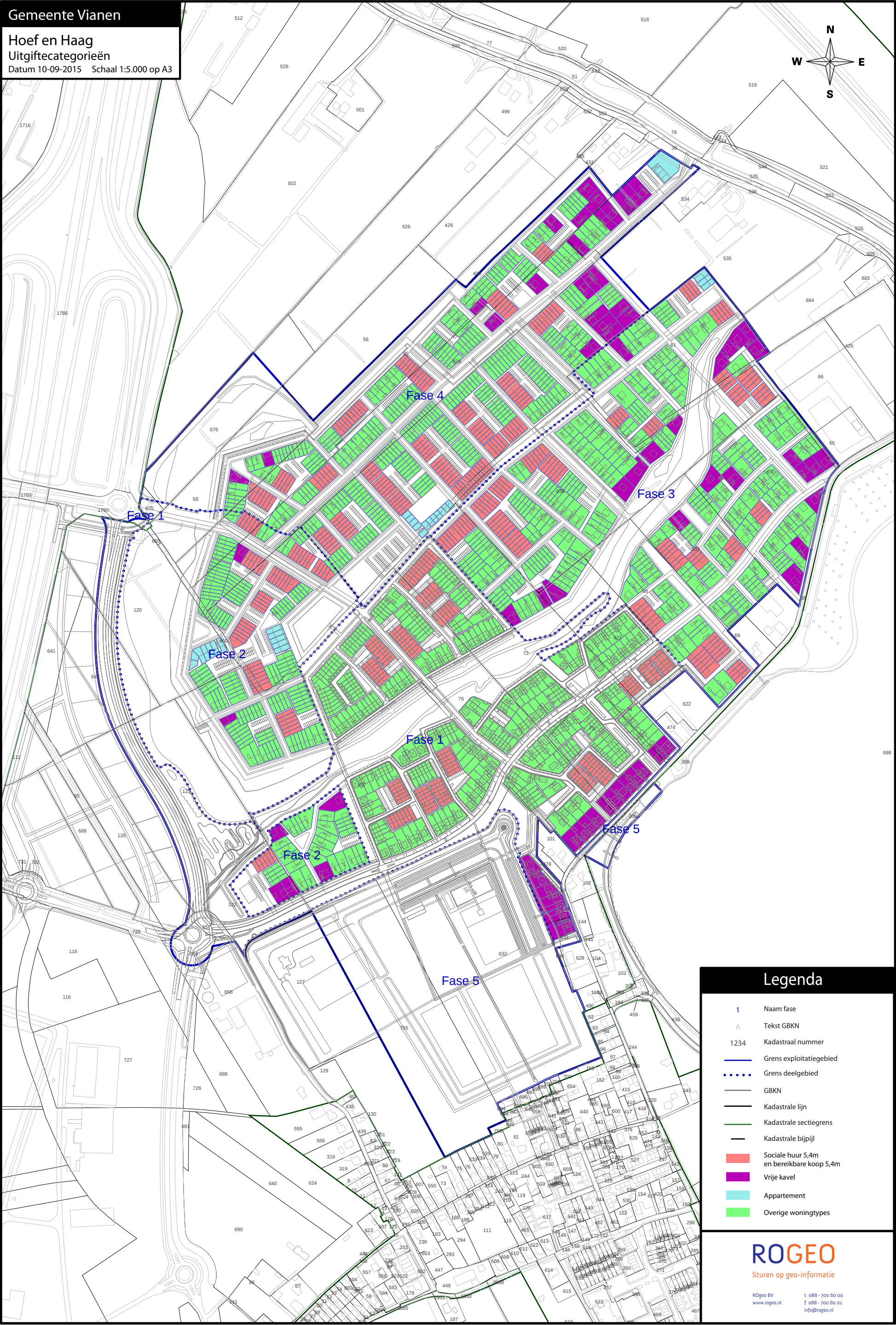
Legenda

- 1 Naam fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Openbare ruimte: Hoofdinfrastructuur
- Openbare ruimte: Deelgebied
- Uitgeefbaar deelgebieden
- Te detaileren deelgebieden

ROGEO
Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 4: KAART UITGIFTECATEGORIEËN



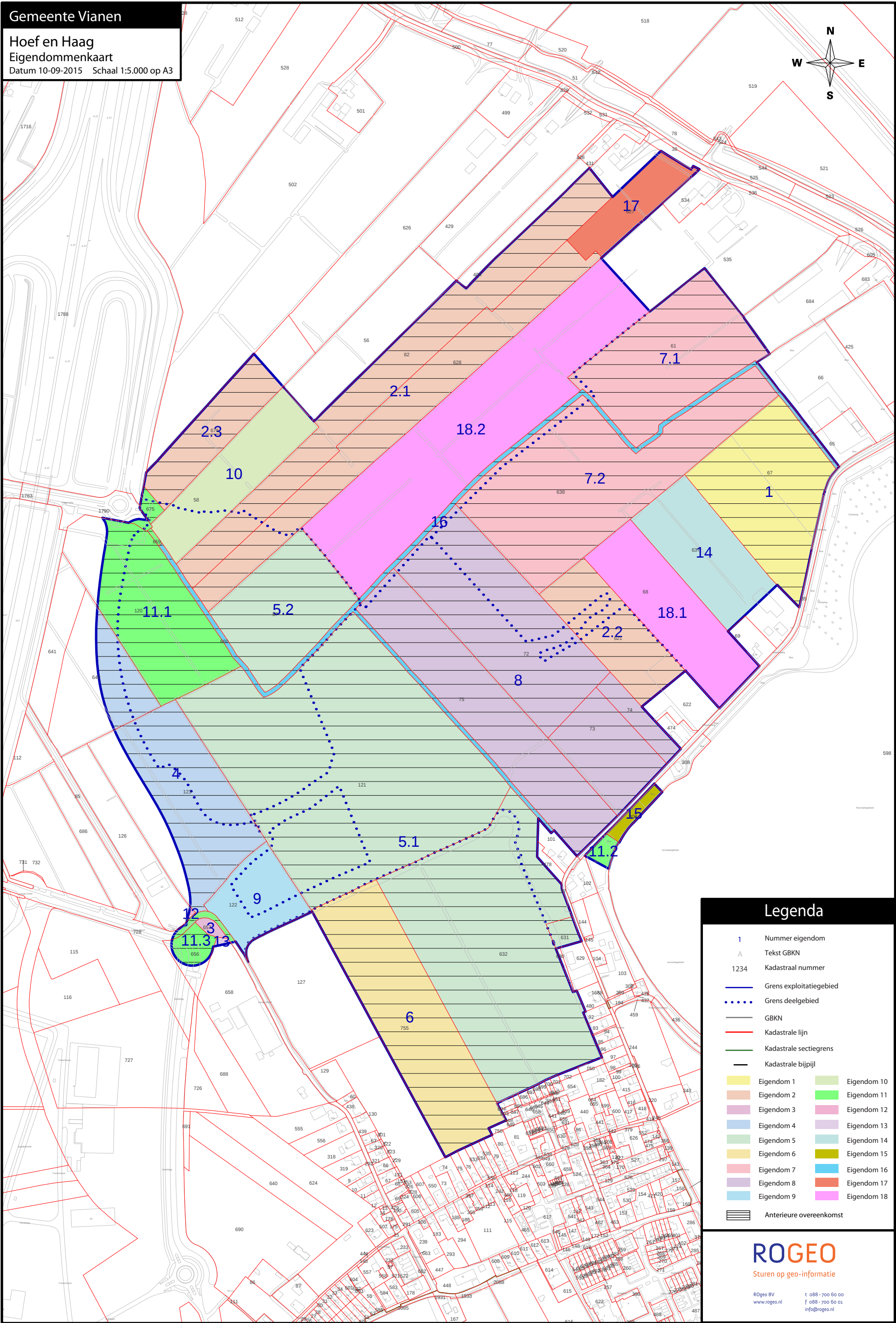
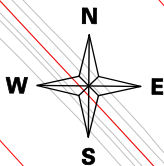
Legenda

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

ROGEO
Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 5 EIGENDOMMENKAART



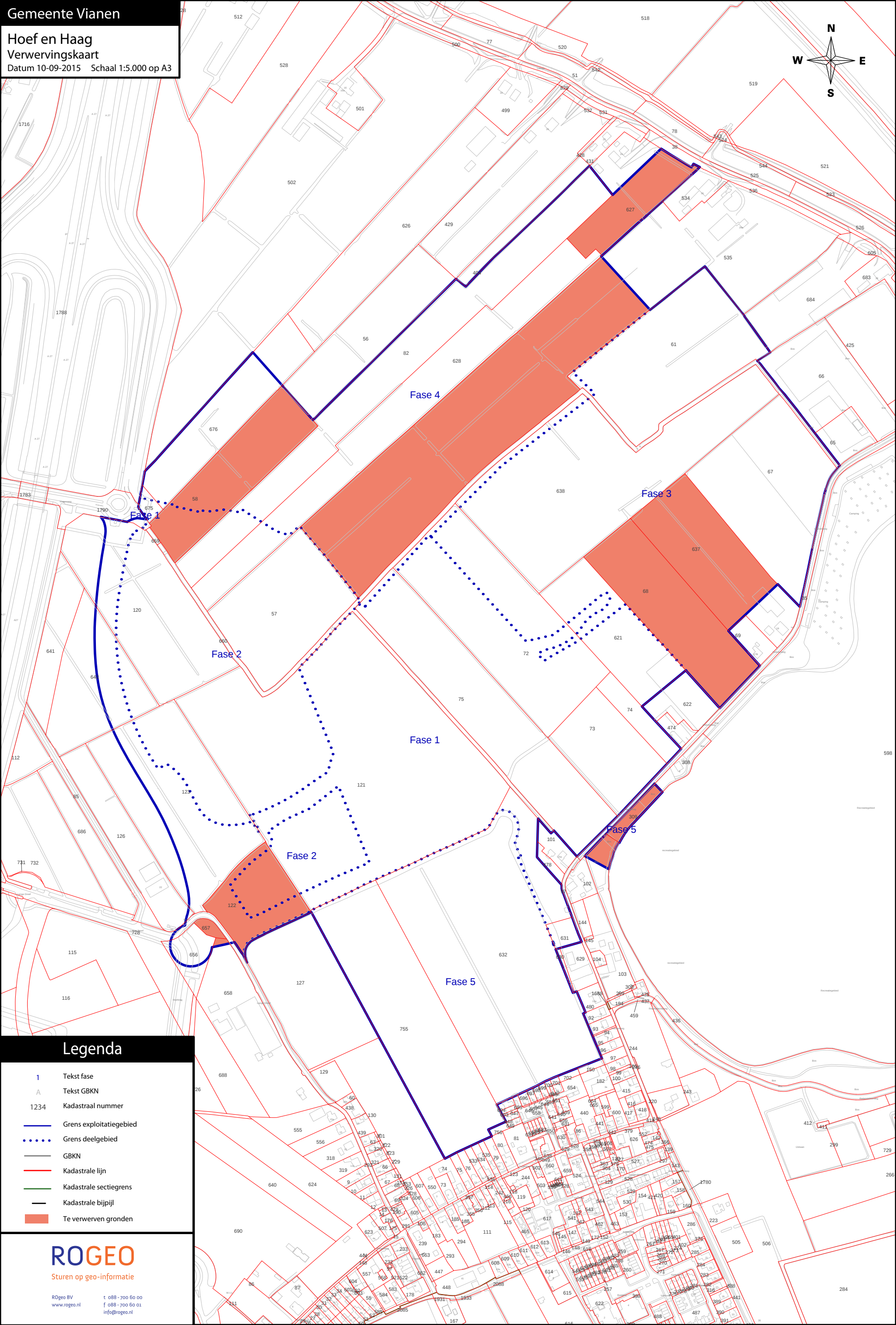
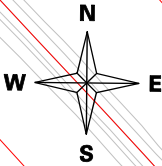
Legenda

- 1 Nummer eigendom
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Eigendom 1
- Eigendom 2
- Eigendom 3
- Eigendom 4
- Eigendom 5
- Eigendom 6
- Eigendom 7
- Eigendom 8
- Eigendom 9
- Eigendom 10
- Eigendom 11
- Eigendom 12
- Eigendom 13
- Eigendom 14
- Eigendom 15
- Eigendom 16
- Eigendom 17
- Eigendom 18
- Anterieure overeenkomst

ROGEO
Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 7 VERWERVINGSKAART



Legenda

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

ROGEO

Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 8. PLANKOSTENSCAN

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	31-5-2015		
Gemeente	Vianen		
Projectnaam	Hoef en Haag		
Projectnummer	1		
Datum prijsspeil	1-1-2013		
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 ? 10 jaren 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? 82 ha 3 Waar ligt het exploitatiegebied ? historisch gebied ☐ ja ☒ nee binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee uitleglocatie ☐ ja ☒ nee 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee B Eigendomsituatie 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ? 27 totaal a waarvan percelen (onbebouwd) 27 stuks b waarvan woningen 0 stuks c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren 0 stuks d waarvan bijzondere objecten 0 stuks 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ? ☒ ja ☐ nee a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? 0 stuks b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 0 stuks 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee C Beoogde programma 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ? woningen 1.500 aantal bedrijvigheid 0 m2 uitgeefbaar commercieel/retail 3.000 m2 bvo maatschappelijk 4.325 m2 bvo recreatie 20.500 m2 D Onderzoeken 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee E Ruimtelijke ordeningsprocedures 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld: a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal 0 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ? 0,98 F Civiele en cultuurtechniek 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? Slecht ☐ ja ☒ nee Normaal ☐ ja ☒ nee Goed ☐ ja ☒ nee 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? € 25.000 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen: a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal ☐ ja ☒ nee partieel ☐ ja ☒ nee b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 5 deelplan/fase c Wat is de te verwachten zettingstijd? 2 jaar d Wat is de hoogte van de voorbelasting? 1 m1 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? € 32.491.792 G Gronduitgifte 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? 74 stuks b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? 18 stuks c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? 9 stuks d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? 1 stuks e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? 1 stuks f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ? 0 stuks			

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan print														
invullen! <table> <tr> <td>Datum</td> <td>26-5-2015</td> </tr> <tr> <td>Gemeente</td> <td>Vianen</td> </tr> <tr> <td>Projectnaam</td> <td>Hoef en Haag</td> </tr> <tr> <td>Projectnummer</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Datum prijspeil</td> <td>1-1-2010</td> </tr> <tr> <td>Looptijd project in jaren</td> <td>12</td> </tr> </table>			Datum	26-5-2015	Gemeente	Vianen	Projectnaam	Hoef en Haag	Projectnummer	1	Datum prijspeil	1-1-2010	Looptijd project in jaren	12
Datum	26-5-2015													
Gemeente	Vianen													
Projectnaam	Hoef en Haag													
Projectnummer	1													
Datum prijspeil	1-1-2010													
Looptijd project in jaren	12													
Produkt/activiteit														
Vererving														
☒ ja ☐ nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtoortbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering												
☐ ja ☒ nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening												
☒ ja ☐ nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht												
Stedenbouw														
☐ ja ☒ nee	2.1	Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma												
☐ ja ☒ nee	2.2	Prijsvraag uur voor organiseren												
☒ ja ☐ nee	2.3	Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw												
☒ ja ☐ nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw												
☒ ja ☐ nee	2.5	Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma												
☒ ja ☐ nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw												
Ruimtelijke ordening														
☒ ja ☐ nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijdings) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijdings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan												
☐ ja ☒ nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging												
☒ ja ☐ nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan												
Civiele en cultuur techniek														
☒ ja ☐ nee	4.1	Planontwikkeling uur per week												
☒ ja ☐ nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering % over slooptkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijpmaken												
Landmeten/vastgoedinformatie														
☒ ja ☐ nee	5.1	Kaartmateriaal uur per week												
Communicatie														
☒ ja ☐ nee	6.1	Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel												
Gronduitgifte														
☒ ja ☐ nee	7.1	Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgiften												
Management														
☒ ja ☐ nee	8.1	Projectmanagement uur per week												
☒ ja ☐ nee	8.2	Projectmanagementassistentie uur per week												
Planeconomie														
☒ ja ☐ nee	9.1	Planeconomie uur per week												

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	31-5-2015	Complexiteit	129%
Gemeente	Vianen		
Projectnaam	Hoef en Haag		
Projectnummer	1		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	870	€ 104.400	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	810	€ 97.200	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	11.954	€ 1.434.455	13%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	2.985	€ 358.256	3%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.570	€ 188.348	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	5.010	€ 601.156	6%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.389	€ 286.695	3%
Ruimtelijke Ordening	1.245	€ 149.379	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	866	€ 103.929	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	379	€ 45.450	0%
Civiele en cultuur techniek	1.622	€ 5.683.313	53%
4.1 Planontwikkeling	1.622	€ 163.794	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 5.519.519	51%
Landmeten/vastgoedinformatie	1.085	€ 98.729	1%
5.1 Kaartmateriaal	1.085	€ 98.729	1%
Communicatie	649	€ 297.193	3%
6.1 Omgevingsmanagement	649	€ 297.193	3%
Gronduitgifte	5.980	€ 729.560	7%
7.1 Gronduitgiftecontracten	5.980	€ 729.560	7%
Management	15.189	€ 1.798.821	17%
8.1 Projectmanagement	8.679	€ 1.206.447	11%
8.2 Projectmanagementassistentie	6.510	€ 592.374	5%
Planeconomie	4.340	€ 529.448	5%
9.1 Planeconomie	4.340	€ 529.448	5%
totaal	42.933	€ 10.825.297	100%

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

Toevoegen:

punt e. Voorlopig ontwerp: inrichtingsaspecten openbaar gebied, fase 1 Hoef en Haag, 13 maart 2015

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.

Eigendom eigenaar	Oppervlakte in m2	Grondprijs per m2	inbrengwaarde gronden	waarde te slopen opstallen	vrijmaken gronden	sloop, verwijdering en verplaatsing
1 AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	33.045	€ 28,00	€ 925.260			
2.1 AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.186	€ 28,00	€ 2.161.208			
2.2 AM GRONDBEDRIJF B.V.	17.966	€ 28,00	€ 503.048			
2.3 AM GRONDBEDRIJF B.V.	14.479	€ 28,00	€ 405.412			
3 GEMEENTE VIANEN	690	€ 28,00	€ 19.320			
4 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	36.726	€ 28,00	€ 1.028.328			
5.1 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	183.489	€ 28,00	€ 5.137.692			
5.2 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	25.841	€ 28,00	€ 723.548			
6 AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41.140	€ 28,00	€ 1.151.920			
7.1 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	34.742	€ 28,00	€ 972.776			
7.2 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	57.077	€ 28,00	€ 1.598.156			
8 BPD ONTWIKKELING B.V.	100.799	€ 28,00	€ 2.822.372			
9 BV GIESSEN PROJEKTONTWIKKELING	12.294	€ 28,00	€ 344.232			
10 DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	20.292	€ 28,00	€ 568.176			
11.1 GEMEENTE VIANEN	30.545	€ 28,00	€ 855.260			
11.2 GEMEENTE VIANEN	1.239	€ 28,00	€ 34.692			
11.3 GEMEENTE VIANEN	3.518	€ 28,00	€ 98.504			
12 GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER	101	€ 28,00	€ 2.828			
13 GEMEENTE VIANEN	195	€ 28,00	€ 5.460			
14 KEMP, dhr. J.	20.789	€ 28,00	€ 582.092	€ 110.000		€ 25.000
15 STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.748	€ 28,00	€ 48.944			
16 WATERSCHAP RIVIERENLAND	11.401	€ 28,00	€ 319.228			
17 WITH, dhr. A. DE	10.439	€ 28,00	€ 292.292			
18.1 WITH, dhr. W. DE	24.294	€ 28,00	€ 680.232			
18.2 WITH, dhr. W. DE	66.922	€ 28,00	€ 1.873.816			
totaal	826.957		€ 23.154.796	€ 110.000	€ -	€ 25.000

Voorzieningen

Algemeen

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

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

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

Bij de individuele beoordeling van kostenposten is gekeken naar de aard van de voorzieningen en voor wie deze worden gerealiseerd. In grote lijnen kan worden gesteld dat alle voorzieningen die betrekking hebben op het grondwerk en het bouw- en woonrijp maken van de woongebieden, ook volledig aan die woongebieden kunnen worden toegerekend. Kosten van voorzieningen en onderzoeken met betrekking tot de planstructuur van het plan hebben in een aantal gevallen ook effect op buiten het plan gelegen gebieden. Wanneer een min of meer lineair verband wordt verondersteld met het aantal woningen, is 16,7% gecorrigeerd op de totale kosten, wegens toerekening aan toekomstige locaties ($300 / 1800 = 16,7\%$, was 18,9%). 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.

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	€ 58.664,00	€ 58.664	ja	ja	100,0%				€ 58.664
milieu effectrapportage	1	st	€ 164.993,00	€ 164.993	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 137.494
met geëxplodeerde explosieven	1	st	€ 5.986,00	€ 5.986	ja	ja	95,0%		5%		€ 5.687
flora en fauna	1	st	€ 63.013,00	€ 63.013	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 52.511
verkeerskundig onderzoek	1	st	€ 31.170,00	€ 31.170	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 25.975
voorzieningsonderzoek	1	st	€ 7.300,00	€ 7.300	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 6.083
planschaderiscoverzoek	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%		€ 8.438
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				€ 371.887							€ 321.950

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	445.201	stelpost	€ 1,98	€ 881.498	ja	ja	100,0%				€ 881.498
6.2.4 b Bro	Opschonen terrein	445.201	stelpost	€ 0,29	€ 127.327	ja	ja	100,0%				€ 127.327
6.2.4 b Bro	Bodemsanering	445.201	stelpost	€ 0,78	€ 347.257	ja	ja	100,0%				€ 347.257
6.2.4 b Bro	Ontgraven cunetten											€ -
6.2.4 b Bro	Ontgraven rioolcunet	71.718	m3	€ 2,75	€ 197.225	ja	ja	100,0%				€ 197.225
6.2.4 b Bro	ophogen:											€ -
	grond voor ophoging (te ontgraven uit het plangebied)	343.000	m ¹	€ 6,00	€ 2.058.000	ja	ja	100,0%				€ 2.058.000
6.2.4 b Bro	ontgraven:											€ -
	te ontgraven binnen het plangebied	382.000	m ¹	€ 6,00	€ 2.292.000	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 1.910.000
6.2.4 b Bro	aan en afvoer grond:											€ -
	grond voor ophoging (aan te voeren van buiten het plangebied)	64.000	m ¹	€ 15,00	€ 960.000	ja	ja	100,0%				€ 960.000
6.2.4 b Bro	verticale drainage 8,2 m diep hoh 1,5 m (60%)	254.883	m2	€ 5,00	€ 1.274.415	ja	ja	100,0%				€ 1.274.415
	Totaal Bodemsanering en grondwerken				€ 8.137.722							€ 7.755.722

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

Belangrijke componenten bij de raming van grondwerken zijn:

- de aanleg van een waterpartij (inclusief meanderende uitlopers) van in totaal ruim 6 ha, met een diepte van maximaal 2 meter;
- de (integrale) ophoging van het plangebied, met tot 1,5 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, Anteagroep, d.d. 6 mei 2015

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											€ -
Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken				€ 5.970.475							€ 5.970.475
Riolering in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 3.835.630,00	€ 3.835.630	ja	ja	100,0%				€ 3.835.630
Riolering in parkeerplaatsen achter woningen	1.500	m1	€ 155,00	€ 232.500	ja	ja	100,0%				€ 232.500
Riolering in achterpaden	3.750	m1	€ 155,00	€ 581.250	ja	ja	100,0%				€ 581.250
BRM: drainage	15.520	m1	€ 18,70	€ 290.224	ja	ja	100,0%				€ 290.224
BRM: bronbemaling	15.520	m1	€ 22,30	€ 346.096	ja	ja	100,0%				€ 346.096
BRM: gemaaft/persleiding	1	st	€ 556.000,00	€ 556.000	ja	ja	100,0%				€ 556.000
WRM: ophalen inspectieputten	750	st	€ 171,70	€ 128.775	ja	ja	100,0%				€ 128.775
Infrastructuur				€ 23.162.409							€ 23.162.409
Bouw- en woonrijpmaken in profielen (zie spec., excl. Berchmansw)	1	post	€ 12.919.041,00	€ 12.919.041	ja	ja	100,0%				€ 12.919.041
Planstructuur: Berchmansweg	671	m1	€ 1.946,00	€ 1.305.766	ja	ja	33,3%		0,0%	66,7%	€ 435.342
WRM: parkeerplaatsen beton (df. excl. zand)	22.089	m2	€ 45,00	€ 994.005	ja	ja	100,0%				€ 994.005
WRM: achterterrein parkeerhoven	34.499	m2	€ 45,00	€ 1.552.455	ja	ja	100,0%				€ 1.552.455
WRM: fietspad (asfalt)	5.194	m2	€ 44,00	€ 228.536	ja	ja	100,0%				€ 228.536
WRM: plein	6.200	m2	€ 70,00	€ 434.000	ja	ja	100,0%				€ 434.000
Water in profielen (incl. kademuren, zie specificatie)	1	post	€ 1.378.037,00	€ 1.378.037	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 1.148.364
Waterpartijen: natuurlijke oever	1.200	m1	€ 51,00	€ 61.200	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 51.000
Waterpartijen: beschoeving op grens Centrum-Achter de dijk	1	post	€ 67.000,00	€ 67.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 67.000
Waterpartijen: duikers	1	post	€ 76.625,00	€ 76.625	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 63.854
Waterpartijen: stuwen	1	post	€ 87.000,00	€ 87.000	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 72.500
Waterpartijen: voetgangersbruggen	1	post	€ 265.657,50	€ 265.658	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 265.658
Waterpartijen: autobridgen	1	post	€ 2.931.630,00	€ 2.931.630	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 2.931.630
Waterpartijen: calamiteiten fietsbruggen	1	post	€ 513.059,34	€ 513.059	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 513.059
Waterpartijen: aanleg wadi/overloopgebied	12.300	m2	€ 28,33	€ 348.398	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 290.331
Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven											€ -
Groenvoorzieningen				€ 3.437.396							€ 3.045.980
Groen in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 975.597,00	€ 975.597	ja	ja	100,0%				€ 975.597
WRM: volwassen aanplant	1	stelpost	€ 113.300,00	€ 113.300	ja	ja	100,0%				€ 113.300
Planstructuur: stelpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.570	m2	€ 10,00	€ 635.700	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 529.750
Planstructuur: Bovenwijkse groen (excl. Groen Berchmansweg)	103.806	m2	€ 16,50	€ 1.712.799	ja	ja	83,3%		16,7%		€ 1.427.333
Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen				€ 2.339.404							€ 2.339.404
Verlichting en brandkranen in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 2.339.404,00	€ 2.339.404	ja	ja	100,0%				€ 2.339.404
Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten				€ 825.000							€ 825.000
straat- en terreinmeubilair	1.500	won	€ 275,00	€ 412.500	ja	ja	100,0%				€ 412.500
speelvoorzieningen	1.500	won	€ 275,00	€ 412.500	ja	ja	100,0%				€ 412.500
Planstructuur: sport en spel		m2	€ 28,33	€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven											€ -
Noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid				€ 2.235.000							€ 2.235.000
voorzieningen natuurcompensatie	1	post	€ 35.000,00	€ 35.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 35.000
Planstructuur: Geluidwerende voorzieningen aan woningen	500	m1	€ 4.400,00	€ 2.200.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 2.200.000

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

Een specificatie van 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 wadigebied, van in totaal ruim 10 ha;
- bovenwijkse groenvoorzieningen;
- een centraal voorzieningengebied, met ruimte voor onder meer detailhandel, scholen en kinderopvangvoorzieningen en dergelijke;
- het kasteelterrein, met daarin spelvoorzieningen en volkstuinten.

Voor de laatste twee categorieën geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van de verhaalbare kosten.

Maatregelen (artikel 6.2.4.d Bro)

Er is onderzocht in hoeverre de voorgenomen bouwplannen in het exploitatiegebied milieuhinder ondervinden van (agrarische) activiteiten buiten het exploitatiegebied ('Milieuhinderonderzoek', Oranjewoud, 23 augustus 2013). Op basis van dit onderzoek is een stelpost voor afkoop van hindercirkels geraamd van € 714.000,--. 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-Stuartweg				€ 700.000	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ 119.000
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 608.695,65	€ 608.696	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ 103.478
VTU-kosten	15	%	€ 608.695,65	€ 91.304	ja	ja	17,0%		0,0%	83,0%	€ 15.522
Reconstructie en verkeersregelinstallatie 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 rechtstafstrook richting oostelijke turborotonde vanuit Hoef en Haag, het aanleggen van een bypass langs de bestaande rotonde en verbreden toerit A27				€ 425.500	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 425.500
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 370.000,00	€ 370.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 370.000
VTU-kosten	15	%	€ 370.000,00	€ 55.500	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 55.500
Aanbrengen fietssuggestiestroken op de ir. D.S. Tuijnmanweg				€ 50.000	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ 5.000
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 43.478,26	€ 43.478	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ 4.348
VTU-kosten	15	%	€ 43.478,26	€ 6.522	ja	ja	10,0%		0,0%	90,0%	€ 652
Fietspad Hoekenstraat + plateau W. van Duvenvoordestraat				€ 626.792	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 626.792
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 545.036,52	€ 545.037	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 545.037
VTU-kosten	15	%	€ 545.036,52	€ 81.755	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 81.755
Fietspad Hagenweg				€ 126.332	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 126.332
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	st	€ 109.853,91	€ 109.854	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 109.854
VTU-kosten	15	%	€ 109.853,91	€ 16.478	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 16.478
Noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid				€ 4.070.000							€ 4.070.000
Planstructuur: Geluidscherm, 3m1 hoog, stelpost				€ 4.070.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 4.070.000
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	100,0%		0,0%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1.850	st	€ 1.913,04	€ 3.539.130	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 3.539.130
VTU-kosten	15	%	€ 3.539.130,43	€ 530.870	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 530.870

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

- rotonde Hagenweg/toe- en afrit A27 (noord, reeds aangelegd mede met het oog op Hoef en Haag);
- aanbrengen rotonde Hagenweg-Stuartweg;
- reconstructie en verkeersregelinstallatie 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				€ 5.564.875							€ 927.479
Waterpartijen: natuurlijke oever				€ 72.485	ja	ja	17%		83,3%		€ 12.081
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1.200	m1	€ 52,53	€ 63.030	ja	ja	17%		83,3%	€ 10.505	€ 10.505
VTU-kosten	15	%	€ 63.030,00	€ 9.455	ja	ja	17%		83,3%	€ 1.576	€ 1.576
Waterpartijen: duikers				€ 13.283	ja	ja	17%		83,3%		€ 2.214
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 11.550,00	€ 11.550	ja	ja	17%		83,3%	€ 1.925	€ 1.925
VTU-kosten	15	%	€ 11.550,00	€ 1.733	ja	ja	17%		83,3%	€ 289	€ 289
Waterpartijen: stuwen				€ 110.055	ja	ja	17%		83,3%		€ 18.343
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 95.700,00	€ 95.700	ja	ja	17%		83,3%	€ 15.950	€ 15.950
VTU-kosten	15	%	€ 95.700,00	€ 14.355	ja	ja	17%		83,3%	€ 2.393	€ 2.393
Waterpartijen: aanleg wadi/overloopgebied				€ 400.657	ja	ja	17%		83,3%		€ 66.776
inbrengwaarde	-	m2	€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	12.300	m2	€ 28,33	€ 348.398	ja	ja	17%		83,3%	€ 58.066	€ 58.066
VTU-kosten	15	%	€ 348.397,50	€ 52.260	ja	ja	17%		83,3%	€ 8.710	€ 8.710
Waterpartijen: ontgraven				€ 4.968.396	ja	ja	17%		83,3%		€ 828.066
inbrengwaarde	83.307	m2	€ 28,00	€ 2.332.596	ja	ja	17%		83,3%	€ 388.766	€ 388.766
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 2.292.000,00	€ 2.292.000	ja	ja	17%		83,3%	€ 382.000	€ 382.000
VTU-kosten	15	%	€ 2.292.000,00	€ 343.800	ja	ja	17%		83,3%	€ 57.300	€ 57.300
Groenvoorzieningen				€ 7.387.302							€ 1.231.217
Planstructuur: Bovenwijk groen (incl. Kasteelpark, excl. Groen Berchmansweg)				€ 7.387.302	ja	ja	17%		83,3%		€ 1.231.217
inbrengwaarde	167.376	m2	€ 28,00	€ 4.686.528	ja	ja	17%		83,3%	€ 781.088	€ 781.088
onderzoekskosten			€ -	€ -	ja	ja	17%		83,3%	€ -	€ -
steelpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.570	m2	€ 10,00	€ 635.700	ja	ja	17%		83,3%	€ 105.950	€ 105.950
(overige) civieltechnische kosten	103.806	m2	€ 16,50	€ 1.712.799	ja	ja	17%		83,3%	€ 285.467	€ 285.467
VTU-kosten	15	%	€ 2.348.499,00	€ 352.275	ja	ja	17%		83,3%	€ 58.712	€ 58.712

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

Plankosten

De plankosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. De uitkomst daarvan bedraagt nominaal € 10.825.298,--. Dit bedrag wordt als een forfaitair bedrag geraamd in het jaar dat het ruimtelijke besluit wordt genomen en niet nader gefaseerd.

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

Bijlagen bij bijlage 1

11.1 Grondbalans, Antegroep, d.d. 6 mei 2015

11.2 vervallen

11.3 Profielen Hoef en Haag

11.4 Overzichtskaart geraamde kunstwerken

11.5 rapport 'Fietsroute Hoef en Haag – Centrum Vianen', Megaborn, d.d. 23 mei 2013

11.6 rapport 'Verkeersstructuur Hoef en Haag', Megaborn, d.d. 15 mei 2012

11.7 rapport 'Financiële consequenties Hoef en Haag', Megaborn, d.d. 13 april 2012

11.8 rapport 'Milieuhinderonderzoek', Oranjewoud, 23 augustus 2013

11.1 GRONDBALANS, ANTEAGROEP, D.D. 6 MEI 2015

Hoef en Haag Vianen

Grondbalans
Masterplan, bestemmingsplan en fase 1

Hoef en Haag Vianen

Raming bouw- en woonrijp maken fase 1

projectnummer 262246.04

versie 0.2

6 mei 2015

Auteur(s)

Ad van Dongen

Ton Steegh

Opdrachtgever

Bouwfonds Property Development

Postbus 1

3800 AA Amersfoort

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
6-5			

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Inhoudelijke aspecten	2
3.	Resultaten	4

Bijlagen:

1.	Tekening 262246-S-O-0006
2.	Globale grondbalans

1 Inleiding

1.1 algemeen

Bouwfonds Property Development heeft de ontwikkeling van het woongebied 'Hoef en Haag' in de gemeente Vianen op zich genomen. Antea Group gaat in het kader hiervan de technische uitwerking van het (civieltechnische) ontwerp verzorgen.

Voor de actualisering van het exploitatieplan en de grondexploitatie (grex) is het noodzakelijk een grondbalans op te stellen.

Bij het opstellen van de grondbalans is onderscheid gemaakt in het masterplan (plangebied met 1.800 woningen), bestemmingsplan (plangebied met 1.500 woningen) en fase 1 (gebied met ca. 370 woningen).

1.2 leeswijzer

De uitgangspunten en werkwijze voor het opstellen van de grondbalans zijn in hoofdstuk 2 nader toegelicht. De resultaten zijn in hoofdstuk 3 opgenomen

2 Inhoudelijke aspecten

2.1 uitgangspunten

Voor het opstellen van de grondbalans is gebruik gemaakt van:

- het Masterplan;
- de plangrens uit het bestemmingsplan;
- de begrenzing van fase 1.

Voor het bepalen van de hoogtes is enerzijds gebruik gemaakt van bestaande maaiveldhoogtes (afgeleid uit de AHN). Anderzijds is per deelgebied een inschatting gemaakt van de gemiddelde hoogte na realisering van het plan.

De nieuwe maaiveldhoogtes zijn gewijzigd ten opzichte van de nieuwe maaiveldhoogtes die als uitgangspunt zijn gehanteerd bij het opstellen van de Exploitatieplan Hoef en Haag (VD2 advies, oktober 2013). Bij het opstellen van het exploitatieplan is gebruik gemaakt van de hoogtes die in het Masterplan zijn opgenomen. Deze maaiveldhoogtes zijn uitgewerkt in het geotechnisch ophoogadvies (Oranjewoud, mei 2012).

Op basis van voortschrijdend inzicht zijn de nieuwe maaiveldhoogtes substantieel bijgesteld. Noodzakelijke drooglegging en waterveiligheid zijn daarbij als uitgangspunt gehanteerd. Als minimale hoogte is 2 m + NAP aangehouden en daar waar het huidige maaiveld hoger ligt is zoveel als mogelijk het huidige maaiveld als toekomstige maaiveldhoogte gehanteerd.

Bij het bepalen van de toekomstige hoogte is een (beperkte correctie) doorgevoerd in verband met aanwezigheid van oa. kruipruimtes en wegfunderingen. In bijlage 1 is per deelgebied de toekomstige hoogte (gemiddeld blokpeil) aangegeven. Dit blokpeil is de toekomstige hoogte inclusief genoemde correctie.

Op bepaalde terreindelen zijn geen activiteiten/ ingrepen gepland en zal huidige en toekomstig maaiveld gelijk zijn. Voor de grondbalans is daarom een vertaalslag gemaakt naar 'effectieve ruimte'. De 'ruimte' waar de beoogde ingrepen van invloed zijn op de grondbalans.

Tot slot is in verband met aanwezige onzekerheden een risicofactor toegepast op de bepaalde hoeveelheden.

2.2 werkwijze

Voor het opstellen van de grondbalans is in eerste instantie het masterplan als uitgangspunt gehanteerd. De grondbalans voor het bestemmingsplan en fase 1 zijn vervolgens herleid uit deze grondbalans.

Het plangebied van het Masterplan is onderverdeeld in 13 deelgebieden. De randweg is hierin opgenomen.
Zie tekening 262246-S-O-0006.

Per deelgebied is vervolgens:

- een vertaalslag gemaakt naar 'effectieve ruimte' Deze 'effectieve ruimte' is bepaald door het toepassen van een percentage (inschatting);
- een gemiddelde maaiveldhoogte bepaald op basis van AHN-gegevens. Op bijgevoegde tekening zijn naast gemiddelde hoogte ook hoogste en laagste maaiveld niveau opgenomen;
- een gemiddelde toekomstige maaiveldhoogte bepaald. Enerzijds is hiervoor een inschatting gemaakt van de beoogde eindhoogte. Anderzijds is hiervoor een beperkte maaiveldcorrectie doorgevoerd die samenhangt met het de uiteindelijke inrichting. De openbare ruimte is hiervoor onderverdeeld in verhard en groen/water. De woonvelden zijn onderverdeeld in bebouwd, terrassen en tuin/ semi verhard. Gemiddeld is rekening gehouden met een verlaging van ruim 25 centimeter.
Dit betreft een inschatting, die bij het uitwerken van de plannen verder wordt verfijnd;

Voor het masterplan is vervolgens het 'totaal aan ontgraving' en 'totaal aan aanvulling' bepaald.

In tweede instantie is de plangrens van het bestemmingsplan toegevoegd op de tekening. De oppervlaktes die buiten het bestemmingsplan vallen zijn middels een arcering op bijgevoegde tekening aangeduid.

Voor de gecorrigeerde oppervlaktes is vervolgens het 'totaal aan ontgraving' en 'totaal aan aanvulling' bepaald.

Aansluitend is voor fase 1 (incl. Randweg) de oppervlakte bepaald en is vervolgens het 'totaal aan ontgraving' en 'totaal aan aanvulling' bepaald.

Tot slot is in verband met aanwezige onzekerheden een risicofactor toegepast op de bepaalde hoeveelheden. Voor het bepalen van de omvang van deze risicoreservering is voor de oppervlakte van alle bouwvlakken zowel bij het huidige als toekomstige maaiveld een hoogtemarge van 5 cm gehanteerd.

3 Resultaten

In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven. In bijlage 1 is een uitgebreide berekening opgenomen.

	masterplan	Bestemmingsplan	Fase 1
Oppervlakte (Ha.)	90,3	78,7	17,6
Totaal ontgraving (m3)	391.000	382.000	31.000
Totaal aanvulling (m3)	387.000	343.000	24.000
Aankoop zand (berekend)	-/- 4.000	-/- 39.000	-/- 7.000
risicoreservering	74.000	64.000	17.000
Aankoop zand	70.000	25.000	10.000

Uit bovenstaande blijkt een overschot. Het vrijkomende materiaal zal deels een goede kwaliteit hebben, waardoor nuttige toepassing binnen het plangebied kan plaatsvinden.

De hoeveelheid aan te kopen zand is exclusief aan te kopen zand/ materiaal voor onder andere wegcunetten.

Bovenstaande hoeveelheden zijn indicatief. Op basis van de verdere uitwerking van het plan zal verfijning van hoeveelheden plaatsvinden.

balans bij
Masterplan

	oppervlakte (m2)		effectieve ruimte		mv hgte		gemiddeld blokpeil		materiaalbalans - netto				
									ontgr	zanddeel:		aanvullen	
randweg	1	11.648			1,77	NAP			5.555	100%	12.498	m3	
bouwvakken	3	28.877	30%	8.663	1,94	NAP	2	NAP				591	
	4	87.229	90%	78.506	2,00	NAP	2	NAP				173	
	5	108.725	90%	97.852	2,52	NAP	2,4	NAP				-12.594	
	6	98.010	90%	88.209	2,31	NAP	2,35	NAP				4.075	
	9	37.843	100%	37.843	1,94	NAP	2	NAP				2.331	
	10	168.454	90%	151.608	1,59	NAP	2,05	NAP				77.047	
	11	102.010	90%	91.809	1,59	NAP	2,05	NAP				46.355	
	12	105.866	90%	95.280	1,49	NAP	2,05	NAP				58.692	
		<u>737.015</u>		<u>649.771</u>								<u>176.671</u>	m3
watervakken	2	64.836	90%	58.352	1,63	NAP	-0,5	NAP	321.522	50%	197.289	m3	maximale ontgraving NAP -3,88
	7	22.733	65%	14.776	1,73	NAP	0	NAP	25.563	gemixed			
	8	37.827	35%	13.240	1,79	NAP	0	NAP	23.672	gemixed			
	13	29.019	30%	8.706	1,66	NAP	0	NAP	14.417	gemixed			
		<u>154.415</u>		<u>95.074</u>					<u>385.173</u>	m³		m3	
		903.077					totaal uit (ontgravingen)		390.728	m³			
							totaal in (aanvullingen)				386.458	m3	
							netto aan te kopen, zand						-4.270

vakindeling naar grondfunctie



Antea Group

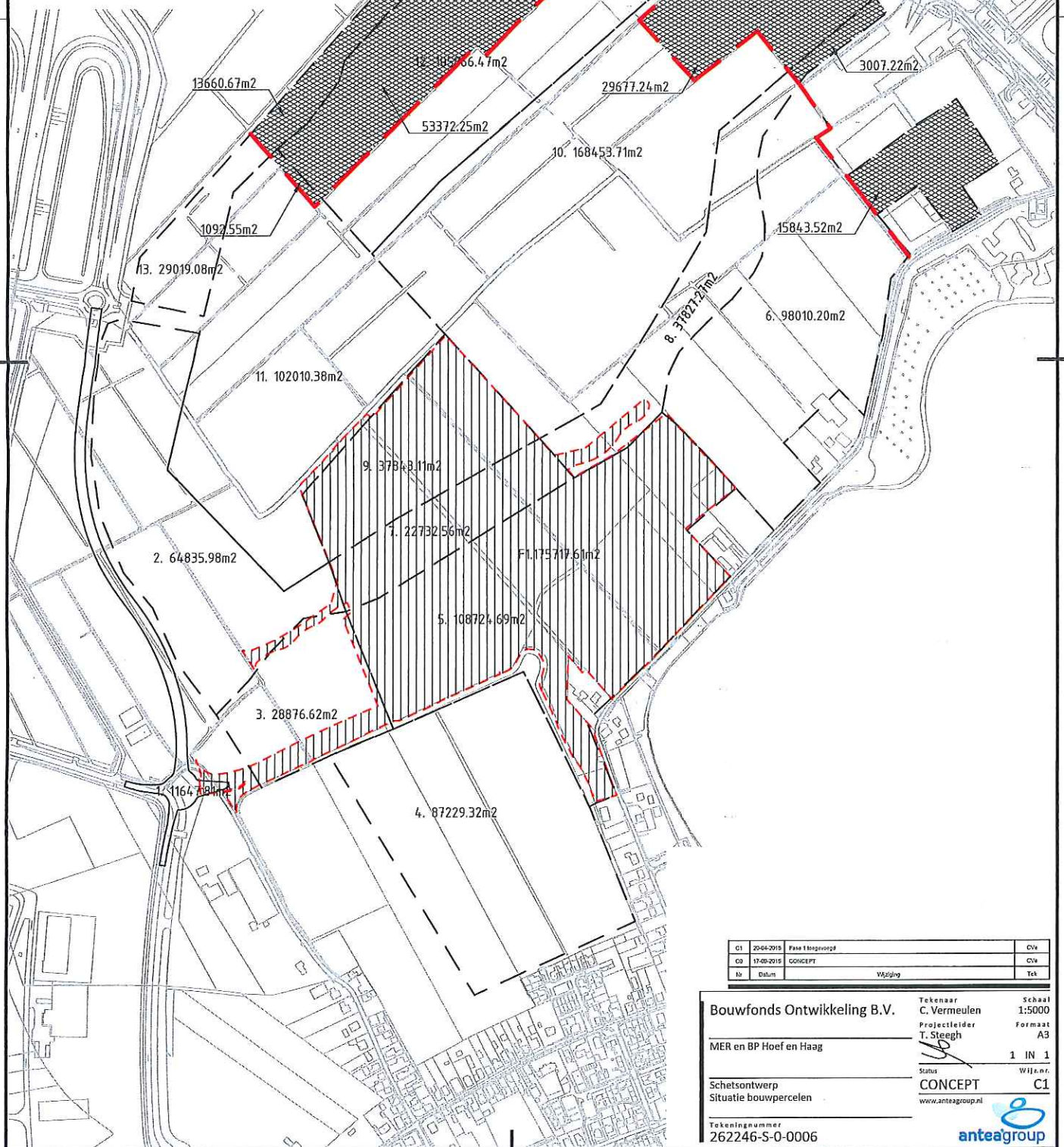
balans bij fase 1

vakindeling naar grondfunctie

randweg	1						5.555 m3	12.498 m3
bouwvakken	modus F1	150.970	90%	135.873	2,32 NAP	2,4 NAP		11.359 m3
watervakken	7	24.730					25.563 m3	

-7.261 m3

Hoogtes per gebied			
gebied	laagste punt	hoogste punt	gemiddelde hoogte
1	0,750	3,714	1,772
2	0,750	2,250	1,629
3	0,750	2,318	1,938
4	1,000	3,500	1,998
5	0,750	3,750	2,517
6	0,750	3,750	2,308
7	0,750	2,432	2,057
8	0,750	2,777	1,829
9	0,750	2,250	1,944
10	0,750	6,551	1,588
11	0,750	2,234	1,561
12	0,500	2,750	1,490
13	0,500	1,955	1,401
F1	0,750	3,750	2,324



C1	20-04-2015	Fase 1 begroep	CV
C9	17-09-2015	CONCEPT	CV
Nr	Bslm	Wijziging	Tek

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

MER en BP Hoef en Haag

Schetsontwerp
Situatie bouwpercelen

Tekeningnummer
262246-S-0-0006

Tekenaar
C. Vermeulen
Projectleider
T. Steegh
1 IN 1
Status
CONCEPT
Wijz.n.r.
C1
www.anteagroup.nl

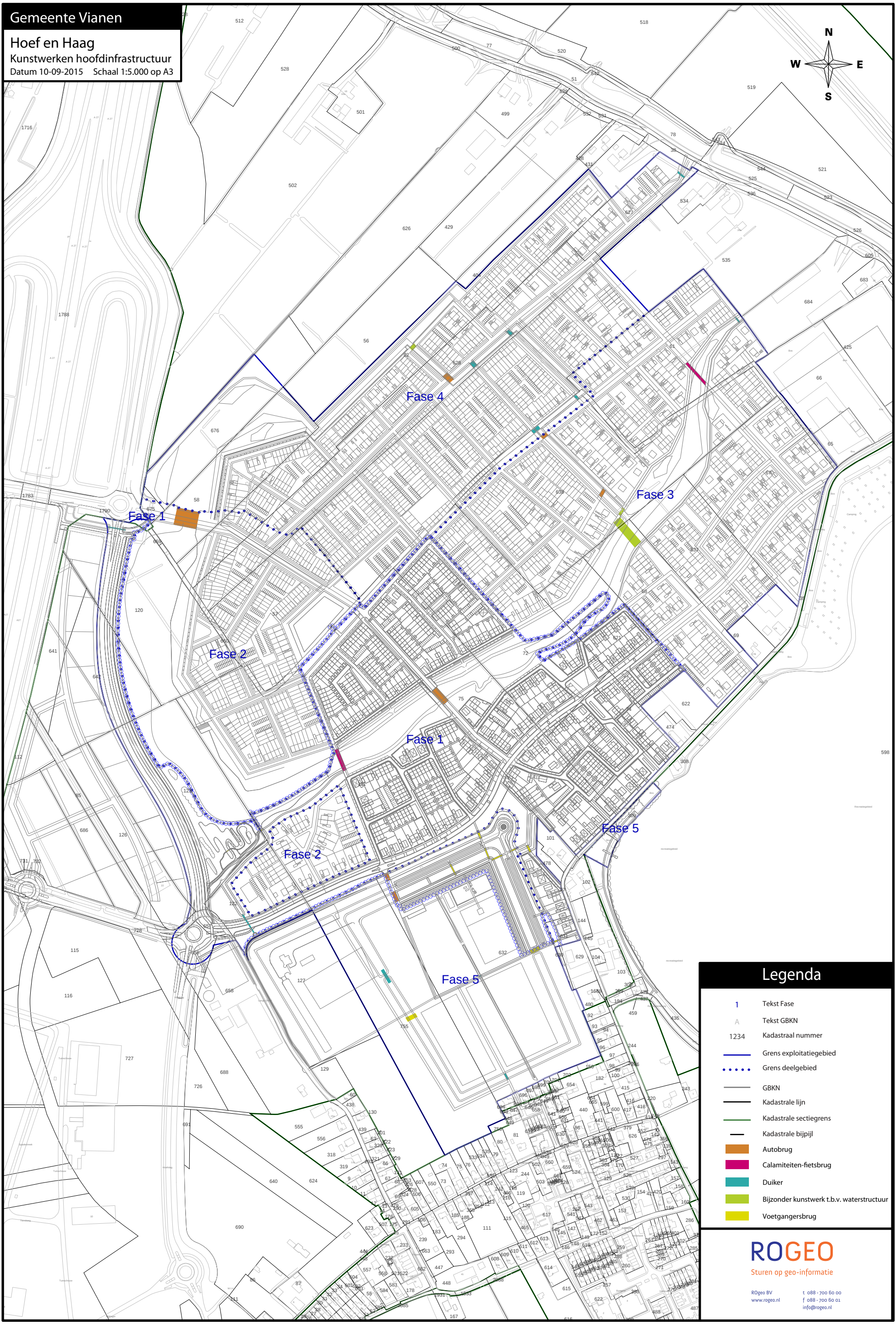
anteagroup

		Directe bouwkosten/m1		Indirecte bouwkosten																	
Profielen Masterplan		Algemene bouwplaatskosten		Algemene kosten		Winst en risico		Nader te detailleren		Objectrisico's		Totaal direct + indirect		Toegepaste profiellengte		Raming					
		2%		8%		5%		15%		10%		40%									
profiel 1	Berchmansweg/oever plas	€	1.390	€	28	€	111	€	70	€	209	€	139	€	1.946	671	€	1.305.766			
profiel 1a	Bestaand profiel groen randweg	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-					€	-		
profiel 2	Westgrens	€	1.070	€	21	€	86	€	54	€	161	€	107	€	1.498	350	€	524.300			
profiel 3	Lekdijk			€	-	€	-	€	-	€	-	€	-					€	-		
profiel 4	Hoevenweg/plas Everstein			€	-	€	-	€	-	€	-	€	-					€	-		
profiel 5	Lint t.b.v. archeologisch terrein			€	-	€	-	€	-	€	-	€	-					€	-		
profiel 6	Meander			€	-	€	-	€	-	€	-	€	-					€	-		
profiel 7	Wijkontsluiting	€	1.551	€	31	€	124	€	78	€	233	€	155	€	2.171	638	€	1.385.353			
profiel 8	Straat richting dijk	€	1.116	€	22	€	89	€	56	€	167	€	112	€	1.562	453	€	707.767			
profiel 9	Gracht	€	3.057	€	61	€	245	€	153	€	459	€	306	€	4.280	558	€	2.388.128			
profiel 10	Lint	€	1.072	€	21	€	86	€	54	€	161	€	107	€	1.501	1.149	€	1.724.419			
profiel 11	Groene dooradering van het lint	€	1.002	€	20	€	80	€	50	€	150	€	100	€	1.403	1.186	€	1.663.721			
profiel 11a	Groene dooradering van het lint			€	-	€	-	€	-	€	-	€	-					€	-		
profiel 12	Woonstraat compact dorps	€	1.138	€	23	€	91	€	57	€	171	€	114	€	1.593	1.038	€	1.653.733			
profiel 13	Lekdijk			€	-	€	-	€	-	€	-	€	-					€	-		
profiel 13	Straat richting dijk	€	1.425	€	29	€	114	€	71	€	214	€	143	€	1.995	760	€	1.516.588			
profiel 14	Woonstraat /erf bij de dijk	€	1.226	€	25	€	98	€	61	€	184	€	123	€	1.716	1.899	€	3.259.401			
profiel 15	Woonstraat/erf achter het lint	€	1.131	€	23	€	90	€	57	€	170	€	113	€	1.583	3.358	€	5.317.189			
Totaal															12.060	€	21.446.365				

	Profiel												
Directe bouwkosten per kostensoort/profiel	1	2	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Totaal	
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	€ 9.226	€ 3.938	€ 7.178	€ 4.813	€ 9.765	€ 10.772	€ 9.636	€ 11.677	€ 12.163	€ 21.363	€ 37.778	€ 138.310	
Voetpad													
Tegels 30x30x6 cm	- €	35.000,00 €	63.800,00 €	22.650,00 €	97.650,00 €	57.450,00 €	- €	103.799,44 €	119.730,60 €	94.948,77 €	- €	595.029	
zand 0,30 m1 dik	- €	6.300,00 €	11.484,00 €	5.096,25 €	17.577,00 €	10.341,00 €	- €	18.683,90 €	23.261,95 €	17.090,78 €	- €	109.835	
OB 6/20 in de specie, grijs	- €	12.600,00 €	22.968,00 €	8.154,00 €	30.132,00 €	20.682,00 €	- €	18.683,90 €	13.683,50 €	34.181,56 €	- €	161.085	
OB 10/20 in de specie, grijs	- €	- €	- €	- €	6.138,00 €	- €	- €	22.835,88 €	33.448,55 €	20.888,73 €	- €	83.311	
OB 12/25 in de specie, grijs	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	
Rijbaan													
riolering ø315, PVC	- €	63.000,00 €	- €	81.540,00 €	100.440,00 €	206.820,00 €	213.480,00 €	186.838,99 €	136.834,97 €	341.815,56 €	604.454,97 €	1.935.224	
riolering ø500, beton ongewap.	134.200,00 €	- €	127.600,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	261.800	
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	30.195 €	15.750 €	28.710 €	20.385 €	25.110 €	51.705 €	53.370 €	46.710 €	34.209 €	85.454 €	151.114 €	542.711	
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	317.048 €	78.750 €	287.100 €	112.118 €	175.770 €	284.378 €	320.220 €	303.613 €	188.148 €	683.631 €	1.208.910 €	3.959.685	
herstraten inclusief breuk in wrn fase	105.683 €	26.250 €	57.420 €	37.373 €	33.480 €	94.793 €	106.740 €	70.065 €	62.716 €	227.877 €	402.970 €	1.225.365	
zand 0,50 m1 dik	30.195 €	15.750 €	28.710 €	20.385 €	33.480 €	51.705 €	57.818 €	54.495 €	34.209 €	128.181 €	226.671 €	681.597	
zand 0,30 m1 dik	- €	- €	11.484 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	11.484	
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	30.531 €	11.375 €	24.882 €	14.723 €	18.135 €	37.343 €	38.545 €	30.361 €	27.177 €	61.717 €	98.224 €	393.011	
Brekerzand 0,05 m1/m2	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	
TB 13/15x25, grijs	67.100 €	17.500 €	63.800 €	22.650 €	27.900 €	57.450 €	59.300 €	51.900 €	114.029 €	94.949 €	167.904 €	744.482	
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	40.260 €	10.500 €	38.280 €	13.590 €	16.740 €	34.470 €	35.580 €	31.140 €	22.806 €	56.969 €	100.742 €	401.077	
molgoot 50 cm breed	40.260 €	21.000 €	38.280 €	27.180 €	33.480 €	68.940 €	71.160 €	62.280 €	45.612 €	113.939 €	201.485 €	723.615	
halfverharding, dik 0,10 m	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	
zand 0,50 m1 dik	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	
Lichtmast	70.455 €	36.750 €	133.980 €	47.565 €	58.590 €	120.645 €	124.530 €	108.989 €	79.820 €	199.392 €	352.599 €	1.333.316	
Hydrant, ondergronds	16.775 €	8.750 €	15.950 €	11.325 €	13.950 €	28.725 €	29.650 €	25.950 €	19.005 €	47.474 €	83.952 €	301.506	
wegmarkering (Borden)	2.013 €	1.050 €	1.914 €	1.359 €	1.674 €	3.447 €	3.558 €	3.114 €	2.281 €	5.697 €	10.074 €	36.181	
Groenstrook	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-	
grondwerk bermen, prof+inzaaien	- €	- €	7.656 €	6.342 €	5.580 €	21.831 €	28.464 €	- €	41.050 €	- €	20.148 €	131.072	
grondwerk bomen 9 m3/st	13.588 €	3.544 €	6.460 €	13.760 €	5.650 €	24.818 €	12.809 €	10.510 €	23.091 €	19.227 €	34.001 €	167.456	
bomen	25.163 €	6.563 €	11.963 €	25.481 €	10.463 €	45.960 €	23.720 €	19.462 €	42.761 €	35.606 €	62.964 €	310.104	
Haag	- €	- €	- €	9.060 €	- €	- €	- €	- €	7.602 €	37.980 €	33.581 €	88.222	
Water													
damwand (beton, zonder hekwerk)					957.528 €							957.528	
ontgraven en afvoeren grond					26.784 €							26.784	
Totaal directe kosten	€ 932.690	€ 374.369	€ 989.618	€ 505.548	€ 1.706.015	€ 1.232.274	€ 1.188.580	€ 1.181.108	€ 1.083.638	€ 2.328.381	€ 3.797.572	€ 15.319.792	

Totalen per kostensoort	Grondwerk	Riolering	BRM/WRM	Verlichting etc	Groen	Water in profielen	Totaal
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1			€ 138.310				
Voetpad							
Tegels 30x30x6 cm			€ 595.029				
zand 0,30 m1 dik			€ 109.835				
OB 6/20 in de specie, grijs			€ 161.085				
OB 10/20 in de specie, grijs			€ 83.311				
OB 12/25 in de specie, grijs			€ -				
Rijbaan							
riolering ø315, PVC		€ 1.935.224					
riolering ø500, beton ongewap.		€ 261.800					
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1		€ 542.711					
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin			€ 3.959.685				
herstraten inclusief breuk in wrn fase			€ 1.225.365				
zand 0,50 m1 dik			€ 681.597				
zand 0,30 m1 dik			€ 11.484				
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2			€ 393.011				
Brekerzand 0,05 m1/m2			€ -				
TB 13/15x25, grijs			€ 744.482				
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs			€ 401.077				
molgoot 50 cm breed			€ 723.615				
halfverharding, dik 0,10 m			€ -				
zand 0,50 m1 dik			€ -				
Lichtmast				€ 1.333.316			
Hydrant, ondergronds				€ 301.506			
wegmarkering (Borden)				€ 36.181			
Groenstrook							
grondwerk bermen, prof+inzaaien					€ 131.072		
grondwerk bomen 9 m3/st					€ 167.456		
bomen					€ 310.104		
Haag					€ 88.222		
Water							
damwand (beton, zonder hekwerk)						€ 957.528	
ontgraven en afvoeren grond						€ 26.784	
Totaal directe kosten	€ -	€ 2.739.736	€ 9.227.887	€ 1.671.003	€ 696.855	€ 984.312	€ 15.319.792
Totaal bijkomende kosten	€ -	€ 1.095.894	€ 3.691.155	€ 668.401	€ 278.742	€ 393.725	€ 6.127.917
Totaal raming	€ -	€ 3.835.630	€ 12.919.041	€ 2.339.404	€ 975.597	€ 1.378.037	€ 21.447.709

11.4 OVERZICHTSKAART GERAAMDE KUNSTWERKEN



Legenda

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

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.roggeo.nl

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

BIJLAGE 12.DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

Gronduitgifte

De opbrengsten door gronduitgifte worden geraamd op nominaal € 92.878.923 en zijn als volgt berekend.

De raming van de opbrengsten is gebaseerd op een proefverkaveling, die er in hoofdzaak toe dient om te bepalen of uitvoering van het Masterplan haalbaar is. Deze proefverkaveling zal fasegewijs worden uitgewerkt in inrichtingsplannen, die de basis vormen voor wijziging van dit exploitatieplan. De nu gehanteerde opbrengstverdeling per fase en eigendom heeft daarom een voorlopig karakter.

De raming van opbrengsten in het centrale centrumgebied bestaat uit 3000 m² bvo voor detailhandel en 4325 m² bvo voor maatschappelijke voorzieningen. De stedenbouwkundige invulling van voorzieningen in het centrum is nog niet bepaald. Het centrale voorzieningengebied beslaat een deel van twee eigendommen: eigendom 5.2 en eigendom 18.2. Rekenkundig is in deze bijlage uitgegaan van een gelijke verdeling van de opbrengsten van deze voorzieningen over beide eigendommen – 5.2 en 18.2 – in gelijke delen.

De raming is gebaseerd op de volgende grondprijzen.

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

* maatschappelijke en culturele voorzieningen

** detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel

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

Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving	Fase					Oppervlakte	Woningbouw		
				Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5		Grondprijs	Grondopbrengst	
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	sociaal			653			653	€ 201	€ 131.253	
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	vrije sector			16.297			16.297	€ 300	€ 4.889.100	
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	vrije kavel			4.702			4.702	€ 350	€ 1.645.700	
		Totaal 1		-	-	21.652	-	-	21.652		€ 6.666.053	
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal		1.300		6.483		7.783	€ 201	€ 1.564.383	
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector		4.226		20.132		24.358	€ 300	€ 7.307.400	
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel		375		3.349		3.724	€ 350	€ 1.303.400	
		Totaal 2.1		-	5.901	-	29.964	-	35.865		€ 10.175.183	
2	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	2.003		51			2.054	€ 201	€ 412.854	
2	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	4.011		1.061			5.072	€ 300	€ 1.521.600	
2	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel			660			660	€ 350	€ 231.000	
		Totaal 2.2		6.014	-	1.772	-	-	7.786		€ 2.165.454	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	41 zorgwoningen (50%)									
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	volkstuinten + kinderboerderij (50%)									
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	speelvoorzieningen (50%)									
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	sociaal	6.014	1.153				7.167	€ 201	€ 1.440.567	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	vrije sector	23.337	18.103				41.440	€ 300	€ 12.432.000	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	vrije kavel	3.966	1.964				5.930	€ 350	€ 2.075.500	
		Totaal 5.1		33.317	21.220	-	-	-	54.537		€ 15.948.067	
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	maatschappelijk									
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	detailhandel, niet perifeer									
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	sociaal		4.957				4.957	€ 201	€ 996.357	
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	vrije sector		4.833				4.833	€ 300	€ 1.449.900	
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	appartementen		903				903	€ 500	€ 451.500	
		Totaal 5.2		-	10.693	-	-	-	10.693		€ 2.897.757	
6	6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41 zorgwoningen (50%)									
6	6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	volkstuinten + kinderboerderij (50%)									
6	6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	speelvoorzieningen (50%)									
		Totaal 6		-	-	-	-	-	-		0	
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal			2.455			2.455	€ 201	€ 493.455	
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector			13.791			13.791	€ 300	€ 4.137.300	
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel			3.060			3.060	€ 350	€ 1.071.000	
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	appartementen			581			581	€ 500	€ 290.500	
		Totaal 7.1		-	-	19.887	-	-	19.887		€ 5.992.255	
7	7.2	GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal			7.732	348		8.080	€ 201	€ 1.624.080	
7	7.2	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector			19.086			19.086	€ 300	€ 5.725.800	
7	7.2	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel			2.486			2.486	€ 350	€ 870.100	
		Totaal 7.2		-	-	29.304	348	-	29.652		€ 8.219.980	
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	sociaal	6.433		1.456			7.889	€ 201	€ 1.585.689	
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	vrije sector	34.573		6.259			40.832	€ 300	€ 12.249.600	
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	vrije kavel	5.587		678			6.265	€ 350	€ 2.192.750	
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	appartementen				37		37	€ 500	€ 18.500	
		Totaal 8		46.593	-	8.393	37	-	55.023		€ 16.046.539	
9	9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	sociaal		692				692	€ 201	€ 139.092	
9	9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	vrije kavel		958				958	€ 350	€ 335.300	
9	9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	vrije sector		718				718	€ 300	€ 215.400	
		Totaal 9		-	2.368	-	-	-	2.368		€ 689.792	
10	10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	sociaal				96		96	€ 201	€ 19.296	
10	10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	vrije kavel				675		675	€ 350	€ 236.250	
10	10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	vrije sector		58		2.410		2.468	€ 300	€ 740.400	
		Totaal 10		-	58	-	3.181	-	3.239		€ 995.946	
11	11.1	GEMEENTE VIANEN	appartementen		1.116				1.116	€ 500	€ 558.000	
11	11.1	GEMEENTE VIANEN	vrije sector		821				821	€ 300	€ 246.300	
		Totaal 11.1		-	1.937	-	-	-	1.937		€ 804.300	
14	14	KEMP, dhr. J.	sociaal			2.320			2.320	€ 201	€ 466.320	
14	14	KEMP, dhr. J.	vrije sector			8.956			8.956	€ 300	€ 2.686.800	
14	14	KEMP, dhr. J.	vrije kavel			521			521	€ 350	€ 182.350	
		Totaal 14		-	-	11.797	-	-	11.797		€ 3.335.470	
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	sociaal	72	290	379	423		1.164	€ 201	€ 233.964	
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	vrije sector	737	468	1.070			2.275	€ 300	€ 682.500	
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	vrije kavel			172			172	€ 350	€ 60.200	
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	appartementen		7	386			393	€ 500	€ 196.500	
		Totaal 16		809	765	1.621	809	-	4.004		€ 1.173.164	
17	17	WITH, dhr. A. DE	vrije sector				1.382		1.382	€ 300	€ 414.600	
17	17	WITH, dhr. A. DE	vrije kavel				3.116		3.116	€ 350	€ 1.090.600	
17	17	WITH, dhr. A. DE	appartementen				1.307		1.307	€ 500	€ 653.500	
		Totaal 17		-	-	-	5.805	-	5.805		€ 2.158.700	
18	18.1	WITH, dhr. W. DE	sociaal			4.086			4.086	€ 201	€ 821.286	
18	18.1	WITH, dhr. W. DE	vrije sector			7.929			7.929	€ 300	€ 2.378.700	
		Totaal 18.1		-	-	12.015	-	-	12.015		€ 3.199.986	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	maatschappelijk									
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	detailhandel, niet perifeer									
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	sociaal				11.702		11.702	€ 201	€ 2.352.102	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	vrije sector			5	23.129		23.134	€ 300	€ 6.940.200	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	vrije kavel				4.581		4.581	€ 350	€ 1.603.350	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	appartementen				748		748	€ 500	€ 374.000	
		Totaal 18.2		-	-	5	40.160	-	40.165		€ 11.269.652	
		Eindtotaal		86.733	42.942	106.446	80.304	-	316.425		€ 91.738.298	

Subsidies en bijdragen

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

Wel is rekening gehouden met de verrekening van de bijdrage van toekomstige locaties, die verband houdt met de toerekening van kosten uit deze grondexploitatie voor toekomstige ontwikkelingen. Dit plan is aanvankelijk opgezet voor een groter plangebied van 1800 woningen, waarvan er nu 1500 worden gerealiseerd. De contante waarde van deze bijdrage € 1.597.163,--.

BIJLAGE 13.OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM :

Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving Fietspad	Groen	Parkeren	Nuts-voor- zieningen	Speelsterrein	Parkeren parkeer- hoven	Verharding parkeer- hoven	Voetpad	Water	Wegen	Woning- bouw
1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	29	3.791				205	1.155	3.501	3	2.710	21.651
2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	339	12.278	77		467	2.548	5.837	6.946	4.536	8.293	35.865
2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.		4.445	771	33			99	858	1.635	2.336	7.789
2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	5	5.615						546	8.313		
3	GEMEENTE VIANEN	142	272						19		257	
4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	1.552	19.697						742	11.529	3.206	
5.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	426	79.331	2.486	31	438	1.911	5.195	8.962	19.453	10.543	54.540
5.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	354	4.229				1.648	3.037	1.477	-	1.850	10.693
6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.		35.355						1.476	4.309		
7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	154	6.176				722	2.635	1.687	1.346	2.122	19.900
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	248	9.446			741	1.225	3.672	3.793	3.769	4.542	29.641
8	BPD ONTWIKKELING B.V.		16.609	1.863	81	577	1.995	3.385	6.149	4.226	10.891	54.986
9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	494	6.510			374	300	487	278	752	731	2.368
10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	245	7.053	330		719		54	950	6.233	1.470	3.238
11.1	GEMEENTE VIANEN	607	11.127	165			328	777	603	12.511	2.490	1.937
11.2	GEMEENTE VIANEN		1.138						101			
11.3	GEMEENTE VIANEN	402	1.669						71		1.376	
12	GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER		47								54	
13	GEMEENTE VIANEN	36	159									
14	KEMP, dhr. J.		3.508			631	495	1.374	803	1.125	1.058	11.795
15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.		1.584						164			
16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	26	2.988	103	10	16	39	262	1.623	1.229	1.101	3.618
17	WITH, dhr. A. DE	135	1.887				307	645	418	318	924	5.805
18.1	WITH, dhr. W. DE		5.413	438			175	370	2.042	1.437	2.402	12.016
18.2	WITH, dhr. W. DE		5.098	995			2.963	5.515	4.316	583	5.719	39.417
		5.194	245.425	7.228	155	3.963	14.861	34.499	47.525	83.307	64.075	315.259

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

BIJLAGE 17: JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIES:

[illegible]

Rente		4,50%	per jaar											
Kostenstijging		1,75%	per jaar (vanaf 2015)	1	100,0%	101,8%	103,5%	105,3%	107,2%	109,1%	111,0%	112,9%	114,9%	116,9%
Opbrengstenstijging		1,0%	per jaar (vanaf 2016)	1	100,0%	100,0%	101,0%	102,0%	103,0%	104,1%	105,1%	106,2%	107,2%	108,3%
Eindwaardefactor				11,5	10,5	9,5	8,5	7,5	6,5	5,5	4,5	3,5	2,5	1,5
Start looptijd		1-1-2014												
Einde looptijd		31-12-2024												
Valutadatum		1-jul		Ramingen inclusief prijs- en opbrengststijging										
Juridische grondslag			Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wro	Bro	Bro												
Inbrengwaarde														
6.13.1.c.1	6.2.3.a		inbrengwaarde gronden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.1	6.2.3.b		waarde te slopen opstallen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.1	6.2.3.c		vrijmaken gronden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.1	6.2.3.d		sloop, verwijdering en verplaatsing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			Onderzoeken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.b		Bodemsanering, dempen van oppervlaktewateren en grondwerken	€ -	€ -	€ 1.551.144	€ 1.551.144	€ 1.551.144	€ 1.551.144	€ 1.551.144	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen IN het exploitatiegebied				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ -	€ -	€ 447.786	€ 447.786	€ 746.309	€ 746.309	€ 746.309	€ 746.309	€ 746.309	€ 746.309	€ 597.048
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	Infrastructuur	€ -	€ -	€ 1.647.508	€ 1.647.508	€ 2.745.847	€ 2.745.847	€ 2.745.847	€ 2.745.847	€ 2.745.847	€ 2.745.847	€ 2.196.678
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	groenvoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ 761.495	€ -	€ 761.495	€ -	€ 761.495	€ -	€ 761.495	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ -	€ -	€ -	€ 292.426	€ 292.426	€ 292.426	€ 292.426	€ 292.426	€ 292.426	€ 292.426	€ 292.426
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ -	€ -	€ -	€ 103.125	€ 103.125	€ 103.125	€ 103.125	€ 103.125	€ 103.125	€ 103.125	€ 103.125
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid	€ -	€ -	€ -	€ 1.117.500	€ 223.500	€ 223.500	€ 223.500	€ 223.500	€ 223.500	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.d		Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ 357.000	€ 357.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten BUITEN exploitatiegebied				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.c	Infrastructuur	€ -	€ -	€ 1.896.094	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.d	openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.e	groenvoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid	€ -	€ -	€ 4.070.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten voor toekomstige locaties				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.c	Infrastructuur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 463.740	€ -	€ 463.740
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.d	Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 615.608	€ -	€ 615.608
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.f	Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.k		Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.l		Raming planschade	€ -	€ -	€ 134.000	€ 107.200	€ 26.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.m		Niet terugvorderbare BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.n		Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
plankosten op basis van de plankostenscan				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			verwerving	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			stedenbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			ruimtelijke ordening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			civiele en cultuurtechniek	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			landmeten en vastgoedinformatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			communicatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			gronduitgifte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			management	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			planeconomie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
			bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
			TOTALE INVESTERINGSKOSTEN nominaal	€ -	€ -	€ 10.103.532	€ 6.385.184	€ 5.689.151	€ 6.423.846	€ 5.662.351	€ 4.872.702	€ 5.190.555	€ 4.649.202	€ 4.268.624
			TOTALE INVESTERINGSKOSTEN incl kostenstijgingen	€ -	€ -	€ 10.280.344	€ 6.610.620	€ 5.993.089	€ 6.885.457	€ 6.175.454	€ 5.407.249	€ 5.860.771	€ 5.341.383	€ 4.989.966
			effect kostenstijgingen	€ -	€ -	€ -176.812	€ -225.437	€ -303.938	€ -461.611	€ -513.103	€ -534.547	€ -670.216	€ -692.181	€ -721.343
			contante waarde Investeringsen per 1-1-2015											
Opbrengsten														
			opbrengst gronduitgifte	€ -	€ -	€ -	€ 6.264.968	€ 6.264.968	€ 10.472.249	€ 21.109.084	€ 14.844.116	€ 16.458.511	€ 5.821.676	€ 5.821.676
			bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.079.348	€ -	€ 1.079.348
			subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
			TOTALE OPBRENGSTEN	€ -	€ -	€ -	€ 6.264.968	€ 6.264.968	€ 10.472.249	€ 21.109.084	€ 14.844.116	€ 17.537.859	€ 5.821.676	€ 6.901.024

Rente		4,50%	per jaar					
Kostenstijging		1,75%	per jaar (vanaf 2015)		118,9%			
Opbrengstenstijging		1,0%	per jaar (vanaf 2016)		109,4%			
Eindwaardefactor					0,5			
Start looptijd		1-1-2014						
Einde looptijd		31-12-2024				gerealiseerde kosten	nog te maken kosten	totaal
Valutadatum		1-jul						
Juridische grondslag			Omschrijving	2024	Totaal	contante waarde	contante waarde	contante waarde
Wro	Bro	Bro				1-1-2015	1-1-2015	1-1-2015
Inbrengwaarde								
6.13.1.c.1	6.2.3.a		inbrengwaarde gronden	€ -	€ -	€ 24.196.762	€ -	€ 24.196.762
6.13.1.c.1	6.2.3.b		waarde te slopen opstellen	€ -	€ -	€ 114.950	€ -	€ 114.950
6.13.1.c.1	6.2.3.c		vrijmaken gronden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.1	6.2.3.d		sloop, verwijdering en verplaatsing	€ -	€ -	€ 26.125	€ -	€ 26.125
6.13.1.c.2			Onderzoeken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.b		Bodemsanering, dempen van oppervlaktewateren en grondwerken	€ -	€ -	€ 336.437	€ -	€ 336.437
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen IN het exploitatiegebied				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ -	€ -	€ 5.970.475	€ 5.316.889	€ 5.316.889
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	Infrastructuur	€ -	€ -	€ 21.966.776	€ 19.562.079	€ 19.562.079
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	groenvoorzieningen	€ -	€ -	€ 3.045.980	€ 2.729.906	€ 2.729.906
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ -	€ -	€ 2.339.404	€ 2.069.062	€ 2.069.062
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ -	€ -	€ 825.000	€ 729.663	€ 729.663
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid	€ -	€ -	€ 2.235.000	€ 2.083.506	€ 2.083.506
6.13.1.c.2	6.2.4.d		Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ 714.000	€ 701.330	€ 701.330
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten BUITEN exploitatiegebied				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.c	Infrastructuur	€ -	€ -	€ 1.896.094	€ 1.887.279	€ 1.887.279
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.d	openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.e	groenvoorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid	€ -	€ -	€ 4.070.000	€ 4.051.079	€ 4.051.079
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten voor toekomstige locaties				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.c	Infrastructuur	€ -	€ -	€ 927.479	€ 766.235	€ 766.235
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.d	Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ -	€ -	€ 1.231.217	€ 1.017.167	€ 1.017.167
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.f	Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikstarieven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.f	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.k		Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.l		Raming planschade	€ -	€ -	€ 268.000	€ 262.561	€ 262.561
6.13.1.c.2	6.2.4.m		Niet terugvorderbare BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2	6.2.4.n		Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
plankosten op basis van de plankostenscan				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2			verwerving	€ -	€ -	€ 109.098	€ -	€ 109.098
6.13.1.c.2			stedenbouw	€ -	€ -	€ 1.499.005	€ -	€ 1.499.005
6.13.1.c.2			ruimtelijke ordening	€ -	€ -	€ 156.101	€ -	€ 156.101
6.13.1.c.2			civiele en cultuurtechniek	€ -	€ -	€ 5.939.062	€ -	€ 5.939.062
6.13.1.c.2			landmeten en vastgoedinformatie	€ -	€ -	€ 103.172	€ -	€ 103.172
6.13.1.c.2			communicatie	€ -	€ -	€ 310.567	€ -	€ 310.567
6.13.1.c.2			gronduitgifte	€ -	€ -	€ 762.390	€ -	€ 762.390
6.13.1.c.2			management	€ -	€ -	€ 1.879.768	€ -	€ 1.879.768
6.13.1.c.2			planeconomie	€ -	€ -	€ 553.273	€ -	€ 553.273
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
			bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
			TOTALE INVESTERINGSKOSTEN nominaal	€ -	€ 53.245.146	€ 35.986.710	€ 48.500.674	€ 84.487.385
			TOTALE INVESTERINGSKOSTEN incl kostenstijgingen	€ -	€ 57.544.334			
			effect kostenstijgingen	€ -	€ -4.299.187			
			contante waarde Investeringsen per 1-1-2015			€ 35.986.710	€ 48.500.674	€ 84.487.385
Opbrengsten								
			opbrengst gronduitgifte	€ 5.821.676	€ 92.878.923		€ 77.301.293	€ 77.301.293
			bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€ -	€ 2.158.696		€ 1.592.959	€ 1.592.959
			subsidies		€ -		€ -	€ -
			TOTALE OPBRENGSTEN	€ 5.821.676	€ 95.037.619	€ -	€ 78.894.252	€ 78.894.252

BIJLAGE 18.OVERZICHT MACROAFTOPPING

Berekening macroaftopping	contante waarde 1-1-2015
Geraamde kosten	€ 84.487.385
Bijdrage provincie	€ -
Bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€ 1.592.959
Netto kosten	€ 82.894.425
Geraamde opbrengsten	€ 77.301.293
maximaal te verhalen kosten	€ 77.301.293
aantal contante gewogen eenheden	257.671,0
maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€ 300,00

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 2015.

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

BIJLAGE 19: OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN TOTAAL UITGEEFBAAR GEBIED

Bestemming	Programma	Oppervlakte	Aantal	Gemiddelde kavel- oppervlakte	Prijs/m²	Factor	Gewogen eenheden contant
Woongebied	sociaal	61.098	451	135	€ 201	0,67	33.806,8
Woongebied	vrije sector	213.392	930	229	€ 300	1,00	178.415,8
Woongebied	vrije kavel	36.850	72	512	€ 350	1,17	35.496,2
Woongebied	appartementen	5.085	46	111	€ 500	1,67	6.814,1
Maatschappelijk	maatschappelijk	4.325			€ 125	0,42	1.487,3
Maatschappelijk	detailhandel, niet perifeer	3.000			€ 200	0,67	1.650,7
Totaal		323.750	1.499				257.670,98

BIJLAGE 20.GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

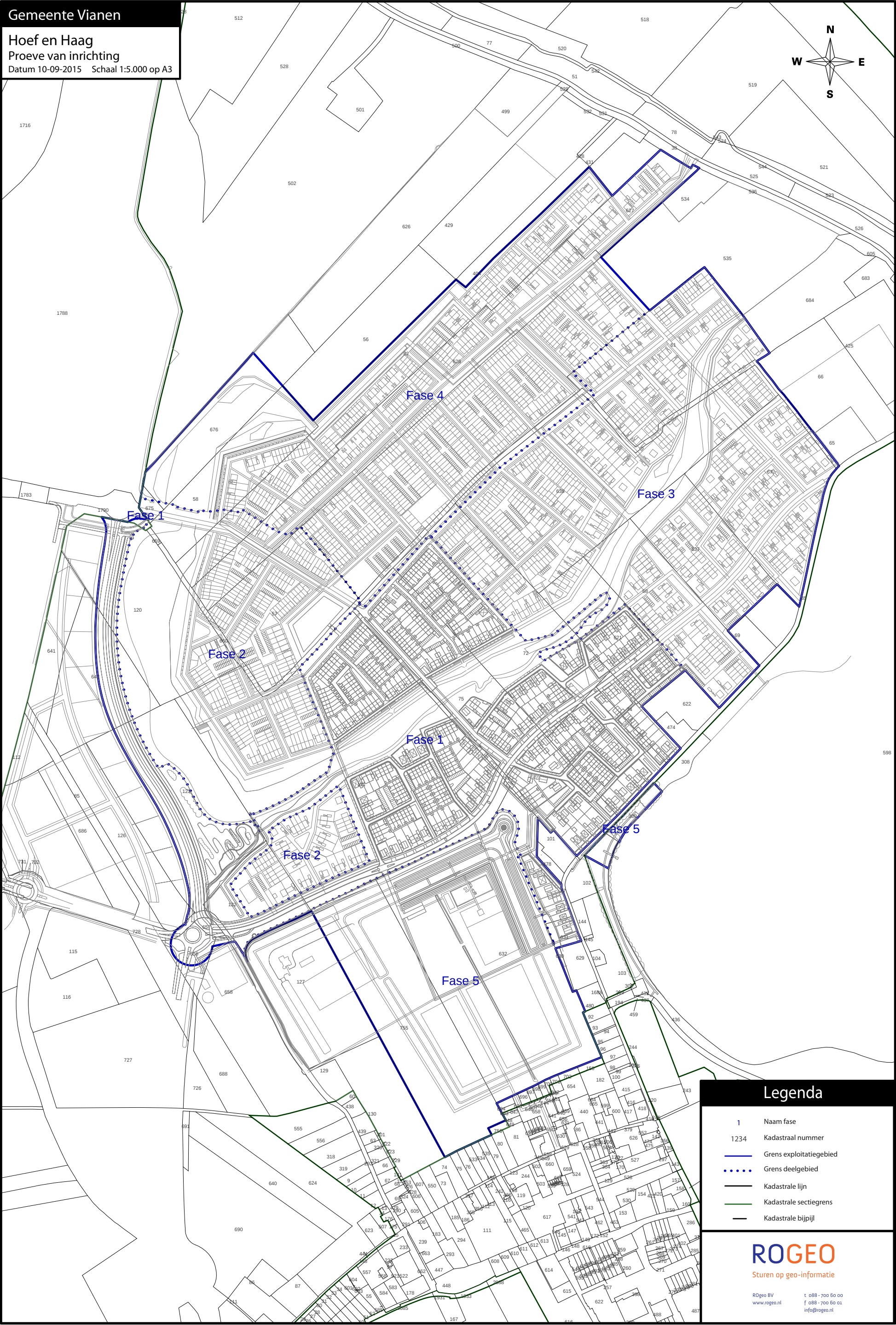
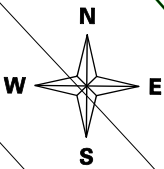
Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving	Oppervlakte	Woningbouw Grondprijs	Gewogen eenheden factor	aantal	Contante gewogen eenheden per categorie	per eigendom
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	sociaal	653	€ 201	0,67	437,5	361,1	
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	vrije sector	16.297	€ 300	1,00	16.297,0	13.450,6	
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	vrije kavel	4.702	€ 350	1,17	5.485,7	4.527,6	
		Totaal 1		21.652			22.220,2	-	18.339,3
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	7.783	€ 201	0,67	5.214,6	4.037,2	
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	24.358	€ 300	1,00	24.358,0	18.873,2	
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	3.724	€ 350	1,17	4.344,7	3.336,1	
		Totaal 2.1		35.865			33.917,3	-	26.246,5
2	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	2.054	€ 201	0,67	1.376,2	1.234,7	
2	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	5.072	€ 300	1,00	5.072,0	4.481,7	
2	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	660	€ 350	1,17	770,0	635,5	
		Totaal 2.2		7.786			7.218,2	-	6.351,9
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	41 zorgwoningen (50%)			0,88	-	-	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	volkstuinten + kinderboerderij (50%)			0,08	-	-	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	sportvelden (2 hockeyvelden) (50%)			0,08	-	-	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	sociaal	7.167	€ 201	0,67	4.801,9	4.282,2	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	vrije sector	41.440	€ 300	1,00	41.440,0	36.439,4	
5	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	vrije kavel	5.930	€ 350	1,17	6.918,3	6.116,4	
		Totaal 5.1		54.537			53.160,2	-	46.838,0
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	maatschappelijk			0,42	901,0	743,7	
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	winkels			0,67	1.000,0	825,3	
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	sociaal	4.957	€ 201	0,67	3.321,2	2.836,1	
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	vrije sector	4.833	€ 300	1,00	4.833,0	4.127,1	
5	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	appartementen	903	€ 500	1,67	1.505,0	1.285,2	
		Totaal 5.2		10.693			11.560,2	-	9.817,4
6	6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41 zorgwoningen (50%)			0,88	-	-	
6	6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	volkstuinten + kinderboerderij (50%)			0,08	-	-	
6	6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	sportvelden (2 hockeyvelden) (50%)			0,08	-	-	
		Totaal 6		-			-	-	-
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	2.455	€ 201	0,67	1.644,9	1.357,6	
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	13.791	€ 300	1,00	13.791,0	11.382,3	
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	3.060	€ 350	1,17	3.570,0	2.946,5	
7	7.1	GRONDBEDRIJF B.V.	appartementen	581	€ 500	1,67	968,3	799,2	
		Totaal 7.1		19.887			19.974,2	-	16.485,6
7	7.2	GRONDBEDRIJF B.V.	sociaal	8.080	€ 201	0,67	5.413,6	4.452,4	
7	7.2	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije sector	19.086	€ 300	1,00	19.086,0	15.752,5	
7	7.2	GRONDBEDRIJF B.V.	vrije kavel	2.486	€ 350	1,17	2.900,3	2.393,8	
		Totaal 7.2		29.652			27.399,9	-	22.598,7

Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving	Oppervlakte	Woningbouw Grondprijs	Gewogen eenheden factor	Gewogen eenheden aantal	Contante gewogen eenheden per categorie	Contante gewogen eenheden per eigendom
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	sociaal	7.889	€ 201	0,67	5.285,6	4.680,0	
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	vrije sector	40.832	€ 300	1,00	40.832,0	36.247,7	
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	vrije kavel	6.265	€ 350	1,17	7.309,2	6.512,8	
8	8	BPD ONTWIKKELING B.V.	appartementen	37	€ 500	1,67	61,7	46,8	
	Totaal 8			55.023			53.488,5	-	47.487,2
9	9	BV GIESSEN PROJEKTONTWIKKELING	sociaal	692	€ 201	0,67	463,6	395,9	
9	9	BV GIESSEN PROJEKTONTWIKKELING	vrije kavel	958	€ 350	1,17	1.117,7	954,4	
9	9	BV GIESSEN PROJEKTONTWIKKELING	vrije sector	718	€ 300	1,00	718,0	613,1	
	Totaal 9			2.368			2.299,3	-	1.963,5
10	10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	sociaal	96	€ 201	0,67	64,3	48,8	
10	10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	vrije kavel	675	€ 350	1,17	787,5	597,1	
10	10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	vrije sector	2.468	€ 300	1,00	2.468,0	1.876,8	
	Totaal 10			3.239			3.319,8	-	2.522,7
11	11.1	GEMEENTE VIANEN	appartementen	1.116	€ 500	1,67	1.860,0	1.588,3	
11	11.1	GEMEENTE VIANEN	vrije sector	821	€ 300	1,00	821,0	701,1	
	Totaal 11.1			1.937			2.681,0	-	2.289,4
14	14	KEMP, dhr. J.	sociaal	2.320	€ 201	0,67	1.554,4	1.282,9	
14	14	KEMP, dhr. J.	vrije sector	8.956	€ 300	1,00	8.956,0	7.391,8	
14	14	KEMP, dhr. J.	vrije kavel	521	€ 350	1,17	607,8	501,7	
	Totaal 14			11.797			11.118,2	-	9.176,4
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	sociaal	1.164	€ 201	0,67	779,9	633,8	
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	vrije sector	2.275	€ 300	1,00	2.275,0	1.945,3	
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	vrije kavel	172	€ 350	1,17	200,7	165,6	
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	appartementen	393	€ 500	1,67	655,0	497,8	
	Totaal 16			4.004			3.910,5	-	3.242,5
17	17	WITH, dhr. A. DE	vrije sector	1.382	€ 300	1,00	1.382,0	1.047,9	
17	17	WITH, dhr. A. DE	vrije kavel	3.116	€ 350	1,17	3.635,3	2.756,4	
17	17	WITH, dhr. A. DE	appartementen	1.307	€ 500	1,67	2.178,3	1.651,7	
	Totaal 17			5.805			7.195,7	-	5.455,9
18	18.1	WITH, dhr. W. DE	sociaal	4.086	€ 201	0,67	2.737,6	2.259,5	
18	18.1	WITH, dhr. W. DE	vrije sector	7.929	€ 300	1,00	7.929,0	6.544,2	
	Totaal 18.1			12.015			10.666,6	-	8.803,6
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	maatschappelijk	-		0,42	901,0	743,7	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	winkels	-		0,67	1.000,0	825,3	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	sociaal	11.702	€ 201	0,67	7.840,3	5.944,7	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	vrije sector	23.134	€ 300	1,00	23.134,0	17.541,0	
19	18.2	WITH, dhr. W. DE	vrije kavel	4.581	€ 350	1,17	5.344,5	4.052,3	
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	appartementen	748	€ 500	1,67	1.246,7	945,2	
	Totaal 18.2			40.165			39.466,5	-	30.052,2
	Eindtotaal			316.425			309.596,41	257.670,98	257.670,98

BIJLAGE 21.SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2015	te betalen bijdrage	oppervlakte uitgeefbaar	inbrengwaarde / m2 uitgeefbaar terrein	inbrengwaarde opstallen	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	oppervlakte openbaar terrein	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar
1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	33.045	18.339,3	€ 300,00	€ 5.501.790	21.651	€ 633.508		€ 633.508	€ 4.868.282	11.394	€ 333.388	€ 4.534.893
2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.186	26.246,5	€ 300,00	€ 7.873.961	35.865	€ 1.049.410		€ 1.049.410	€ 6.824.551	41.321	€ 1.209.052	€ 5.615.498
2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	17.966	6.351,9	€ 300,00	€ 1.905.562	7.789	€ 227.906		€ 227.906	€ 1.677.656	10.177	€ 297.779	€ 1.379.877
2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	14.479	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	14.479	€ 423.656	€ -423.656
3	GEMEENTE VIANEN	690	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	690	€ 20.189	€ -20.189
4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	36.726	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	36.726	€ 1.074.603	€ -1.074.603
5.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	183.489	46.838,03	€ 300,00	€ 14.051.409	54.713	€ 1.600.902		€ 1.600.902	€ 12.450.507	128.776	€ 3.767.986	€ 8.682.521
5.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	25.842	9.817,44	€ 300,00	€ 2.945.231	13.247	€ 387.607		€ 387.607	€ 2.557.624	12.595	€ 368.530	€ 2.189.094
6	AM B.V.; BPD ONTWIKKELING B.V.	41.140	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	41.140	€ 1.203.756	€ -1.203.756
7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	34.742	16.485,58	€ 300,00	€ 4.945.675	19.900	€ 582.274		€ 582.274	€ 4.363.401	14.842	€ 434.277	€ 3.929.124
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	57.077	22.598,73	€ 300,00	€ 6.779.620	29.641	€ 867.296		€ 867.296	€ 5.912.324	27.436	€ 802.777	€ 5.109.547
8	BPD ONTWIKKELING B.V.	100.799	47.487,25	€ 300,00	€ 14.246.174	55.023	€ 1.609.973		€ 1.609.973	€ 12.636.201	45.776	€ 1.339.406	€ 11.296.795
9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	12.294	1.963,48	€ 300,00	€ 589.045	2.368	€ 69.288		€ 69.288	€ 519.757	9.926	€ 290.435	€ 229.322
10	DE ERVEN dhr. T. VAN STRAATEN	20.292	2.522,70	€ 300,00	€ 756.811	3.238	€ 94.744		€ 94.744	€ 662.067	17.054	€ 499.000	€ 163.067
11.1	GEMEENTE VIANEN	30.545	2.289,43	€ 300,00	€ 686.828	1.937	€ 56.677		€ 56.677	€ 630.152	28.608	€ 837.070	€ -206.918
11.2	GEMEENTE VIANEN	1.239	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	1.239	€ 36.253	€ -36.253
11.3	GEMEENTE VIANEN	3.518	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	3.518	€ 102.937	€ -102.937
12	GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER	101	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	101	€ 2.955	€ -2.955
13	GEMEENTE VIANEN	195	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	195	€ 5.706	€ -5.706
14	KEMP, dhr. J.	20.789	9.176,37	€ 300,00	€ 2.752.912	11.795	€ 345.122	€ 114.950	€ 460.072	€ 2.292.840	8.994	€ 263.164	€ 2.029.676
15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.748	-	€ 300,00	€ -	-	€ -		€ -	€ -	1.748	€ 51.146	€ -51.146
16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	11.401	3.242,47	€ 300,00	€ 972.741	4.004	€ 117.157		€ 117.157	€ 855.584	7.397	€ 216.436	€ 639.148
17	WITH, dhr. A. DE	10.439	5.455,89	€ 300,00	€ 1.636.768	5.805	€ 169.854		€ 169.854	€ 1.466.914	4.634	€ 135.591	€ 1.331.323
18.1	WITH, dhr. W. DE	24.293	8.803,64	€ 300,00	€ 2.641.091	12.016	€ 351.588		€ 351.588	€ 2.289.503	12.277	€ 359.225	€ 1.930.278
18.2	WITH, dhr. W. DE	66.922	30.052,25	€ 300,00	€ 9.015.675	41.733	€ 1.221.108		€ 1.221.108	€ 7.794.567	25.189	€ 737.030	€ 7.057.537
	Totaal	826.957	257.670,98		€ 77.301.293	320.725	€ 9.384.414	€ 114.950	€ 9.499.364	€ 67.801.929	506.232	€ 14.812.348	€ 52.989.581

BIJLAGE 22 PROEVE VAN INRICHTING



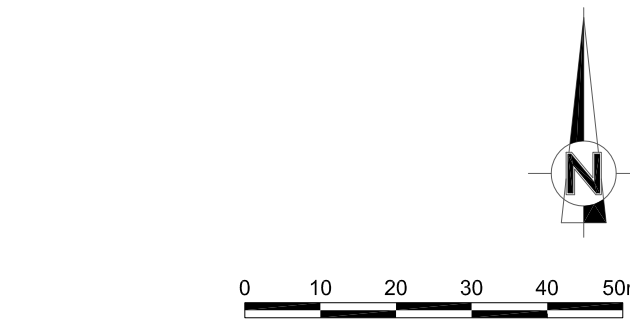
Legenda

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

ROGEO
Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 23: INRICHTINGSPLAN DEELGEBIED 1

Hoef en Haag
Vianen

opdrachtgever: **Bouwfonds/AM**



Bijlage IV, faseringstabel

Onderstaande tabel dient ter vervanging van de faseringstabel als aangegeven op par. 3.3 van het exploitatieplan Hoef en Haag en als bedoeld in de Regels Exploitatieplan Hoef en Haag, definitie n, faseringstabel

Fase	Deelgebied	Start Bouw-rijpmaken	Start inrichting openbare ruimte	Start verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen
1	Deelgebied 1	2015	2016	2015 t/m 2019
2	Deelgebied 2	2017	2018	2018t./m 2020
3	Deelgebied 3	2018	2019	2019 t/m 2022
4	Deelgebied 4	2020	2021	2021 t/m 2024
5	Deelgebied 5	2020	2021	2021