

EXPLOITATIEPLAN HOEF EN HAAG

GEMEENTE VIANEN



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: Exploitatieplan Hoef en Haag

Opdrachtgever: gemeente Vianen

Auteurs: T.J.E.A. van der Heijden (VD2 Advies)
P.K. Tulner (Tulner Advies)
J.A.M. van den Brand (VD2 Advies)

Status: vastgesteld

Datum: 25 maart 2014

Kenmerk: th/pt/jb/2013024/140218



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan	6
1.2.	Relatie bestemmingsplan	7
1.3.	Doel en functie van het exploitatieplan	8
1.4.	Begrenzing exploitatieplangebied	11
1.5.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	12
1.6.	Leeswijzer	13
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN	14
2.1.	Globale beschrijving bestemmingsplan	14
2.2.	Beschrijving exploitatiegebied	15
2.3.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	16
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	21
3.1.	Gehanteerde begrippen	21
3.2.	Toelichting bij de regels over ophogen	22
3.3.	Toelichting bij de regels over fasering	22
3.4.	Toelichting bij de regels inzake koppelingen	25
3.5.	Toelichting bij de regels inzake ruimtegebruik	26
3.6.	Toelichting bij de regels met betrekking tot eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte	26
3.7.	Toelichting bij de regels inzake bestekken	27
3.8.	Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding	28
3.9.	Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties	28
3.10.	Toelichting bij de regels van sociale bouw	29
3.11.	Toelichting bij de regels met betrekking tot de verbodsbepaling	29
3.12.	Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels	30
3.13.	Toelichting bij de regels met betrekking tot de slotbepalingen	30
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	31
4.1.	Toelichting werkzaamheden en werkzaamheden	31
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	33
5.1.	Inleiding	33



5.2.	Parameters.....	33
5.3.	Ruimtegebruik	34
5.4.	Programma	34
5.5.	Kosten	35
5.6.	Bovenwijkse voorzieningen.....	35
5.7.	Opbrengsten.....	36
5.8.	Gemeentelijke bijdrage	36
5.9.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten.....	37
5.10.	Omslagmethode.....	37
5.11.	Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom.....	37
5.12.	Percentage gerealiseerde kosten	38
6.	DE REGELS	39
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	45
7.1.	Beschrijving verwervingsbeleid	45
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	47

bijlage 1	kaart exploitatieplangebied
bijlage 2	faseringskaart
bijlage 3	ruimtegebruikskaart
bijlage 4	kaart uitgiftecategorieën
bijlage 5	eigendommenkaart met eigendommenoverzicht
bijlage 6	kaart bestaande situatie
bijlage 7	verwervingskaart
bijlage 8	plankostenscan
bijlage 9	kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte
bijlage 10	aanbestedingskader
bijlage 11	detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 12	detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 13	overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 14	taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 15	planschaderisicoanalyse
bijlage 16	resultaten marktanalyse gronduitgifte
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



1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het bestemmingsplan Hoef en Haag voorziet onder andere in de bouw van ca. 1500 nieuwe woningen. Dergelijke bouwmogelijkheden zijn bouwplannen in de zin van in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwplannen worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'. Laatstgenoemd artikel bepaalt dat onder meer als bouwplan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro wordt aangewezen: de bouw van een of meer woningen. Het bestemmingsplan maakt echter ook andere bebouwing mogelijk, zoals gebouwen voor commerciële, maatschappelijke, recreatieve en culturele functies. Ook deze bouwplannen zijn aan te merken als 'aangewezen bouwplannen' in de zin van genoemd artikel.

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vast te stellen. Ingevolge artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Van 'anderszins verzekerd' is sprake als de gemeente alle gronden waarop de bouwplannen zijn voorzien, in eigendom heeft. In dat geval vindt de grondexploitatie plaats door de gemeente en is het kostenverhaal op deze wijze verzekerd. Van 'anderszins verzekerd' is ook sprake, als de gemeente met grondeigenaren/exploitanten op de voet van artikel 6.24 Wro overeenkomsten heeft gesloten over de kosten die de eigenaren bijdragen in de ontwikkeling en de wijze waarop het gebied wordt ingericht (zgn. anterieure overeenkomst).

De plicht tot vaststelling van een exploitatieplan is ook aanwezig als er een noodzaak is locatie-eisen te stellen bij de uitvoering van de bestemming. In dit geval doet die noodzaak zich voor voor onder meer de inrichting van het gebied. Deze eisen hebben betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen en regels te stellen aan andere onderwerpen betreffende de inrichting van het gebied (bijvoorbeeld aangewezen woningbouwcategorieën).

De gronden binnen het bestemmingsplan Hoef en Haag waarop aangewezen bouwplannen mogelijk zijn, zijn slechts voor een gedeelte in eigendom van de gemeente (ca. 3,5 ha). Het grootste gedeelte van de gronden is in eigendom van derden (ca. 79,2 ha). De gemeente zal voor een groot gedeelte van de gronden die in eigendom zijn van derden, een anterieure overeenkomst sluiten (ca. 65,8 ha). In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over kostenverhaal en de wijze waarop de desbetreffende gronden zullen worden ontwikkeld. De gronden die onderdeel uitmaken van deze overeenkomst, zijn aangeduid in bijlage 5.

Er zijn echter ook nog gronden in eigendom van derden. Met deze derden heeft de gemeente (nog) geen overeenkomsten gesloten en het is ook niet duidelijk of er een overeenkomst over kostenverhaal en de inrichting van deze gronden zal worden gesloten.



De eigendomsverhoudingen binnen het gehele gebied zijn aangeduid in bijlage 5.

De conclusie is dan ook dat het kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd en dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de inrichting van het gebied. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

1.2. Relatie bestemmingsplan

Dit exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan Hoef en Haag. Het gebied van het bestemmingsplan wordt globaal begrensd door:

- aan de oostzijde: de Hagesteinse stroomrug en de plas Everstein;
- aan de noordzijde: de Lekdijk en de Viaanse Waard;
- aan de westzijde: de rijksweg A27;
- aan de zuidzijde: het dorp Hagestein en het bedrijventerrein Gaasperwaard.

De ligging en de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 1.

Figuur 1. Situatietekening bestaande situatie met ligging en begrenzing bestemmingsplangebied



Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 1500 woningen in de periode tot 2025. In de ProjectMer die voor het bestemmingsplan is opgesteld, is rekening gehouden met de toevoeging van 300 woningen na 2025. Deze 300 woningen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Hoef en Haag; hiervoor zal te zijner tijd separaat een bestemmingsplan worden opgesteld.

Het bestemmingsplan Hoef en Haag voorziet in feite in de realisatie van een nieuw dorp in de gemeente Vianen. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet alleen voorziet in de bouw van 1500 woningen, maar ook in de realisatie van commerciële, maatschappelijke, culturele en recreatieve functies en bebouwing. Zo voorziet het bestemmingsplan ten minste in de realisatie van een school, diverse groen- en speelvoorzieningen en kunnen er ook een buurtwinkel, zorgvoorzieningen en horeca worden gerealiseerd.

Natuurlijk voorziet het bestemmingsplan ook in ontsluitingsmogelijkheden voor autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. De hoofdontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via een aansluiting op de rijksweg A27. Deze aansluiting bestaat uit een aansluiting op een reeds bestaande rotonde en de aanleg van een nieuwe rotonde met een nieuwe weg: de Berchmansweg.

Een belangrijk aspect in het bestemmingsplan is het thema 'water'. Water heeft in het gebied Hoef en Haag niet alleen een belangrijke functie als stedenbouwkundig element, maar voorziet ook in de behoefte aan berging van water. Daarnaast levert het geprojecteerde water een belangrijke bijdrage aan de natuurontwikkeling in het dorp Hoef en Haag.

Om het bovenstaande allemaal mogelijk te maken, kent het bestemmingsplan een aantal bestemmingen, zoals Verkeer, Wonen, Woongebied, Gemengd – uit te werken, en Recreatie - uit te werken.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is besloten bepaalde functies die waren voorzien in de bestemming 'Gemengd - uit te werken', niet te realiseren. Dit geldt onder meer voor sportvelden, zorgwoningen (41 woningen) en bepaalde andere bebouwing. Het gevolg hiervan is dat in dit exploitatieplan wat betreft het aantal woningen wordt uitgegaan van 1459, hoewel het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van 1500 woningen. Dit neemt niet weg dat de bedoelde zorgwoningen wellicht toch nog elders in het exploitatiegebied worden gerealiseerd middels een herziening van het onderhavige exploitatieplan.

1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de beoogde woningbouw te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13, eerste lid, onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het gebied: tot de werkzaamheden behoren onder andere opschonen en egaliseren, aanleg (bouw)wegen, en aanleg water etc.;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen: deze werkzaamheden bestaan uit onder andere aanleggen ondergrondse infrastructuur voor energie, waterleidingen en communicatie;



- c. de inrichting van de openbare ruimte: hiertoe behoren onder andere aanleg van alle definitieve verhardingen, definitieve openbare verlichting en straatmeubilair.

Deze werkzaamheden zijn verwerkt uitgewerkt in hoofdstuk 4.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13, vierde lid Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4, sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering, etc. (artikel 6.2.4, sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4, sub c Bro); het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro;
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4, sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder h bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4, sub e Bro);
- g. de kosten voor zover deze samenhangen met het in exploitatie brengen van gronden die voor de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen (artikel 6.2.4, sub f Bro);
- h. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen, etc. (artikel 6.2.4, sub g Bro);
- i. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4, sub h Bro);
- j. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4, sub j Bro);
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4, sub k Bro);
- l. de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4, sub l Bro);
- m. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4, sub m Bro);
- n. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4, sub n Bro).

De kostensoorten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatieplan zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van



de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de functie van kostenverhaal is ook de (wijze van) uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan een functie waarover de gemeente in een exploitatieplan regels kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen, om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze wordt uitgevoerd met de beoogde kwaliteit. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de woningbouw-categorieën sociale huur en sociale koop, de fasering, en koppelingen tussen de voortgang van werken en het bouwen.

Het onderhavige exploitatieplan Hoef en Haag heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in een vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, als:

- a. een anterieure overeenkomst is gesloten (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan);
- b. een posterieure overeenkomst is gesloten (d.w.z. na de vaststelling van het exploitatieplan maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning);
- c. er sprake is van gronduitgifte van bouwkavels door of namens de gemeente.

Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst. Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, geldt dat voor een gedeelte van de gronden binnen het exploitatieplan het kostenverhaal zal zijn verzekerd omdat daarover een anterieure overeenkomst wordt gesloten, voor een andere gedeelte van de gronden geldt dat deze in eigendom zijn van derden waarmee nog geen overeenkomst is gesloten.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatieplan. Zoals hiervoor al is aangegeven,



hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de woningbouwcategorieën sociale huur en sociale koop, de fasering, en de koppeling tussen de voortgang van werken en het bouwen. In paragraaf 1.1 is aangegeven dat de gemeente bepaalde gronden in eigendom heeft en dat voor een gedeelte van de gronden een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Er zijn binnen het exploitatiegebied echter ook nog gronden van derden waarvoor nog geen overeenkomst is gesloten, waardoor er geen 'zekerheid' bestaat over de gehele inrichting van het gebied. Om deze reden is het noodzakelijk het exploitatieplan vast te stellen en door het opnemen van eisen en regels voor de genoemde onderwerpen te komen tot een gestructureerde grondexploitatie en invulling van het te ontwikkelen gebied.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatiegebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Daarnaast omvat het exploitatiegebied het gedeelte waarbinnen de werken en werkzaamheden plaatsvinden van de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen.

De begrenzing van het exploitatiegebied is in figuur 2 aangeduid en wordt vervolgens nader toegelicht.

Figuur 2. Bestemmingsplan (rode kleur) en exploitatiegebied (blauwe kleur)



Uit figuur 2 blijkt dat een gedeelte van de gronden binnen het nieuwe bestemmingsplan niet is opgenomen in het exploitatiegebied. De gronden die niet zijn opgenomen in het exploitatiegebied, zijn:

1. Het perceel F 478. Dit perceel ligt geheel in het bestemmingsplan. Op dit perceel is op grond van het bestemmingsplan echter geen woningbouw toegestaan.
2. Een gedeelte van het perceel F 69. Dit perceel ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan. Op het gedeelte dat binnen het bestemmingsplan ligt, is geen woningbouw toegestaan.
3. Een gedeelte van het perceel F 637. Dit perceel ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan. Op het gedeelte dat binnen het bestemmingsplan ligt, is geen woningbouw toegestaan.
4. De percelen F 474 en F 622. Deze percelen liggen binnen het bestemmingsplan. Op deze percelen is geen woningbouw toegestaan.

Op de gronden die in de punten 1 tot en met 4 zijn genoemd, kunnen geen woningen of andere aangewezen bouwplannen worden gerealiseerd.

De gronden die binnen het exploitatiegebied zijn opgenomen, kennen onderling een zodanige ruimtelijke en functionele samenhang dat er sprake is van één exploitatiegebied. Het gaat om het uitgeefbare gebied voor het bouwen van 1459 woningen in combinatie met de daaraan gerelateerde aan te leggen straten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en verdere openbare ruimte, maar ook de bestemmingen Gemengd – uit te werken en Recreatie – uit te werken.

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 1.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. In artikel 6.15, derde lid Wro zijn als niet-structurele herzieningen aangemerkt, een herziening die uitsluitend betrekking heeft op:

- 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 de kosten door gerealiseerde kosten, of
- d. andere niet-structurele onderdelen.

Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, heeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de



exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen die ingevolge een omgevingsvergunning zijn verhaald, voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld en op de begrenzing van het exploitatieplangebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling en een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.
- Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 7 bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Het exploitatieplan bevat 22 bijlagen, waarbij een aantal bijlagen is opgebouwd uit meerdere documenten die op zichzelf dan ook weer een bijlage zijn. In dit hoofdstuk is het overzicht van bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.



2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Globale beschrijving bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.2 is beschreven, voorziet het bestemmingsplan in de ontwikkeling van 1500 woningen in de periode tot 2025; in dit exploitatieplan is uitgegaan van de bouw van 1459 woningen. In feite voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van een nieuw dorp. Op termijn is nog eens een uitbreiding van dit dorp met 300 woningen mogelijk; deze woningen maken echter geen onderdeel van het bestemmingsplan en het onderhavige exploitatieplan.

Het bestemmingsplan voorziet in een diversiteit aan functies: wonen, maatschappelijke, culturele en recreatieve functies, verkeer en water. Het accent van het bestemmingsplan ligt echter op de functie Wonen. Het feit dat het bestemmingsplan voorziet in een nieuw dorp, brengt met zich dat er ook een grote diversiteit binnen de functie Wonen aan de orde is. Zo zal dit dorp worden ontwikkeld met verschillende woningtypen in diverse prijklassen. Dit betekent dat zowel vrijesectorwoningen als sociale huur- en sociale koopwoningen worden gebouwd. De te bouwen woningen zijn rijwoningen, appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De nieuwe woningen zijn allemaal opgenomen in één bestemming: Woongebied. Deze bestemming is een globale bestemming, maar hoeft niet verder via een uitwerkingsplan (zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro) te worden uitgewerkt. De genoemde bestemming voorziet immers in een directe bouwttel. De nadere detaillering van deze bestemmingsregeling zal plaatsvinden door dit exploitatieplan.

Het feit dat er sprake is van de realisatie van 1459 woningen in een periode van tien jaar, brengt met zich dat gestreefd moet worden naar een evenwichtige spreiding van het aantal en de soort woningen over deze periode. Aan de andere kant is het ook noodzakelijk om oog te hebben voor ontwikkelingen die zich in de markt voordoen. Kortom, een interessante opgave waaraan ook door dit exploitatieplan een bijdrage wordt geleverd. Een belangrijke bijdrage hierin bestaat uit de fasering van het gebied; een en ander is uitgewerkt in paragraaf 3.3.

Een factor van belang zijn de gronden met de bestemming Gemengd - uit te werken. Deze gronden zijn bedoeld voor verschillende doeleinden, zoals volkstuinten, park, water etc.

De bestemming Recreatie – uit te werken voorziet in de aansluiting tussen het nieuwe dorp en een bestaande recreatieplas.

De bestemming Verkeer spreekt voor zich. Hierin is opgenomen de hoofdontsluiting voor het autoverkeer van en naar het nieuwe dorp. Deze ontsluiting bestaat uit een aansluiting op een reeds bestaande rotonde en de aanleg van een nieuwe rotonde met een nieuwe weg.



2.2. Beschrijving exploitatiegebied

Voor de uitvoering van het exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de beoogde 1459 woningen met bijbehorende infrastructuur binnen een periode van tien jaar worden gerealiseerd. In de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 2 e.v. Nut en noodzaak/Locatiekeuze) is de behoefte aan deze woningen onderbouwd. De realisatie van de geprojecteerde 1459 woningen is daarmee ook reëel te achten. Niet alleen vanuit de behoefte is het reëel te achten dat de woningen zullen worden gerealiseerd. Ook vanuit het beoogde ruimtebeslag is het reëel te veronderstellen dat de woningen zullen worden gerealiseerd. Zo is er een proeve van inrichting (hierna: Proeve) opgesteld om aan te tonen dat de beoogde 1459 woningen ook kunnen worden gerealiseerd in het exploitatiegebied. Deze Proeve maakt (bijlage 22) onderdeel uit van dit exploitatieplan. Op deze Proeve zijn nog woningen ingetekend in het gebied Kasteelterrein. Deze woningen zijn echter komen te vervallen (zie paragraaf 1.2) en maken dan ook geen onderdeel meer uit van dit exploitatieplan.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan, is er sprake van een diversiteit aan woningen in het exploitatiegebied. Deze diversiteit is voor wat betreft de verkaveling ook verwerkt in de Proeve. Zo is hierin rekening gehouden met het volgende woningprogramma:

Categorie	Type	Aantal	
Woningbouw			
sociale bouw, waaronder sociale huur en sociale koop	grondgebonden	450	
vrije sector koop	grondgebonden, 2 onder 1 kap, vrijstaand	862	
vrije sector koop	grondgebonden, vrije kavel	61	
vrije sector	appartementen	86	
		1.459	
Niet-woningbouw			
maatschappelijk		4325 m ² bvo	12.000 m ² terrein
winkels		3000 m ² bvo	3.000 m ² terrein

Er is rekening gehouden met de functies die direct verbonden zijn aan woningen, zoals wegen, voetpaden, groenvoorzieningen, speelruimte, etc. Uit de Proeve blijkt dat ook deze functies binnen het exploitatiegebied gerealiseerd kunnen worden.

Een aparte vermelding binnen de Proeve is de functie Water. Het water is een bepalende functie binnen het te ontwikkelen dorp. Dit water is nadrukkelijk aanwezig gelet op de ligging en vorm en is daarmee stedenbouwkundig een belangrijk item. Het water is echter ook in functionele zin van groot belang. Het water zorgt voor de benodigde waterberging van het exploitatiegebied zelf, maar heeft ook een functie als waterberging voor het gebied De Hagen, dat aan de andere zijde van de rijksweg A27 is gelegen. Vervolgens is het water ook belangrijk voor de natuurontwikkeling binnen het exploitatiegebied zelf. Zo vervult het water ook een compenserende functie voor het verlies van



flora en fauna, dat een gevolg is van de realisatie van het nieuwe dorp. In samenhang met het water wordt compensatie gevonden voor de modderkruiper en de heikikker.

De Proeve geeft een nadrukkelijk inzicht in de wijze waarop het exploitatiegebied kan worden ingevuld. Met nadruk wordt gewezen op het woord 'kan'. De Proeve geeft zicht op de mogelijke invulling van het exploitatiegebied, maar kan niet worden aangeduid als het eindbeeld. De Proeve heeft dan ook geen bindende status.

Het is zelfs niet mogelijk om de Proeve een bindende status te geven. De redenen hiervan zijn:

1. De lange looptijd van het plan. Het totale programma binnen het exploitatiegebied wordt in een periode van tien jaar gerealiseerd.
2. De huidige marktomstandigheden. Deze zijn te onzeker.
3. Evenwichtige woningverdeling. Vereist maatwerk in tijd en situering.

Deze redenen vereisen flexibiliteit in de ontwikkeling van de woningbouw in het nieuwe dorp. Dit neemt niet weg dat – gelet op de behoefte aan woningen – voorzienbaar is dat het bestemmingsplan en – ter uitvoering daarvan – het exploitatieplan worden gerealiseerd. Daarmee kan echter niet worden gesteld dat het gebied zal worden ontwikkeld overeenkomstig de inrichting zoals deze in de Proeve is vastgelegd.

De Proeve geeft wel aan wat het voornemen voor de beoogde inrichting is en vormt daarmee ook de basis van het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied. Het voorgenomen grondgebruik op basis van de huidige inzichten en de Proeve is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3). Uit deze bijlage blijkt onder andere het volgende:

- De gronden die uitgeefbaar zijn, hebben een gezamenlijke oppervlakte van 32,1 ha.
- De gronden die tot de openbare ruimte behoren, hebben een oppervlakte van 50,5 ha.

De looptijd van het plan, de marktontwikkelingen en de evenwichtige verdeling en spreiding van de te realiseren woningen maken het noodzakelijk om de grondexploitatie op een gestructureerde wijze te laten plaatsvinden. Daarnaast spelen ook financiële aspecten een belangrijke rol in de wijze van de grondexploitatie. Het is immers van groot belang de kosten en opbrengsten op een goede wijze te beheren en beheersen, opdat de gebiedsontwikkeling minimaal kostendekkend kan worden afgerond. Het zijn dan ook deze factoren die voor een belangrijk gedeelte bepalend zijn voor de fasering zoals deze is opgenomen in bijlage 2.

De kwaliteit van de openbare ruimte voor het exploitatiegebied is in overeenstemming met het kwaliteitsniveau dat de gemeente doorgaans hanteert. Deze kwaliteit is vastgelegd in het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR) en het Masterplan Hoef en Haag, zie tevens bijlage 9 van dit exploitatieplan.

2.3. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.6, bevat het exploitatieplan in totaal 22 bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.



Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 2. Faseringskaart

Op deze kaart is de fasering aangegeven van de deelgebieden binnen het te ontwikkelen dorp. Op deze kaart zijn de deelgebieden genummerd met de cijfers 1 tot en met 5. Deze kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 3. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Voor de indeling in het ruimtegebruik heeft de kaart een bindende werking, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Bijlage 4. Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën. Deze uitgiftecategorieën zijn afgestemd op de categorieën die in de tabel in paragraaf 2.2 zijn vermeld. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs en -categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouw kavels. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouw kavels, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgiftecategorieën en -prijs een toelichtende functie.

Bijlage 5. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomsituatie per 11 september 2013 aangegeven. Daarnaast geeft deze kaart ook een inzicht in de gronden die behoren tot de anterieure overeenkomst als bedoeld in paragraaf 1.1.

Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft een toelichtende functie en heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een (luchtfoto).

Bijlage 7. Verwervingskaart

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan nog niet in handen zijn van de gemeente en voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven.

Bijlage 8. Invulling ontwerpregeling plankosten

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van IenM is vrijgegeven voor



inspraak in januari 2010. Van de ontwerpregeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad is opgenomen. Deze drie elementen zijn in deze bijlage vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9. Beschrijving bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

Onder meer ter onderbouwing van de ramingen van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van de volgende documenten:

- het Masterplan Hoef en Haag d.d. 9 oktober 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Vianen op 4 december 2012;
- het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte van februari 2011;
- het inrichtingsplan en/of
- bijlage 3, ruimtegebruikskaart.

Behalve een toelichtende functie hebben deze documenten ook een bindend karakter. Het toelichtende karakter zit in het feit dat deze documenten aangeven het doel, de aard en uitstraling die worden beoogd. In deze documenten is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de aan te leggen werken en werkzaamheden vastgelegd. Deze bijlage heeft, in relatie tot artikel 5 van de regels (hoofdstuk 6), een bindend karakter.

Bijlage 10. Aanbestedingskader

In het kader van dit exploitatieplan bestaat het kader voor het aanbesteden uit de bepalingen die zijn opgenomen in en voortvloeien uit de Aanbestedingswet en de Europese regels op dit punt.

Bijlage 11. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de volgende kostensoorten:

- a. inbrengwaarde gronden en opstellen (inclusief kosten vrijmaken en slopen);
- b. saneringen, aanleg werken en werkzaamheden;
- c. kosten maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen.

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 ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Het betreft hier de opbrengsten door uitgifte van bouwrijpe gronden gespecificeerd naar eigendom.

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

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie kaart bijlage 5). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de Proeve) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft daarmee, gezien de status van de Proeve, een toelichtende functie.



Bijlage 14. Taxatierapporten inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Zij bestaat uit het taxatierapport van de taxateur. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 15. Planschaderisicoanalyse

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. In opdracht van de gemeente is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 15. De bijlage heeft een toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de te verwachten kosten van planschade, als onderdeel van de exploitatieopzet.

Bijlage 16. Resultaten marktanalyse gronduitgifte

Door Via Makelaardij is een marktanalyse uitgevoerd naar onder meer de te hanteren markt-conforme uitgifteprijs voor de uit te geven bouw kavels, onderscheiden naar uitgiftecategorieën. De resultaten van deze analyse zijn in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de raming van de opbrengsten door gronduitgifte in de exploitatieopzet.

Bijlage 17. Jaarschijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van meerdere jaren. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten (bijlage 18) zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijs, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 20. Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. Daarbij speelt ook een rol in welke jaarschijf de uitgifte is voorzien. In deze bijlage is het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.



Bijlage 21. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 22. Proeve van inrichting

Deze bijlage geeft aan op welke wijze het exploitatiegebied mogelijk kan worden ingericht. Op de kaart zijn meerdere functies aangegeven, zoals de openbare ruimte, het uitgeefbaar gebied, de verkaveling, de beoogde woningen, etc. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Over het zogenaamde Kasteelterrein wordt opgemerkt dat in de programmering wordt uitgegaan van een nader uit te werken kwalitatief hoogwaardige groene inrichting, zonder uitgeefbare gronden. Dit betekent dat ook de woningen die in het Kasteelterrein op de Proeve nog zijn aangegeven, zijn komen te vervallen (zie paragraaf 1.2) en geen onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan. De proeve van inrichting wijkt gelet hierop af van de financiële uitgangspunten van dit exploitatieplan.



3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Gehanteerde begrippen

De realisatie van Hoef en Haag is een grootschalig project ,waarin sprake is van een gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Die fasering leidt ertoe dat ook de bebouwing van het gebied zal plaatsvinden via een vooraf bepaalde fasering.

Gelet op deze situatie alsmede op de aanwezigheid van particuliere eigendommen in het exploitatieplangebied, is het noodzakelijk eisen en regels te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro, voor de volgende onderwerpen:

- a. de fasering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- b. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen (per deelgebied);
- c. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen anderzijds;
- d. ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied;
- e. eisen ten aanzien van de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het ophogen, bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- f. de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- g. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met f;
- h. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. (De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer, bijvoorbeeld paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder).

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppeld bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken. Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In lid 2 is daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen, die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status.



3.2. Toelichting bij de regels over ophogen

Uit onderzoek blijkt dat het exploitatiegebied vanwege de bestaande bodem dient te worden opgehoogd (zie 'Geotechnisch ophoogadvies' van Oranjewoud van 1 mei 2012, zoals opgenomen in bijlage 11.2). Uit dit onderzoek volgen ook de eindresultaten die voor een verantwoord ophogen moeten worden bereikt.

Om de gronden te kunnen ophogen, is het ook noodzakelijk dat de volgende activiteiten al zijn verricht:

- a. het slopen van bestaande opstallen;
- b. 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;
- c. het saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden.

In het verlengde hiervan zijn in de omschrijving van het bouwrijp maken zoals vermeld in paragraaf 4.2, het ophogen en de werkzaamheden die onder a tot en met c zijn vermeld, niet opgenomen. Hierdoor kunnen het ophogen en de hiervoor vermelde samenhangende activiteiten plaatsvinden los van indeling van de deelgebieden, de activiteiten en de termijn die in de faseringstabel zijn vermeld.

Gelet op het belang van het ophogen is het noodzakelijk hiervoor regels in dit exploitatieplan op te nemen. Om deze reden is bepaald dat het ophogen niet is toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de gemeente. Voorafgaand aan het ophogen moet een ophoogplan bij de gemeente worden ingediend. Uit dit ophoogplan moet ten minste blijken:

- a. dat de noodzakelijke bodemonderzoeken in het kader van eventuele bodemverontreiniging zijn uitgevoerd en dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- b. een onderbouwing waaruit volgt dat en op welke wijze de eindzettingen zoals vermeld in de geohydrologische studie worden bereikt.
- c. een voorstel voor de wijze van aan- en eventueel afvoer van grond (routes).

Als inhoudelijk toetsingskader voor de beoordeling van de eindzettingen in het ophoogplan worden de resultaten gehanteerd van het 'Geotechnisch ophoogadvies' van Oranjewoud van 1 mei 2012, zoals opgenomen in bijlage 11.2.

Het valt niet uit te sluiten dat dit ophogen voor een of meerdere deelgebieden gelijktijdig zal plaatsvinden of zelfs voor het gehele exploitatiegebied in één keer. Om deze reden is de fasering die in de faseringstabel van paragraaf 3.3 is opgenomen, niet op het ophogen van toepassing. In artikel 2 zijn bepalingen opgenomen over het ophogen.

3.3. Toelichting bij de regels over fasering

In hoofdstuk 4 is een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake de in artikel 6.13, eerste lid, sub b Wro opgenomen hoofdgroepen opgenomen:



- a. bouwrijp maken
- b. aanleg nutsvoorzieningen
- c. inrichting openbare ruimte

De meerjarige ontwikkeling van Hoef en Haag vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Het exploitatiegebied kent vijf deelgebieden die in vijf fasen worden ontwikkeld. Een fase omvat een tijdvak waarin een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor de twee onderscheiden hoofdgroepen alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen en andere gebouwen binnen die fase geplande deelgebied is begrepen.

Een en ander leidt tot de volgende faseringstabel

Fase	Deelgebied	Start bouwrijp maken	Start inrichting openbare ruimte	Start verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen
1	deelgebied 1	2015	2017 e.v.	2016 t/m 2019
2	deelgebied 2	2017	2018	2018 t/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

Zoals in artikel 3.1 van de regels is aangegeven, heeft de tabel een bindende werking. Een uitvoeringstijdvak vangt aan met het in de tabel genoemde kalenderjaar. Deze aanduiding van het beginjaar van het uitvoeringstijdvak kent een bindende werking. In de tabel is niet voorzien in een bindende eindaanduiding van uitvoeringstijdvakken. Daartoe bestaat geen noodzaak.

Met de duiding van de (begin)jaartallen ontstaat inzicht in het tijdsverloop en de volgorde van realisatie van Hoef en Haag.

In artikel 3.2 is bepaald dat met de aanleg van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de genoemde onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte, voor zover die behoren tot een aangeduide fase, niet mag worden gestart voor het begin van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar.

In artikel 3.3 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen binnen het uitgeefbaar gebied van een deelgebied, zoals dat is opgenomen in enige fase, niet wordt verleend als de aanvraag voor de verlening van die vergunning wordt ingediend voorafgaand aan de start van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar. Van belang is te voorkomen dat bebouwing in een ander deelgebied plaatsvindt dan het deelgebied dat in een bepaalde fase aan snee is.

Inrichtingsplan

Bij de vaststelling van dit exploitatieplan is er nog geen definitief stedenbouwkundig plan voor de inrichting van de deelgebieden. Voordat met de uitvoering kan worden gestart, is het echter wel



noodzakelijk om zicht te hebben op de wijze waarop een deelgebied wordt ingericht. Hiervoor zijn meerdere redenen aanwezig zoals:

1. de noodzaak om te kunnen toetsen of voldaan wordt aan de beoogde kwaliteit van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de nutsvoorzieningen en de inrichting van openbare ruimte;
2. de toetsing van de omgevingsvergunning aan de regels van dit exploitatieplan;
3. de berekening van een exploitatiebijdrage.

Uit deze – overigens niet-limitatieve – opsomming volgt dat een nader inzicht in de inrichting van een deelgebied noodzakelijk is voordat feitelijke uitvoering van dit deelgebied mogelijk is. Om deze reden is in het exploitatieplan opgenomen dat voor een deelgebied tevens een inrichtingsplan vereist is, voordat tot uitvoering van het desbetreffende deelgebied kan worden overgegaan. Dit inrichtingsplan geldt als toetsingskader voor de later voor het desbetreffende deelgebied op te stellen bestekken en de besluitvorming omtrent omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Tegen deze achtergrond zal het inrichtingsplan in ieder geval de volgende onderdelen dienen te bevatten:

1. het bouwrijp maken van het deelgebied en de nutsvoorzieningen;
2. ligging en de inrichting van de openbare ruimte, zoals wegen, voetpaden, parkeren, groen, water, etc.;
3. de ligging, de verkaveling en de inrichting van het uitgeefbaar terrein;
4. de situering en het aantal woningen voor de sociale huur en sociale koop.

Gelet op het feit dat het inrichtingsplan voor een deelgebied een toetsingskader is, dient dit plan beschikbaar te zijn voorafgaand aan de termijnen van deze in de kolom 'Start bouwrijp maken' zoals deze in de voorafgaande tabel per deelgebied zijn genoemd. Voor deelgebied 1 betekent dit concreet dat het inrichtingsplan voor dit deelgebied moet zijn vastgesteld voor 2015. In onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven op welk tijdstip het inrichtingsplan moet zijn vastgesteld.

Fase	Deelgebied	Inrichtingsplan
1	deelgebied 1	3 ^e kwartaal 2014
2	deelgebied 2	3 ^e kwartaal 2016
3	deelgebied 3	3 ^e kwartaal 2017
4	deelgebied 4	3 ^e kwartaal 2019
5	deelgebied 5	3 ^e kwartaal 2019

De termijn als vermeld in bovenstaande tabel is niet bindend, in die zin dat voor of na het aangegeven tijdvak geen inrichtingsplan kan worden vastgesteld. Met de gestelde termijnen is wel aangegeven de beleidsmatige onderbouwing van de voortgang van de besluitvorming van de tijdige vaststelling van de inrichtingsplannen. Het tijdvak geeft dan de fasering aan van de besluitvorming van het raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan waarin het desbetreffende inrichtingsplan wordt toegevoegd.

De vaststelling van een inrichtingsplan per deelgebied geschiedt vanwege de inhoud en betekenis hiervan steeds door middel van een herziening van het exploitatieplan. Een dergelijke herziening



van het exploitatieplan geldt als een zogenaamde structurele herziening zoals bedoeld in artikel 6.15, derde lid Wro. Dit betekent dat de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en dat hiertegen zienswijzen kunnen worden ingediend en beroep openstaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het valt niet uit te sluiten dat het inrichtingsplan leidt tot een ander ruimtegebruik dan het gebruik dat op de ruimtegebruikskaart, bijlage 3, is aangegeven. Als hiervan sprake is, zal het inrichtingsplan in dit nieuwe ruimtegebruik inzicht geven en daarom tevens een nieuwe ruimtegebruikskaart dienen te bevatten. Deze nieuwe ruimtegebruikskaart zal door middel van de herziening van het exploitatieplan als bedoeld in vorige alinea, onderdeel worden van het herziene exploitatieplan.

3.4. Toelichting bij de regels inzake koppelingen

Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, sub c, onder 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor aan te brengen koppelingen tussen enerzijds de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en anderzijds de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels voor verschillende koppelingen.

Het bestemmingsplan kent met de bestemming Woongebied een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor het gehele exploitatieplangebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en andere bebouwing etc. zouden kunnen worden ingediend. Dit is niet gewenst. Om die reden is de in artikel 3 vermelde fasering opgenomen.

Voorts is het echter relevant om ook binnen een fase nadere regels te stellen over de volgorde van de activiteiten bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen anderzijds. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 4. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de situatie per deelgebied.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in deelgebied 1 is vereist dat:

- een (tijdelijke) bouwweg is gerealiseerd op de bestaande rotonde nabij de rijksweg A27;
- met het bouwrijp maken van het desbetreffende deelgebied is gestart;
- de noodzakelijke ophoging van het deelgebied is uitgevoerd.

Hiermee wordt bereikt dat het uitgeefbare gebied voor dit deelgebied direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate bouwweg, met het bouwrijp maken van het deelgebied ook is gestart en het deelgebied is opgehoogd.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in deelgebied 2 en de overige deelgebieden geldt dat per deelgebied is vereist dat:

- het deelgebied is voorzien van een (tijdelijke) bouwweg;
- met het bouwrijp maken van het desbetreffende deelgebied is gestart;
- de noodzakelijke ophoging van het deelgebied is uitgevoerd.



3.5. Toelichting bij de regels inzake ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, sub a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Met de in het bestemmingsplan opgenomen globale eindbestemming Woongebied kan een ruimtegebruikskaart niet worden gemist. Zo biedt de bestemming Woongebied de mogelijkheid om zowel te komen tot realisatie van uitgeefbaar gebied als openbare ruimte. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 5.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de bestemming Woongebied dient plaats te vinden binnen het op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar gebied aangeduide deelgebied. Voorkomen moet worden dat woonbebouwing plaatsvindt op deelgebieden die zijn beoogd als toekomstige openbare ruimte.

De ruimtegebruikskaart kan zijn opgenomen in een inrichtingsplan zoals beschreven in paragraaf 3.3. Mocht er echter geen inrichtingsplan tot stand komen, dan zal desondanks een ruimtegebruikskaart onderdeel van het exploitatieplan uitmaken.

3.6. Toelichting bij de regels met betrekking tot eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

Op grond van artikel 6.13, tweede lid onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 6 van de regels is vastgelegd dat wat betreft het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen zoals die zijn opgenomen in de als bijlage 9 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. Die kwaliteitsomschrijving bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. het Masterplan Hoef en Haag d.d. 9 oktober 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Vianen op 4 december 2012;
- b. het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), februari 2012;
- c. het inrichtingsplan voor het desbetreffende deelgebied;
- d. bijlage 3, ruimtegebruikskaart.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 7 vastgelegd dat per deelgebied een bestek moet worden opgesteld. In het bestek vindt uitwerking plaats van de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Wat betreft de eisen die gesteld worden aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, geldt daarmee dat niet alleen dient te worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de kwaliteitsomschrijving op te maken bestekken waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van



artikel 7.4, waarbij het bestek voldoet aan de in artikel 7.4 bedoelde eisen (zie verder artikel 7 van de regels).

3.7. Toelichting bij de regels inzake bestekken

Op grond van artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 6 tot en met 8 zijn deze uitvoeringsregels uitgewerkt naar de onderdelen:

- bestekken (artikel 7)
- aanbestedingsregels (artikel 8)
- inspecties (artikel 9)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken steeds een bestek wordt opgesteld, dat dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 9). Dit bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt gestart een toetsing plaatsvindt aan de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

Voor de omvang van een bestek wordt onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. de aanleg van de Berchmansweg;
- b. de werken/werkzaamheden die betrekking hebben op een deelgebied.

De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving (artikel 7.1).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden gestart dan nadat het betreffende bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 7.2).

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat bestekken worden opgemaakt die voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving (artikel 7.4).

Ter behartiging van de (verkeers)veiligheid en de kwaliteit van de bestaande weg, Lekdijk, is het niet mogelijk om deze weg te gebruiken als (tijdelijke) ontsluiting van bouwverkeer van en naar het exploitatiegebied. Om deze reden is in de regels opgenomen dat een bouwweg niet mag worden ontsloten op de Lekdijk; bij de toetsing van de bestekken dient aan dit aspect specifiek aandacht te worden besteed. Nu in de regels is bepaald dat een voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend een deelgebied moet zijn ontsloten via een bouwweg, kan het bouwverkeer van deze ontsluitingsmogelijkheid gebruikmaken.



3.8. Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte'. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hieromtrent wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

Voor dit exploitatieplan bestaat het kader voor het aanbesteden uit de bepalingen die zijn opgenomen in en voortvloeien uit de Aanbestedingswet en de Europese regels op dit punt.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de aanvang van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd als dit in strijd is met het aanbestedingskader (artikel 8.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, moet vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd (artikel 8.4). De instemming wordt geweigerd als de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden gestart dan nadat met het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 8.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders ter zake het aanbestedingsprotocol en/of het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat een aanbestedingsprotocol wordt opgemaakt dat voldoet aan het aanbestedingskader en voorts dat een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning wordt opgemaakt dat voldoet aan het aanbestedingsprotocol (artikel 8.6).

3.9. Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties

In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en



voltooiing van de werken/werkzaamheden inzake deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig als het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden. Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen door de gemeente in beheer kunnen worden overgenomen.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 9.3).

3.10. Toelichting bij de regels van sociale bouw

In het bestemmingsplan is opgenomen dat in het nieuwe dorp 30% van de te bouwen woningen in de categorie sociale bouw dient te worden gerealiseerd. Voor de duiding van de 'sociale bouw' is in het bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de definities van artikel 1.1.1 Bro. Dit artikel beschrijft wat onder een sociale huurwoning en wat onder een sociale koopwoning wordt verstaan. In het verlengde hiervan sluit het exploitatieplan aan bij de definities die in het Bro en het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Bovenstaand beleid wordt in dit exploitatieplan verder uitgewerkt, wat betekent dat in dit exploitatieplan wordt aangegeven dat binnen het exploitatiegebied 30% aan sociale bouw bestaande uit sociale huur en sociale koop moet worden gerealiseerd.

Binnen het genoemde percentage van 30% wordt onderscheid gemaakt. Zo zullen in het exploitatiegebied 20% woningen als sociale huurwoningen worden gebouwd en 10% van de woningen in de sociale koop. Voor de sociale koop geldt een koopprijsgrens van maximaal € 200.000,-- vrij op naam. Dit bedrag is op 12 december 2012 vastgesteld en opgenomen in de Regionale Huisvestingsverordening (versie 1 januari 2013) van de Bestuurlijke Regio Utrecht (BRU). De gemeente Vianen is lid van het BRU.

Om te kunnen toetsen of aan deze normen wordt voldaan, is het noodzakelijk in dit exploitatieplan regels op te nemen. Deze regels voorzien erin dat voor een te ontwikkelen deelgebied moet worden aangegeven op welke locatie de sociale woningen worden gerealiseerd en het aantal woningen binnen zowel de categorie sociale huur als de categorie sociale koop. Omdat er nog geen definitief stedenbouwkundig plan is, moeten de situering en de aantallen woningen in de categorieën sociale huur en sociale koop worden geduid in het inrichtingsplan. Zoals in paragraaf 3.3 al is aangegeven, wordt dit inrichtingsplan onderdeel van het exploitatieplan door het verwerken van dit inrichtingsplan in een herziening van het exploitatieplan. Op deze wijze kan bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor bouwen worden gezien of de aanvraag in overeenstemming is met deze regels en of deze past binnen de te realiseren doelstelling van 30% enerzijds en de percentages van 20% voor de sociale huur en 10% voor de sociale koop anderzijds.

3.11. Toelichting bij de regels met betrekking tot de verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen



instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2, sub b Wro).

De toepassing van artikel 7.2, sub b Wro brengt met zich mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, als tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

3.12. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels

Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt daarmee niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo.

Zo is in artikel 2.12, eerste lid, sub b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan als de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 12.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 10 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaat opgenomen situeringen van openbare ruimte en uitgeefbaar gebied mogelijk te maken (artikel 12.2).

Een derde afwijkingsregeling is opgenomen voor het geval de voortgang van de gebiedsontwikkeling dit vereist. Via een afwijkingsregel kan worden geanticipeerd op een vast te stellen besluit tot het herziening van het exploitatieplan, waarbij een inrichtingsplan van kracht wordt, door te bepalen dat de toetsing kan plaatsvinden zodra het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan ter visie is gelegd (afdeling 3.4 Awb).

3.13. Toelichting bij de regels met betrekking tot de slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.



4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

4.1. Toelichting werkzaamheden en werkzaamheden

De beoogde inrichting van de openbare ruimte in samenhang met de realisatie van de bebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd voor het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

Een separate vermelding is nodig voor het ophogen van het exploitatiegebied. In verband met de lage ligging van het exploitatiegebied is het noodzakelijk om het exploitatiegebied in zijn geheel op te hogen. Het speciale karakter van deze activiteit en het feit dat deze activiteit in een vroegtijdig stadium van de uitvoering dient plaats te vinden, maakt dat deze niet is ondergebracht is onder de categorie 'bouwrijp maken'. Deze activiteit is immers noodzakelijk voordat überhaupt kan worden overgegaan tot het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de vervolgactiviteiten.

Het voorafgaande geldt ook voor de activiteiten die nadrukkelijk met het ophogen samenhangen. deze activiteiten zijn:

- a. het slopen van bestaande opstallen;
- b. 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;
- c. het saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling. Er worden geen kosten geraamd die zouden kunnen worden beschouwd als vernieuwing of vervanging van bestaande infrastructuur, tenzij dit expliciet wordt vermeld.

4.2. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn in ieder geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- a. het egaliseren van het exploitatiegebied;
- b. het aanleggen van (bouw)wegen;
- c. het aanleggen van waterberging.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in de volgende documenten (zie bijlage 9):

1. het Masterplan Hoef en Haag d.d. 9 oktober 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Vianen op 4 december 2012;
2. het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), februari 2011;
3. het inrichtingsplan voor het desbetreffende deelgebied en/of
4. bijlage 3, ruimtegebruikskaart.



4.3. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

De nog te verrichten werkzaamheden in het exploitatiegebied bestaan uit meerdere activiteiten: de aanleg van telecommunicatie, energievoorzieningen, water, centrale antenne-inrichting. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door de desbetreffende nutsbedrijven.

Voor zover aan het aanleggen van nutsvoorzieningen eisen worden gesteld, zijn deze vastgelegd in de volgende documenten (zie bijlage 9):

1. het Masterplan Hoef en Haag d.d. 9 oktober 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Vianen op 4 december 2012;
2. het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), februari 2011;
3. het inrichtingsplan voor het desbetreffende deelgebied en/of;
4. bijlage 3, ruimtegebruikskaart.

4.4. Toelichting werkzaamheden openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- a. het aanbrengen van deklagen en kantopsluitingen;
- b. het aanleggen van vrijliggende fiets-, wandel- en ruiterspaden;
- c. het opnieuw stellen van brandkranen en putten;
- d. maatregelen bestemd voor de afwatering;
- e. het inrichten van bermen en groenstroken;
- f. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- g. het plaatsen van straatmeubilair;
- h. het realiseren van groenvoorzieningen;

De eisen die aan de openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in de volgende documenten (zie bijlage 9):

1. het Masterplan Hoef en Haag d.d. 9 oktober 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Vianen op 4 december 2012;
2. het Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), februari 2011;
3. het inrichtingsplan voor het desbetreffende deelgebied en/of
4. bijlage 3, ruimtegebruikskaart.

4.5. Hanteren kaartmateriaal etc.

De gronden waarop het bouwrijp maken en de nieuwe openbare ruimte zijn gelegen, zijn zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaart zoals deze als bijlage 3 bij dit exploitatieplan is opgenomen.



5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. 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.

5.2. Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2014
- looptijd exploitatie: 10 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2024
- rente: 3,5%. 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%
- 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.

5.3. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied omvat een oppervlakte van 827.255 m². Aan de gronden in het exploitatiegebied worden de volgende functies toegekend:

Bestemming		Oppervlakte in m ²
Uitgeefbaar	woningbouw	308.722
	maatschappelijk	12.840
Verharding	wegen	93.486
	parkeren	18.587
	fietspaden	5.323
	voetpaden	38.976
Groen	inclusief ruiterspaden	226.514
Water		113.976
Recreatie	speelterreinen en recreatie	8.831
Totaal		827.255

5.4. Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied op basis van de Proeve (0) bestaat uit de realisatie van:

Categorie	Type	Aantal	
Woningbouw			
sociale bouw waaronder sociale huur en sociale koop	grondgebonden	450	
vrije sector koop	grondgebonden, 2 onder 1 kap, vrijstaand	862	
vrije sector koop	grondgebonden, vrije kavel	61	
Vrije sector	appartementen	86	
Totaalaantal woningen		1.459	
Niet-woningbouw			
maatschappelijk		4325 m ² bvo	12.000 m ² terrein
winkels		3000 m ² bvo	3.000 m ² terrein



5.5. Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatie-opzet 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 kosten-dragers 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 2014.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstallen	22.768.124
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	108.124
6.2.3 d	sloopkosten	24.574
6.2.4 a	onderzoek	309.881
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	13.821.133
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	26.376.758
6.2.4 d	maatregelen	695.891
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	5.765.195
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	3.817.494
6.2.4 g t/m j	plankosten	10.232.056
6.2.4 l	planschade	260.765
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		84.179.995

5.6. 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 van in totaal ruim 16.800 m³, waarvan 6800 m³ wordt gerealiseerd ten behoeve van het plan De Hagen. Deze inhoud correspondeert met een waterhoogte van 20 centimeter op een oppervlakte van 3,4 hectare ten behoeve van het plan De Hagen.



- 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.
Besluitvorming over het Kasteelterrein heeft ertoe geleid dat in dit exploitatieplan is gerekend met een 1459 woningen, zijnde 1500 woningen minus de 41 zorgwoningen (zie paragraaf 1.2).

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.

5.7. 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	79.363.058
6.2.7 b	subsidies	0
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	3.219.755
Totaal		82.582.813

5.8. 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.

5.9. 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	84.179.995
Bijdragen van toekomstige locaties	3.219.755
Netto kosten	80.960.239
Toerekenbare opbrengsten	79.363.058
Maximaal te verhalen kosten	79.363.058

5.10. Omslagmethode

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

Bestemming	Programma	Opper- vlakte	Prijs / m ²	Factor	Gewogen eenheden
Woongebied	sociaal	123	201	0,67	82,41
Woongebied	vrije sector	257	300	1	257,0
Woongebied	vrije kavel	550	350	1,17	643,5
Woongebied	appartementen	60	500	1,67	100,2
Maatschappelijk	maatschappelijk	4.325	125	0,42	1.816,5
Maatschappelijk	winkels	3.000	200	0,67	2.010,0

Het totale aantal gewogen eenheden bedraagt 310.285,3. Het aantal contante gewogen eenheden per 1 januari 2014 bedraagt 264.374,7.

5.11. 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	€ 79.363.058
Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt	264.374,7
Maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€ 300,19

De hier berekende kosten zijn gebaseerd op de contante waarde per 1 januari 2014. Bij de uiteindelijke afrekening zal het bedrag per gewogen eenheid hiervan afwijken als gevolg van rentekosten en prijsinvloeden.

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

Eigendom	totale oppervlakte	te betalen bijdrage	oppervlakte uitgeefbaar	inbrengwaarde / m ² uitgeefbaar terrein	inbrengwaarde opstallen	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar
1	33.043	€ 5.641.694	21.876	€ 612.528		€ 612.528	€ 5.029.166	€ 312.678	€ 4.716.490
2.1	77.187	€ 8.015.849	35.317	€ 988.876		€ 988.876	€ 7.026.973	€ 1.172.360	€ 5.854.613
2.2	17.966	€ 2.494.199	9.234	€ 258.552		€ 258.552	€ 2.235.647	€ 244.496	€ 1.991.151
2.3	14.479	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 405.412	€ -405.412
3	690	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 19.320	€ -19.320
4	36.726	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 1.028.328	€ -1.028.328
5.1	183.493	€ 14.146.103	54.763	€ 1.533.364		€ 1.533.364	€ 12.612.739	€ 3.604.440	€ 9.008.299
5.2	25.841	€ 3.093.750	12.360	€ 346.080		€ 346.080	€ 2.747.670	€ 377.468	€ 2.370.202
6	41.439	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 1.160.292	€ -1.160.292
7.1	34.742	€ 5.133.846	19.900	€ 557.200		€ 557.200	€ 4.576.646	€ 415.576	€ 4.161.070
7.2	57.075	€ 7.201.604	29.564	€ 827.792		€ 827.792	€ 6.373.812	€ 770.308	€ 5.603.504
8	100.797	€ 14.509.228	55.497	€ 1.553.916		€ 1.553.916	€ 12.955.312	€ 1.268.400	€ 11.686.912
9	12.295	€ 544.707	2.451	€ 68.628		€ 68.628	€ 476.079	€ 275.632	€ 200.447
10	20.292	€ 728.876	3.238	€ 90.664		€ 90.664	€ 638.212	€ 477.512	€ 160.700
11.1	30.545	€ 872.462	3.395	€ 95.060		€ 95.060	€ 777.402	€ 760.200	€ 17.202
11.2	1.239	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 34.692	€ -34.692
11.3	3.518	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 98.504	€ -98.504
12	101	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 2.828	€ -2.828
13	196	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 5.488	€ -5.488
14	20.789	€ 2.860.965	11.538	€ 323.064	€ 110.000	€ 433.064	€ 2.427.901	€ 259.028	€ 2.168.873
15	1.749	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 48.972	€ -48.972
16	11.400	€ 1.079.738	4.290	€ 120.120		€ 120.120	€ 959.618	€ 199.080	€ 760.538
17	10.440	€ 1.706.729	5.805	€ 162.540		€ 162.540	€ 1.544.189	€ 129.780	€ 1.414.409
18.1	24.292	€ 2.564.762	10.601	€ 296.828		€ 296.828	€ 2.267.934	€ 383.348	€ 1.884.586
18.2	66.921	€ 8.768.120	41.733	€ 1.168.524		€ 1.168.524	€ 7.599.596	€ 705.264	€ 6.894.332
	827.255	€ 79.362.631	321.562	€ 9.003.736	€ 110.000	€ 9.113.736	€ 70.248.895	€ 14.159.404	€ 56.089.491

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

5.12. 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).



6. DE 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. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 1.
 - k. 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 faseringstabel.
 - l. Faseringskaart: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan opgenomen kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van de deelgebieden en de nummering hiervan, zoals is opgenomen in de faseringstabel.
 - m. Faseringstabel: 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;
 - n. Inrichtingsplan: een per deelgebied vast te stellen plan waarin zijn vastgelegd:
 1. het bouwrijp maken van het deelgebied en de aan te leggen nutsvoorzieningen;
 2. de ligging en de inrichting van de openbare ruimte, zoals wegen, voetpaden, parkeren, groen, water, etc.;



3. de ligging, de verkaveling en inrichting van het uitgeefbaar terrein;
 4. de situering en het aantal woningen als sociale huurwoning en sociale koopwoning.
Het inrichtingsplan kan een nieuwe ruimtegebruikskaat bevatten indien de voorgenomen inrichting afwijkt van de ruimtegebruikskaat.
 - o. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.4.
 - p. 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.
 - q. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als de toekomstige openbare ruimte, zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - r. 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 saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegd gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden.
 - s. 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.
 - t. Sociale huurwoning: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.55.
 - u. Sociale koopwoningen: zie bestemmingsplan, artikel 1, definitie 1.56, met dien verstande dat de koopprijs vrij op naam maximaal € 200.000,- bedraagt.
 - v. Gemeente: de gemeente Vianen.
 - w. Regels: de onderhavige 'Regels Exploitatieplan Hoef en Haag'.
 - x. Ruimtegebruikskaat: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - y. Uitgeefbaar gebied: 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,
 - z. 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.
 - aa. 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. 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 ophoogplan wordt geweigerd, indien:
 - a. de noodzakelijke bodemonderzoeken in het kader van eventuele bodemverontreiniging niet zijn uitgevoerd en 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. Fasering

1. Met de aanleg van 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 4. Koppelingen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van deelgebied 1 op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
 - het deelgebied is voorzien van een bouwweg 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;
 - met het bouwrijp maken in het desbetreffende deelgebied is gestart; én
 - de noodzakelijke ophoging van het deelgebied is uitgevoerd.



artikel 5. Ruimtegebruik

1. De oprichting van gebouwen en bouwwerken voor respectievelijk de bestemmingen Woongebied, Gemengd - uit te werken en Recreatie - uit te werken dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
2. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.
3. Indien en voor zover een inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan, dient in afwijking van het gestelde in lid 1 de oprichting van de gebouwen en bouwwerken te voldoen aan het inrichtingsplan.
4. Indien en voor zover een inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan, dient in afwijking van het gestelde in lid 2 de openbare ruimte te worden aangelegd overeenkomstig het inrichtingsplan.

artikel 6. 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 7 bedoelde bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 7.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 7.4, waarbij het bestek voldoet aan de in artikel 7.4 bedoelde eisen.

artikel 7. 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 met een inrichtingsplan in het geval en voor zover een inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. 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 7.1 bedoelde werken en werkzaamheden, voordat de instemming op het bestek zoals bedoeld in artikel 7.1 heeft plaatsgevonden.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 7.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7.1, tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.



artikel 8. 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 8.1 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 bepaalde in artikel 8.1.
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 8.1 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 8.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 8.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 8.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
6. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2, artikel 8.3 en artikel 8.4 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 8.1, artikel 8.2, tweede volzin, artikel 8.4 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 8.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

artikel 9. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

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



3. De personen belast met de inspecties hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplan-gebied.

artikel 10. 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. Indien en voor zover een inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan, dient een omgevingsvergunning voor de bouw van sociale huurwoning en sociale koopwoning te voldoen aan het inrichtingsplan.

artikel 11. Verbodsbepaling

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met artikel 11 opgenomen regels en eisen.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 11.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

artikel 12. 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 10, 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 van of andere feitelijke oorzaken in 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 5, artikel 7.1, en artikel 10.3, 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.

artikel 13. Slotbepalingen

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



7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

7.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Vanwege efficiëntie en doelmatigheid en kwaliteit heeft de gemeente de voorkeur de gronden voor de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied zelf te verwerven. Het voornemen van de gemeente is dan ook om in ieder geval alle gronden binnen het exploitatiegebied die niet behoren tot het deelgebied 'uitgeefbaar terrein', te verwerven.

Daarnaast wil de gemeente bepaalde gronden verwerven binnen het deelgebied 'uitgeefbaar terrein' met de volgende functie: de functie Wonen in deelgebied 4. De reden hiervan is dat op deze wijze het best kan worden gewaarborgd dat deze gronden passen binnen de beoogde realisatie van het nieuwe dorp Hoef en Haag.

De gemeente heeft niet het voornemen de gronden die niet in de twee voorafgaande alinea's zijn beschreven, te verwerven.

De gronden die de gemeente wenst te verwerven, zijn aangeduid op bijlage 7. In het belang van de verwerving van deze gronden is hierop de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing verklaard. De gemeenteraad heeft besloten het voorkeursrecht te vestigen in zijn vergadering van 24 januari 2012. Op grond van dit gevestigde voorkeursrecht dient de grondeigenaar, in het geval hij zijn gronden wil vervreemden, deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Op basis van deze aanbieding kan de gemeente aangeven of zij in principe bereid is de gronden te verwerven. Als de gemeente aangeeft dat zij daartoe in principe bereid is, starten de onderhandelingen over de aankoop. Geeft de gemeente aan dat zij niet bereid is tot aankoop, dan kan de grondeigenaar de gronden die hij aan de gemeente heeft aangeboden, gedurende een periode van drie jaar vervreemden.

Het verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaren is of wordt in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen. Uiteraard bestaat ter uitvoering van de Wvg ook de mogelijkheid dat de grondeigenaar zijn gronden aanbiedt aan de gemeente. Mocht een dergelijke minnelijke verwerving niet mogelijk zijn en de eigenaar niet bereid zijn om de gronden overeenkomstig dit exploitatieplan te ontwikkelen, dan rest de gemeente geen andere keus dan de gronden te onteigenen. In dit verband voorziet het exploitatieplan in een bindende fasering, waarbinnen met de aanleg van de openbare ruimte moet zijn begonnen en deze moet zijn voltooid.

In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13, vijfde lid Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving. Mocht het echter noodzakelijk zijn om gronden te onteigenen, dan zal de exploitatieopzet moeten worden aangepast. In dat geval zal op grond van voornoemd artikel de post 'inbrengwaarde' moeten worden afgestemd op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.



Op het perceel F 637 (plaatselijk bekend Hoevenweg 19) zijn meerdere opstallen aanwezig. Een gedeelte van een van de opstallen kan – voor zover dit is gelegen in het exploitatiegebied – gelet op de beoogde inrichting van het exploitatiegebied, niet worden gehandhaafd en moet dan ook worden gesloopt. Dit betekent dat in de post 'inbrengwaarde' de waarde van deze te slopen opstal voor zover deze betrekking heeft op het exploitatiegebied, is opgenomen.

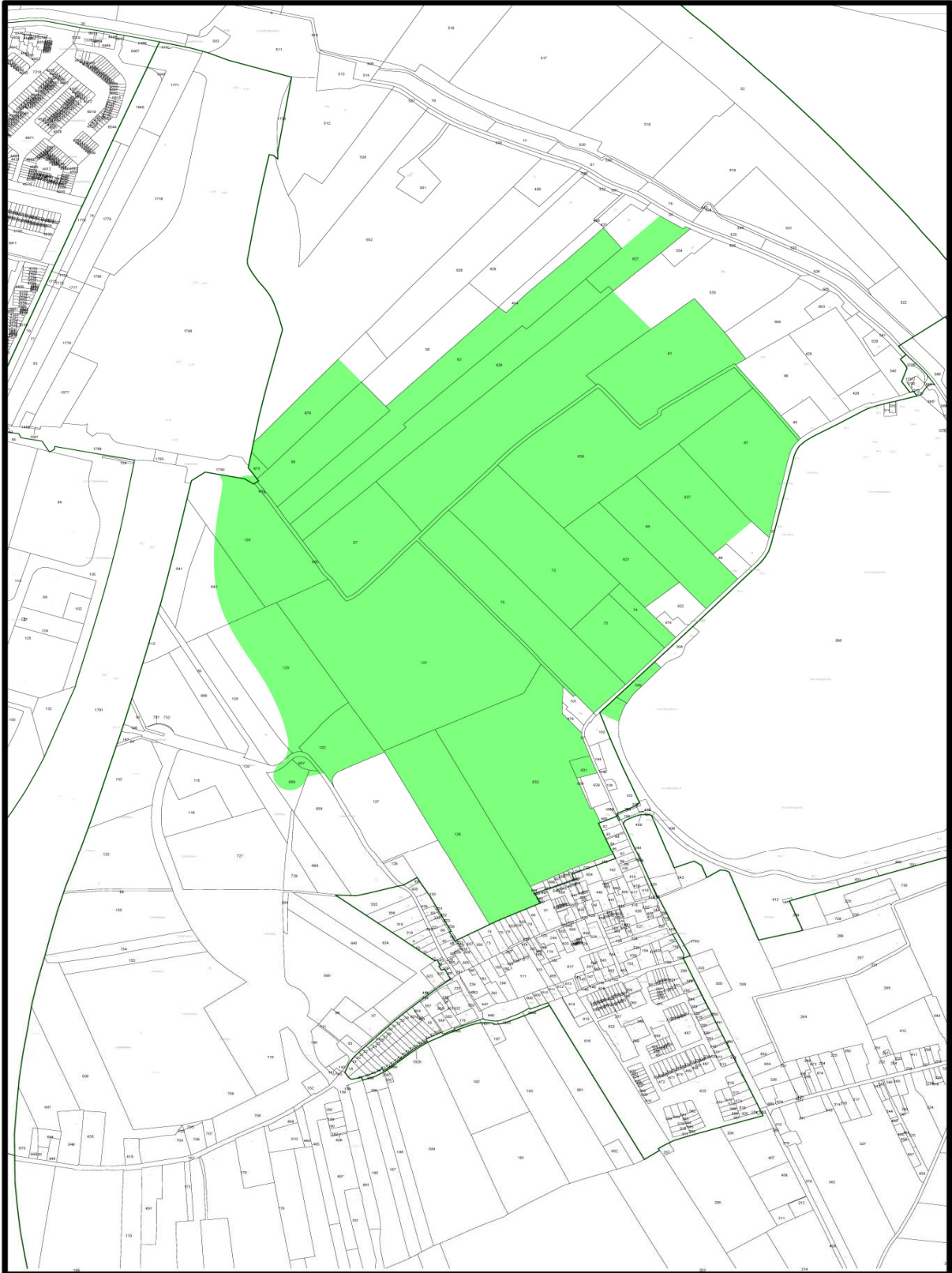


8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN



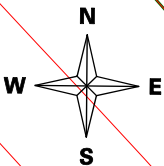
BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEPLANGEBIED





BIJLAGE 2 FASERINGSKAART





Fase 4

Fase 3

Fase 2

Fase 2

Fase 1

Fase 5

Legenda

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

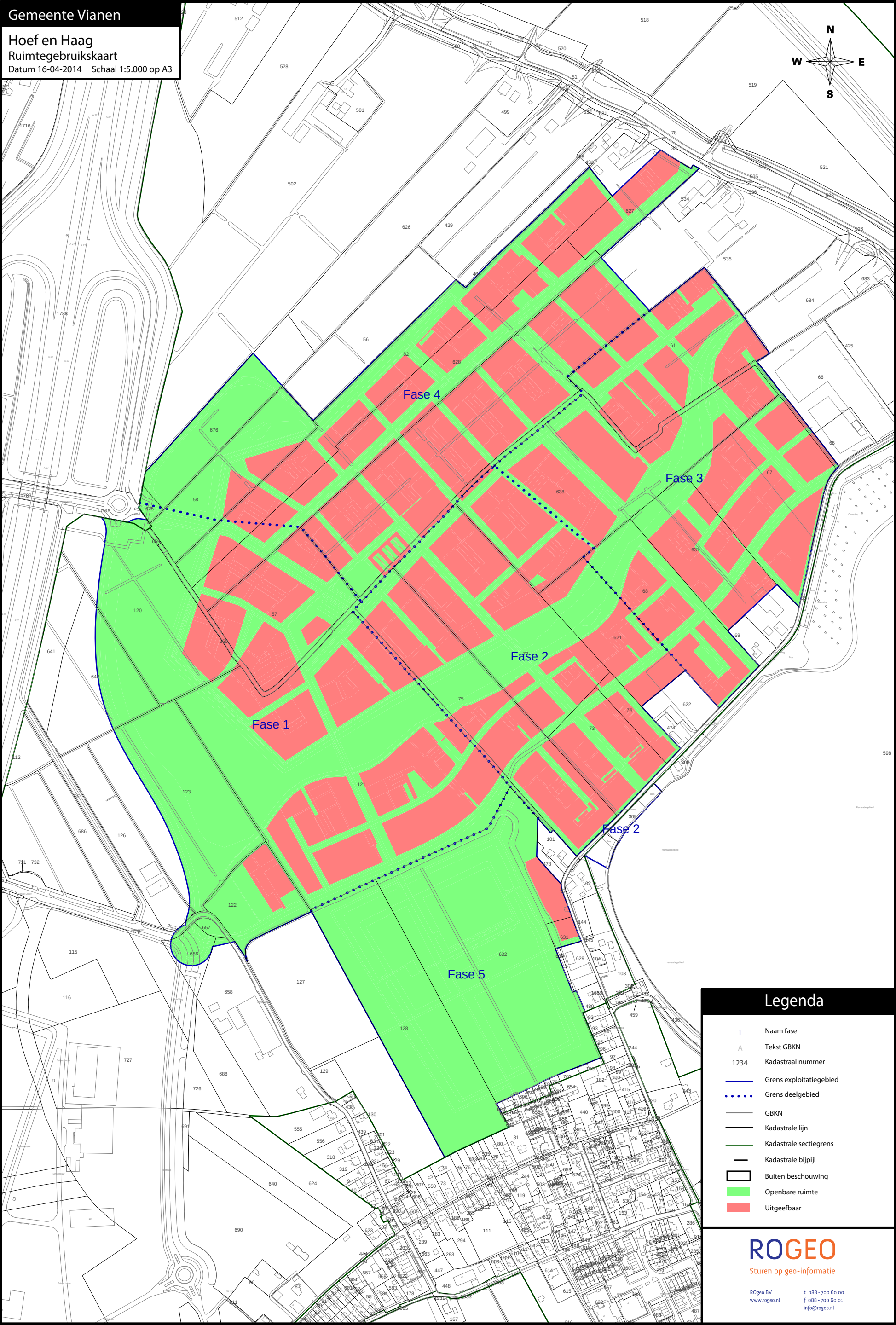
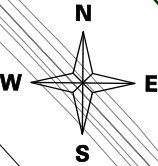
ROGEO

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

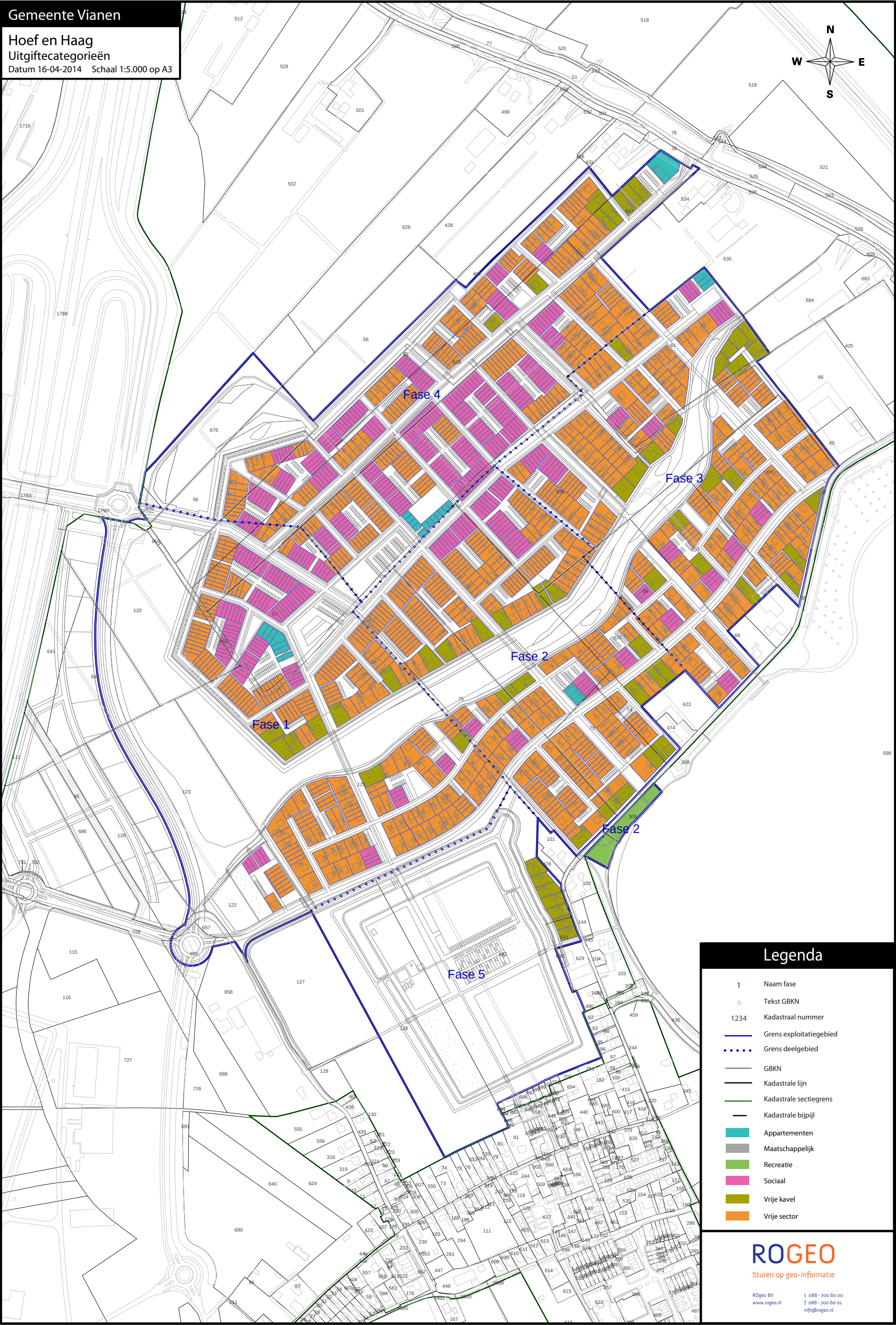
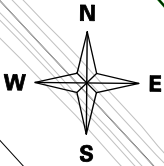
- 1 Naam fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Buiten beschouwing
- Openbare ruimte
- Uitgeefbaar

ROGEO
Sturen op geo-informatie

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

BIJLAGE 4 KAART UITGIFTECATEGORIEËN





Legenda

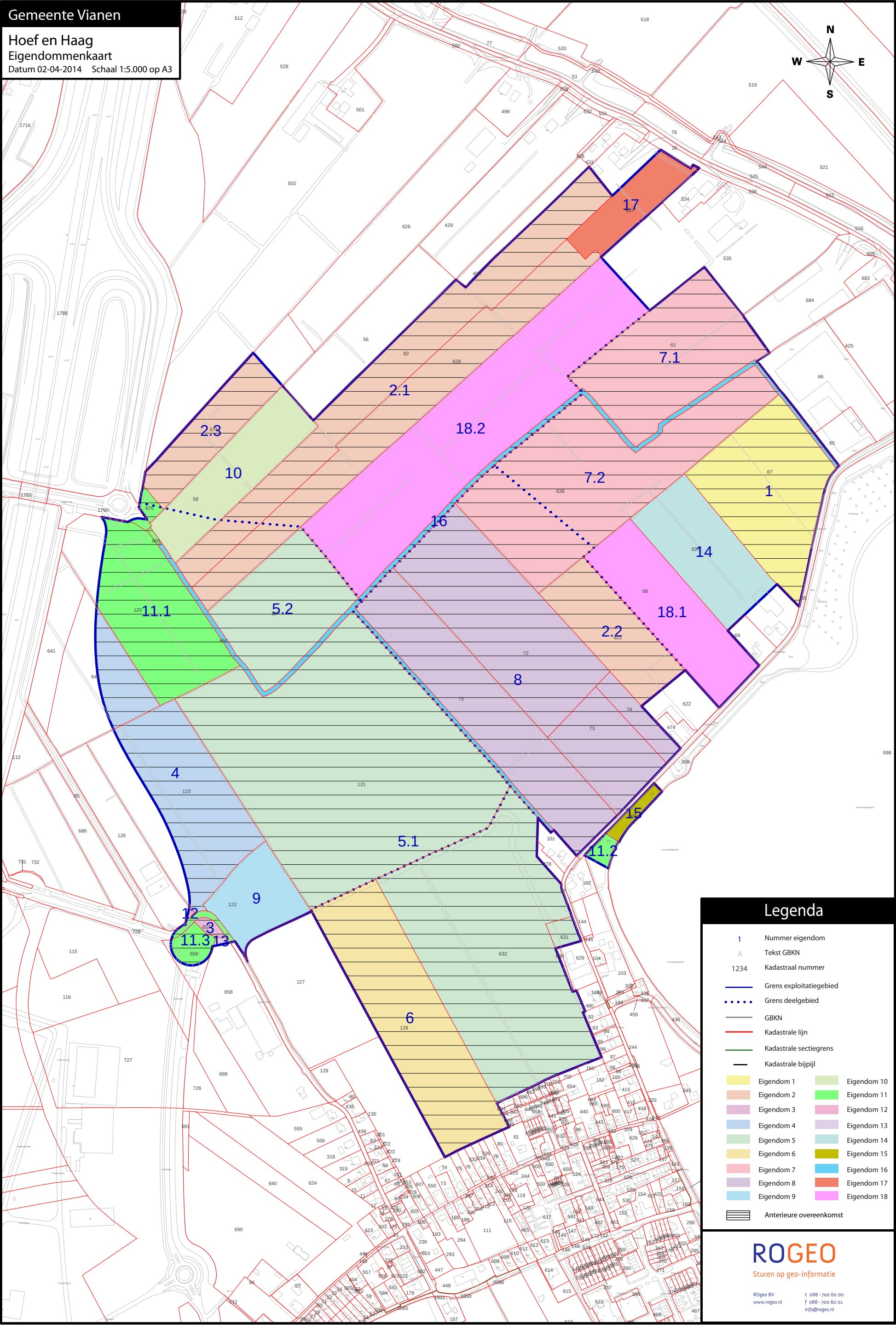
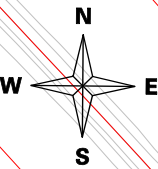
- 1 Naam fase
- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Grens exploitatiegebied
- Grens deelgebied
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijpijl
- Appartementen
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Sociaal
- Vrije kavel
- Vrije sector

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 MET EIGENDOMMENOVERZICHT





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

Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Percelen
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	VAN00F 00067G0000
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	VAN00F 00628G0000; VAN00F 00082G0000
2	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	VAN00F 00621G0000
2	2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	VAN00F 00676G0000
3	3	BOSGOED B.V.	VAN00F 00657G0000
4	4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	VAN00F 00642G0000; VAN00F 00123G0000
5	5.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	VAN00F 00632G0000; VAN00F 00631G0000; VAN00F 00121G0000
5	5.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	VAN00F 00057G0000
6	6	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; X; BAM VASTGOED B.V.; LEE, dhr. M.G. VAN DER; L	VAN00F 00128G0000
7	7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	VAN00F 00061G0000
7	7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	VAN00F 00638G0000
8	8	BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	VAN00F 00075G0000; VAN00F 00074G0000; VAN00F 00073G0000; VAN00F 00072G0000
9	9	BV GIESSEN PROJEKTONTWIKKELING	VAN00F 00122G0000
10	10	DE ERVEN dhr. T.VAN STRAATEN	VAN00F 00058G0000
11	11.1	GEMEENTE VIANEN	VAN00F 00675G0000; VAN00F 00659G0000; VAN00F 00120G0000; HGS00A 01790G0000
11	11.2	GEMEENTE VIANEN	HGS00C 00436G0000
11	11.3	GEMEENTE VIANEN	VAN00F 00728G0000; VAN00F 00656G0000
12	12	GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER	VAN00F 00126G0000
13	13	GROOT, mevr. J.M.A. DE; BOSGOED B.V.	VAN00F 00658G0000
14	14	KEMP, dhr. J.	VAN00F 00637G0000; VAN00F 00069G0000
15	15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	HGS00C 00309G0000
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	VAN00F 00660G0000
17	17	WITH, dhr. A. DE	VAN00F 00627G0000
18	18.1	WITH, dhr. W. DE	VAN00F 00068G0000
18	18.2	WITH, dhr. W. DE	VAN00F 00535G0000

BIJLAGE 6 KAART BESTAANDE SITUATIE





Legenda

— Grens exploitatiegebied

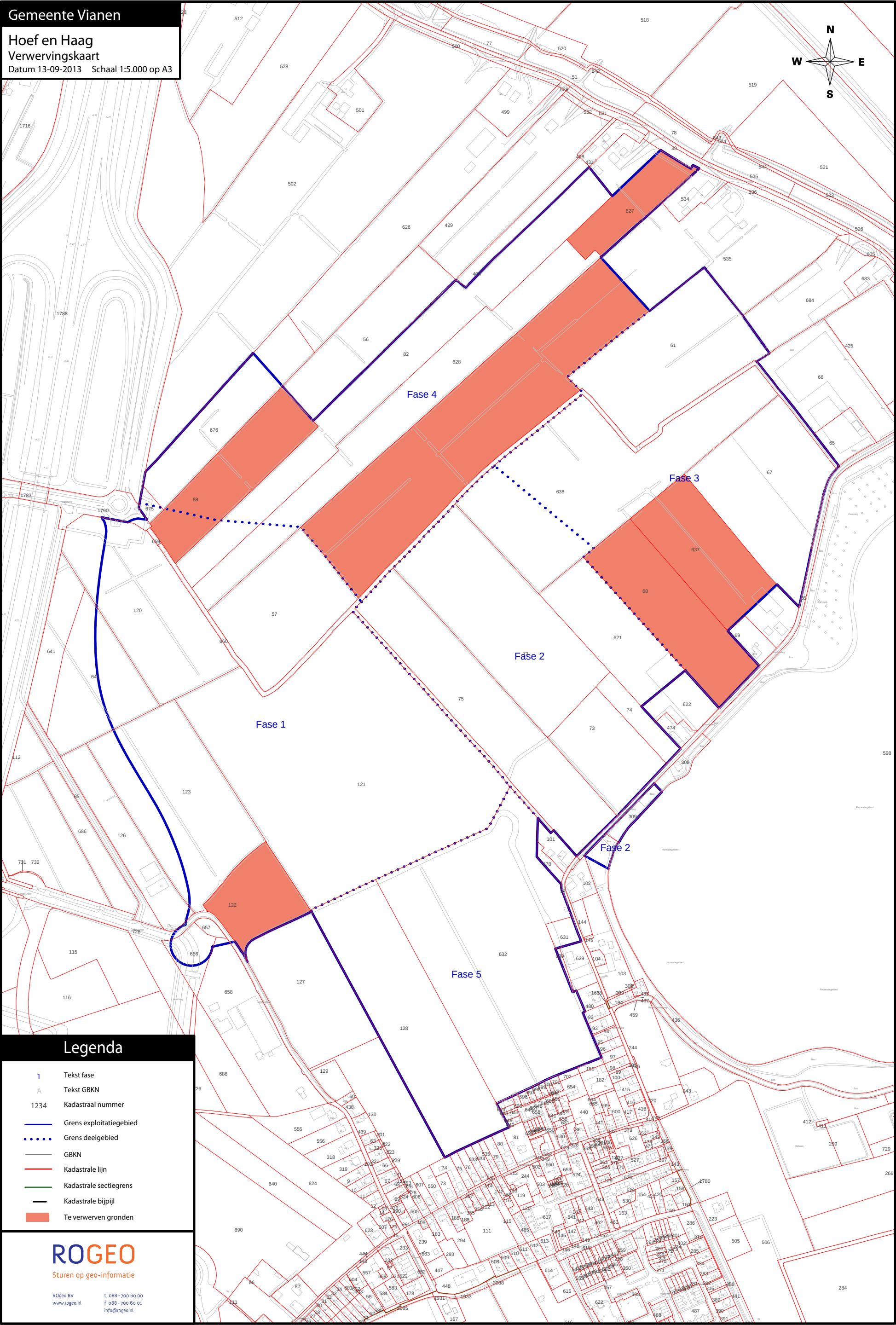
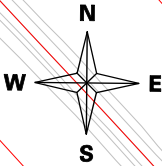
ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.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		11-4-2014	
Gemeente		Vianen	
Projectnaam		Hoef en Haag	
Projectnummer		1	
Datum prijspeil		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) ?	0 stuks
	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 1.459 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:	☐ ja ☒ nee
	a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijklingsbesluit ?	☐ 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 ?	29.970.202 €
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 uitgaven verwacht u ?	0 stuks



Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		
print		
Datum 11-4-2014 Gemeente Vianen Projectnaam Hoef en Haag Projectnummer 1 Datum prijspeil 1-1-2010 Looptijd project in jaren 12		
Produkt/activiteit		
Verwerving		
☐ ja ☐ nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ ja ☐ nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ ja ☐ nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☐ ja ☐ nee	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☐ nee	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ ja ☐ nee	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 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 (afwijkings) besluit	uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ ja ☐ nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
☐ ja ☐ nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
☐ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☐ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloepkosten 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 uitgaven
Management		
☐ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
☐ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☐ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie	uur per week



Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	11-4-2014	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	11.641	€ 1.396.974	13%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	2.906	€ 348.758	3%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.529	€ 183.428	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	4.879	€ 585.474	6%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.328	€ 279.315	3%
Ruimtelijke Ordening	1.245	€ 149.379	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkingen) 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	€ 5.305.075	51%
4.1 Planontwikkeling	1.622	€ 163.794	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 5.141.280	49%
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	12%
8.2 Projectmanagementassistentie	6.510	€ 592.374	6%
Planeconomie	4.340	€ 529.448	5%
9.1 Planeconomie	4.340	€ 529.448	5%
totaal	42.620	€ 10.409.578	100%



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

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

- a. Masterplan Hoef en Haag d.d. 9 oktober 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Vianen op 4 december 2012. In verband met de omvang van dit document is dit in fysieke zin een separaat document.
- b. Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte (KIOR), februari 2012. In verband met de omvang van dit document is dit in fysieke zin een separaat document.
- c. Inrichtingsplan voor het desbetreffende deelgebied en/of
- d. bijlage 3, ruimtegebruikskaat



BIJLAGE 10 AANBESTEDINGSKADER

In het kader van dit exploitatieplan bestaat het kader voor het aanbesteden uit de bepalingen die zijn opgenomen in en voortvloeien uit de Aanbestedingswet, de Europese regels en de jurisprudentie op dit punt.



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.	33.043	€ 28,00	€ 925.204			
2.1 AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.187	€ 28,00	€ 2.161.236			
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 BOSGOED B.V.	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.	183.493	€ 28,00	€ 5.137.804			
5.2 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	25.841	€ 28,00	€ 723.548			
6 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; X; BAM VASTGOED B.V.; LEE, dhr. M.G. VAN DER; LEE, dhr. J.F.R. VAN DER; LEE, dhr. E.R.J. VAN DER; LEE, dhr. N.C.J. VAN DER; LEE, dhr. T.H. VAN DER	41.439	€ 28,00	€ 1.160.292			
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.	57.075	€ 28,00	€ 1.598.100			
8 BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	100.797	€ 28,00	€ 2.822.316			
9 BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	12.295	€ 28,00	€ 344.260			
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 GROOT, mevr. J.M.A. DE; BOSGOED B.V.	196	€ 28,00	€ 5.488			
14 KEMP, dhr. J.	20.789	€ 28,00	€ 582.092	€ 110.000		€ 25.000
15 STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.749	€ 28,00	€ 48.972			
16 WATERSCHAP RIVIERENLAND	11.400	€ 28,00	€ 319.200			
17 WITH, dhr. A. DE	10.440	€ 28,00	€ 292.320			
18.1 WITH, dhr. W. DE	24.292	€ 28,00	€ 680.176			
18.2 WITH, dhr. W. DE	66.921	€ 28,00	€ 1.873.788			
totaal	827.255		€ 23.163.140	€ 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 ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van een programma van 1500 woningen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten geen bebouwing op het Kasteelterrein toe te staan; de daar geprojecteerde 41 zorgwoningen zullen dus niet op het Kasteelterrein worden gerealiseerd. Rekenkundig is in het exploitatieplan er vooralsnog van uitgegaan dat deze woningen in de toekomst elders worden gerealiseerd en zijn deze woningen in dit exploitatieplan dan ook niet opgenomen. Bij de gefaseerde nadere detaillering van de proeve van verkaveling zal blijken of, en zo ja waar, deze woningen kunnen worden gerealiseerd. Het exploitatieplan zal naar aanleiding van die nadere detaillering worden herzien. In het exploitatieplan wordt vooralsnog uitgegaan van een programma van 1459 woningen binnen deze planperiode.

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 18,9% gecorrigeerd op de totale kosten, wegens toerekening aan toekomstige locaties ($341 / 1800 = 18,9\%$). 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 geluidsschermbaan, 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	81,1%		18,9%		€ 133.738
niet geëxploiteerde 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	81,1%		18,9%		€ 51.076
verkeerskundig onderzoek	1	st	€ 31.170,00	€ 31.170	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 25.265
voorzieningsonderzoek	1	st	€ 7.300,00	€ 7.300	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 5.917
planchaderisconderzoek	1	st	€ 13.921,00	€ 13.921	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 11.203
wateroets	1	st	€ 8.880,00	€ 8.880	ja	ja	95,0%		5%		€ 8.436
externe veiligheid	1	st	€ 4.560,00	€ 4.560	ja	ja	95,0%		5%		€ 4.332
geluidonderzoek	1	st	€ 13.500,00	€ 13.500	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 10.943
Totaal onderzoekskosten				€ 371.887							€ 315.257

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

Bodemsanering en grondwerken

omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Kabels en leidingen	445.201	stelpost	€ 1,98	€ 881.498	ja	ja	100,0%				€ 881.498
Opschonen terrein	445.201	stelpost	€ 0,29	€ 127.327	ja	ja	100,0%				€ 127.327
Bodemsanering	445.201	stelpost	€ 0,78	€ 347.257	ja	ja	100,0%				€ 347.257
Ontgraven cunetten											€ -
Ontgraven rioolcunet	71.718	m3	€ 2,75	€ 197.225	ja	ja	100,0%				€ 197.225
ophogen:											€ -
Klei t.b.v. waterplas	192.225	m ³	€ 6,00	€ 1.153.350	ja	ja	100,0%				€ 1.153.350
klei t.b.v. kade	11.908	m ³	€ 6,00	€ 71.448	ja	ja	100,0%				€ 71.448
Zand voor ophoging	606.571	m ³	€ 2,50	€ 1.516.428	ja	ja	100,0%				€ 1.516.428
ontgraven:											€ -
Klei humeus deelgebied 7	39.906	m ³	€ 6,00	€ 239.436	ja	ja	100,0%				€ 239.436
Klei humeus verharding	-	m ³		€ -	ja	ja	100,0%				€ -
klei voor bekleding	259.214	m ³	€ 6,00	€ 1.555.284	ja	ja	48,4%		18,9%	32,7%	€ 752.186
Zand voor ophoging	108.309	m ³	€ 6,00	€ 649.854	ja	ja	48,4%		18,9%	32,7%	€ 314.291
aan en afvoer grond:											€ -
Klei humeus	39.906	m ³		€ -	ja	ja	100,0%				€ -
Klei voor bekleding	66.989	m ³		€ -	ja	ja	100,0%				€ -
Zand voor ophoging	498.262	m ³	€ 15,00	€ 7.473.930	ja	ja	100,0%				€ 7.473.930
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				€ 15.487.451							€ 14.348.790

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 10 ha, met een diepte van maximaal 2 meter;
- de (integrale) ophoging van het plangebied, met tot 1,5 m³ zand.

Bij de toerekening van kosten is rekening gehouden met het uitgangspunt dat een belangrijk deel van de waterpartij (3,4 hectare van 10,4 hectare, 33%) wordt gerealiseerd ten behoeve van de wijk De Hagen. Tevens is rekening gehouden met gedeeltelijke toerekening van kosten van de aanleg van de plas aan toekomstige locaties (de 300 woningen, 17%).

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

- rapport 'Globale grondbalans', Adviesbureau Haver Droeze bnt en SVP Architectuur en Stedenbouw, d.d. 21 augustus 2013 (zie bijlage 11.1).



- rapport 'Geotechnisch ophoogadvies', Oranjewoud, d.d. 1 mei 2012 (zie bijlage 11.2);

Voorzieningen in het plangebied

De belangrijkste kostenposten worden hieronder toegelicht.

Voorzieningen binnen het exploitatiegebied				proportionaliteit, toerekenbaar aan:						totaal toerekenbaar aan EP	
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	toekomstige locaties	andere	
Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven											€ -
Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken				€ 5.317.696							€ 5.317.696
Riolering in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 3.182.851,00	€ 3.182.851	ja	ja	100,0%				€ 3.182.851
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: gemaal/oversleiding	1	st	€ 556.000,00	€ 556.000	ja	ja	100,0%				€ 556.000
WRM: ophalen insectieputten	750	st	€ 171,70	€ 128.775	ja	ja	100,0%				€ 128.775
Infrastructuur				€ 17.369.837							€ 17.369.837
Bouw- en woonrijpmaken in profielen (zie spec., excl. Berchmansw)	1	post	€ 9.264.278,00	€ 9.264.278	ja	ja	100,0%				€ 9.264.278
Planstructuur: Berchmansweg	672	m1	€ 1.946,00	€ 1.307.712	ja	ja	33,3%		0,0%	66,7%	€ 435.991
WRM: parkeerplaatsen beton (df. excl. zand)	18.587	m2	€ 45,00	€ 836.415	ja	ja	100,0%				€ 836.415
WRM: achterterrein parkeerhoven	39.761	m2	€ 45,00	€ 1.789.245	ja	ja	100,0%				€ 1.789.245
WRM: fietspad (asfalt)	3.522	m2	€ 44,00	€ 154.868	ja	ja	100,0%				€ 154.868
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	81,1%		18,9%		€ 1.116.976
Waterpartijen: natuurlijke oever	1.200	m1	€ 51,00	€ 61.200	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 49.606
Waterpartijen: beschoeling op grens Centrum-Achter de dijk	670	m1	€ 110,00	€ 73.700	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 73.700
Waterpartijen: duikers	1	post	€ 9.009,00	€ 9.009	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 7.302
Waterpartijen: stuwen	1	post	€ 94.700,00	€ 94.700	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 76.760
Waterpartijen: voetgangersbruggen	1	post	€ 31.947,80	€ 31.948	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 31.948
Waterpartijen: autobridgen	1	post	€ 1.372.387,50	€ 1.372.388	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 1.372.388
Waterpartijen: calamiteiten fietsbruggen	1	post	€ 213.840,00	€ 213.840	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 213.840
Waterpartijen: aanleg wadi/overloopgebied	12.300	m2	€ 28,33	€ 348.398	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 282.396
Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikstarieven											€ -
	264.378,0			€ 3.268.515							€ 3.268.515
Groenvoorzieningen				€ 2.822.089							€ 2.822.089
Groen in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 798.713,00	€ 798.713	ja	ja	100,0%				€ 798.713
WRM: volwassen aandoant	1	stelpost	€ 113.300,00	€ 113.300	ja	ja	100,0%				€ 113.300
Planstructuur: steilpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.872	m2	€ 10,00	€ 638.720	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 517.718
Planstructuur: Bovenwijk groen (excl. Groen Berchmansweg)	104.108	m2	€ 16,50	€ 1.717.782	ja	ja	81,1%		18,9%		€ 1.392.358
Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen				€ 1.916.606							€ 1.916.606
Verlichting en brandkranen in profielen (zie specificatie)	1	post	€ 1.916.606,00	€ 1.916.606	ja	ja	100,0%				€ 1.916.606
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 gebruikstarieven											€ -
Noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie en volksgezondheid				€ 2.235.000							€ 2.235.000
voorzieningen natuurcompensatie	1	post	€ 35.000,00	€ 35.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 35.000
Planstructuur: Geluidwerende voorzieningen aan woningen	500	m1	€ 4.400,00	€ 2.200.000	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 2.200.000
Kosten van maatregelen											
afkoop hindercirkels	1	stelpost	€ 785.400,00	€ 785.400	ja	ja	100,0%		0,0%		€ 785.400

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

Een specificatie van 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 winkels, scholen en kinderopvangvoorzieningen en dergelijke;
- het kasteelterrein, met daarin sportvoorzieningen, volkstuinen en zorgwoningen.

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

Maatregelen (artikel 6.2.4.d Bro)

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



Voorzieningen buiten het plangebied

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



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

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

Voorzieningen voor toekomstige locaties

In dit onderdeel wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de te maken kosten betrekking heeft op toekomstige locaties. Hierin is tevens begrepen het deel van de aan te leggen waterpartij die voor 3,4 ha wordt aangelegd ten behoeve van de (al gerealiseerde) wijk De Hagen.

Kosten voor toekomstige locaties				proportionaliteit, toerekenbaar aan:							totaal toerekenbaar aan toekomstige locaties
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal nominaal	profijt	causaliteit	toekomstige locaties	rest bestemmingsplan	toerekenbaar aan dit exploitatieplan	anders	
Infrastructuur				€ 6.044.388							€ 2.721.846
Waterpartijen: natuurlijke oever				€ 72.485	ja	ja	17%		83%		€ 12.322
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1.200	m1	€ 52,53	€ 63.030	ja	ja	17%		83%		€ 10.715
VTU-kosten	15	%	€ 63.030,00	€ 9.455	ja	ja	17%		83%		€ 1.607
Waterpartijen: duikers				€ 13.283	ja	ja	17%		83%		€ 2.258
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 11.550,00	€ 11.550	ja	ja	17%		83%		€ 1.964
VTU-kosten	15	%	€ 11.550,00	€ 1.733	ja	ja	17%		83%		€ 295
Waterpartijen: stuwen				€ 110.055	ja	ja	17%		83%		€ 18.709
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 95.700,00	€ 95.700	ja	ja	17%		83%		€ 16.269
VTU-kosten	15	%	€ 95.700,00	€ 14.355	ja	ja	17%		83%		€ 2.440
Waterpartijen: aanleg wadi/overloopgebied				€ 400.657	ja	ja	17%		83%		€ 68.112
inbrengwaarde	-	m2		€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	12.300	m2	€ 28,33	€ 348.398	ja	ja	17%		83%		€ 59.228
VTU-kosten	15	%	€ 348.397,50	€ 52.260	ja	ja	17%		83%		€ 8.884
Waterpartijen: ontgraven				€ 5.447.909	ja	ja	48%		51,9%		€ 2.620.444
inbrengwaarde	104.000	m2	€ 28,00	€ 2.912.000	ja	ja	48%		51,9%		€ 1.400.672
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	48%		51,9%		€ -
(overige) civieltechnische kosten	1	post	€ 2.205.138,00	€ 2.205.138	ja	ja	48%		51,9%		€ 1.060.671
VTU-kosten	15	%	€ 2.205.138,00	€ 330.771	ja	ja	48%		51,9%		€ 159.101
Groenvoorzieningen				€ 7.413.417							€ 1.260.281
Planstructuur: Bovenwils groen (incl. Kasteelpark, excl. Groen Berchmansweg)				€ 7.413.417	ja	ja	17%		83%		€ 1.260.281
inbrengwaarde	167.980	m2	€ 28,00	€ 4.703.440	ja	ja	17%		83%		€ 799.585
onderzoekskosten				€ -	ja	ja	17%		83%		€ -
steelpost groene kwaliteitsimpuls Kasteelterrein	63.872	m2	€ 10,00	€ 638.720	ja	ja	17%		83%		€ 108.582
(overige) civieltechnische kosten	104.108	m2	€ 16,50	€ 1.717.782	ja	ja	17%		83%		€ 282.023
VTU-kosten	15	%	€ 2.356.502,00	€ 353.475	ja	ja	17%		83%		€ 60.091

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 € 10.409.578,--. 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 11

- 11.1 Globale grondbalans, Haver Droeze, 21 augustus 2013
- 11.2 Rapport 'Geotechnisch ophoogadvies', Oranjewoud, d.d. 1 mei 2012



- 11.3 Profielen Hoef en Haag
- 11.4 Overzichtskaart geraamde kunstwerken
- 11.5 rapport 'Fietsroute Hoef en Haag – Centrum Vianen', Megaborn, d.d. 23 mei 2013
- 11.6 rapport 'Verkeersstructuur Hoef en Haag', Megaborn, d.d. 15 mei 2012
- 11.7 rapport 'Financiële consequenties Hoef en Haag', Megaborn, d.d. 13 april 2012
- 11.8 rapport 'Milieuhinderonderzoek', Oranjewoud, 23 augustus 2013



Bijlage 11.1 Globale grondbalans

Globale grondbalans **Vianen - Hoef en Haag**

Herziening globale grondbalans verdeeld in deelgebieden tbv GREX

Opgesteld d.d. 21-08-2013
Adviesbureau Haver Droeze**uitgangspunt hoogte nieuw peil, Geotechnisch ophoogadvies****DEELGEBIED 1**

gemiddeld huidig peil	1,87	m + NAP
gemiddeld nieuw peil	2,82	m + NAP
gemiddelde ophoging	0,95	m
totale oppervlakte	151530	m2
te dempen bestaande watergang	11202	m3
ophoging	155682	m3

DEELGEBIED 2

gemiddeld huidig peil	2,40	m + NAP
gemiddeld nieuw peil	3,00	m + NAP
gemiddelde ophoging	0,60	m
totale oppervlakte	120465	m2
te dempen bestaande watergang	2642	m3
ophoging	75389	m3

DEELGEBIED 3

gemiddeld huidig peil	1,95	m + NAP
gemiddeld nieuw peil	2,88	m + NAP
gemiddelde ophoging	0,93	m
totale oppervlakte	133138	m2
te dempen bestaande watergang	4920	m3
ophoging	128346	m3

DEELGEBIED 4

gemiddeld huidig peil	1,34	m + NAP
gemiddeld nieuw peil	2,75	m + NAP
gemiddelde ophoging	1,41	m
totale oppervlakte	165996	m2
te dempen bestaande watergang	12918	m3
ophoging	247155	m3

DEELGEBIED 5

gemiddeld huidig peil	1,96	m + NAP
gemiddeld nieuw peil	2,00	m + NAP
gemiddelde ophoging	0,04	m
totale oppervlakte	118521	m2
te dempen bestaande watergang	1316	m3
ophoging	5781	m3

DEELGEBIED 1 kade

lengte kade	695	m
klei per strekkende meter	9,41	m3/m1
aan te brengen klei	6537	m3

DEELGEBIED 2 kade

lengte kade	300	m
klei per strekkende meter	9,41	m3/m1
aan te brengen klei	2822	m3

DEELGEBIED 3 kade

lengte kade	84	m
klei per strekkende meter	9,41	m3/m1
aan te brengen klei	790	m3

DEELGEBIED 4 kade

lengte kade	187	m
klei per strekkende meter	9,41	m3/m1
aan te brengen klei	1759	m3

VERHARDING

opbouw verharding	0,80	m
oppervlakte verharding	71212	m2
ophoging totale verharding	-9134	m3

uitgangspunt hoogte nieuw peil, Geotechnisch ophoogadvies**DEELGEBIED 1 waterplas**

gemiddeld huidig peil	1,68	m + NAP
bodempeil waterplas	-1,10	m - NAP
totale oppervlakte	86697	m2
vrijgekomen klei (humeus)	24127	m3
vrijgekomen klei	200297	m3
vrijgekomen zand	107761	m3
aanbrengen klei tegen opbarsting	176745	m3

DEELGEBIED 2 waterplas

gemiddeld huidig peil	2,18	m + NAP
bodempeil waterplas	-1,10	m - NAP
totale oppervlakte	8081	m2
vrijgekomen klei (humeus)	2132	m3
vrijgekomen klei	18349	m3
vrijgekomen zand	11314	m3
aanbrengen klei tegen opbarsting	15480	m3

DEELGEBIED 2 meander

gemiddeld huidig peil	2,22	m + NAP
bodempeil meander	-0,60	m - NAP
totale oppervlakte	8444	m2
vrijgekomen klei (humeus)	2533	m3
vrijgekomen klei	9033	m3

DEELGEBIED 3 meander

gemiddeld huidig peil	1,65	m + NAP
bodempeil meander	-0,60	m - NAP
totale oppervlakte	20727	m2
vrijgekomen klei (humeus)	5407	m3
vrijgekomen klei	14993	m3

DEELGEBIED 4 meander

gemiddeld huidig peil	1,42	m + NAP
bodempeil meander	-0,60	m - NAP
totale oppervlakte	13538	m2
vrijgekomen klei (humeus)	4016	m3
vrijgekomen klei	11654	m3

DEELGEBIED 3 gracht

gemiddeld huidig peil	1,95	m + NAP
bodempeil gracht	-0,60	m - NAP
totale oppervlakte	1085	m2
vrijgekomen klei (humeus)	326	m3
vrijgekomen klei	1512	m3

DEELGEBIED 4 gracht

gemiddeld huidig peil	1,34	m + NAP
bodempeil gracht	-0,60	m - NAP
totale oppervlakte	4550	m2
vrijgekomen klei (humeus)	1365	m3
vrijgekomen klei	3375	m3

Globale grondbalans

Vianen - Hoef en Haag

Opgesteld d.d. 21-08-2013

Herziening globale grondbalans verdeeld in deelgebieden tbv GREX

Adviesbureau Haver Droeze

uitgangspunt hoogte nieuw peil, Geotechnisch ophoogadvies

TOTALE OPPERVLAKTE DEELGEBIEDEN	827.137	m2
GEMIDDELD HUIDIG MAAVELD PLANGEBIED	1,84	m + NAP

OPHOGING

KLEI t.b.v. waterplas	192.225	m3
KLEI t.b.v. kade	11.908	m3
ZAND VOOR OPHOGING	612.352	m3
	816.486	m3

ONTGRAVING

KLEI humeus waterplas + meander	38.215	m3
KLEI humeus gracht	1.691	m3
KLEI voor bekleding waterplas + meander	254.327	m3
KLEI voor bekleding gracht	4.887	m3
ZAND VOOR OPHOGING	119.075	m3
	418.194	m3

RESULTAAT

KLEI humeus	39.906	m3
KLEI voor bekleding	55.081	m3
ZAND VOOR OPHOGING	-493.278	m3

Globale grondbalans **Vianen - Hoef en Haag**

Herziening globale grondbalans verdeeld in deelgebieden tbv GREX

Opgesteld d.d. 21-08-2013
Adviesbureau Haver Droeze**uitgangspunt hoogte nieuw peil, Geotechnisch ophoogadvies****UITGANGSPUNT:** **hoogte nieuwe ophoogpeilen cf Geotechnisch ophoogadvies**
MET terugplaatsing klei tegen opbarsting

TOTALE OPPERVLAKTE DEELGEBIEDEN	827137	m2
GEMIDDELD HUIDIG MAAVELD PLANGEBIED	1,84	m + NAP

ONTGRAVEN klei humeus

DEELGEBIED 1 waterplas	24127	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	2132	m3
DEELGEBIED 2 meander	2533	m3
DEELGEBIED 3 meander	5407	m3
DEELGEBIED 4 meander	4016	m3
DEELGEBIED 3 gracht	326	m3
DEELGEBIED 4 gracht	1365	m3
	39906	m3

ONTGRAVEN klei

DEELGEBIED 1 waterplas	200297	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	18349	m3
DEELGEBIED 2 meander	9033	m3
DEELGEBIED 3 meander	14993	m3
DEELGEBIED 4 meander	11654	m3
DEELGEBIED 3 gracht	1512	m3
DEELGEBIED 4 gracht	3375	m3
	259214	m3

ONTGRAVEN zand voor ophoging

DEELGEBIED 1 waterplas	107761	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	11314	m3
	119075	m3

OPHOGING zand voor ophoging

DEELGEBIED 1	155682	m3
DEELGEBIED 2	75389	m3
DEELGEBIED 3	128346	m3
DEELGEBIED 4	247155	m3
DEELGEBIED 5	5781	m3
	612352	m3

OPHOGING klei

DEELGEBIED 1 waterplas	176745	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	15480	m3
DEELGEBIED 1 kade	6537	m3
DEELGEBIED 2 kade	2822	m3
DEELGEBIED 3 kade	790	m3
DEELGEBIED 4 kade	1759	m3
	204133	m3

TOTALE ONTGRAVING**418194 m3****TOTALE OPHOGING****816486 m3**

verschil = 398291 m3

Globale grondbalans **Vianen - Hoef en Haag**

Herziening globale grondbalans verdeeld in deelgebieden tbv GREX

Opgesteld d.d. 21-08-2013
Adviesbureau Haver Droeze**uitgangspunt hoogte nieuw peil, Geotechnisch ophoogadvies****UITGANGSPUNT:** **hoogte nieuwe ophoogpeilen cf Geotechnisch ophoogadvies**
ZONDER terugplaatsing klei tegen opbarsting

TOTALE OPPERVLAKTE DEELGEBIEDEN	827137	m2
GEMIDDELD HUIDIG MAAVELD PLANGEBIED	1,84	m + NAP

ONTGRAVEN klei humeus

DEELGEBIED 1 waterplas	24127	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	2132	m3
DEELGEBIED 2 meander	2533	m3
DEELGEBIED 3 meander	5407	m3
DEELGEBIED 4 meander	4016	m3
DEELGEBIED 3 gracht	326	m3
DEELGEBIED 4 gracht	1365	m3
	39906	m3

ONTGRAVEN klei

DEELGEBIED 1 waterplas	126120	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	14183	m3
DEELGEBIED 2 meander	9033	m3
DEELGEBIED 3 meander	14993	m3
DEELGEBIED 4 meander	11654	m3
DEELGEBIED 3 gracht	1512	m3
DEELGEBIED 4 gracht	3375	m3
	180871	m3

ONTGRAVEN zand voor ophoging

DEELGEBIED 1 waterplas	5193	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	0	m3
	5193	m3

OPHOGING zand voor ophoging

DEELGEBIED 1	155682	m3
DEELGEBIED 2	75389	m3
DEELGEBIED 3	128346	m3
DEELGEBIED 4	247155	m3
DEELGEBIED 5	5781	m3
	612352	m3

OPHOGING klei

DEELGEBIED 1 waterplas	0	m3
DEELGEBIED 2 waterplas	0	m3
DEELGEBIED 1 kade	6537	m3
DEELGEBIED 2 kade	2822	m3
DEELGEBIED 3 kade	790	m3
DEELGEBIED 4 kade	1759	m3
	11908	m3

TOTALE ONTGRAVING**225969 m3****TOTALE OPHOGING****624261 m3**

verschil = 398291 m3

Bijlage 11.2 Geotechnisch ophoogadvies

Geotechnisch ophoogadvies

Hoef en Haag te Vianen

projectnr. 0247667.00
revisie 00
01 mei 2012

auteur(s)

ing. P.S. Erenstein

Opdrachtgever

Bouwfonds ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer C. van Essen
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

datum vrijgave

01-05-2012

beschrijving revisie 00

Concept

goedkeuring

ing. E.A. Kwast

vrijgave

ir. J.M. Stark

Projectgroep bestaande uit:

ing. P.S. Erenstein
ir. J.M. Stark

Tekstbijdragen:

ing. P.S. Erenstein

Fotografie:

n.v.t.

Vormgeving:

Oranjewoud

Datum van uitgave:

01 mei 2012

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle a/d IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Inhoud

blz.

1	Inleiding	2
2	Terrein- en bodemgesteldheid.....	3
2.1	Situatie	3
2.2	Grondonderzoek.....	3
2.3	Bodemopbouw	5
2.4	Grondparameters	6
2.5	Grondwaterstanden.....	6
2.6	Fasering	7
3	Zettingsanalyse	8
3.1	Theorie	8
3.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	9
3.3	Berekeningen.....	9
3.4	Toelichting van enkele begrippen	10
3.5	Resultaten bij een maximale restzetting infrastructuur	10
3.6	Resultaten bij een maximale restzetting groenvoorziening.....	11
3.7	Monitoring zettingen	12
4	Opbarsten waterbodemb.....	13
4.1	Theorie	13
4.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	13
4.3	Berekeningen.....	13
4.4	Resultaten oprijfberekeningen	13
5	Conclusies en aanbevelingen	14
5.1	Zettingen	14
5.1.1	Restzetting voor infrastructuur	14
5.1.2	Restzetting voor groenvoorziening	15
5.2	Opbarsten waterbodemb.....	15
5.3	Aanbevelingen	16
6	Gebruikte documenten.....	17

Bijlage A: Gemodelleerde dwarsdoorsneden

Bijlage B: Zettingsberekeningen

Bijlage C: Grondonderzoek Wiertsema en Partners

Bijlage D: Opbarstberekening

Bijlage E: Bepaling grondparameters

1 Inleiding

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. ontving van Bouwfonds Ontwikkeling B.V., de opdracht voor het uitbrengen van een geotechnisch advies ten behoeve van het bouwrijp maken van het project "woonwijk Hoef en Haag te Vianen".

Het terrein wat bouwrijp wordt gemaakt ligt ten oosten van de rijksweg A27 en ten zuiden van de rivier de Lek. Aan de oostkant ligt de recreatieplas Everstein en zuidoostelijk van het plangebied ligt de kern Hagestein. Het terrein heeft een oppervlak van ca. 135 hectare en daarvan wordt in de komende 10 jaar 94 hectare gefaseerd bouwrijp opgeleverd.

Na het bouwrijp maken van het terrein zullen huizen, infrastructuur, groenpartijen en waterpartijen worden gerealiseerd. Het huidige terrein zal tussen de 0,40 en 1,50 meter worden opgehoogd.

De vraagstelling is of het terrein aan de restzettingcriteria kan voldoen bij een maximale voorbelastingsperiode van 2 jaar.

Dit rapport bevat de algemene gegevens (hoofdstuk 1), de beschrijving van de terrein- en bodemgesteldheid (hoofdstuk 2), de theorie, uitgangspunten en resultaten van de zettingsanalyse (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 komt de controle van het opbarsten van de waterbodem in een van de deelgebieden aan de orde. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

2 Terrein- en bodemgesteldheid

2.1 Situatie

Het project Hoef en Haag wordt gerealiseerd nabij Vianen en is totaal 135 hectare groot, waarvan 94 ha bouwrijp wordt gemaakt in de komende 10 jaar. De terreinen worden opgehoogd met zand, in dikte variërend van 0,37 m tot 1,50 m. Dit komt voort uit de inmetingen van de sonderingen en de opgegeven uitgiftepeilen van de deelgebieden. De projectlocatie is verdeeld in zeven deelgebieden, waarbij in deelgebied 7 een ontgraving voor een waterpartij plaatsvindt.

Plandeel	Sondering	Maaiveldhoogte [m + NAP]	Boring	Maaiveldhoogte [m + NAP]
1	DKM14	1,63		
2	DKM6	3,08	B2	2,40
3	DKM1	2,29	B1	2,38
	DKM7	1,50	B6	2,38
	DKM10	2,16		
4	DKM5	1,94	B3	1,53
5	DKM4	1,61	B5	1,58
	DKM8	2,04		
	DKM9	2,41		
6	DKM11	1,39	B7	1,67
	DKM12	1,76		
	DKM13	1,61		
7	DKM2	1,84	B4	1,70
	DKM3	1,61		

Tabel 2.1: Waterpassing sonderingen en boringen t.o.v. NAP

Plandeel	Laagst maaiveld volgens sondering [m + NAP]	Laagst maaiveld volgens boring [m + NAP]	Nieuw maaiveld volgens Geohydrologisch rapport [4] [m + NAP]	Range netto ophoging (+) / ontgraving (-) [m]	Maximale netto ophoging (+) / ontgraving (-) [m]
1	1,63	2,38	2,00	-0,38 tot +0,37	+0,37
2	3,08	2,40	3,25	+0,17 tot +0,85	+0,85
3	1,50	2,38	3,00	+0,62 tot +1,50	+1,50
4	1,94	1,53	2,80	+0,86 tot +1,27	+1,27
5	1,61	1,58	2,90	+1,29 tot +1,32	+1,32
6	1,39	1,67	2,60	+0,93 tot +1,21	+1,21
7	1,61	1,70	-1,00	-2,61 tot -2,70	-2,70

Tabel 2.2: Bepaling netto ophoging / ontgraving

Het project Hoef en Haag wordt in de komende tien jaar gefaseerd bouwrijp gemaakt. Daarvoor is de projectlocatie in vier verschillende fases opgedeeld. Deze fasering is niet afhankelijk van de deelgebieden, maar van een visie van de opdrachtgever. Het komt dus voor dat een deel van een deelgebied tijdens een fase wordt opgeleverd. De fasering ziet er globaal als volgt uit.

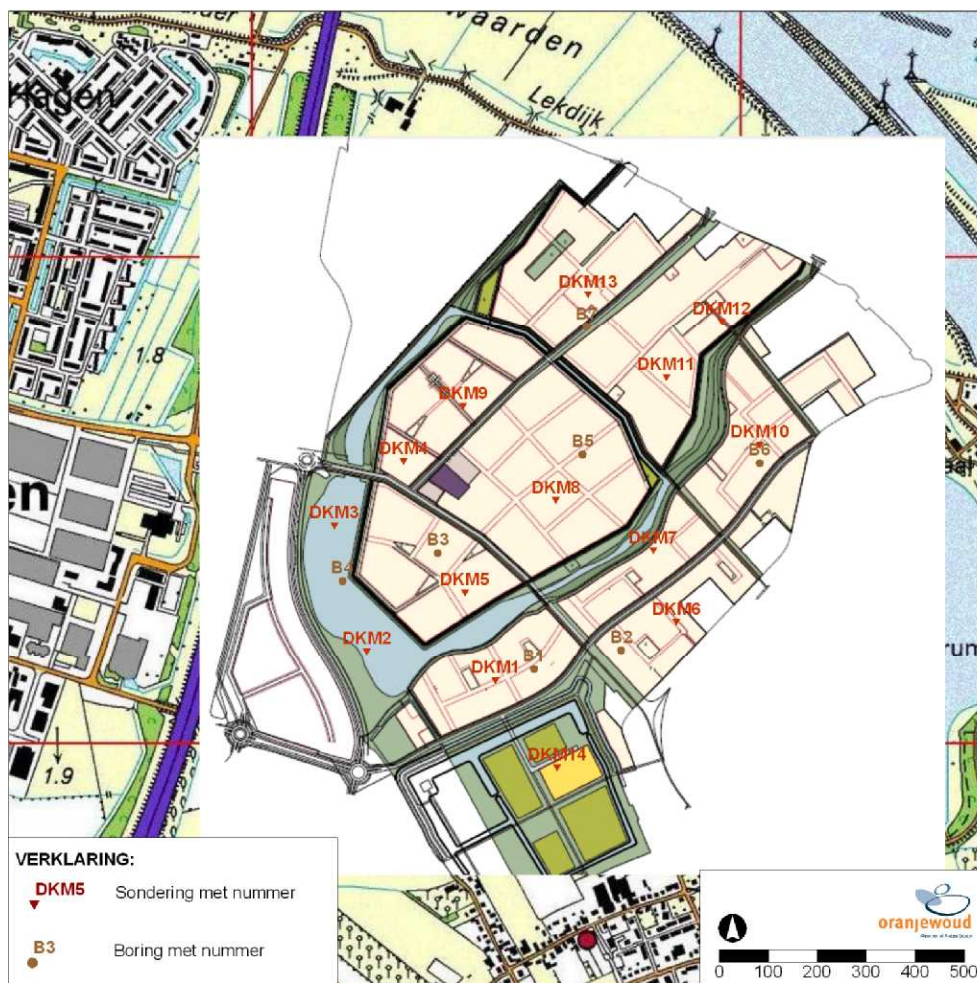
- Fase 1: Deelgebieden 2 en 5.
- Fase 2: Deelgebieden 2, 3, 4 en 5.
- Fase 3: Deelgebieden 2, 3 en 5.
- Fase 4: Deelgebieden 1, 2, 3 en 6

Het bouwrijp maken van deelgebieden 2, 3 en 5 vindt dus over meerdere fases plaats.

2.2 Grondonderzoek

Het door Wiertsema en Partners in maart 2012 uitgevoerde grondonderzoek (met kenmerk VN55670-1) [1] bestaat totaal uit 14 sonderingen tot maximaal circa 14 m -mv (tot ca. NAP -12,5 m) en 7

handboringen tot 5 m- mv. Tijdens het sonderen is de conusweerstand, kleeft en helling gemeten. De sonderingen zijn uitgevoerd volgens NEN 5140, klasse 2. De boringen zijn uitgewerkt volgens NEN 5104. Bij de boringen zijn (on)geroerde grondmonsters met het Ackermann steekapparaat genomen voor laboratoriumonderzoek. In het laboratorium zijn de geroerde en ongeroerde monsters aan een nadere analyse onderworpen. Van 2 geroerde zandmonsters zijn de korrelverdelingen bepaald en op 5 ongeroerde kleimonsters zijn samendrukkingsproeven uitgevoerd om indruk te krijgen van de samendrukbaarheid van de slappe lagen. Tijdens de samendrukkingsproeven is ook de consolidatiecoëfficiënt bepaald. Op basis van de resultaten van het grondonderzoek wordt in hoofdstuk 2.3 de globale bodemopbouw beschreven.



Figuur 2.1: Overzicht boringen en sonderingen.

Het sondeer en boorplan wijkt af van de opzet zoals opgenomen in de offerte. In de offerte was aangehouden dat per deelgebied 2 sonderingen en 1 boring gemaakt zou worden. De vakgroep Water Zuid van Oranjewoud heeft het grondonderzoek begeleid en de opzet voor het grondonderzoek aangepast. De aangepaste onderzoeksopzet voor de verschillende deelgebieden is:

- Deelgebied 1: 1 sondering en 1 boring
- Deelgebied 2: 2 sonderingen en 1 boring
- Deelgebied 3: 3 sonderingen en 1 boring
- Deelgebied 4: 2 sonderingen en 1 boring
- Deelgebied 5: 2 sonderingen en 1 boring
- Deelgebied 6: 2 sonderingen en 1 boring
- Deelgebied 7: 2 sonderingen en 1 boring

2.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw is hieronder globaal beschreven voor de 7 verschillende deelgebieden. In het onderzochte gebied ligt het maaiveld gemiddeld op NAP +1,83 m en varieert van NAP +1,39 m tot NAP +3,08 m. De onderkant van de samendrukbare lagen bevindt zich tussen NAP +0,75 m en NAP -7,20 m.

Op basis van de bij de sonderingen aangetroffen grondslag is per deelgebied de maatgevende grondopbouw gekozen en weergegeven in onderstaande tabellen. Aan de hand van de sonderingen blijkt wel dat de grondlagen kunnen variëren in de diepte.

Diepte in m t.o.v. NAP	Bodembeschrijving
+1,63 tot -2,00	Klei, zwak siltig
-2,00 tot -4,00	Veen, zwak kleiig
-4,00 tot -5,10	Klei, zwak siltig
-5,10 tot -10,50	Zand, zwak siltig
-10,50	Maximaal verkende diepte

Tabel 2.3 Globale bodemgesteldheid deelgebied 1 (sondering 14)

Diepte in m t.o.v. NAP	Bodembeschrijving
+2,40 tot +0,75	Klei, zwak zandig
+0,75 tot -7,00	Zand zwak siltig
-7,00	Maximaal verkende diepte

Tabel 2.4 Globale bodemgesteldheid deelgebied 2 (sondering 6 + boring 2)

Diepte in m t.o.v. NAP	Bodembeschrijving
+1,50 tot -2,10	Klei, zwak zandig
-2,10 tot -3,80	Klei, zwak siltig
-3,80 tot -5,10	Veen, zwak kleiig
-5,10 tot -7,20	Klei, zwak siltig
-7,20 tot -11,20	Zand, zwak siltig
-10,50	Maximaal verkende diepte

Tabel 2.5 Globale bodemgesteldheid deelgebied 3 (sondering 10 + boring 6)

Diepte in m t.o.v. NAP	Bodembeschrijving
+1,53 tot -0,50	Klei, zwak siltig
-0,50 tot -8,50	Zand, zwak siltig
-8,50	Maximaal verkende diepte

Tabel 2.6 Globale bodemgesteldheid deelgebied 4 (sondering 5 + boring 3)

Diepte in m t.o.v. NAP	Bodembeschrijving
+1,58 tot -2,45	Klei, zwak zandig
-2,45 tot -5,00	Veen, zwak kleiig
-5,00 tot -5,80	Klei, zwak siltig
-5,80 tot -11,00	Zand, zwak siltig
-11,00	Maximaal verkende diepte

Tabel 2.7 Globale bodemgesteldheid deelgebied 5 (sondering 4 + boring 5)

Diepte in m t.o.v. NAP	Bodembeschrijving
+1,39 tot -1,90	Klei, zwak zandig
-1,90 tot -2,40	Veen, zwak kleiig
-2,40 tot -4,00	Klei, zwak siltig
-4,00 tot -5,00	Veen, zwak kleiig
-5,00 tot -7,10	Klei, zwak siltig
-7,10 tot -13,00	Zand, zwak siltig
-13,00	Maximaal verkende diepte

Tabel 2.8 Globale bodemgesteldheid deelgebied 6 (sondering 13 + boring 7)

Diepte in m t.o.v. NAP	Bodembeschrijving
+1,70 tot +1,40	Zand, zwak siltig
+1,40 tot -1,15	Klei, zwak zandig
-1,15 tot -3,00	Zand, zwak siltig
-3,00 tot -4,80	Klei, zwak siltig
-4,80 tot -8,00	Zand, zwak siltig
-8,00	Maximaal verkende diepte

Tabel 2.9 Globale bodemgesteldheid deelgebied 7 (sondering 2 + boring 4)

Het uitgevoerde grondonderzoek komt redelijk overeen met het aangehouden geohydrologisch profiel

Tabel 3.1: Geohydrologische schematisatie van de bodem in het plangebied

diepte [m NAP]	Samenstelling	Formatie	Geohydrologische schematisatie
+2 tot -5	klei, leem, veen en zand	Holoceen	Deklaag
-5 tot -65	grove zanden	Formaties van Kreftenheye, Urk en Sterksel	Watervoerend pakket 1
-65 tot -90	klei en leem	Formatie van Waalre	Slecht doorlatende laag 1

Figuur 2.2: Schematisatie van de grondopbouw volgens geohydrologisch rapport

2.4 Grondparameters

Uit de uitgevoerde boringen en de samendrukkingsproeven zijn gemiddelde grondparameters bepaald (zie bijlage E). De belangrijkste grondparameters zijn in tabelvorm hieronder weergegeven.

Grondsoort	γ_{vochtig} [kN/m ³]	γ_{nat} [kN/m ³]	c_v [m ² /s]	Cp	C'p	Cs	C's
Klei, zwak zandig	17,1	17,1	5,2 E-7	141	47	2148	716
Veen, zwak kleiig	11,3	11,3	1,5 E-7	21	7	285	95
Klei, zwak siltig	14,7	14,7	2,4 E-7	45	15	306	102
Zand, zwak siltig	17,0	19,0	-	600	200	-	-

Tabel 2.10 Grondparameters

Hierin is:

- γ_{vochtig} = vochtig volumegewicht in [kN/m³]
- γ_{nat} = nat (verzadigd) volumegewicht in [kN/m³]
- C_p/C'_p = primaire samendrukkingscoëfficiënt voor/ na de grensspanning [-]
- C_s/C'_s = secundaire samendrukkingscoëfficiënt voor/ na de grensspanning [-]
- c_v = consolidatiecoëfficiënt [m²/s]

In het model is de grensspanning 15 kPa hoger gesteld dan de effectieve korrelspanning op basis van de resultaten van de samendrukkingsproeven (zie bijlage E)

Voor de samendrukkingseigenschappen voor de grensspanning is uitgegaan van: $C_p = 3C'_p$ en $C_s = 3C'_s$.

2.5 Grondwaterstanden

Het plangebied voor de woonwijk Hoef en Haag ten oosten van de rijksweg A27 en ten zuiden van de rivier de Lek is een van nature nat gebied. In de huidige situatie zijn veel sloten en greppels aanwezig om de grondwaterstand in het gebied te reguleren. Het waterpeil in de sloten ligt tussen NAP +0,85 m (winterpeil) en NAP +0,95 m (zomerpeil). De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket is gelegen tussen NAP +1,0 m en +1,5 m op basis van het Geohydrologisch rapport [4].

2.6 Fasering

Het project Hoef en Haag wordt in de komende tien jaar gefaseerd bouwrijp gemaakt. Daarvoor is de projectlocatie in vier verschillende fases opgedeeld. Deze fasering is niet afhankelijk van de deelgebieden, maar van de visie van Bouwfonds. Het komt dus voor dat een deel van een deelgebied tijdens een fase wordt opgeleverd. De fasering ziet er globaal als volgt uit:

- Fase 1: Deelgebieden 2 en 5.
- Fase 2: Deelgebieden 2, 3, 4 en 5.
- Fase 3: Deelgebieden 2, 3 en 5.
- Fase 4: Deelgebieden 1, 2, 3 en 6

Het bouwrijp maken van deelgebieden 2, 3 en 5 vindt dus over meerdere fases plaats, wat bij gefaseerd voorbelasten voor extra zettingen kan zorgen binnen de invloedzone van de voorbelasting. Aan de hand van de resultaten van de berekeningen wordt in de aanbevelingen een advies gegeven met betrekking tot het opdelen van de deelgebieden tijdens het bouwrijp maken.

3 Zettingsanalyse

3.1 Theorie

Door het aanbrengen van ophogingen zal een zettingsproces op gang worden gebracht. De zettingen worden veroorzaakt door verhoging van de korrelspanningen. Deze korrelspanningen worden beïnvloed door het aanbrengen of weghalen van ophogingen en veranderingen in de grondwaterstanden.

De zettingen treden tijdsafhankelijk op. Enerzijds is er sprake van het uitdrijven van water (consolidatie gedurende de hydrodynamische periode), anderzijds treedt kruip op (ook secundaire zetting genoemd). De berekende zettingen betreffen theoretische eindzettingen en zullen pas na geruime tijd worden bereikt. Hiervoor is een periode van 30 jaar in acht genomen.

Het optreden van de zettingen is zoals gezegd een tijdsafhankelijk proces. In eerste instantie zal een ophoging een wateroverspanning veroorzaken in de samendrukbare lagen. Het hierdoor ontstane potentiaalverschil geeft een grondwaterstroming, waardoor de wateroverspanning geleidelijk afneemt (aanpast) en de korrelspanning toeneemt, wat zetting veroorzaakt. De tijdsduur van dit proces wordt de hydrodynamische periode genoemd (t_e). De lengte van deze periode is afhankelijk van de laagdikte, de doorlatendheid van de samendrukbare lagen en de afstromingmogelijkheden van het uit te persen water.

De mate waarin de wateroverspanningen zijn aangepast aan het gewicht van de ophoging, wordt uitgedrukt in een aanpassingspercentage.

Daarnaast wordt opgemerkt dat door het afnemen van de laagdikte bij het vorderen van het zettingsproces, de doorlatendheid van de samendrukbare lagen afneemt. In de berekeningen is in principe een constante waarde voor de waterdoorlatendheid aangehouden, waarbij is gerekend met een constante gemiddelde doorlatendheid in de tijd.

Het zettingsproces gedurende de consolidatiefase kan in het algemeen worden versneld door het aanbrengen van verticale al dan niet in combinatie met horizontale drains in de samendrukbare lagen en een extra overhoogte.

De in dit hoofdstuk opgenomen formules zijn ontleend aan CUR -publicatie 162 "Construeren met grond".

De zettingen zijn bepaald met gecombineerde formule van Koppejan - Buisman, welke luidt:

$$z = h \left(\frac{1}{C_p} + \frac{4}{C_s} \right) \ln \left(\frac{s'_{v;z} + \Delta s'_{v;z}}{s'_{v;z}} \right)$$

Waarin:

- z = samendrukking in m;
- h = laagdikte in m;
- C_p = primaire samendrukingscoëfficiënt;
- C_s = seculaire samendrukingscoëfficiënt;
- $\sigma'_{v;z}$ = oorspronkelijke verticale korrelspanning in kN/m²;
- $\Delta \sigma'_{v;z}$ = verticale korrelspanningsverhoging in kN/m²;

Bij ophogingen van beperkte afmetingen is spanningsspreiding in rekening gebracht volgens de theorie van Buisman. Bij uniforme ophogingen is er geen sprake van spanningspreiding.

Het consolidatieproces is berekend volgens de methode Terzaghi

3.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

- **Waterstand:** Voor de berekeningen is aangenomen dat de grondwaterspiegel op NAP +0,95 m ligt en de stijghoogte op NAP + 1,0 m.
- **Bodemopbouw:** De bodemopbouw uit hoofdstuk 2 is gebruikt voor de berekeningen.
- **Grondeigenschappen:** Voor de berekeningen zijn gemiddelde parameters gebruikt (zie tabel 2.10).
- **Belastingen:** De aan te brengen ophogingen worden uitgevoerd met zand, met een volumegewicht van $\gamma = 18 \text{ kN/m}^3$ en $\gamma_{\text{nat}} = 20 \text{ kN/m}^3$. Daarnaast is er geen rekening gehouden met (andere) belastingen.
- **Restzettingscriterium:** 0,30 meter in 30 jaar voor het openbaar groengebied en 0,10 meter in 30 jaar voor de infrastructuur.
- **Bouwtijd:** De bouwtijd voor het grondwerk is afhankelijk van onderstaande gegevens:
 - o Wachtijd van 180 dagen na aanbrengen ophoging
 - o Wachtijd van 365 dagen na aanbrengen ophoging
 - o Wachtijd van 730 dagen na aanbrengen ophoging
- Voor het bouwrijp maken van de deelgebieden is er van uitgegaan dat er geen ondergrondse infrastructuur op het terrein, o.a. kabels, leidingen en rioleringen aanwezig is.

De zettingen zijn berekend met het D-Settlement programma van Deltares (versie 9.2) met het Koppejan-model. In dit programma is de consolidatie berekend volgens Terzaghi.

Voor de berekeningen zijn de volgende aannames gehanteerd:

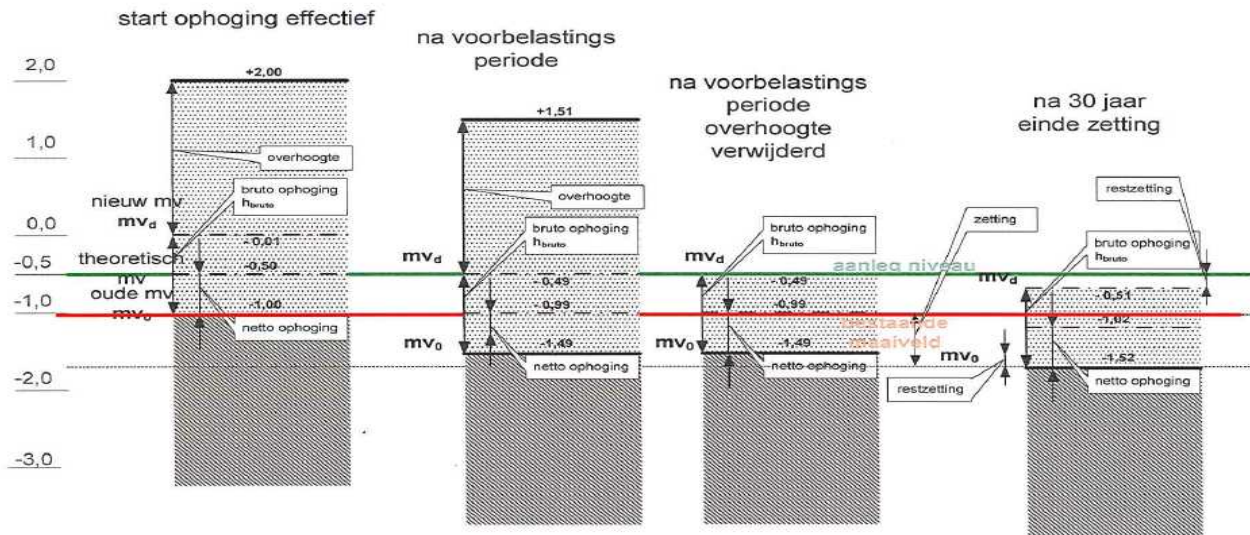
- Het uitgiftepeil na de bouwtijd van het grondwerk ligt tussen NAP +2,00 m en NAP + 3,25 m.
- Maximale wachtijd na aanbrengen totale ophoging: 2 jaar.
- Toepassing van verticale drainage of andere zettingsversnellende maatregelen zijn niet beschouwd.

3.3 Berekeningen

Met het computerprogramma D-Settlement kunnen over verschillende verticalen in een dwarsprofiel verticale gronddeformaties (semi tweedimensionale zettingen) worden berekend. Met dit programma wordt belastingspreiding meegenomen en kunnen horizontale gronddeformaties worden berekend. De gemodelleerde dwarsdoorsneden zijn weergegeven in bijlage 1.

De restzettingen zijn bepaald voor een wachtijd van 0,5, 1 en 2 jaar met eventueel een bruto ophoging (overhoogte) en een extra overhoogte.

3.4 Toelichting van enkele begrippen



Figuur 3.1 Visuele weergave van o.a. netto ophoging en bruto ophoging

Toelichting op figuur 3.1:

- Netto ophoging = de ophoging vanaf het huidige maaiveld tot het toekomstige niveau van het terrein of wegverharding.
- Bruto ophoging = is de benodigde ophoging rekeninghoudend met de optredende zetting na 10.000 dagen (=ca 30 jaar). Dit is de netto ophoging vermeerderd met de zetting.
- Extra overhoogte = maatregelen om het zettingsproces door middel van extra overhoogte te versnellen al dan niet in combinatie met drainage.
- Restzetting = is de resterende zetting na de oplevering van het terrein, na het eventueel verwijderen van de (zettingversnellende) overhoogte.

3.5 Resultaten bij een maximale restzetting infrastructuur

De berekeningsresultaten van de zettingen en restzettingen zijn gepresenteerd in tabellen 3.1 t/m 3.5. Een toelichting in de tabel gebruikte gegevens is gegeven in par. 3.4. De eis voor maximale restzetting is 0,10 m na 30 jaar.

Deelgebied	Huidig maaiveld [t.o.v. NAP]	Uitgiftepeil [t.o.v. NAP]	Netto ophoging [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	1,63	2,00	0,37	0,10	Ja
2	2,40	3,25	0,85	0,02	Ja
3	1,50	3,00	1,50	0,25	Nee
4	1,53	2,80	1,27	0,14	Nee
5	1,58	2,90	1,32	0,20	Nee
6	1,39	2,60	1,21	0,20	Nee

Tabel 3.1 Netto ophoging (wachttijd 0,0 jaar)

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 0,5 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,06	0,04	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,20	1,70	0,29	0,60	0,21	0,08	Ja
4	2,85	1,32	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	3,05	1,47	0,23	0,00	0,15	0,08	Ja
6	2,75	1,36	0,24	0,00	0,14	0,10	Ja

Tabel 3.2 Wachttijd van 0,5 jaar

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 1,0 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,07	0,03	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,20	1,70	0,29	0,00	0,21	0,08	Ja
4	2,85	1,32	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	3,05	1,47	0,23	0,00	0,18	0,05	Ja
6	2,75	1,36	0,24	0,00	0,18	0,06	Ja

Tabel 3.3 Wachtijd van 1,0 jaar

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 2,0 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,09	0,01	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,20	1,70	0,29	0,00	0,25	0,04	Ja
4	2,85	1,32	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	3,05	1,47	0,23	0,00	0,21	0,02	Ja
6	2,75	1,36	0,24	0,00	0,21	0,03	Ja

Tabel 3.4 Wachtijd van 2,0 jaar

Deelgebied	Advies bij 0,5 jaar wachtijd	Advies bij 1,0 jaar wachtijd	Advies bij 2,0 jaar wachtijd
1	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
2	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
3	0,6 meter extra overhoogte	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
4	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
5	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
6	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen

Tabel 3.5 Uitvoeringsadvies

De restzetting van het plangebied bedraagt 0,10 meter in 30 jaar voor de infrastructuur. Naar verwachting kan bij toepassing van een bruto ophoging en een eventuele extra overhoogte aan deze eis worden voldaan.

De zettingprognose(s) hebben een nauwkeurigheid van +/- 30% ten gevolge van onder andere variatie in bodemopbouw en grondparameters.

3.6 Resultaten bij een maximale restzetting groenvoorziening

De berekeningsresultaten van de zettingen en restzettingen zijn gepresenteerd in tabellen 3.6 t/m 3.10. Een toelichting in de tabel gebruikte gegevens is gegeven in par. 3.4. De eis voor maximale restzetting is 0,30 m na 30 jaar.

Deelgebied	Huidig maaiveld [t.o.v. NAP]	Uitgiftepeil [t.o.v. NAP]	Netto ophoging [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	1,63	2,00	0,37	0,10	Ja
2	2,40	3,25	0,85	0,02	Ja
3	1,50	3,00	1,50	0,25	Ja
4	1,53	2,80	1,27	0,14	Ja
5	1,58	2,90	1,32	0,20	Ja
6	1,39	2,60	1,21	0,20	Ja

Tabel 3.6 Netto ophoging (wachtijd 0,0 jaar)

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 0,5 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,06	0,04	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,00	1,50	0,25	0,00	0,14	0,11	Ja
4	2,80	1,27	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	2,90	1,32	0,20	0,00	0,12	0,08	Ja
6	2,60	1,21	0,20	0,00	0,11	0,09	Ja

Tabel 3.7 Wachtijd van 0,5 jaar

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 1,0 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,07	0,03	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,00	1,50	0,25	0,00	0,18	0,07	Ja
4	2,80	1,27	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	2,90	1,32	0,20	0,00	0,16	0,04	Ja
6	2,60	1,21	0,20	0,00	0,15	0,05	Ja

Tabel 3.8 Wachtijd van 1,0 jaar

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 2,0 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,09	0,01	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,00	1,50	0,25	0,00	0,22	0,03	Ja
4	2,80	1,27	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	2,90	1,32	0,20	0,00	0,18	0,02	Ja
6	2,60	1,21	0,20	0,00	0,18	0,02	Ja

Tabel 3.9 Wachtijd van 2,0 jaar

Deelgebied	Advies bij 0,5 jaar wachtijd	Advies bij 1,0 jaar wachtijd	Advies bij 2,0 jaar wachtijd
1	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
2	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
3	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
4	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
5	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
6	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen

Tabel 3.10 Uitvoeringsadvies

De restzetting van het plangebied bedraagt 0,30 meter in 30 jaar voor de groengebieden. Naar verwachting kan bij toepassing van alleen de netto ophoging aan deze eis worden voldaan.

De zettingprognose(s) hebben een nauwkeurigheid van +/- 30% ten gevolge van onder andere variatie in bodemopbouw en grondparameters..

3.7 Monitoring zettingen

Om het zettingsproces tijdens het ophogen te kunnen monitoren, wordt aanbevolen om zakbaken te plaatsen. De zakbaken dienen bij voorkeur te worden geplaatst op locaties waar de meeste zetting wordt verwacht. Aan de hand van de resultaten van de zakbaakmetingen kan een uitspraak worden gedaan of de berekende zettingen overeenkomen met de werkelijkheid en eventueel bijsturing van de werkwijze noodzakelijk is.

Op verzoek van de opdrachtgever kan een monitoringsplan worden uitgewerkt.

4 Opbarsten waterbodem

4.1 Theorie

Door het verwijderen van grondlagen zal de gronddruk die wordt uitgeoefend op de ondergrond afnemen. De waterdruk zal door de aanwezige stijghoogte in de watervoerende zandlagen niet afnemen. Indien de waterdruk groter wordt dan de optredende gronddruk, dan zal de grond kunnen gaan opbarsten. Dan komt er water aan de oppervlakte.

Berekeningsmethode wordt de volgens NEN 6740 uitgevoerd, met een materiaalfactor van 1,1 op het volumegewicht in combinatie met een hoge stijghoogte in het 1^e watervoerendpakket.

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

- **Waterstanden:** Voor de berekeningen is aangenomen dat de open waterpeil op NAP +0,85 ligt en de hoge stijghoogte in het watervoerendpakket maximaal NAP +1,5 m bedraagt.
- **Bodemopbouw:** De bodemopbouw uit hoofdstuk 2 is gebruikt voor de berekeningen (deelgebied 7).
- **Grondeigenschappen:** Voor de berekeningen zijn gemiddelde parameters gebruikt (zie tabel 2.10).
- **Ontgraving:** Er wordt tot maximaal NAP -1,0 m ontgraven (uniforme ontgraving, geen sleufwerking)

4.3 Berekeningen

De berekeningen met betrekking tot het opbarsten, is geplaatst in bijlage D.

4.4 Resultaten opdrijfberekeningen

Bij een ontgraving tot NAP -1,0 m zal de waterbodem gaan opbarsten, de opbarstveiligheid is onvoldoende. Bij een ontgraving tot NAP -0,7 m is de veiligheid tegen opbarsten in voldoende mate gewaarborgd.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Zettingen

Op basis van de berekeningenresultaten zoals is gepresenteerd in paragraaf 3.5 en 3.6 kan worden geconcludeerd dat met toepassing van een overhoogte en eventuele extra overhoogte de verschillende deelgebieden binnen de gestelde tijden kunnen worden opgeleverd. De overhoogte zakt soms binnen de bouwtijd al onder het opleverpeil.

De zettingprognose(s) hebben een nauwkeurigheid van +/- 30% ten gevolge van onder andere variatie in bodemopbouw en grondparameters.

De resultaten van de zettingsberekeningen voor de deelgebieden staan hieronder nogmaals vermeld.

5.1.1 Restzetting voor infrastructuur

De eis voor maximale restzetting is 0,10 m na 30 jaar.

Deelgebied	Huidig maaiveld [t.o.v. NAP]	Uitgiftepeil [t.o.v. NAP]	Netto ophoging [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	1,63	2,00	0,37	0,10	Ja
2	2,40	3,25	0,85	0,02	Ja
3	1,50	3,00	1,50	0,25	Nee
4	1,53	2,80	1,27	0,14	Nee
5	1,58	2,90	1,32	0,20	Nee
6	1,39	2,60	1,21	0,20	Nee

Tabel 5.1 Netto ophoging (wachtijd 0,0 jaar)

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 0,5 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,06	0,04	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,20	1,70	0,29	0,60	0,21	0,08	Ja
4	2,85	1,32	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	3,05	1,47	0,23	0,00	0,15	0,08	Ja
6	2,75	1,36	0,24	0,00	0,14	0,10	Ja

Tabel 5.2 Wachtijd van 0,5 jaar

Bij een wachtijd van 1,0 en 2,0 jaar is geen extra overhoogte benodigd en wordt voldaan aan de restzettingseis.

Aan de hand van de uitgevoerde berekeningen, wordt in onderstaande tabel de conclusies voor de zettingsberekeningen vermeld.

Deelgebied	Advies bij 0,5 jaar wachtijd	Advies bij 1,0 jaar wachtijd	Advies bij 2,0 jaar wachtijd
1	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
2	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
3	0,6 meter extra overhoogte	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
4	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
5	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
6	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen

Tabel 5.3 Uitvoeringsadvies

5.1.2 Restzetting voor groenvoorziening

De eis voor maximale restzetting is 0,30 m na 30 jaar.

Deelgebied	Huidig maaiveld [t.o.v. NAP]	Uitgiftepeil [t.o.v. NAP]	Netto ophoging [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	1,63	2,00	0,37	0,10	Ja
2	2,40	3,25	0,85	0,02	Ja
3	1,50	3,00	1,50	0,25	Ja
4	1,53	2,80	1,27	0,14	Ja
5	1,58	2,90	1,32	0,20	Ja
6	1,39	2,60	1,21	0,20	Ja

Tabel 5.4 Netto ophoging (wachttijd 0,0 jaar)

Deelgebied	Aanleghoogte [m + NAP]	Bruto ophoging [m]	Eindzetting [m]	Extra overhoogte [m]	Zetting in 0,5 jaar [m]	Restzetting [m]	Voldoet aan restzetting?
1	2,00	0,37	0,10	0,00	0,06	0,04	Ja
2	3,25	0,85	0,02	0,00	0,02	0,00	Ja
3	3,00	1,50	0,25	0,00	0,14	0,11	Ja
4	2,80	1,27	0,15	0,00	0,13	0,02	Ja
5	2,90	1,32	0,20	0,00	0,12	0,08	Ja
6	2,60	1,21	0,20	0,00	0,11	0,09	Ja

Tabel 5.5 Wachttijd van 0,5 jaar

Bij een wachttijd van 1,0 en 2,0 jaar is geen extra overhoogte benodigd en wordt voldaan aan de restzettingseis.

Aan de hand van de uitgevoerde berekeningen, wordt in onderstaande tabel de conclusies voor de zettingsberekeningen vermeld.

Deelgebied	Advies bij 0,5 jaar wachttijd	Advies bij 1,0 jaar wachttijd	Advies bij 2,0 jaar wachttijd
1	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
2	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
3	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
4	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
5	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen
6	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen	Geen aanvullende maatregelen

Tabel 5.6 Uitvoeringsadvies

Om het zettingsproces tijdens het ophogen te kunnen monitoren, wordt aanbevolen om zakbaken te plaatsen. De zakbaken dienen bij voorkeur te worden geplaatst op locaties waar de meeste zetting wordt verwacht. Aan de hand van de resultaten van de zakbaakmetingen kan een uitspraak worden gedaan of de berekende zettingen overeenkomen met de werkelijkheid en eventueel bijsturing van de werkwijze noodzakelijk is.

Op verzoek van de opdrachtgever kan een monitoringsplan worden uitgewerkt.

5.2 Opbarsten waterbodembodem

Het opbarsten van de waterbodembodem is gecontroleerd volgens de berekeningsmethode uit NEN 6740, met een materiaalfactor van 1,1 op het volumegewicht in combinatie met een hoge stijghoogte in het 1^e watervoerendpakket.

Bij een ontgraving tot NAP -1,0 m zal de waterbodembodem gaan opbarsten, de opbarstveiligheid is onvoldoende. Bij een ontgraving tot NAP -0,7 m is de veiligheid tegen opbarsten in voldoende mate gewaarborgd.

5.3 Aanbevelingen

Voorbelasten

Om verschil zettingen te voorkomen wordt aanbevolen om het hele deelgebied in een keer voor te belasten en niet in delen. Indien wordt gekozen voor compartimentering bestaat de kans, dat bij een opgeleverd stuk, het zettingsproces opnieuw op gang gaat komen binnen de invloedssfeer van de nieuwe naastgelegen belasting.

6 Gebruikte documenten

Grondonderzoek

- [Lit.1] Resultaten grondonderzoek ten behoeve van de aanleg van het nieuwbouwplan Hoef en Haag te Vianen, Raadgevend Ingenieursbureau Wiertsema & Partners, Opdrachtnummer VN-55670-1, 20 maart 2012

NEN-norm(en)

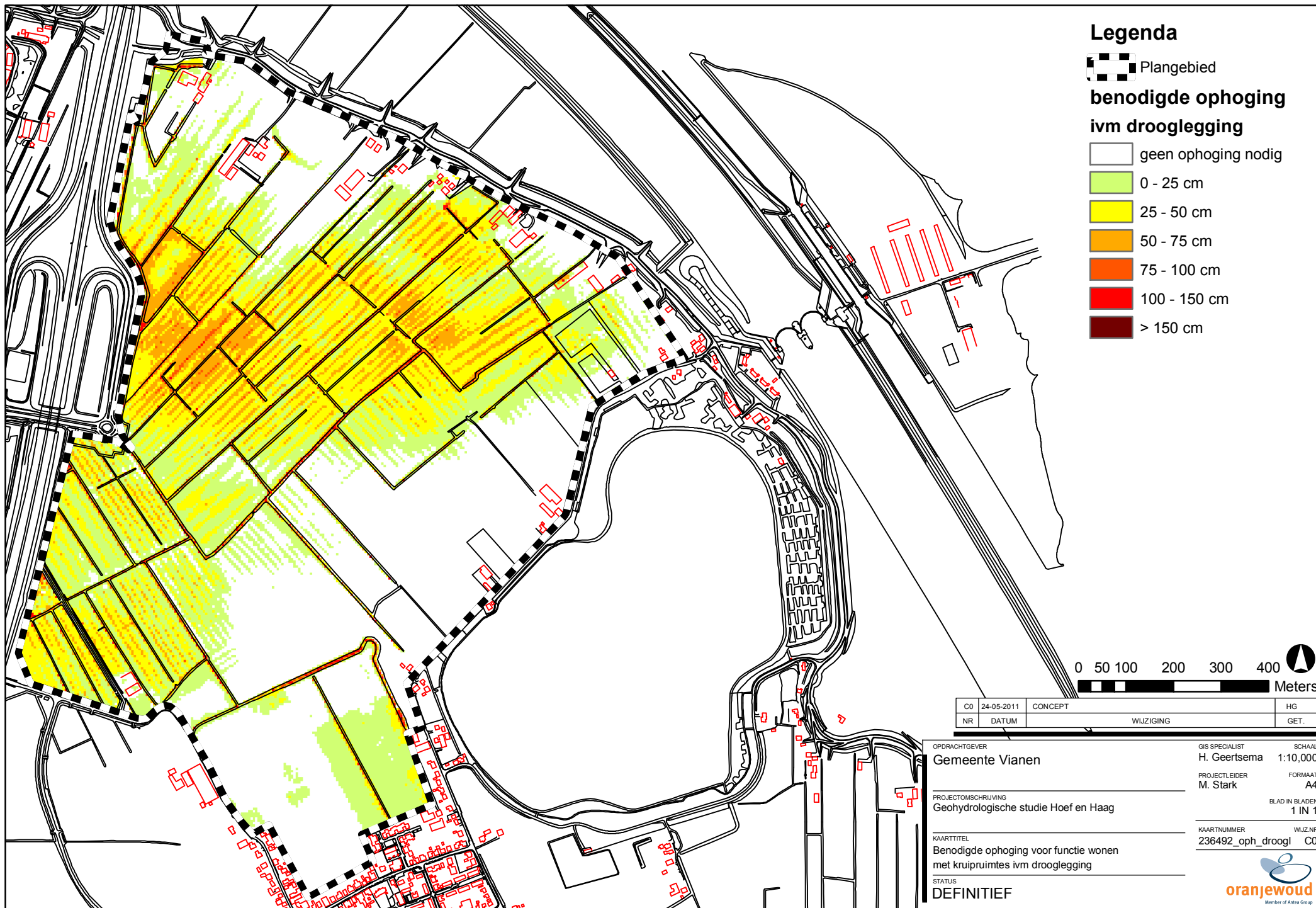
- [Lit. 2] NEN 6740, Geotechniek, Basiseisen en belastingen, september 2006

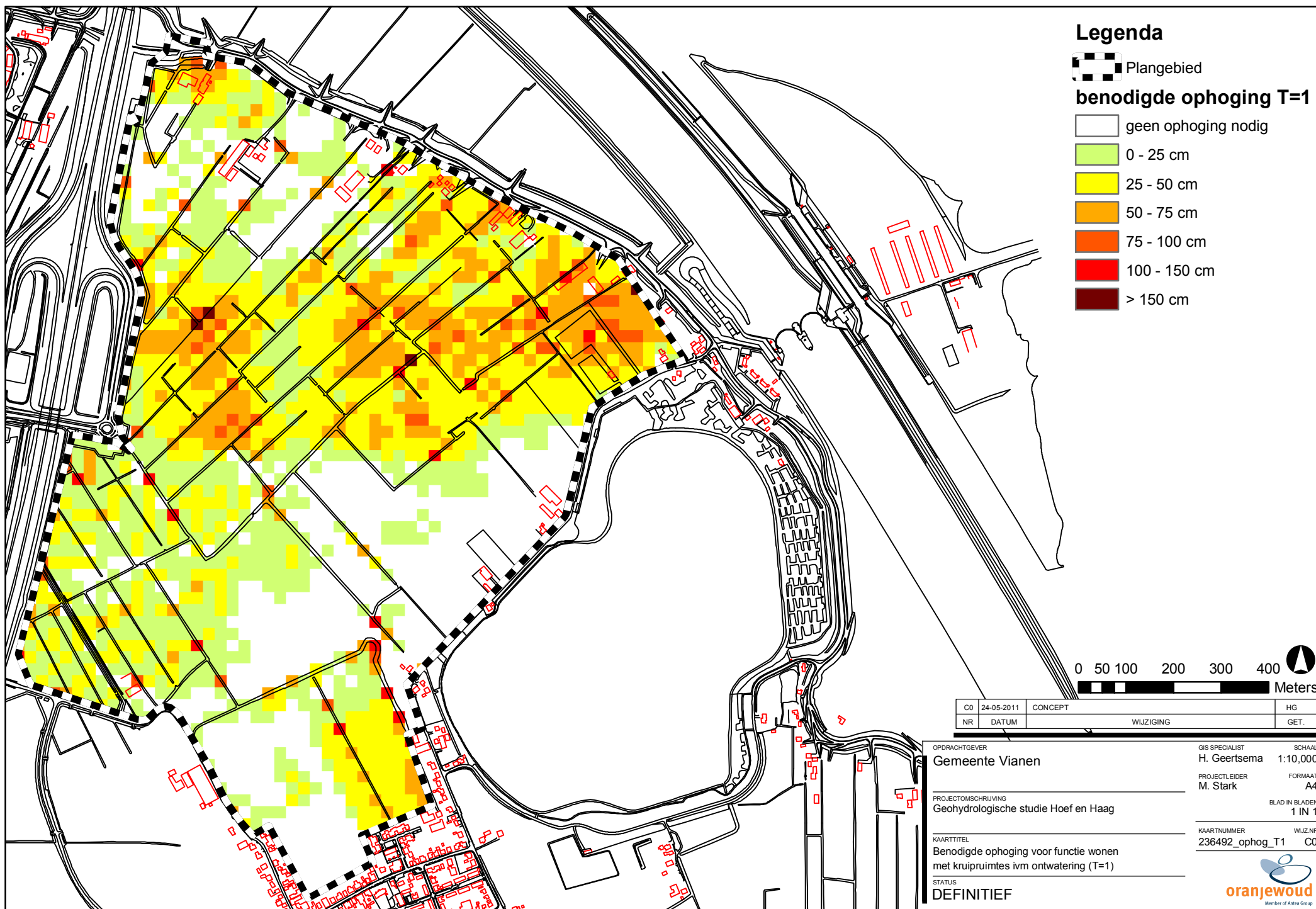
CUR

- [Lit. 3] CUR162, Construeren met grond, grondconstructies op en in weinig draagkrachtige en sterk samendrukbare ondergrond, Civieltechnisch Centrum Uitvoering Research en Regelgeving, Gouda, april 1993;

Rapport(ten)

- [Lit.4] Geohydrologische studie: Hoef en Haag te Vianen, Ingenieursbureau Oranjewoud, Projectnummer 236492, revisie 0, 27 mei 2011.





Bijlage 11.3 Profielen

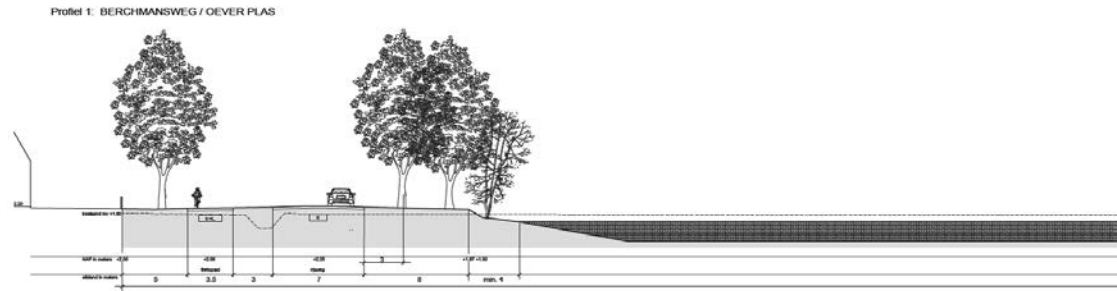
		Directe bouwkosten/m1		Indirecte bouwkosten																	
Profielen Masterplan		Algemene bouwplaatskosten		Algemene kosten		Winst en risico		Nader te detailleren		Objectrisico's		Totaal direct + indirect		Toegepaste profiellengte		Raming					
		2%		8%		5%		15%		10%		40%									
profiel 1	Berchmansweg/oever plas	€	1.390	€	28	€	111	€	70	€	209	€	139	€	1.946	672	€	1.307.712			
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	355	€	770.847			
profiel 8	Straat richting dijk	€	1.116	€	22	€	89	€	56	€	167	€	112	€	1.562	464	€	724.954			
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	1.155	€	1.733.424			
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	2.465	€	3.927.238			
profiel 13	Lekdijk			€	-	€	-	€	-	€	-	€	-				€	-			
profiel 13	Straat richting dijk	€	1.425	€	29	€	114	€	71	€	214	€	143	€	1.995	678	€	1.352.610			
profiel 14	Woonstraat /erf bij de dijk	€	1.226	€	25	€	98	€	61	€	184	€	123	€	1.716	613	€	1.052.153			
profiel 15	Woonstraat/erf achter het lint	€	1.131	€	23	€	90	€	57	€	170	€	113	€	1.583	1.517	€	2.402.018			
Totaal															10.013	€	17.847.105				

Directe bouwkosten per kostensoort/profiel	Profiel												Totaal
	1	2	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	€ 9.240	€ 3.938	€ 3.994	€ 4.930	€ 9.765	€ 10.828	€ 9.636	€ 27.731	€ 10.848	€ 6.896	€ 17.066	€ 114.872	
Voetpad													
Tegels 30x30x6 cm	€ -	€ 35.000,00	€ 35.500,00	€ 23.200,00	€ 97.650,00	€ 57.750,00	€ -	€ 246.500,00	€ 106.785,00	€ 30.650,00	€ -	€ 633.035	
zand 0,30 m1 dik	€ -	€ 6.300,00	€ 6.390,00	€ 5.220,00	€ 17.577,00	€ 10.395,00	€ -	€ 44.370,00	€ 20.746,80	€ 5.517,00	€ -	€ 116.516	
OB 6/20 in de specie, grijs	€ -	€ 12.600,00	€ 12.780,00	€ 8.352,00	€ 30.132,00	€ 20.790,00	€ -	€ 44.370,00	€ 12.204,00	€ 11.034,00	€ -	€ 152.262	
OB 10/20 in de specie, grijs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.138,00	€ -	€ -	€ 54.230,00	€ 29.832,00	€ 6.743,00	€ -	€ 96.943	
OB 12/25 in de specie, grijs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Rijbaan													
riolering ø315, PVC	€ -	€ 63.000,00	€ -	€ 83.520,00	€ 100.440,00	€ 207.900,00	€ 213.480,00	€ 443.700,00	€ 122.040,00	€ 110.340,00	€ 273.060,00	€ 1.617.480	
riolering ø500, beton ongewap.	€ 134.400,00	€ -	€ 71.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 205.400	
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	€ 30.240	€ 15.750	€ 15.975	€ 20.880	€ 25.110	€ 51.975	€ 53.370	€ 110.925	€ 30.510	€ 27.585	€ 68.265	€ 450.585	
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	€ 317.520	€ 78.750	€ 159.750	€ 114.840	€ 175.770	€ 285.863	€ 320.220	€ 721.013	€ 167.805	€ 220.680	€ 546.120	€ 3.108.330	
herstraten inclusief breuk in wrn fase	€ 105.840	€ 26.250	€ 31.950	€ 38.280	€ 33.480	€ 95.288	€ 106.740	€ 166.388	€ 55.935	€ 73.560	€ 182.040	€ 915.750	
zand 0,50 m1 dik	€ 30.240	€ 15.750	€ 15.975	€ 20.880	€ 33.480	€ 51.975	€ 57.818	€ 129.413	€ 30.510	€ 41.378	€ 102.398	€ 529.815	
zand 0,30 m1 dik	€ -	€ -	€ 6.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.390	
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	€ 30.576	€ 11.375	€ 13.845	€ 15.080	€ 18.135	€ 37.538	€ 38.545	€ 72.101	€ 24.239	€ 19.923	€ 44.372	€ 325.728	
Brekerzand 0,05 m1/m2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
TB 13/15x25, grijs	€ 67.200	€ 17.500	€ 35.500	€ 23.200	€ 27.900	€ 57.750	€ 59.300	€ 123.250	€ 101.700	€ 30.650	€ 75.850	€ 619.800	
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	€ 40.320	€ 10.500	€ 21.300	€ 13.920	€ 16.740	€ 34.650	€ 35.580	€ 73.950	€ 20.340	€ 18.390	€ 45.510	€ 331.200	
molgoot 50 cm breed	€ 40.320	€ 21.000	€ 21.300	€ 27.840	€ 33.480	€ 69.300	€ 71.160	€ 147.900	€ 40.680	€ 36.780	€ 91.020	€ 600.780	
halfverharding, dik 0,10 m	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
zand 0,50 m1 dik	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Lichtmast	€ 70.560	€ 36.750	€ 74.550	€ 48.720	€ 58.590	€ 121.275	€ 124.530	€ 258.825	€ 71.190	€ 64.365	€ 159.285	€ 1.088.640	
Hydrant, ondergronds	€ 16.800	€ 8.750	€ 8.875	€ 11.600	€ 13.950	€ 28.875	€ 29.650	€ 61.625	€ 16.950	€ 15.325	€ 37.925	€ 250.325	
wegmarkering (Borden)	€ 2.016	€ 1.050	€ 1.065	€ 1.392	€ 1.674	€ 3.465	€ 3.558	€ 7.395	€ 2.034	€ 1.839	€ 4.551	€ 30.039	
Groenstrook	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
grondwerk bermen, prof+inzaaien	€ -	€ -	€ 4.260	€ 6.496	€ 5.580	€ 21.945	€ 28.464	€ -	€ 36.612	€ -	€ 9.102	€ 112.459	
grondwerk bomen 9 m3/st	€ 13.608	€ 3.544	€ 3.594	€ 14.094	€ 5.650	€ 24.948	€ 12.809	€ 24.958	€ 20.594	€ 6.207	€ 15.360	€ 145.365	
bomen	€ 25.200	€ 6.563	€ 6.656	€ 26.100	€ 10.463	€ 46.200	€ 23.720	€ 46.219	€ 38.138	€ 11.494	€ 28.444	€ 269.195	
Haag	€ -	€ -	€ -	€ 9.280	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.780	€ 12.260	€ 15.170	€ 43.490	
Water					€ -								
damwand (beton, zonder hekwerk)					€ 957.528							€ 957.528	
ontgraven en afvoeren grond					€ 26.784							€ 26.784	
Totaal directe kosten	€ 934.080	€ 374.369	€ 550.649	€ 517.824	€ 1.706.015	€ 1.238.709	€ 1.188.580	€ 2.804.862	€ 966.472	€ 751.615	€ 1.715.537	€ 12.748.711	

Totalen per kostensoort	Grondwerk	Riolering	BRM/WRM	Verlichting etc	Groen	Water in profielen	Totaal
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1			€ 114.872				
Voetpad							
Tegels 30x30x6 cm			€ 633.035				
zand 0,30 m1 dik			€ 116.516				
OB 6/20 in de specie, grijs			€ 152.262				
OB 10/20 in de specie, grijs			€ 96.943				
OB 12/25 in de specie, grijs			€ -				
Rijbaan							
riolering ø315, PVC	€ 1.617.480						
riolering ø500, beton ongewap.	€ 205.400						
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	€ 450.585						
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin		€ 3.108.330					
herstraten inclusief breuk in wrn fase		€ 915.750					
zand 0,50 m1 dik		€ 529.815					
zand 0,30 m1 dik		€ 6.390					
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2		€ 325.728					
Brekerzand 0,05 m1/m2		€ -					
TB 13/15x25, grijs		€ 619.800					
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs		€ 331.200					
molgoot 50 cm breed		€ 600.780					
halfverharding, dik 0,10 m		€ -					
zand 0,50 m1 dik		€ -					
Lichtmast				€ 1.088.640			
Hydrant, ondergronds				€ 250.325			
wegmarkering (Borden)				€ 30.039			
Groenstrook							
grondwerk bermen, prof+inzaaien					€ 112.459		
grondwerk bomen 9 m3/st					€ 145.365		
bomen					€ 269.195		
Haag					€ 43.490		
Water							
damwand (beton, zonder hekwerk)						€ 957.528	
ontgraven en afvoeren grond						€ 26.784	
Totaal directe kosten	€ -	€ 2.273.465	€ 7.551.421	€ 1.369.004	€ 570.509	€ 984.312	€ 12.748.711
Totaal bijkomende kosten	€ -	€ 909.386	€ 3.020.568	€ 547.602	€ 228.204	€ 393.725	€ 5.099.485
Totaal raming	€ -	€ 3.182.851	€ 10.571.990	€ 1.916.606	€ 798.713	€ 1.378.037	€ 17.848.196

<u>Profiel 1:</u>	Berchmansweg	21,5 m1			
Uitgangspunt standaard materialen.		Totaalraming			
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	11,00	€ 1,25	€ 13,75	€ 9.240,00
Voetpad					
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1		€ 25,00	€ -	€ -
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€ 4,50	€ -	€ -
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1		€ 9,00	€ -	€ -
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1		€ 11,00	€ -	€ -
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1		€ 13,00	€ -	€ -
Rijbaan					
riolering ø315, PVC	m1/m1		€ 90,00	€ -	€ -
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1	2,00	€ 100,00	€ 200,00	€ 134.400,00
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€ 225,00	€ 45,00	€ 30.240,00
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	10,50	€ 45,00	€ 472,50	€ 317.520,00
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	10,50	€ 15,00	€ 157,50	€ 105.840,00
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	6,00	€ 7,50	€ 45,00	€ 30.240,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€ 4,50	€ -	€ -
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	7,00	€ 6,50	€ 45,50	€ 30.576,00
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€ 4,00	€ -	€ -
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	4,00	€ 25,00	€ 100,00	€ 67.200,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	4,00	€ 15,00	€ 60,00	€ 40.320,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€ 30,00	€ 60,00	€ 40.320,00
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€ 5,00	€ -	€ -
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€ 7,50	€ -	€ -
Lichtmast	st/m1	0,07	€ 1.500,00	€ 105,00	€ 70.560,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€ 2.500,00	€ 25,00	€ 16.800,00
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€ 150,00	€ 3,00	€ 2.016,00
Groenstrook					
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	0,00	€ 2,00	€ -	€ -
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,15	€ 135,00	€ 20,25	€ 13.608,00
bomen	st/m1	0,15	€ 250,00	€ 37,50	€ 25.200,00
Haag	m1/m1		€ 10,00	€ -	€ -
Profiel 1				€ 1.390,00 m1	€ 934.080,00

5	3,5	3	7	3
berm	fietspad	berm	rijweg	berm
boom				boom



toegepaste profiellengte 672 m1

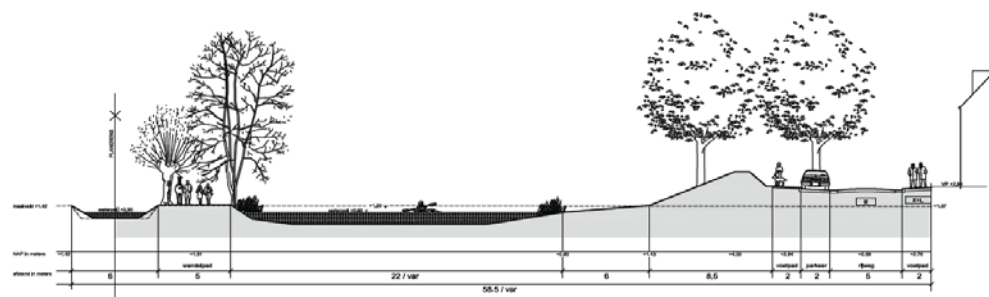
11 m1

Totaalraming

Profiel 2	:	€ 1.070,00 m1	€ 374.368,75
------------------	---	----------------------	---------------------

2	2	5	2
voetpad	parkeren	rijweg	voetpad

Profiel 2: WESTGRENS



350 ml

Profiel 7:

Wijkontsluiting

20 m1

Uitgangspunt standaard materialen.

Totaalraming

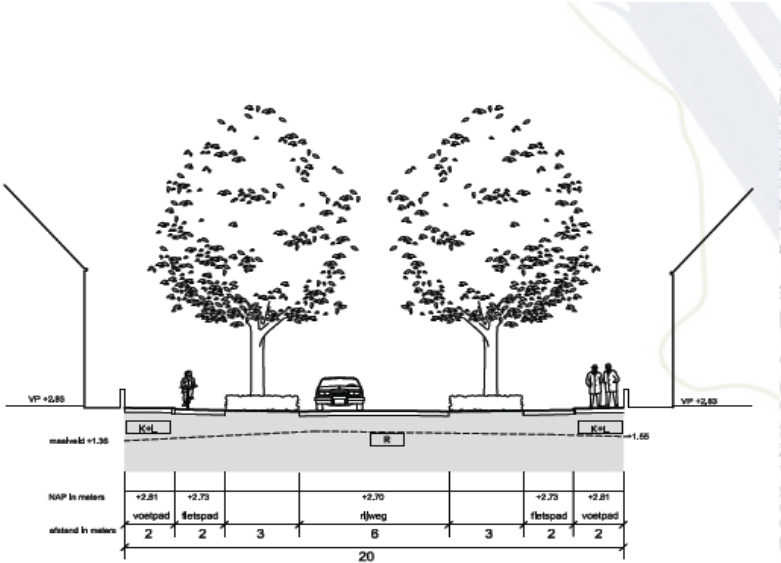
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	9,00	€ 1,25	€ 11,25	€ 3.993,75
Voetpad					€ -
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1	4,00	€ 25,00	€ 100,00	€ 35.500,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	4,00	€ 4,50	€ 18,00	€ 6.390,00
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1	4,00	€ 9,00	€ 36,00	€ 12.780,00
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1		€ 11,00	€ -	€ -
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1		€ 13,00	€ -	€ -
Rijbaan					
riolering ø315, PVC	m1/m1		€ 90,00	€ -	€ -
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1	2,00	€ 100,00	€ 200,00	€ 71.000,00
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€ 225,00	€ 45,00	€ 15.975,00
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	10,00	€ 45,00	€ 450,00	€ 159.750,00
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	6,00	€ 15,00	€ 90,00	€ 31.950,00
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	6,00	€ 7,50	€ 45,00	€ 15.975,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	4,00	€ 4,50	€ 18,00	€ 6.390,00
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	6,00	€ 6,50	€ 39,00	€ 13.845,00
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€ 4,00	€ -	€ -
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	4,00	€ 25,00	€ 100,00	€ 35.500,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	4,00	€ 15,00	€ 60,00	€ 21.300,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€ 30,00	€ 60,00	€ 21.300,00
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€ 5,00	€ -	€ -
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€ 7,50	€ -	€ -
Lichtmast	st/m1	0,14	€ 1.500,00	€ 210,00	€ 74.550,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€ 2.500,00	€ 25,00	€ 8.875,00
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€ 150,00	€ 3,00	€ 1.065,00
Groenstrook					
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	6,00	€ 2,00	€ 12,00	€ 4.260,00
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,08	€ 135,00	€ 10,13	€ 3.594,38
bomen	st/m1	0,08	€ 250,00	€ 18,75	€ 6.656,25
Haag	m1/m1		€ 10,00	€ -	€ -
Profiel 7	:		€ 1.551,00 m1		€ 550.649,38

toegepaste profiellengte

355 m1

2	2	3	6	3	2	2
voetpad	fietspad	berm	rijweg	berm	fietspad	voetpad
		boom		boom		

Profiel 7: WIJKONTSLUITING



Profiel 8: Straat richting dijk 16,5 m1

Uitgangspunt standaard materialen.

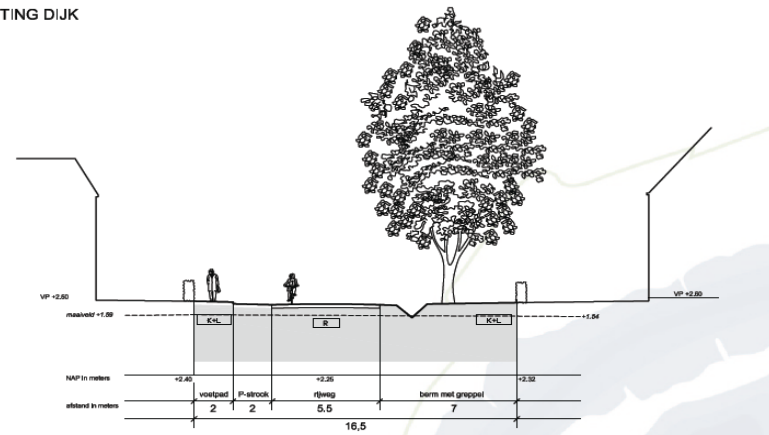
Totaalraming

Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	8,50	€ 1,25	€ 10,63	€ 4.930,00
Voetpad					€ -
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1	2,00	€ 25,00	€ 50,00	€ 23.200,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	2,50	€ 4,50	€ 11,25	€ 5.220,00
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1	2,00	€ 9,00	€ 18,00	€ 8.352,00
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1	0,00	€ 11,00	€ -	€ -
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1	0,00	€ 13,00	€ -	€ -
Rijbaan					
riolering ø315, PVC	m1/m1	2,00	€ 90,00	€ 180,00	€ 83.520,00
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1		€ 100,00	€ -	€ -
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€ 225,00	€ 45,00	€ 20.880,00
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	5,50	€ 45,00	€ 247,50	€ 114.840,00
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	5,50	€ 15,00	€ 82,50	€ 38.280,00
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	6,00	€ 7,50	€ 45,00	€ 20.880,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€ 4,50	€ -	€ -
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	5,00	€ 6,50	€ 32,50	€ 15.080,00
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€ 4,00	€ -	€ -
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2,00	€ 25,00	€ 50,00	€ 23.200,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2,00	€ 15,00	€ 30,00	€ 13.920,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€ 30,00	€ 60,00	€ 27.840,00
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€ 5,00	€ -	€ -
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€ 7,50	€ -	€ -
Lichtmast	st/m1	0,07	€ 1.500,00	€ 105,00	€ 48.720,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€ 2.500,00	€ 25,00	€ 11.600,00
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€ 150,00	€ 3,00	€ 1.392,00
Groenstrook					
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	7,00	€ 2,00	€ 14,00	€ 6.496,00
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,23	€ 135,00	€ 30,38	€ 14.094,00
bomen	st/m1	0,23	€ 250,00	€ 56,25	€ 26.100,00
Haag	m1/m1	2,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 9.280,00
			Profiel 8	€ 1.116,00 m1	€ 517.824,00

	2	2	5,5	7			
	voetpad	parkeren	rijweg	berm			

boom

Profiel 8: STRAAT RICHTING DIJK



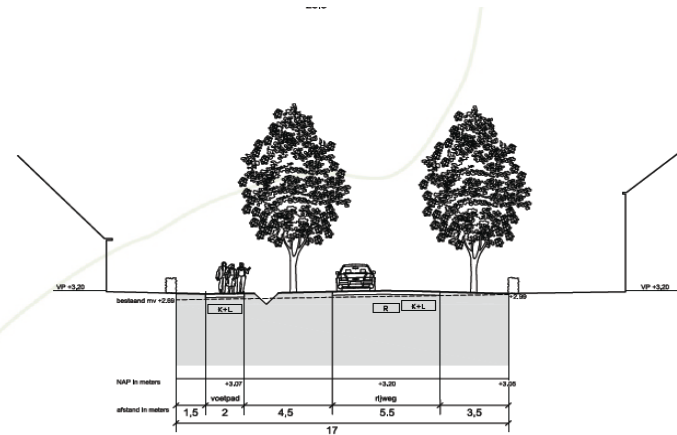
toegepaste profiellengte

464 m1

Profiel 10:	Lint	17 m1				
Uitgangspunt standaard materialen.					Totaalraming	
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	7,50	€ 1,25	€ 9,38	€ 10.828,13	
Voetpad					€ -	
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1	2,00	€ 25,00	€ 50,00	€ 57.750,00	
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	2,00	€ 4,50	€ 9,00	€ 10.395,00	
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1	2,00	€ 9,00	€ 18,00	€ 20.790,00	
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1	0,00	€ 11,00	€ -	€ -	
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1	0,00	€ 13,00	€ -	€ -	
Rijbaan						
riolering ø315, PVC	m1/m1	2,00	€ 90,00	€ 180,00	€ 207.900,00	
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1		€ 100,00	€ -	€ -	
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€ 225,00	€ 45,00	€ 51.975,00	
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	5,50	€ 45,00	€ 247,50	€ 285.862,50	
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	5,50	€ 15,00	€ 82,50	€ 95.287,50	
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	6,00	€ 7,50	€ 45,00	€ 51.975,00	
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€ 4,50	€ -	€ -	
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	5,00	€ 6,50	€ 32,50	€ 37.537,50	
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€ 4,00	€ -	€ -	
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2,00	€ 25,00	€ 50,00	€ 57.750,00	
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2,00	€ 15,00	€ 30,00	€ 34.650,00	
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€ 30,00	€ 60,00	€ 69.300,00	
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€ 5,00	€ -	€ -	
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€ 7,50	€ -	€ -	
Lichtmast	st/m1	0,07	€ 1.500,00	€ 105,00	€ 121.275,00	
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€ 2.500,00	€ 25,00	€ 28.875,00	
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€ 150,00	€ 3,00	€ 3.465,00	
Groenstrook						
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	9,50	€ 2,00	€ 19,00	€ 21.945,00	
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,16	€ 135,00	€ 21,60	€ 24.948,00	
bomen	st/m1	0,16	€ 250,00	€ 40,00	€ 46.200,00	
Haag	m1/m1		€ 10,00	€ -	€ -	
Profiel 10 :			€ 1.072,00 m1	€ 1.238.708,63		

1,5	2	4,5	5,5	3,5
berm	voetpad	berm	rijweg	berm

Profiel 10: LINT



toegepaste profiellengte 1155 m1

Profiel 10:	Lint	18 m1				
Uitgangspunt standaard materialen.		Totaalraming				
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	6,50	€ 1,25	€ 8,13	€ 11.724,38	
Voetpad					€ -	
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1		€ 25,00	€ -	€ -	
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€ 4,50	€ -	€ -	
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1		€ 9,00	€ -	€ -	
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1		€ 11,00	€ -	€ -	
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1		€ 13,00	€ -	€ -	
Rijbaan						
riolering ø315, PVC	m1/m1	2,00	€ 90,00	€ 180,00	€ 259.740,00	
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1		€ 100,00	€ -	€ -	
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€ 225,00	€ 45,00	€ 64.935,00	
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	6,00	€ 45,00	€ 270,00	€ 389.610,00	
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	6,00	€ 15,00	€ 90,00	€ 129.870,00	
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	6,50	€ 7,50	€ 48,75	€ 70.346,25	
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€ 4,50	€ -	€ -	
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	5,00	€ 6,50	€ 32,50	€ 46.897,50	
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€ 4,00	€ -	€ -	
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2,00	€ 25,00	€ 50,00	€ 72.150,00	
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2,00	€ 15,00	€ 30,00	€ 43.290,00	
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€ 30,00	€ 60,00	€ 86.580,00	
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€ 5,00	€ -	€ -	
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€ 7,50	€ -	€ -	
Lichtmast	st/m1	0,07	€ 1.500,00	€ 105,00	€ 151.515,00	
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€ 2.500,00	€ 25,00	€ 36.075,00	
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€ 150,00	€ 3,00	€ 4.329,00	
Groenstrook						
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	12,00	€ 2,00	€ 24,00	€ 34.632,00	
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,08	€ 135,00	€ 10,80	€ 15.584,40	
bomen	st/m1	0,08	€ 250,00	€ 20,00	€ 28.860,00	
Haag	m1/m1		€ 10,00	€ -	€ -	
Profiel 10	:		€ 1.002,00 m1	€ 1.446.138,53		

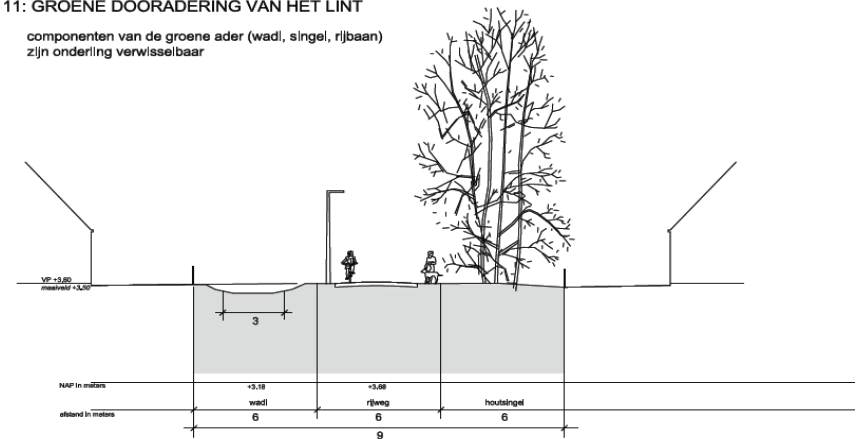
toegepaste profiellengte

1443 m1

		6	6	6
		wadi	rijweg	berm

Profiel 11: GROENE DOORADERING VAN HET LINT

componenten van de groene ader (wadi, singel, rijbaan)
zijn onderling verwisselbaar



Profiel 12: Woonstraat compact dorps 10,5 m1

Uitgangspunt standaard materialen.

Totaalraming

Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	9,00	€	1,25	€	11,25	€	27.731,25
Voetpad							€	-
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1	4,00	€	25,00	€	100,00	€	246.500,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	4,00	€	4,50	€	18,00	€	44.370,00
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1	2,00	€	9,00	€	18,00	€	44.370,00
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1	2,00	€	11,00	€	22,00	€	54.230,00
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1	0,00	€	13,00	€	-	€	-
Rijbaan								
riolering ø315, PVC	m1/m1	2,00	€	90,00	€	180,00	€	443.700,00
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1		€	100,00	€	-	€	-
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€	225,00	€	45,00	€	110.925,00
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	6,50	€	45,00	€	292,50	€	721.012,50
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	4,50	€	15,00	€	67,50	€	166.387,50
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	7,00	€	7,50	€	52,50	€	129.412,50
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€	4,50	€	-	€	-
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	4,50	€	6,50	€	29,25	€	72.101,25
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€	4,00	€	-	€	-
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2,00	€	25,00	€	50,00	€	123.250,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2,00	€	15,00	€	30,00	€	73.950,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€	30,00	€	60,00	€	147.900,00
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€	5,00	€	-	€	-
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€	7,50	€	-	€	-
Lichtmast	st/m1	0,07	€	1.500,00	€	105,00	€	258.825,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€	2.500,00	€	25,00	€	61.625,00
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€	150,00	€	3,00	€	7.395,00
Groenstrook								
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1		€	2,00	€	-	€	-
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,08	€	135,00	€	10,13	€	24.958,13
bomen	st/m1	0,08	€	250,00	€	18,75	€	46.218,75
Haag	m1/m1		€	10,00	€	-	€	-

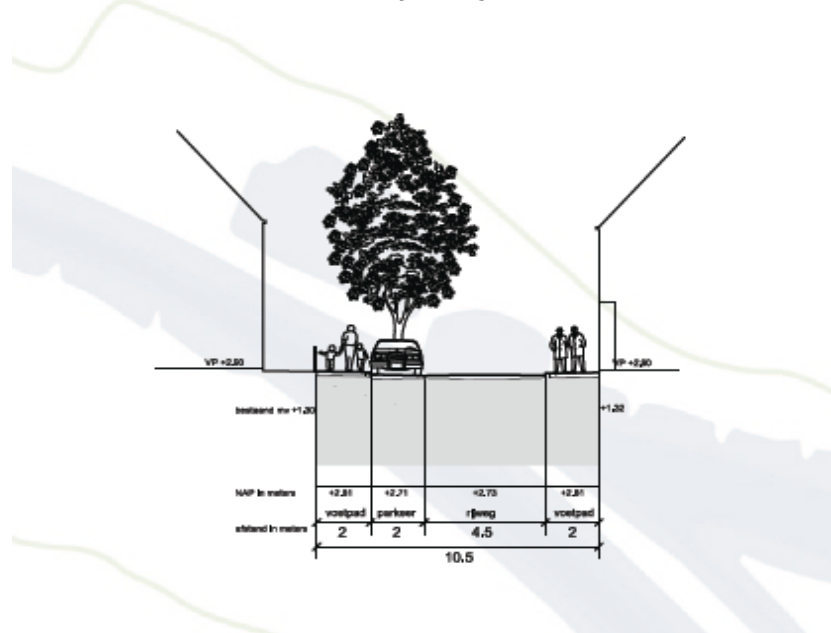
Profiel 12 : € 1.138,00 m1 € 2.804.861,88

toegepaste profiellengte 2465 m1

2	2	4,5	2
voetpad	parkeer	rijweg	voetpad

boom

Profiel 12: WOONSTRAAT -compact dorps



Profiel 13:

Straat richting dijk

38,8 m1

Uitgangspunt standaard materialen.

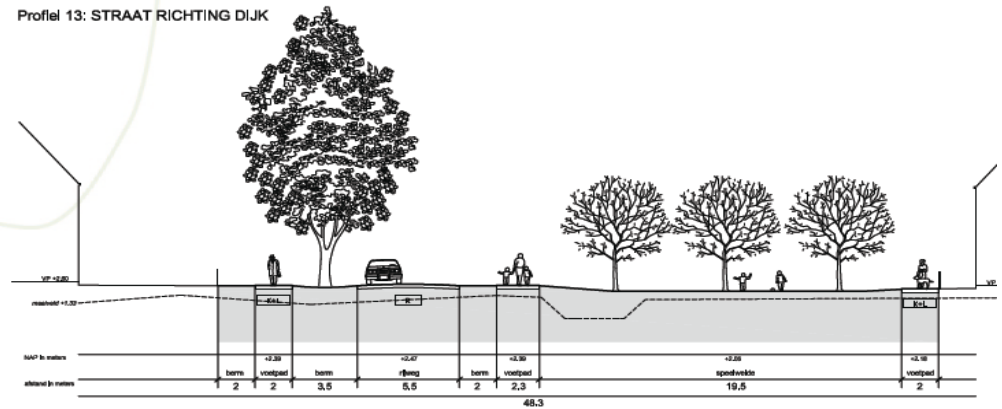
Totaalraming

Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	12,80	€ 1,25	€ 16,00	€ 10.848,00
Voetpad					€ -
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1	6,30	€ 25,00	€ 157,50	€ 106.785,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	6,80	€ 4,50	€ 30,60	€ 20.746,80
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1	2,00	€ 9,00	€ 18,00	€ 12.204,00
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1	4,00	€ 11,00	€ 44,00	€ 29.832,00
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1	0,00	€ 13,00	€ -	€ -
Rijbaan					
riolering ø315, PVC	m1/m1	2,00	€ 90,00	€ 180,00	€ 122.040,00
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1		€ 100,00	€ -	€ -
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€ 225,00	€ 45,00	€ 30.510,00
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	5,50	€ 45,00	€ 247,50	€ 167.805,00
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	5,50	€ 15,00	€ 82,50	€ 55.935,00
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	6,00	€ 7,50	€ 45,00	€ 30.510,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€ 4,50	€ -	€ -
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	5,50	€ 6,50	€ 35,75	€ 24.238,50
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€ 4,00	€ -	€ -
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	6,00	€ 25,00	€ 150,00	€ 101.700,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2,00	€ 15,00	€ 30,00	€ 20.340,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€ 30,00	€ 60,00	€ 40.680,00
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€ 5,00	€ -	€ -
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€ 7,50	€ -	€ -
Lichtmast	st/m1	0,07	€ 1.500,00	€ 105,00	€ 71.190,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€ 2.500,00	€ 25,00	€ 16.950,00
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€ 150,00	€ 3,00	€ 2.034,00
Groenstrook					
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	27,00	€ 2,00	€ 54,00	€ 36.612,00
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,23	€ 135,00	€ 30,38	€ 20.594,25
bomen	st/m1	0,23	€ 250,00	€ 56,25	€ 38.137,50
Haag	m1/m1	1,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 6.780,00

Profiel 13 : € 1.425,00 m1 € 966.472,05

2	2	3,5	5,5	2	2,3	19,5	2
berm	voetpad	berm	rijweg	berm	voetpad	speelweide	voetpad

boom bomen



toegepaste profiellengte

678 m1

—

—

Profiel 14:

Woonstraat / erf bij de dijk

10 m1

Uitgangspunt standaard materialen.

Totaalraming

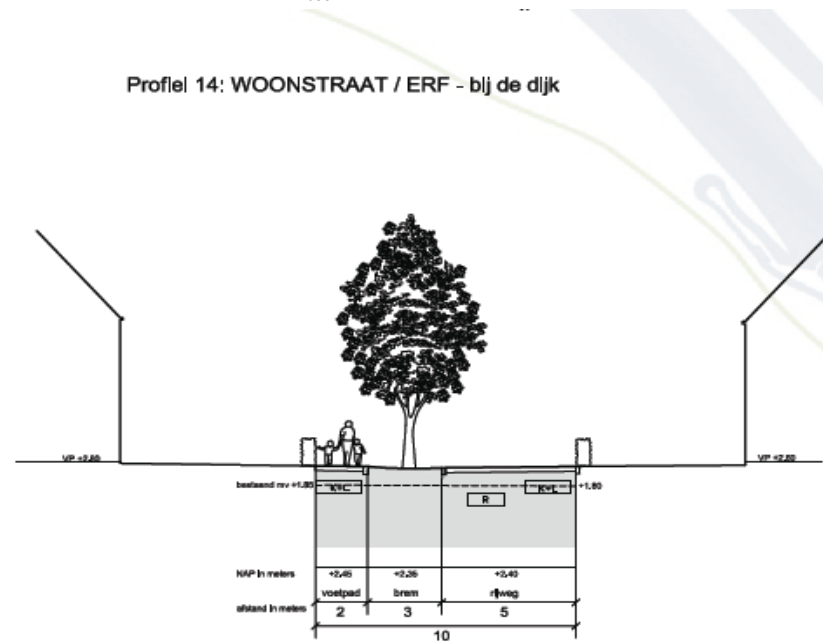
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	9,00	€	1,25	€	11,25	€	6.896,25
Voetpad							€	-
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1	2,00	€	25,00	€	50,00	€	30.650,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	2,00	€	4,50	€	9,00	€	5.517,00
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1	2,00	€	9,00	€	18,00	€	11.034,00
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1	1,00	€	11,00	€	11,00	€	6.743,00
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1	0,00	€	13,00	€	-	€	-
Rijbaan								
riolering ø315, PVC	m1/m1	2,00	€	90,00	€	180,00	€	110.340,00
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1		€	100,00	€	-	€	-
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€	225,00	€	45,00	€	27.585,00
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	8,00	€	45,00	€	360,00	€	220.680,00
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	8,00	€	15,00	€	120,00	€	73.560,00
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	9,00	€	7,50	€	67,50	€	41.377,50
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€	4,50	€	-	€	-
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	5,00	€	6,50	€	32,50	€	19.922,50
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€	4,00	€	-	€	-
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2,00	€	25,00	€	50,00	€	30.650,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2,00	€	15,00	€	30,00	€	18.390,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€	30,00	€	60,00	€	36.780,00
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€	5,00	€	-	€	-
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€	7,50	€	-	€	-
Lichtmast	st/m1	0,07	€	1.500,00	€	105,00	€	64.365,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€	2.500,00	€	25,00	€	15.325,00
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€	150,00	€	3,00	€	1.839,00
Groenstrook								
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1		€	2,00	€	-	€	-
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,08	€	135,00	€	10,13	€	6.206,63
bomen	st/m1	0,08	€	250,00	€	18,75	€	11.493,75
Haag	m1/m1	2,00	€	10,00	€	20,00	€	12.260,00

Profiel 14 : € 1.226,00 m1 € 751.614,63

2	3	5	
voetpad	berm	rijweg	

boom

Profiel 14: WOONSTRAAT / ERF - bij de dijk



toegepaste profiellengte

613 m1

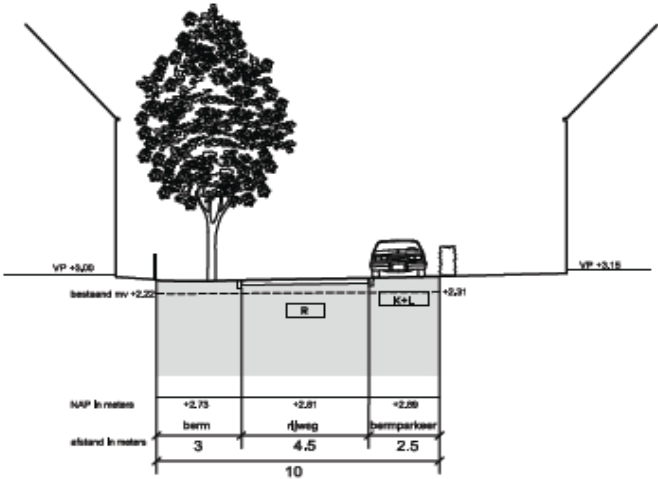
Profiel 15:	Woonstraat /achter het lint					10 m1		
Uitgangspunt standaard materialen.						Totaalraming		
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	9,00	€	1,25	€	11,25	€	17.066,25
Voetpad							€	-
Tegels 30x30x6 cm	m2/m1		€	25,00	€	-	€	-
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€	4,50	€	-	€	-
OB 6/20 in de specie, grijs	m1/m1		€	9,00	€	-	€	-
OB 10/20 in de specie, grijs	m1/m1		€	11,00	€	-	€	-
OB 12/25 in de specie, grijs	m1/m1		€	13,00	€	-	€	-
Rijbaan								
riolering ø315, PVC	m1/m1	2,00	€	90,00	€	180,00	€	273.060,00
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1		€	100,00	€	-	€	-
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,20	€	225,00	€	45,00	€	68.265,00
gebakken kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	8,00	€	45,00	€	360,00	€	546.120,00
herstraten inclusief breuk in wrm fase	m2/m1	8,00	€	15,00	€	120,00	€	182.040,00
zand 0,50 m1 dik	m2/m1	9,00	€	7,50	€	67,50	€	102.397,50
zand 0,30 m1 dik	m2/m1		€	4,50	€	-	€	-
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	4,50	€	6,50	€	29,25	€	44.372,25
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1		€	4,00	€	-	€	-
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2,00	€	25,00	€	50,00	€	75.850,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2,00	€	15,00	€	30,00	€	45.510,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2,00	€	30,00	€	60,00	€	91.020,00
halfverharding, dik 0,10 m	m2/m1		€	5,00	€	-	€	-
zand 0,50 m1 dik	m2/m1		€	7,50	€	-	€	-
Lichtmast	st/m1	0,07	€	1.500,00	€	105,00	€	159.285,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,01	€	2.500,00	€	25,00	€	37.925,00
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€	150,00	€	3,00	€	4.551,00
Groenstrook								
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	3,00	€	2,00	€	6,00	€	9.102,00
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,08	€	135,00	€	10,13	€	15.359,63
bomen	st/m1	0,08	€	250,00	€	18,75	€	28.443,75
Haag	m1/m1	1,00	€	10,00	€	10,00	€	15.170,00

Profiel 15
:
€
1.131,00
m1
€
1.715.537,38

	3	4,5	2,5
	berm	rijweg	parkeer

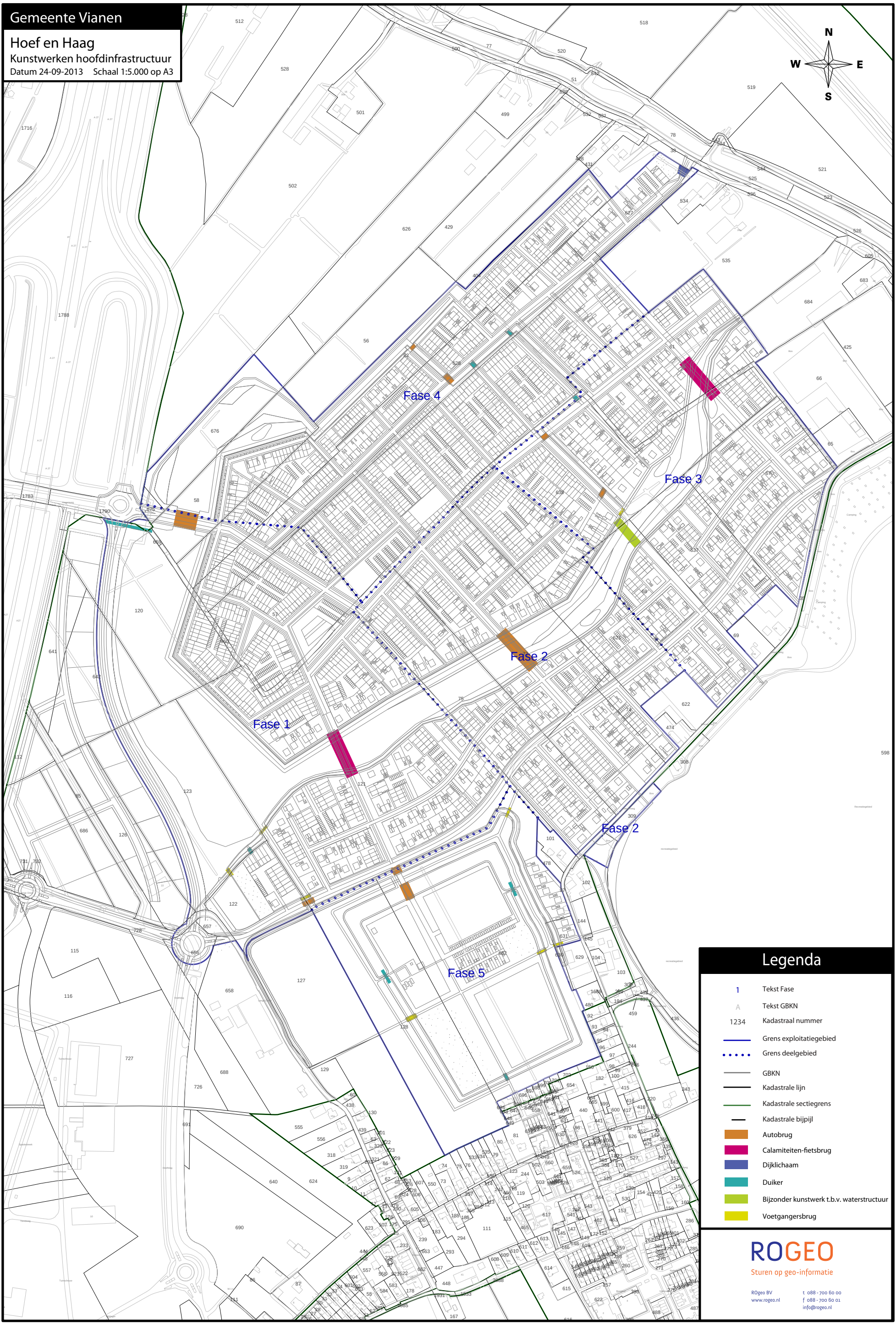
boom

Profiel 15: WOONSTRAAT / ERF – achter het lint



toegepaste profiellengte
1517 m1

Bijlage 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
	Dijklichaam
	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 11.5 rapport Fietsroute



Advies

Engineering

Realisatie

Management

Fietsroute Hoef en Haag – centrum Vianen



Gemeente Vianen

Gemeente Vianen

Fietsroute

Hoef en Haag – centrum Vianen

Status	Eindconcept	Opdrachtgever	Gemeente Vianen
Kenmerk	GVi1301	Contactpersoon	Dhr. P. Perry
Versie/revisie	2		
Datum	23 mei 2013		
Opdrachtnemer	Megaborn		
Opgesteld door	Eddy Michels		
Gecontroleerd door	Ruud Vermeulen		

Inhoudsopgave

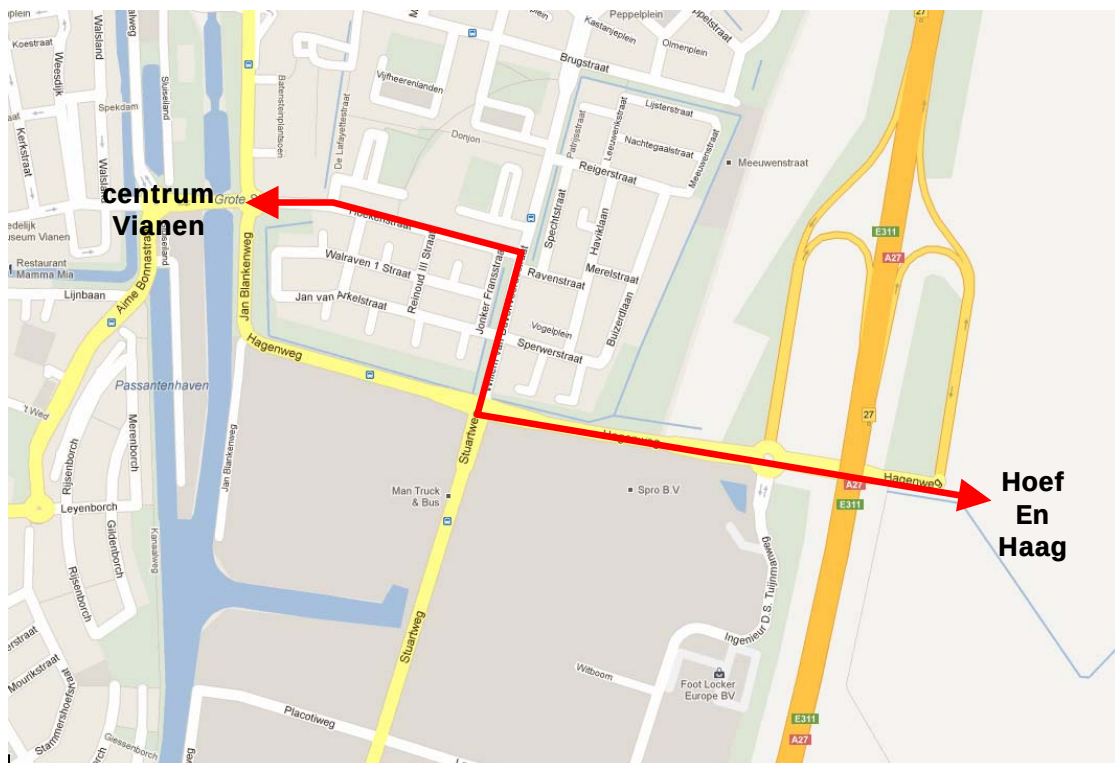
1	Fietsroute Hoef en Haag – centrum Vianen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Onderzoeksvragen	3
2	Nut en noodzaak ongelijkvloerse kruispunten ter hoogte van de rotondes A27	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Afwegingskader	4
2.3	Uitgangspunten	4
2.4	Potentiële conflicten	5
3	Ontwerp fietsroute Hoekenstraat – Willem van Duvenvoordestraat - Hagenweg	7
4	Capaciteit westelijke rotonde op- en afrit A27 / Hagenweg	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Werkwijze	9
4.3	Uitgangspunten	9
4.4	Verwachte verkeersintensiteiten 2020	10
4.5	Doorrekening Meerstrooksrotondeverkenner	10
5	Opstellen maatregelenpakket en kostenraming	12
	Bijlagen	13

1 Fietsroute Hoef en Haag – centrum Vianen

1.1 Inleiding

De gemeente Vianen is voornemens om woningbouwplan Hoef en Haag ten oosten van de A27 te ontwikkelen. In totaal zullen in het projectgebied circa 1.800 woningen gefaseerd worden gerealiseerd. Momenteel is er een globaal verkavelingsplan opgesteld en is er een globale ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerd verkeer, het fietsverkeer en het openbaar vervoer ontwikkeld.

Als gevolg van de ontwikkeling van Hoef en Haag zullen er nieuwe verkeersstromen ontstaan. In deze rapportage zijn een aantal verkeerskundige onderwerpen behandeld die van belang zijn voor de volgende stappen in de ontwikkeling van Hoef en Haag. De onderwerpen hebben betrekking op de fietsroute vanaf de rotonde Jan Blankenweg via de Hoekenstraat – Willem van Duvenvoordestraat – Hagenweg, tot aan de oostelijke rotonde A27 (zie kaart 1).



Kaart 1: fietsroute Hoef en Haag – centrum Vianen

1.2 Onderzoeksvragen

Achtereenvolgens komen de volgende onderzoeksvragen aan bod:

1. Wat is de nut en noodzaak van het ongelijkvloers aanleggen van het fietspad ter hoogte van de Berchmansweg (oostelijke rotonde op- en afrit A27) en Ing. DS Tuijnmanweg (westelijke rotonde op- en afrit A27) ?
2. Hoe ziet de ontsluitingsstructuur voor de fiets eruit op de route Hoekenstraat - Willem van Duvenvoordestraat – Hagenweg ?
3. Kan de westelijke rotonde ter hoogte van de op- en afrit A27 na realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen het verkeer voldoende verwerken ?
4. Welke maatregelen moeten genomen worden voor het verbeteren van de fietsroute en voor het aanpassen van de westelijke rotonde, en wat zijn hiervan de aanlegkosten ?

In de volgende hoofdstukken worden deze onderzoeksvragen beantwoord.

2 Nut en noodzaak ongelijkvloerse kruispunten ter hoogte van de rotondes A27

2.1 Inleiding

De fietsroute vanuit Hoef en Haag richting het centrum van Vianen kruist twee belangrijke ontsluitingswegen, namelijk de (nog aan te leggen) Berchmansweg en de (bestaande) Ing. DS Tuijnmanweg. De gemeente Vianen vraagt zich af of het noodzakelijk is om ter hoogte van deze wegen een fietstunnel aan te leggen of dat kan worden volstaan met een gelijkvloerse oversteek.

2.2 Afwegingskader

In de 'Ontwerpwijzer fietsverkeer' (CROW-publicatie 230) is aangegeven dat 'ongelijkvloerse voorzieningen gewenst of noodzakelijk zijn als andere kruispuntoplossingen niet voldoen aan de ontwerpeisen met betrekking tot directheid en veiligheid'. Ten aanzien van het aspect 'directheid', dat is hier niet aan de orde. Fietzers kunnen in een vrijwel directe lijn naar de overkant van de weg. Het aspect 'veiligheid' daarentegen is wel aan de orde. Dit aspect is geconcretiseerd aan de hand van het aantal potentiële conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer, en de ernst daarvan. Vervolgens is beoordeeld of dit aanvaardbaar is. Indien de verwachting is dat er sprake is van een onveilige situatie, dan is de nut en noodzaak voor een tunnel terecht.

Overigens dient opgemerkt te worden dat ook bromfietzers in de huidige situatie gebruik moeten maken van de fietsvoorzieningen langs de Hagenweg. Geadviseerd wordt om dit in de toekomst niet te wijzigen, met name vanwege de complexe verkeerssituatie ter hoogte van de twee rotondes (op- en afritten A27).

2.3 Uitgangspunten

Ten behoeve van het bepalen van de verwachte intensiteit van het (brom)fietsverkeer op de oversteeklocaties zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- realisatie van ca. 1.800 woningen in Hoef en Haag (bron: Masterplan). Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,2 (bron: CBS, 2012) resulteert dit in ca. 4.000 bewoners;
- gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon op een fiets, bromfiets of snorfiets in het ochtendspitsuur is 0,055 (bron: ASVV 2012);
- gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon op een fiets, bromfiets of snorfiets in het avondspitsuur is 0,060 (bron: ASVV 2012);
- 60% van alle fietsers van/naar Hoef en Haag rijdt via de Hagenweg. De overige 40% rijdt (o.a.) via de Lange Dreef of heeft een interne verplaatsing binnen Hoef en Haag.

De intensiteiten van het gemotoriseerd verkeer zijn afkomstig uit recente tellingen (zie paragraaf 4.4 en rapportage 'Verkeersstructuur Hoef en Haag', Megaborn mei 2012).

2.4 Potentiële conflicten

Aan de hand van de verwachte intensiteiten in 2020 voor zowel het gemotoriseerd verkeer als het (brom)fietsverkeer (zie figuur 2) is het aantal potentiële conflicten op de oversteekvoorzieningen bepaald.

	aantal motorvoertuigen	aantal (brom)fietsers
Ing. DS Tuijnmanweg		
ochtendspitsuur	604	182
avondspitsuur	566	194
Berchmansweg		
ochtendspitsuur	484	182
avondspitsuur	484	194

Figuur 2: intensiteiten ter hoogte van fietsoversteken

Uitgaande van een normale verdeling van het verkeersaanbod resulteert dit in het ochtendspitsuur in ca. 60 potentiële conflicten en in het avondspitsuur in ca. 25 potentiële conflicten. Bij dergelijke (lage) aantallen zijn ongelijkvloerse oversteken vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet noodzakelijk. Temeer omdat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer in beide richtingen laag is. Dit betekent dat de kans op een ernstig ongeval ook laag is, aangezien een snelheid vaak de ernst van het ongeval bepaalt.

Volgens de richtlijnen (CROW-uitgave 257: Turborotondes) is het wenselijk dat oversteken met zowel fietsers als bromfietsers in twee richtingen bij turborotondes altijd zodanig worden uitgevoerd dat (brom)fietsers voorrang moeten verlenen aan het kruisende gemotoriseerd verkeer. In de huidige situatie ter hoogte van de Ing. DS Tuijnmanweg is dit niet het geval (zie ook figuur 3).



Figuur 3: Huidige fietsoversteek ter hoogte van de Ing. DS Tuijnmanweg

Vooralsnog kan deze voorrangssituatie gehandhaafd blijven omdat:

- (brom)fietzers slechts één rijstrook tegelijk oversteken;
- de automobilist die de rotonde nadert, pas een keuze in een rijstrook moet maken na het passeren van de fietsoversteek;
- bij de meeste rotondes binnen de bebouwde kom van Vianen de fietser voorrang heeft op het gemotoriseerd verkeer.

3 Ontwerp fietsroute Hoekenstraat – Willem van Duvenvoordestraat - Hagenweg

In de huidige situatie zijn op het overgrote deel van de onderhavige route reeds fietsvoorzieningen aanwezig. Het gaat om:

- een tweerichtingenfietspad aan de zuidzijde van de Hagenweg, tussen de Willem van Duvenvoordestraat en de oostelijke rotonde A27. De vraag kan gesteld worden of dit fietspad aan de zuidzijde van de Hagenweg gehandhaafd moet blijven, of dat een fietspad aan de noordzijde van de Hagenweg wenselijker is. In overleg met de gemeente Vianen is afgesproken de ligging van dit fietspad niet te wijzigen. De verwachting is dat een noordelijke ligging niet haalbaar is vanuit het oogpunt van kosten (voor aanleg, grondaankoop en twee tunnels ter hoogte van op- en afritten A27);
- aan-/vrijliggende fietspaden op de Willem van Duvenvoordestraat. Deze fietspaden zijn in 2012 aangelegd en te smal volgens de richtlijnen (CROW-publicatie 230, Ontwerpwijzer fietsverkeer): circa 1,60 meter in plaats van de gewenste 2,00 meter. Gezien de beschikbare ruimte zijn er echter geen andere reële mogelijkheden.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn een belangrijke basis voor het ontwerp van de route (zie separate bijlage, tekening GVi1301-101 d.d. 22 mei 2013). Overige uitgangspunten in het ontwerp:

- er is rekening gehouden met de Stedenbouwkundige Visie Hoekenstraat d.d. 17 oktober 2011. In deze visie is sprake van de ontwikkeling van 3 locaties, zijnde de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen (zie ook figuur 4);



Figuur 4: ontwikkeling van 3 locaties in de Hoekenstraat (uit: Stedenbouwkundige Visie Hoekenstraat)

Uit deze visie komt naar voren dat het wegvak van de Hoekenstraat, tussen de rotonde Jan Blankenweg en De Lafayettestraat kan worden ingericht als (brom)fietspad. In de toekomstige situatie worden er geen percelen meer via dit wegvak ontsloten;

- ter hoogte van het kruispunt Hoekenstraat / De Lafayettestraat is een plateau voorzien om daarmee de aandacht te krijgen van het gemotoriseerd verkeer. Door middel van materiaal- en kleurgebruik moet duidelijk worden dat motorvoertuigen op de Hoekenstraat vanuit oostelijke richting niet meer richting de rotonde Jan Blankenweg mogen rijden;
- het voorstel is om de Hoekstraat in te richten als fietsstraat, een straat waar de fietser de belangrijkste verkeersdeelnemer is en waar de auto te gast is. Het profiel bestaat uit twee rode rijloper van 2,0 meter breed, gescheiden door een bolgestrate middengeleider van 0,5 meter zodat autoverkeer meer gedwongen wordt om achter de fietsers te blijven. Aan

- beide zijden is er nog een rabatstrook van 0,5 meter, om het conflict tussen parkeren en fietsers zoveel als mogelijk te verzachten;
- het onlangs door Megaborn ontworpen parkeerterrein nabij de Brede School is in het ontwerp geïntegreerd;
 - het aantal parkeervakken langs de Hoekenstraat neemt toe van 30 naar 34;
 - de zijwegen van de Hoekenstraat worden vormgegeven als inritconstructies, ten gunste van het comfort en doorstroming van de fietsers;
 - ter hoogte van het kruispunt Hoekenstraat/Van Duvenvoordestraat is een plateau voorzien. Dit benadrukt de oversteeklocatie van fietsers. Vanwege de ontsluitingsfunctie van de Van Duvenvoordestraat is het niet mogelijk om linksafslaande fietsers voorrang te geven;
 - de onlangs door Megaborn ontworpen rotonde op het kruispunt Hagenweg/Van Duvenvoordestraat, in het kader van Verkeersplan Bedrijventerrein De Hagen, is in het ontwerp geïntegreerd;
 - de maatregelen op het tweerichtingenfietspad langs de Hagenweg beperkt zich tot het herstraten van het fietspad (inclusief fundering), en het benadrukken van de bedrijfsinritten door middel van inritblokken en markering (zie ook figuur 5). Vanwege de ligging van kabels en leidingen is het niet realistisch om dit fietspad te asfalteren. De kosten lopen dan te hoog op.



Figuur 5: huidige situatie tweerichtingenfietspad langs de Hagenweg ter hoogte van de bedrijfsinritten

4 Capaciteit westelijke rotonde op- en afrit A27 / Hagenweg

4.1 Inleiding

In zowel het verkeersstructuurplan bedrijventerrein De Hagen (2011) als in het verkeersstructuurplan Hoef en Haag (2012) is de verwachte afwikkelcapaciteit van de westelijke rotonde A27 met de ruimtelijke ontwikkelingen niet onderzocht. In het onderzoek van DHV (2010) zijn uitspraken gedaan over de verwachte afwikkelcapaciteit. De uitgangspunten van dit onderzoek zijn echter verouderd. Om helder te krijgen wat de toekomstige verkeersafwikkeling in 2020 zal zijn, is een nieuw capaciteitsonderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk is dit onderzoek stapsgewijs beschreven.

4.2 Werkwijze

Door middel van visuele tellingen op dinsdag 29 januari 2013 in de ochtendspits van 07:00-09:00 uur en avondspits van 16:00-18:00 uur zijn per kwartier de aantallen, type voertuigen en richtingen in beeld gebracht. Op basis van de uitkomsten is het drukste ochtend- en avondspitsuur berekend.

Vervolgens zijn de huidige intensiteiten opgehoogd met de volgende factoren:

- autonome groei van het verkeer met 1% per jaar;
- extra verkeersbewegingen als gevolg van het woningbouwplan Hoef en Haag;
- extra verkeersbewegingen als gevolg van bedrijventerrein Gaasperwaard.

Dit resulteert in een verwacht verkeersaanbod 2020, rekening houdend met groei en ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3 Uitgangspunten

Ten behoeve van het bepalen van de afwikkelingscapaciteit van de westelijke rotonde op- en afrit A27/Hagenweg zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de berekeningen zijn gebaseerd op een situatie in 2020;
- 9% van het aantal verplaatsingen met betrekking tot het motief 'wonen' wordt gemaakt tussen 8:00 en 9:00 uur. 89% daarvan zijn vertrekkende verplaatsingen, 11% zijn aankomende verplaatsingen. 7% van het aantal verplaatsingen met betrekking tot het motief 'wonen' wordt gemaakt tussen 17:00 en 18:00 uur. 36% daarvan zijn vertrekkende verplaatsingen, 64% zijn aankomende verplaatsingen (uit: CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, tabel 7);
- 9% van het aantal verplaatsingen met betrekking tot het motief 'werken' wordt gemaakt tussen 8:00 en 9:00 uur. 24% daarvan zijn vertrekkende verplaatsingen, 76% zijn aankomende verplaatsingen. 8% van het aantal verplaatsingen met betrekking tot het motief 'werken' wordt gemaakt tussen 17:00 en 18:00 uur. 78% daarvan zijn vertrekkende verplaatsingen, 22% zijn aankomende verplaatsingen (uit: CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden tabel 13);
- de intensiteit op de noordelijke toegangsweg van/naar Hoef en Haag bedraagt 8.406 mvt/etmaal (uit: 'Verkeersstructuur Hoef en Haag', Megaborn, 15 mei 2012). 50% van dit verkeer heeft een herkomst of bestemming op de westelijke rotonde A27/Hagenweg;
- de verkeersproductie van het bedrijventerrein Gaasperwaard bedraagt 5.136 mvt/etmaal (uit: 'Verkeersstructuurplan bedrijventerrein De Hagen', Megaborn 2011). Op basis van een selected link in het VRU-model komt naar voren dat 66% van het verkeer van/naar dit bedrijventerrein een herkomst of bestemming heeft op de A27. 50% van dit verkeer heeft een herkomst of bestemming op de westelijke rotonde A27/Hagenweg.

4.4 Verwachte verkeersintensiteiten 2020

De recente getelde verkeersintensiteiten zijn opgehoogd met een autonome groei. Vervolgens zijn de intensiteiten nog opgehoogd vanwege de ontwikkelingen Hoef en Haag en Gaasperwaard, uitgaande van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.3. Dit leidt tot een verkeersaanbod tijdens het drukste ochtendspitsuur en avondspitsuur zoals weergegeven in figuur 6 en 7.

ochtendspits (mvt/uur)		telling	autonome	toename	toename	
richting		2013	groei	Hoef en	Gaasper-	totaal 2020
			2013-2020	Haag	waard	
vanaf viaduct A27	rechtsaf	6	0	269	30	305
	rechtdoor	111	8	50	6	175
	linksaf	150	11	17	2	180
vanaf Tuijnmanweg	rechtsaf	136	10	2	6	154
	rechtdoor	26	2	0	0	28
	linksaf	4	0	0	0	4
vanaf Hagenweg	rechtsaf	19	1	0	0	20
	rechtdoor	439	32	6	18	495
	linksaf	71	5	0	0	76
vanaf op/afrit A27	rechtsaf	349	25	0	0	374
	rechtdoor	203	15	0	0	218
	linksaf	0	0	33	94	127

Figuur 6: verwachte intensiteiten ochtendspitsuur 2020

avondspits (mvt/uur)		telling	autonome	toename	toename	
richting		2013	groei	Hoef en	Gaasper-	totaal 2020
			2013-2020	Haag	waard	
vanaf viaduct A27	rechtsaf	8	1	85	85	179
	rechtdoor	67	5	16	16	104
	linksaf	34	2	5	5	46
vanaf Tuijnmanweg	rechtsaf	228	16	9	2	255
	rechtdoor	129	9	0	0	138
	linksaf	32	2	0	0	34
vanaf Hagenweg	rechtsaf	8	1	0	0	9
	rechtdoor	67	5	28	5	105
	linksaf	34	2	0	0	36
vanaf op/afrit A27	rechtsaf	580	42	0	0	622
	rechtdoor	78	6	0	0	84
	linksaf	4	0	151	24	179

Figuur 7: verwachte intensiteiten 2020 avondspitsuur

4.5 Doorrekening Meerstrooksrotondeverkenner

De berekende verkeersintensiteiten zijn vervolgens ingevoerd in het kruispuntmodel "Meerstrooksrotondeverkenner". Op basis van een doorrekening kunnen vervolgens uitspraken worden gedaan of de huidige kruispuntvorm het berekende verkeersaanbod in 2020 kan verwerken. Indien dit niet het geval is zal globaal worden aangegeven welke aanvullende maatregelen dienen te worden genomen om te komen tot een acceptabele doorstroming op de rotonde.

De rotonde in haar huidige vorm is redelijk uniek en is niet '1 op 1' met de Meerstrooks-rotondeverkenner door te rekenen. De rotonde lijkt echter wel op meerdere rotondevormen, er echter er is steeds een klein verschil ten opzichte van de huidige rotondevorm. Een zogenaamde partiële eirotonde, eirotonde, partiële turborotonde of turborotonde.

Ochtendspits

Op basis van berekeningen met deze rotondevormen blijkt dat de rotonde in haar huidige vorm, na realisatie van Hoef en Haag en Gaasperwaard, het verkeer in de ochtendspits van 2020 voldoende kan verwerken. In het maatgevende ochtendspitsuur blijft de verzadigingsgraad van deze rotondevormen ruim onder de 0,9. Hoogste verzadigingsgraad is 0,71 op basis van een eirotonde (zie ook figuur 8). In bijlage 1 zijn de berekeningen weergegeven.

ochtendspitsuur	verzadigingsgraad	maatgevende richting
partiële eirotonde	0,70	noord
partiële turborotonde	0,53	west rechtsaf
eirotonde	0,71	noord
turborotonde	0,34	noord linksaf

Figuur 8: resultaten Meerstrooksrotondeverkenner ochtendspitsuur

Avondspits

Ook voor de avondspitssituatie 2020 blijkt dat de rotonde in haar huidige vorm het verkeer voldoende kan verwerken. In het maatgevende avondspitsuur blijft de verzadigingsgraad van de onderzochte rotondevormen ruim onder de 0,9. Hoogste verzadigingsgraad is 0,76 op basis van een eirotonde (zie ook figuur 9).

ochtendspitsuur	verzadigingsgraad	maatgevende richting
partiële eirotonde	0,76	noord
partiële turborotonde	0,49	noord rechtsaf
eirotonde	0,76	noord
turborotonde	0,35	noord rechtsaf

Figuur 9: resultaten Meerstrooksrotondeverkenner avondspitsuur

Uit beide berekeningen blijkt dat bij dergelijke kruispuntstromen de vormgeving van een volwaardige turborotonde leidt tot de laagste verzadigingsgraad. Om de huidige rotonde om te vormen tot een turborotonde is het noodzakelijk dat er een extra rijstrook richting het centrum (Hagenweg) wordt aangelegd én dat vanuit zuidelijke richting (Ing. DS Tuijnmanweg) een aparte rechtsafstrook wordt aangelegd. In dat geval daalt de verzadigingsgraad in het ochtendspitsuur en avondspitsuur naar respectievelijk 0,34 en 0,35. Uit de berekeningen blijkt dat in ieder geval tot 2020 deze aanpassingen niet noodzakelijk zijn.

5 Opstellen maatregelenpakket en kostenraming

Alle voorgestelde infrastructurele maatregelen uit de vorige hoofdstukken kunnen grofweg worden ingedeeld in 2 deeltrajecten, zijnde:

1. Hoekenstraat + inclusief kruispunt Hoekenstraat / Willem van Duvenvoordestraat. De belangrijkste maatregelen zijn:
 1. Aanleg fietspad en groenvoorzieningen tussen rotonde Jan Blankenweg en De Lafayettestraat;
 2. Aanleg plateau ter hoogte van het kruispunt Hoekenstraat / De Lafayettestraat;
 3. Aanleg fietsstraat, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen op de Hoekenstraat;
 4. Aanleg inritconstructies ter hoogte van de zijwegen van de Hoekenstraat;
 5. Aanleg plateau ter hoogte van het kruispunt Hoekenstraat / Willem van Duvenvoordestraat;
2. Hagenweg
 1. Herstraten van het bestaande fietspad (inclusief fundering);
 2. Aanleg inritconstructies ter hoogte van de toegangen van de bedrijven.

Van bovengenoemde maatregelen zijn de kosten bepaald middels een raming op basis van de SSK-systematiek. In figuur 10 is hiervan een samenvatting weergegeven. In deze raming zijn niet meegenomen, de kosten voor:

- de aanleg van de rotonde ter hoogte van het kruispunt Hagenweg / Willem van Duvenvoordestraat;
- de aanleg van een fietspad tussen het bestaande fietspad langs de Hagenweg en Hoef en Haag.

kostencategorieën	voorzienbare kosten				risico reservering	totaal
	directe kosten benoemd	directe kosten nader te detaileren	indirecte kosten	totaal voorzienbare kosten		
kostengroep						
Fietsstraat Hoekenstraat + plateau W.v.Duvenvoordestraat						
bouwkosten	€ 292.141	€ 43.821	€ 78.515	€ 414.476	€ 62.171	€ 476.648
vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
engineeringkosten	€ -	€ -	€ -	€ 71.497	€ -	€ 71.497
overige bijkomende kosten	€ -	€ -	€ 71.497	€ 71.497	€ 7.150	€ 78.647
Subtotaal	€ 292.141	€ 43.821	€ 150.012	€ 557.470	€ 69.321	€ 626.792
Fietspad Hagenweg						
bouwkosten	€ 64.748	€ 6.475	€ 16.645	€ 87.867	€ 8.787	€ 96.654
vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
engineeringkosten	€ -	€ -	€ -	€ 14.498	€ -	€ 14.498
overige bijkomende kosten	€ 12.000	€ 1.200	€ -	€ 13.200	€ 1.980	€ 15.180
Subtotaal	€ 76.748	€ 7.675	€ 16.645	€ 115.565	€ 10.767	€ 126.332
Totale projectkosten (exclusief BTW)				€ 673.035	€ 80.088	€ 753.123

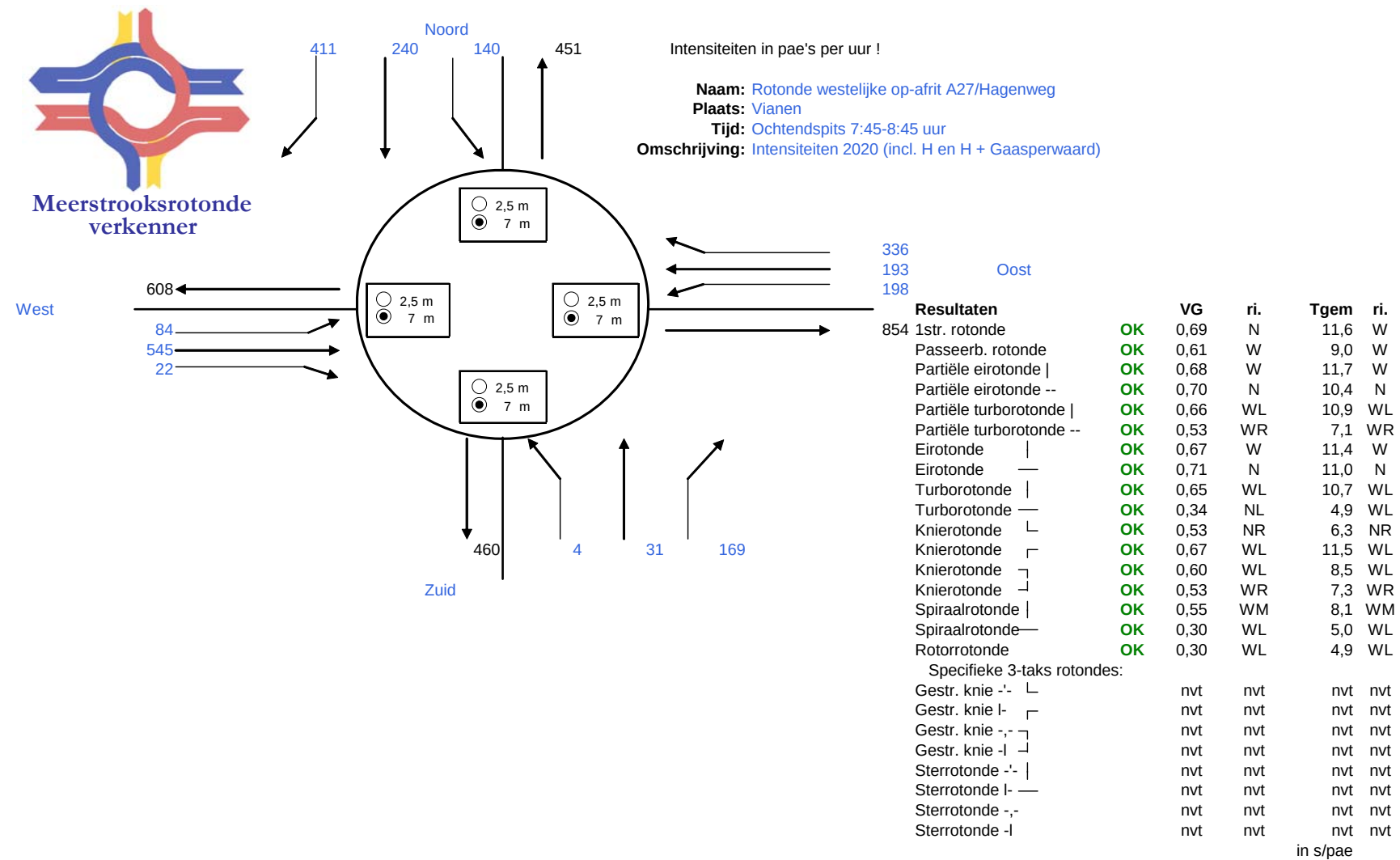
Figuur 10: overzicht geschatte kosten

Bijlagen

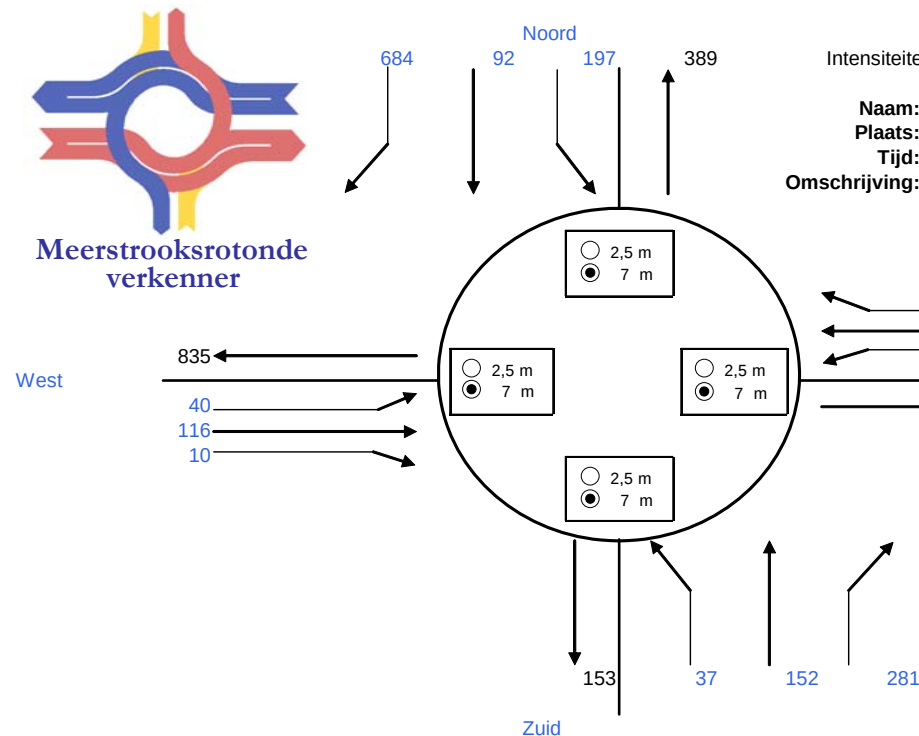
Bijlage 1: Berekeningen Meerstrooksrotondeverkenner voor rotonde westelijke op- en afrit
A27 / Hagenweg

Bijlage 1: Berekening Meerstrooksrotondeverkenner voor rotonde westelijke op- en afrit A27/Hagenweg

Ochtendspits 2020



Avondspits 2020



Resultaten	VG	ri.	Tgem	ri.
594 1str. rotonde	OK 0,74	N	10,5	N
Passeerb. rotonde	OK 0,21	N	3,5	Z
Partiële eirotonde	OK 0,56	NR	5,9	NR
Partiële eirotonde --	OK 0,76	N	11,6	N
Partiële turborotonde	OK 0,56	NR	5,9	NR
Partiële turborotonde --	OK 0,49	NR	5,0	NR
Eirotonde	OK 0,50	NR	5,2	NR
Eirotonde —	OK 0,76	N	11,6	N
Turborotonde	OK 0,50	NR	5,2	NR
Turborotonde —	OK 0,35	NR	4,3	NL
Knierotonde L	OK 0,57	NR	6,1	NR
Knierotonde —	OK 0,49	NR	5,0	NR
Knierotonde —	OK 0,35	NR	4,4	ZR
Knierotonde —	OK 0,22	ZR	3,6	ZR
Spiraalrotonde	OK 0,48	NR	5,0	NR
Spiraalrotonde —	OK 0,27	NR	3,7	NM
Rotorrotonde	OK 0,24	NM	3,6	NM
Specifieke 3-taks rotondes:				
Gestr. knie -L	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie L-	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie -,-	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie -L	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -L	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde L-	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -,-	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -L	nvt	nvt	nvt	nvt

in s/pae

Apeldoorn

Oak Building
Oude Apeldoornseweg 41-45
7333 NR Apeldoorn
Postbus 769
7301 BA Apeldoorn
T 055 711 3 711
F 055 711 3 710
E apeldoorn@megaborn.com

Breda

Brieltjenspolder 28b
4921 PJ Made
Postbus 7013
4800 GA Breda
T 076 820 00 70
F 076 820 00 79
E breda@megaborn.com

Leiderdorp

Sisalbaan 5H
2352 AZ Leiderdorp
Postbus 38
2350 AA Leiderdorp
T 071 820 09 80
F 071 820 09 81
E leiderdorp@megaborn.com

Waardenburg

Steenweg 17b
4181 AJ Waardenburg
Postbus 56
4180 BB Waardenburg
T 0418 65 49 00
F 0418 65 49 10
E info@megaborn.com

www.megaborn.com

Bijlage 11.6 rapport Verkeersstructuur



Advies

Engineering

Realisatie

Management

Verkeersstructuur Hoef en Haag



Gemeente Vianen

Gemeente Vianen

Verkeersstructuur
Hoef en Haag

Status	definitief	Opdrachtgever	Gemeente Vianen
Kenmerk	GVi1202	Contactpersoon	Dhr. P. Perry
Versie/revisie	3		
Datum	15 mei 2012		
Opdrachtnemer	Megaborn		
Opgesteld door	Eddy Michels		
Gecontroleerd door	André van Nieuwenhuijzen		
Vrijgegeven door		Paraaf	

Inhoudsopgave

1	Verkeersstructuur Hoef en Haag	3
2	Beoordeling wegcategorisering.....	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Uitgangspunten toedeling	4
2.3	Resultaat toedeling	6
2.4	Toetsing aan het Masterplan	7
3	Beoordeling ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Interne ontsluitingsstructuur	8
3.2.1	Kruispunt 1	9
3.2.2	Kruispunt 2	9
3.2.3	Kruispunt 3	9
3.3	Aansluiting op extern wegennet	10
3.3.1	Kruispunt 4	11
3.3.2	Kruispunt 5	12
3.3.3	Effect Hoef en Haag-verkeer op overig wegennet Vianen	13
3.3.4	Calamiteiten ontsluitingen.....	13
3.4	Beoordeling openbaar vervoer	13
4	Beoordeling ontsluitingsstructuur fietsverkeer.....	15
4.1	Interne fietsontsluiting	15
4.2	Externe fietsontsluiting	16
5	Overige onderzoeksvragen	18
5.1	Ontsluiting 20 woningen Hoef en Haag op Hoevenweg.....	18
5.2	Ontsluiting Brede School.....	18
5.3	Geluidsberekeningen.....	19
5.3.1	Geluidsbelastingen wijkontsluitingsweg 'het dorp'	19
5.4	Geluidsbelasting oostelijke buurtontsluitingsweg.....	20
6	Maatregelenpakket	22
	Bijlagen	23

1 Verkeersstructuur Hoef en Haag

De gemeente Vianen is voornemens om woningbouwplan Hoef en Haag ten oosten van de A27 te ontwikkelen. In totaal zullen in het projectgebied circa 1.800 woningen gefaseerd worden gerealiseerd. Momenteel is er een globaal verkavelingsplan opgesteld en is er een globale ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerd verkeer, het fietsverkeer en het openbaar vervoer ontwikkeld.

Als gevolg van de ontwikkeling van Hoef en Haag zullen er nieuwe verkeersstromen ontstaan. In deze rapportage worden een aantal verkeerskundige onderwerpen behandeld die van belang zijn voor de volgende stappen in de ontwikkeling van Hoef en Haag.

Achtereenvolgens komen de volgende onderzoeksvragen aan bod:

- Voldoet de opgestelde ontsluitingsstructuur in het Masterplan aan de principes van Duurzaam Veilig, oftewel is de voorgestelde vormgeving, de gewenste wegfunctie en het verwachte gebruik van de wegenstructuur met elkaar in overeenstemming ? (zie hoofdstuk 2);
- Welke vormgeving van de belangrijkste kruispunten binnen Hoef en Haag is wenselijk ? (zie hoofdstuk 3);
- Voldoet de huidige vormgeving van de belangrijkste kruispunten buiten Hoef en Haag als gevolg van de verkeersnaam van Hoef en Haag ? (zie hoofdstuk 3);
- Voldoen de calamiteitenontsluitingen aan de richtlijnen van de hulpdiensten ? (zie hoofdstuk 3);
- Voldoet de voorgestelde lijnvoering van het openbaar vervoer aan de richtlijnen voor bereikbaarheid ? (zie hoofdstuk 3);
- Voldoet de opgestelde fietsstructuur aan de richtlijnen met betrekking tot fietser: comfortabel, direct, veilig, aantrekkelijk en fijnmazig fietsnetwerk ? (zie hoofdstuk 4);
- Kunnen de ca. 20 woningen in het Masterplan worden ontsloten via de Hoevenweg ? (zie hoofdstuk 5);
- Kan er een optimale ontsluitingsstructuur worden gerealiseerd, als er een Brede school op het kasteelterrein wordt gerealiseerd ? (zie hoofdstuk 5);
- Zijn de verwachte geluidbelastingen op de gevel, als gevolg van het wegverkeer, acceptabel voor de belangrijkste wegen in Hoef en Haag ? (zie hoofdstuk 5);

In deze rapportage is een antwoord gegeven op bovenstaande onderzoeksvragen. Tevens is een globale kostenraming van de voorgestelde maatregelen opgenomen (zie hoofdstuk 6).

2 Beoordeling wegcategorysering

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de verkeerskundige structuur zoals opgenomen in het Masterplan Hoef en Haag beoordeeld. De belangrijkste actie hiervoor is het toedelen van het verkeer op de wegenstructuur. Vanwege het kleinschalige karakter is het herkomst- en bestemmingsverkeer handmatig toegedeeld op basis van kencijfers en toedelingsregels. Om het verkeer te kunnen toedelen is het noodzakelijk om eerst de verkeersgeneratie van de woningen en de voorzieningen te bepalen.

2.2 Uitgangspunten toedeling

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en het toedelen van dit verkeer zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- type woonmilieu is 'centrum dorps'. Op basis van dit type woonmilieu zijn er gemiddeld 7,0 ritten per woning per werkdag (bron: CROW-publicatie 256, tabel 4);
- het totale onderzoeksgebied is onderverdeeld in 12 deelgebieden (A t/m L), zoals weergegeven in figuur 2.1:



Figuur 2.1: toelichting uitgangspunten

Aan de hand van deze deelgebieden is het aantal woningen en bijbehorende verkeersgeneratie bepaald (zie tabel 2.2):

Deelgebied	Aantal woningen	Aantal ritten per werkdag
A	250	1.750
B	225	1.575
C	150	1.050
D	150	1.050
E	125	875
F	75	525
G	175	1.225
H	235	1.645
I	50	350
J	170	1.190
K	195	1.365
L	225	1.575
Totaal	2.025	14.175

Tabel 2.2: verkeersgeneratie woningen

- de belangrijkste wegen in het onderzoeksgebied zijn onderverdeeld in 14 wegvakken (1 t/m 14), zoals weergegeven in figuur 2.1. Deze wegvakindeling is gehanteerd voor het inschatten van de toekomstige verkeersintensiteiten;
- in de directe omgeving van kruispunt van de wegvakken 2 en 4 worden enkele voorzieningen gerealiseerd. De bijbehorende verkeersgeneratie van deze voorzieningen is weergegeven in tabel 2.3:

type voorziening	omvang	aantal ritten		
		per weekdag per 100 m ² ¹	per weekdag	per werkdag
wijkcentrum (winkels)	3.000 m ²	72,9	2.187	2.430
gezondheidscentrum	1.500 m ²	23,1	347	385
basisschool	1.500 m ²	11,6	174	193

Tabel 2.3: verkeersgeneratie voorzieningen

- verdeling van het verkeer van/naar de voorzieningen:
 - o 90% is intern verkeer, dus met een herkomst of bestemming Hoef en Haag;
 - o 10% heeft een herkomst of bestemming buiten de wijk;
- verdeling van alle ritten die bewoners in de wijk Hoef en Haag maken:
 - o 60% heeft als herkomst of bestemming de rotonde ter hoogte van de Hagenweg/oprit A27 (of verder);
 - o 20% heeft als herkomst of bestemming de rotonde ter hoogte van de Lange Dreef (of verder);
 - o 20% heeft als herkomst of bestemming de voorzieningen in het centrum van de wijk (kruispunt van de wegvakken 2 en 4);
- alle extern verkeer komt via de rotonde ter hoogte van de Hagenweg/oprit A27 de wijk binnen;
- alle ritten zijn toegedeeld aan de wegvakken 1 t/m 14 op basis van de kortste route. Alle overige straten in het onderzoeksgebied zijn niet meegenomen in de toedeling.

¹ Bron: CROW-publicatie 272, tabel 17, 54 en 63.

2.3 Resultaat toedeling

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten zoals geformuleerd in paragraaf 2.2 zijn de verkeersintensiteiten toegedeeld aan de wegvakken. Het eindresultaat van deze toedeling is weergegeven in tabel 2.4. Tevens is in de tabel aangegeven welke wegfunctie hoort bij de desbetreffende intensiteit conform de terminologie van het landelijk verkeersveiligheidsbeleid Duurzaam Veilig² én conform de terminologie zoals gehanteerd in het Masterplan. De onderbouwing van de toedeling is weergegeven in bijlage 1.

Wegvak	Geschatte intensiteit (mvt/dag)	Bijbehorende wegfunctie	
		conform terminologie Duurzaam Veilig	conform terminologie Masterplan
1	8.406	gebiedsontsluitingsweg	wijkontsluiting
2	5.257	gebiedsontsluitingsweg	wijkontsluiting
3	919	erftoegangsweg type II	straat
4	3.927	erftoegangsweg type I	buurtontsluiting
5	1.877	erftoegangsweg type II	straat
6	3.003	erftoegangsweg type I	buurtontsluiting
7	3.432	erftoegangsweg type I	buurtontsluiting
8	525	erftoegangsweg type II	straat
9	2.100	erftoegangsweg type II	buurtontsluiting
10	2.255	erftoegangsweg type II	buurtontsluiting
11	1.493	erftoegangsweg type II	straat
12	4.060	erftoegangsweg type I	buurtontsluiting
13	1.960	erftoegangsweg type II	straat
14 *	3.210	gebiedsontsluitingsweg	wijkontsluiting

* 3.210 mvt/etmaal betreft uitsluitend verkeer van/naar Hoef en Haag, totaal verkeersaanbod zal boven de 5.000 mvt/etmaal uitkomen.

Tabel 2.4: *geschatte wegvakbelasting*

Uit de toedeling blijkt dat de wegvakken 1 en 2 het meest worden belast. De intensiteit van beide wegvakken passen in de range die hoort bij de functie van een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (tussen 5.000 en 15.000 motorvoertuigen per dag) en 50 km/uur.

Wegvak 4 ligt in het verlengde van 1 en 2. De kans bestaat dat dit wegvak zwaarder wordt belast dan nu berekend. Een en ander is afhankelijk van de uiteindelijke ligging van de wijkvoorzieningen (zie ook tabel 2.3). Het advies is dan ook om ruimte vrij te houden voor een eventueel dwarsprofiel van een wijkontsluitingsweg.

De wegvakken 6, 7, 9, 10 en 12 hebben een geschatte intensiteit van minimaal 2.000 en maximaal 5.000 motorvoertuigen per dag. Deze wegen kunnen worden gezien als erftoegangsweg type I, zijnde de verzamelstraten binnen de woonbuurten met 30 km/uur.

Wegvak 14 wordt de nieuwe ontsluitingsweg tussen de rotonde ter hoogte van de Hagenweg en de rotonde ter hoogte van de Lange Dreef. Als gevolg van de komst van Hoef en Haag zullen van deze weg naar verwachting minimaal 3.210 motorvoertuigen per etmaal gaan rijden. Vanwege de ligging van deze weg in de totale wegenstructuur van Vianen zal deze weg ook ander verkeer aantrekken, zoals verkeer van/naar bedrijventerrein Gaasperwaard en Hagestein. Een gebiedsontsluitende functie is derhalve wenselijk met een 50 km/uur-regime.

² Binnen het landelijk verkeersveiligheidsbeleid Duurzaam Veilig wordt voor wegen binnen de bebouwde kom onderscheid gemaakt in de volgende wegcategorieën:

- gebiedsontsluitingswegen: wegen met een verkeersfunctie (50 of 70 km/uur voorrangswegen)
- erftoegangswegen type I: wegen met een beperkte verkeersfunctie binnen het verblijfsgebied (30 km/uur-wegen, voorrangswegen of voorrang bestuurders van rechts);
- erftoegangswegen type II: wegen binnen het verblijfsgebied (30 km/uur-wegen, voorrang bestuurders van rechts).

Alle overige wegvakken (wegvak 3, 5, 8, 11 en 13) hebben een intensiteit lager dan 2.000 motorvoertuigen per dag. Dergelijke intensiteiten passen goed bij straten waar de verblijfsfunctie het meest belangrijk. Het snelheidsregime is 30 km/uur.

2.4 Toetsing aan het Masterplan

Op de wegvakken 1 en 2 is in een fietsstructuur voorzien, passend bij een 50 km/uur gebiedsontsluitingsweg. Voor de overige wegvakken kan een 30 km/ uurregime worden ingesteld met parkeren op de rijbaan of in parkeervakken met het principe van menging van het verkeer, waarbij fietser en auto delen dezelfde rijbaan delen.

Indien de gewenste functionele indeling wordt vergeleken met de wegfunctie conform het Masterplan dan kunnen de volgende optimalisaties worden genoemd:

- wegvak 2 volledig inrichten als wijkontsluitingsweg, zodat enerzijds het verkeer van/naar de wijk snel en veilig kan worden afgewikkeld en anderzijds zodat de wijkvoorzieningen goed worden ontsloten;
- de wegvakken 3 en 8 inrichten als woonstraat. De intensiteit van beide wegen zijn zodanig laag dat parkeren op de rijbaan acceptabel is.

3 Beoordeling ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

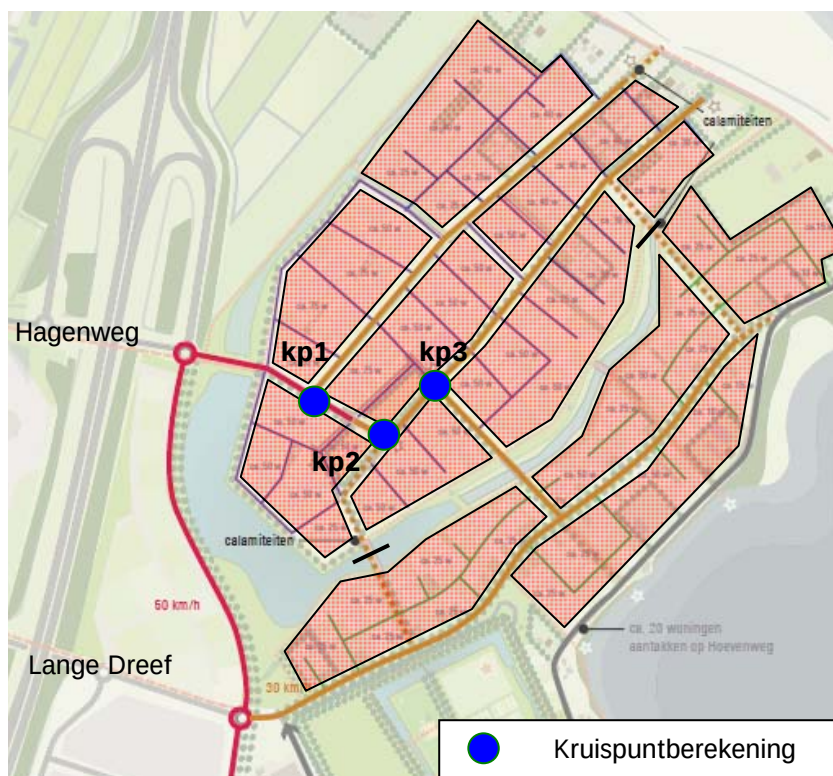
3.1 Inleiding

Op basis van de in hoofdstuk 2 berekende verkeersintensiteiten is duidelijk dat de voorgenomen ontsluitingsstructuur met enkele kleinschalige aanpassingen past bij de toekomstige verkeersintensiteiten, oftewel vorm en functie zijn met elkaar in balans op wegvakniveau. Dit geeft nog geen inzicht in de benodigde vormgeving van de kruispunten. In dit hoofdstuk wordt met behulp van verschillende capaciteitsprogramma's de vormgeving van de belangrijkste kruispunten binnen én buiten het plangebied doorgerekend.

3.2 Interne ontsluitingsstructuur

Uit de berekeningen in hoofdstuk 2 blijkt dat de verkeersintensiteiten op de straten met een verblijfsgebiedregime (de blauwe, paarse en groene straten) niet te hoog zijn voor een standaard kruispuntvorm (voorrang verlenen aan bestuurders van rechts). De verkeersintensiteiten blijven hier zodanig binnen de perken dat verkeer slechts kort op elkaar moet wachten.

Daar waar het verkeer zich verzamelt en de verkeersintensiteiten toenemen (oranje wegvakken) is het de vraag of standaard kruispunten het verkeer voldoende kunnen afwikkelen. Voor 3 kruispunten zijn doorrekeningen gemaakt van de kruispunten (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: locaties doorgerekende kruispunten

Met behulp van het capaciteitsprogramma Harders zijn de berekende verkeersintensiteiten ingevuld en is een aanname gedaan van de afslaan bewegingen. Hiervoor is uitgegaan van het drukste ochtendspitsuur, wat doorgaans het maatgevende uur is.

3.2.1 Kruispunt 1

Voor dit kruispunt zijn meerdere doorrekeningen gedaan. Uit de berekeningen blijkt dat een standaard T-voorrangskruispunt het verkeer onvoldoende afwikkelt. Met name verkeer dat vanuit het noorden voorrang verleent op verkeer op de ontsluitingsweg heeft te maken met langere wachttijden dan acceptabel is (> 20 seconden). Bekend is dat als deze wachttijden worden bereikt, men risicovol gedrag gaat nemen om er toch tussen te komen. Daarnaast ontstaan er wachtrijen waardoor de fietser in de knel kan komen en ontstaat er overlast voor de aanliggende woningen.

Vervolgens is een kruispuntvorm met middengeleiders op de ontsluitingsweg doorgerekend, zodat linksafslaande bewegingen in twee fasen kunnen geschieden (voertuigen kunnen tussen de middengeleiders wachten). Hieruit blijkt dat links- en rechtsafslaand verkeer vanuit het verblijfsgebied (noordelijke richting) een acceptabele wachttijd heeft. Met twee middengeleiders ontstaat derhalve voor alle rijrichtingen een acceptabele verkeersafwikkeling. Ook het doorgaande verkeer op de ontsluitingsweg wordt niet gefrustreerd. Bovenstaande houdt in dat middengeleiders gewenst zijn. Het vormt een robuuste en verkeersveilige kruispuntoplossing voor de wijk. Het extra ruimtebeslag van deze oplossing in vergelijking met een kruispunt zonder middengeleiders bedraagt ca. 320 m². De resultaten van de doorrekeningen met capaciteitsmodel Harders zijn weergegeven in bijlage 2.

Conclusie doorrekening kruispunt 1: middengeleiders in de ontsluitingsweg zijn noodzakelijk om een acceptabele verkeersafwikkeling te verkrijgen.

3.2.2 Kruispunt 2

De belangrijkste verkeersstroom in de ochtendspits is van noord naar west. De zuidelijke tak is duidelijk ondergeschikt qua verkeersaanbod. Hierdoor is in de berekeningen ervan uit gegaan dat de zuidelijke tak voorrang verleent op de hoofdstroom, bijvoorbeeld via een uitritconstructie. Uit de resultaten is gebleken dat een standaard T-kruispunt het verkeer voldoende afwikkelt. Wel zijn er wachttijden voor het verkeer dat vanuit de zuidelijke tak linksaf wil draaien de hoofdontsluiting op, maar deze blijven binnen de normen. In bijlage 3 zijn de berekeningen voor dit kruispunt weergegeven.

Conclusie doorrekening kruispunt 2: een standaard T-(voorrangs)kruispunt waarbij verkeer vanuit het verblijfsgebied (zuidelijke richting) voorrang verleent, voldoet om een acceptabele verkeersafwikkeling te verkrijgen.

3.2.3 Kruispunt 3

Alle verkeersstromen op dit kruispunt zijn ongeveer even zwaar, met uitzondering van de linksafslaande beweging vanuit noordelijke richting en de rechtsafslaande beweging vanuit oostelijke richting. Uit de berekeningen voor dit kruispunt blijkt dat een standaard T-(voorrangs)kruispunt mogelijk is. Aangezien elke richting nog voldoende restcapaciteit heeft, is de verwachting dat een gelijkwaardig kruispunt (voorrang bestuurders van rechts) ook mogelijk is. In bijlage 4 zijn de berekeningen voor dit kruispunt weergegeven.

Conclusie doorrekening kruispunt 3: een standaard T-(voorrangs)kruispunt waarbij verkeer vanuit oostelijke richting voorrang verleent, voldoet om een acceptabele verkeersafwikkeling te verkrijgen.

3.3 Aansluiting op extern wegennet

Om te kunnen bepalen of het verkeer van Hoef en Haaf vlot en veilig de wijk in en uit kan rijden is in deze paragraaf onderzocht of de kruispunten die de woonwijk ontsluiten het Hoef en Haag verkeer in samenhang met het overige verkeer goed kan verwerken. Het betreft de gedeeltelijke turbotronde oostelijke op- en afrit van de A27 en de enkelstrooksrotonde ter hoogte van de Lange Dreef waar de zuidoostelijke tak van Hoef en Haag op wordt ontsloten (zie ook figuur 3.2).



Figuur 3.2: locaties doorgerekende kruispunten

Ten behoeve van het bepalen van de afwikkelingscapaciteit van Hoef en Haag op de rotonde op-afrit A27/Hagenweg en de rotonde Berchmansweg/Lange Dreef zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de berekeningen zijn gebaseerd op een situatie in 2020;
- 9% van het aantal verplaatsingen met betrekking tot het motief 'wonen' wordt gemaakt tussen 8:00 en 9:00 uur. 89% daarvan zijn vertrekkende verplaatsingen, 11% zijn aankomende verplaatsingen (uit: CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, tabel 7);
- 9% van het aantal verplaatsingen met betrekking tot het motief 'werken' wordt gemaakt tussen 8:00 en 9:00 uur. 24% daarvan zijn vertrekkende verplaatsingen, 76% zijn aankomende verplaatsingen (uit: CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden tabel 13);
- de intensiteit op de noordelijke toegangsweg naar Hoef en Haag bedraagt 8.406 mvt/etmaal. De intensiteit op de zuidelijke toegangsweg naar Hoef en Haag bedraagt 3.432 mvt/etmaal (zie hoofdstuk 2);
- uit recente verkeertellingen (Megaborn 2012) blijkt dat ca. 2.100 mvt/etmaal gebruik maken van de afrit van de A27 (zuid). Voor de situatie 2020 is dit opgehoogd naar 2.500 mvt/etmaal. Voor de oprit van de A27 (noord) zijn ca. 6.000 mvt/etmaal geteld. Dit is opgehoogd naar 6.500 mvt/etmaal voor de situatie in 2020;
- de verkeersproductie van het bedrijventerrein Gaasperwaard bedraagt 5.136 mvt/etmaal (uit: 'Verkeersstructuurplan bedrijventerrein De Hagen' blz. 13, Megaborn 2011). Op basis van een selected link in het VRU-model komt naar voren dat 66% van het verkeer

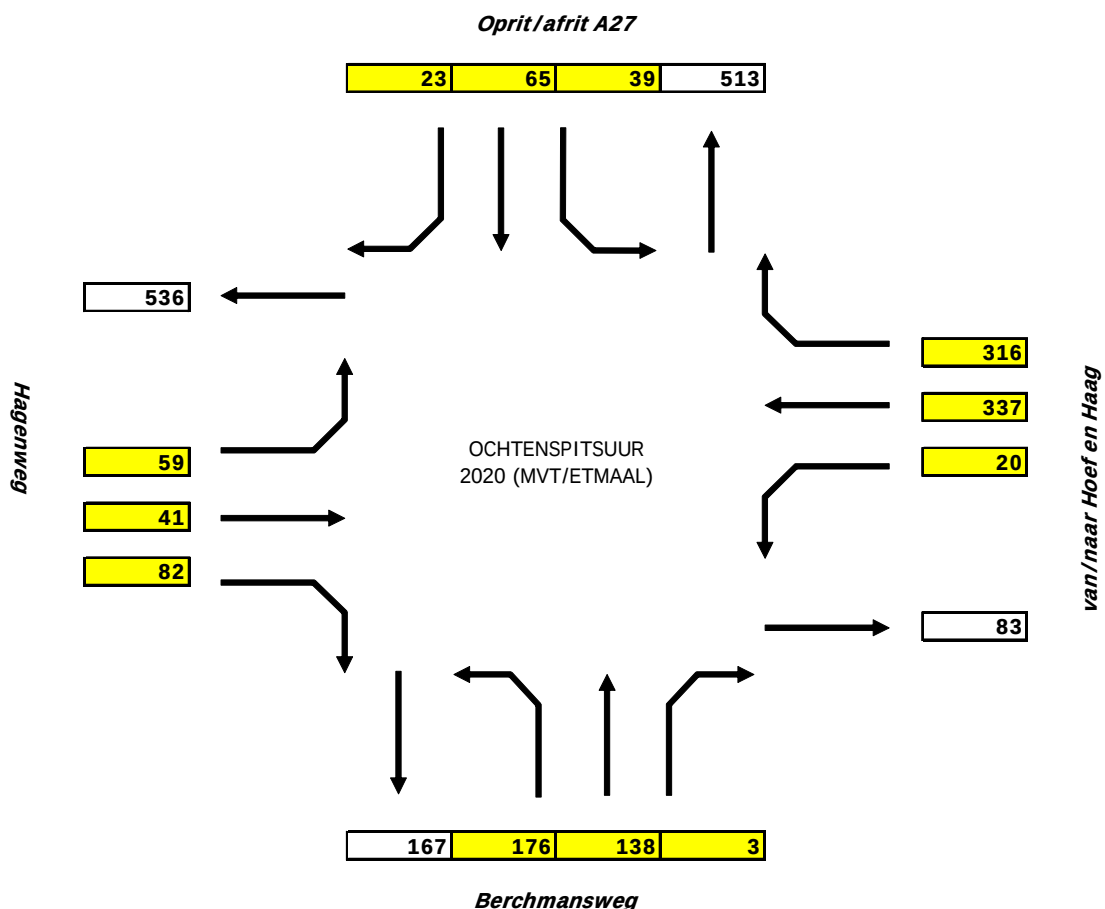
van/naar dit bedrijventerrein een herkomst of bestemming heeft op de A2, de overige 34% rijdt over de A27;

- aangenomen wordt dat ca. 2.500 mvt/etmaal in de huidige situatie gebruik maken van de Lange Dreef- Ir.Ds. Tuijnmanweg (van en naar Hagestein) en later de Berchmansweg zullen nemen. Voor de situatie in 2020 is dit opgehoogd naar 3.000 mvt/etmaal.

De resultaten van deze verkeersintensiteitenberekeningen en de verdeling ervan over de verschillende takken van de rotondes zijn vervolgens doorgerekend met de Meerstrooksrotondeverkenner.

3.3.1 Kruispunt 4

Om te kunnen beoordelen of de oostelijke rotonde in haar huidige vorm het verkeer van Hoef en Haag en de andere aansluitingen op de rotonde goed kan verwerken is onderzoek gedaan naar het toekomstige verkeersaanbod op deze rotonde. Dit leidt tot een verkeersaanbod op de rotonde ten oosten van de A27 in het drukste ochtendspitsuur conform figuur 3.3.



Figuur 3.3: intensiteiten ochtendspitsuur 2020 voor kruispunt 4

Uit de berekening blijkt dat de rotonde in haar huidige vorm het verkeer na realisatie van Hoef en Haag en Gaasperwaard voldoende kan verwerken. In het maatgevende spitsuur is het aanbod van de oostelijke tak van de rotonde maatgevend, echter de verzadigingsgraad blijft bij alle gangbare rotondevormen ruim onder de 0,9. Deze conclusie sluit aan op de conclusie die adviesbureau DHV heeft verwoord in de notitie inzake het later aanleggen van de Berchmansweg. Hoewel men daar uitging van lagere verkeersintensiteiten en het met globalere aannames moest doen, blijft de conclusie overeind staan dat een bypass (van west naar noord) voor deze rotonde niet noodzakelijk is. Een bypass zal echter wel zorgen voor een robuustere verkeersafwikkeling.

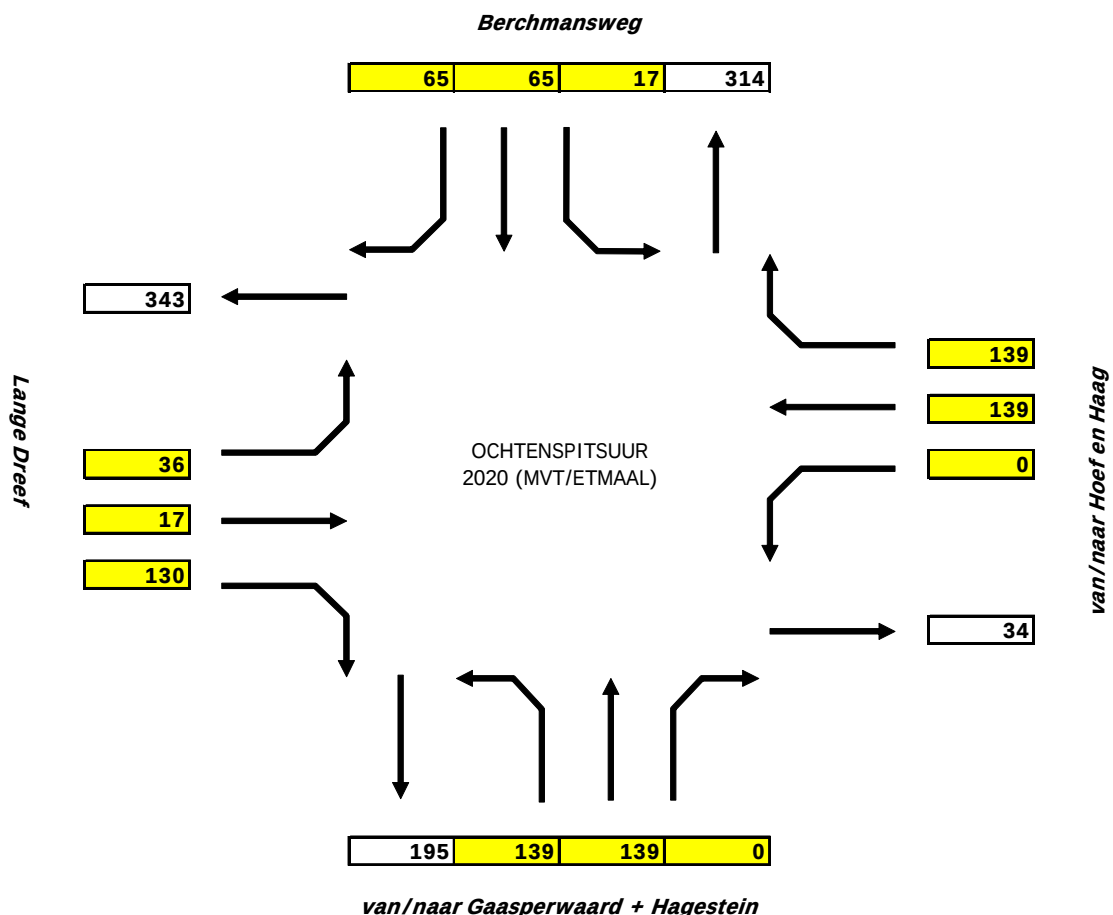
Opgemerkt dient te worden dat het van belang is dat er sprake is van een vrije afstroom naar de oprit van de A27 richting Utrecht. Bij filevorming op de oprit, bijvoorbeeld als gevolg van de huidige toeritdosering of file op de A27, zal de rotonde niet optimaal kunnen functioneren.

Voor de avondspits zijn de verkeersintensiteiten gespiegeld en vervolgens doorgerekend. Ook dan is de doorstroming op de rotonde voor alle richtingen voldoende. In bijlage 5 zijn de berekeningen voor dit kruispunt weergegeven.

Conclusie oostelijke rotonde A27: alle takken van deze rotonde A27 kunnen het toekomstige verkeer van zowel bedrijventerrein Gaasperwaard, woningbouwplan Hoef en Haag en het overige verkeer goed verwerken. Een bypass de wijk uit richting de oprit A27 is niet noodzakelijk. De huidige vormgeving kan de verwachte intensiteiten in 2020, na realisatie van Hoef en Haag, goed verwerken.

3.3.2 Kruispunt 5

Op basis van de aannames in paragraaf 3.3 zijn de volgende kruispuntstromen bepaald voor de rotonde ter hoogte van de Lange Dreef (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: intensiteiten ochtendspitsuur 2020 voor kruispunt 5

Ook voor deze rotonde geldt dat deze de verwachte verkeersstromen in 2020 goed kan verwerken. In het maatgevende spitsuur is de verzadigingsgraad 0,24 in de ochtendspits en 0,30 in de avondspits, uitgaande van de huidige vormgeving (enkelstrooksrotonde). Dit betekent dat er nog voldoende verkeersgroei mogelijk, alvorens er onacceptabele wachtrijen ontstaan. Voor de volledige resultaten van de doorrekening wordt verwezen naar de bijlage 6.

Conclusie zuidelijke rotonde: alle takken van de zuidelijke rotonde kunnen het toekomstige verkeer van zowel bedrijventerrein Gaasperwaard als woningbouwplan Hoef en Haag verwerken. De rotonde vormt dan ook een robuuste en toekomstvaste oplossing.

3.3.3 Effect Hoef en Haag-verkeer op overig wegennet Vianen

Een andere onderzoeksvraag betreft de toekomstige verkeersbelasting van de kruispunten en wegvakken verder buiten het exploitatiegebied, te weten op het wegennet van Vianen, immers het door Hoef en Haag gegenereerde verkeer zal zich ook gedeeltelijk richting de op- en afritten van de A2 en het centrum van Vianen bewegen. Dit verkeer zal met name gaan rijden via het centrum of via het bedrijventerrein De Hagen - Westelijke Parallelweg. In de rapportage verkeersstructuurplan De Hagen (Megaborn 2011) is globaal inzichtelijk welk percentage Hoef en Haag verkeer van de kruisingen en wegvakken van bedrijventerrein De Hagen rijdt. Hierin staat ook het maatregelenpakket genoemd om de toekomstige verkeersbelasting te kunnen verwerken. Ook in het kader van de rapportage "Financiële consequenties Hoef en Haag (Megaborn 2012) zijn de percentages Hoef en Haag verkeer inzichtelijk gemaakt. Met de voorgestelde maatregelen uit het verkeersstructuurplan De Hagen kan het verkeer, inclusief het Hoef en Haag verkeer, vlot en veilig worden verwerkt.

Conclusie effecten Hoef en Haag verkeer op Viaans wegennet: op basis van de verdeling van het verkeer van Hoef en Haag zijn capaciteitsverruimende maatregelen op de kruispunten Hagenweg-Stuartweg en kruising Stuartweg-Lange Dreef noodzakelijk.

3.3.4 Calamiteiten ontsluitingen

Hulpdiensten hebben als standardeis dat een locatie via twee toegangen wordt ontsloten. Theoretisch is het immers mogelijk dat op een toegangsweg een versperrend ongeval plaatsvindt en er tegelijkertijd een brand uitbreekt. Een alternatieve toegang is dan ook een vereiste. Ook moet onnodig omrijden voorkomen worden.

In het huidige plan is op verschillende locaties in calamiteitenontsluitingen voorzien. Op die locaties is de weg doodlopend en gaat de weg over in een fietsvoorziening, waarbij het gemotoriseerde verkeer wordt geweerd met een fysieke afsluiting (bijvoorbeeld een klappaal of automatisch verzinkbare paal, die reageert op een signaal van een hulpverleningsvoertuig). Hulpdiensten willen in het kader van het aanrijdtijdenbeleid immers met zo min mogelijk vertraging en via een zo direct mogelijke route naar de plaats van bestemming.

Conclusie calamiteitenontsluitingen: het woningbouwplan is via de reguliere verkeersontsluiting en aangevuld met de calamiteitenontsluitingen zoals voorzien in het Masterplan voldoende bereikbaar voor hulpdiensten. Aandachtspunt is wel de vormgeving van de calamiteitenontsluitingen.

3.4 Beoordeling openbaar vervoer

In het Masterplan is in een buslijn door de wijk voorzien. Hierbij rijdt een lijnbus door de wijk Hoef en Haag conform figuur 3.5.

De voordelen van een buslijn door de wijk (rode route) is dat de toegankelijkheid van de wijk met openbaar vervoer goed is. De richtlijn op het gebied van openbaar vervoer is om woningen binnen een straal van 375 meter te voorzien van een bushalte. In het kader van het strekken van lijnen wordt dit in woonwijken en in landelijke gebieden lang niet altijd gehaald. Ook met de voorziene buslijn in de wijk zal de noordoosthoek van de wijk buiten de 375 meter loopafstand vallen.

Er kleven ook nadelen aan een buslijn door de wijk. De bus zal gedeeltelijk over wegen rijden met het karakter van een verblijfsgebied (30 km/ uur) waar ok fietsverkeer van dezelfde rijbaan gebruik maakt. De weg zal ook voorzien zijn van snelheidsremmende maatregelen,

wat discomfort met zich meebrengt voor buspassagiers en chauffeur. Het is ook de vraag of de busmaatschappij genegen is om door de wijk te rijden in verband het tijdverlies ten opzichte van de route via de Berchmansweg.



Figuur 3.5: Busdienst streekvervoer door Hoef en Haag

Met twee bushaltes op de Berchmansweg nabij de oostelijke rotonde A27 en de zuidelijke rotonde (kruispunt 4 en 5), waarbij de bushalte is voorzien van voldoende fietsenstallingen waarbij comfortabele en overdekte wachtmogelijkheid wordt geboden, kan de busreiziger in de wijk een goed alternatief worden geboden, waarbij de route over de Berchmansweg geschikter is voor een buslijn dan de route door Hoef en Haag.

Conclusies openbaar vervoer:

- Busverbinding door de wijk zorgt voor een redelijke optimale ontsluiting voor de wijk op het gebied van openbaar vervoer;
- Busroute staat gedeeltelijk op gespannen voet met de inrichting van verblijfsgebied en het principe van menging van het verkeer;
- Bushaltevoorzieningen op de Berchmansweg in combinatie met voldoende stallingsmogelijkheden voor de fiets en een comfortabele, overdekte wachtruimte kan een alternatief vormen voor de geplande route.

4 Beoordeling ontsluitingsstructuur fietsverkeer

Een direct, comfortabel, veilig, aantrekkelijk en fijnmazig fietsnetwerk binnen het plangebied Hoef en Haag aansluitend op de bestaande fietsstructuur en wegennet van de gemeente Vianen is essentieel om het fietsen te stimuleren en onnodige autokilometers te voorkomen. In figuur 4.1. is het geplande fietsnetwerk van Hoef en Haag weergegeven.



Figuur 4.1 fietsnetwerk in en rond Hoef en Haag

4.1 Interne fietsontsluiting

Op basis van de verkeersintensiteiten van het gemotoriseerde verkeer blijkt dat op de oostwest-as aparte fietsvoorzieningen noodzakelijk zijn. De maximaal toelaatbare verkeersintensiteiten van 5.000 motorvoertuigen per etmaal worden hier overschreden, waardoor het principe van het mengen van verkeer (dus fietser en gemotoriseerd verkeer op dezelfde weg) niet kan worden toegepast. Zodoende is een snelheidsregime van 50 km/ uur en vrijliggende fietspaden noodzakelijk. Hier is ook in het Masterplan voorzien. Op alle overige wegen wordt uitgegaan van een 30 km/uur verblijfsgebied, waar de fietser zich mengt met het gemotoriseerde verkeer.

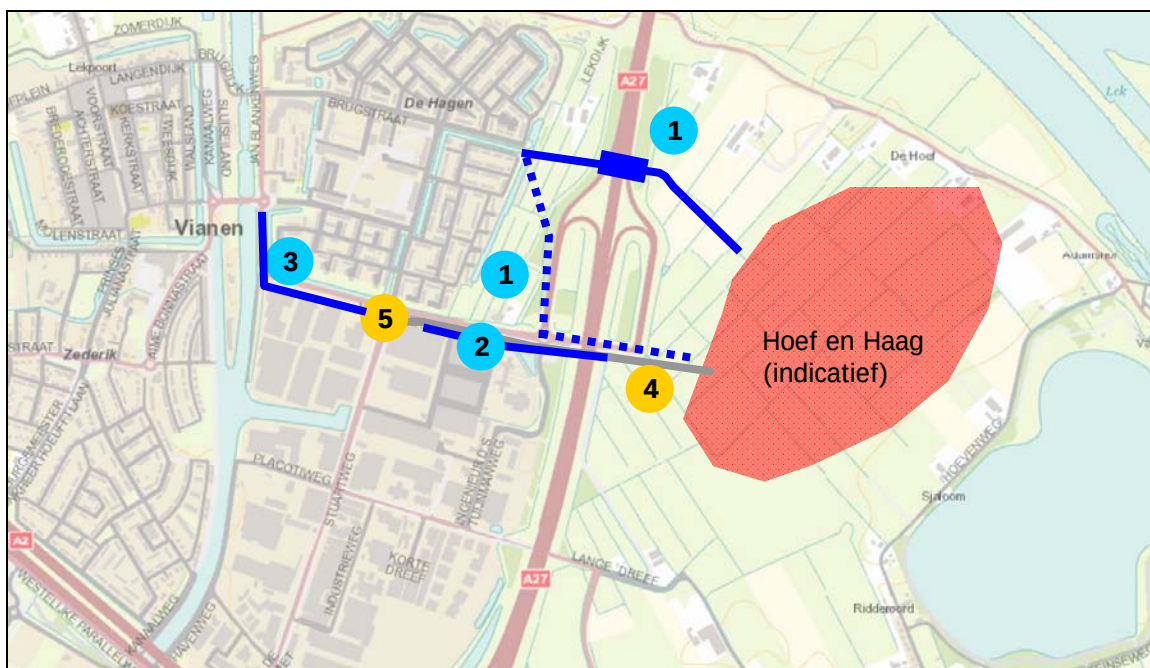
Aan de noord- en oostzijde wordt Hoef en Haag ontsloten op de Lekdijk en aan de zuidoostzijde op het stratenpatroon van Hagestein. Aan de zuidzijde sluit de fietsstructuur van de wijk aan op de fietsstructuur aan de noordzijde van bedrijventerrein Gaasperwaard. Aan de westzijde sluit de fietsstructuur aan op de fietsstructuur aan de zuidzijde van de Hagenweg richting het centrum van Vianen.

Conclusie interne fietsontsluiting : het fietsnetwerk past binnen de uitgangspunten van Duurzaam veilig. Er is een fijnmazig fietsnetwerk dat Hoef en Haag intern en in alle richtingen ontsluit. Op de oostwest-as is in vrijliggende of aanliggende fietspaden voorzien.

4.2 Externe fietsontsluiting

Momenteel zijn in het plangebied fietsvoorzieningen voorzien richting de Lekdijk, het bedrijventerrein Gaasperwaard, Hagestein en Vianen. Richting (met name het centrum van) Vianen vormt de A27 een barrière waardoor fietsverkeer wordt geconfronteerd met omrijdafstanden. Er zijn echter meerdere knelpunten op de fietsverbinding aanwezig richting het centrum van Vianen. De volgende knelpunten kunnen worden benoemd (zie ook figuur 4.2):

1. Barrièrewerking A27 zorgt voor een omrijdfactor voor fietsers vanuit de wijk. Fietsers rijden in de huidige situatie via de Lekdijk of Hagenweg;
2. Verkeersveiligheidsrisico's voor fietsers op het ééNZijdig tweerichtingen fietspad langs de Hagenweg (ten oosten van de Stuartweg) vanwege aanwezige toegangen naar bedrijfspanden;
3. Vormgeving van de fietsvoorziening Hagenweg west;
4. Verkeersveiligheidsrisico's voor fietsers op het tweerichtingen fietspad ter hoogte van de oostelijke rotonde A27;
5. Wachtijden voor fietsers ter hoogte van het kruispunt Hagenweg/Stuartweg.



Figuur 4.2.: overzicht aandachtspunten fietsstructuur Hoef en Haag- centrum Vianen

De volgende knelpunten met mogelijke oplossingen kunnen worden benoemd ten einde de fietsstructuur Hoef en Haag- centrum Vianen te verbeteren:

Ad 1: Barrièrewerking A27

Om Hoef en Haag goed te verbinden met Vianen geldt dat de fietsverbindingen direct zijn (een zo kort mogelijke route), met weinig vertragingen, veel comfort en verkeersveilig zijn. Momenteel zijn aparte fietsvoorzieningen voorzien vanuit het plangebied richting de oostelijke rotonde A27, aansluitend op het eenzijdig tweerichtingen fietspad langs de Hagenweg.

Een directe doorsteek vanuit het woningbouwplan onder de A27 waarbij het fietspad aansluit op de Brugstraat zou een directe verbinding vormen naar het centrum van Vianen, waarbij het minder verkeersveilige fietspad aan de zuidzijde van de Hagenweg wordt gemeden.

Advies: aanbrengen fietstunnel vanuit het hart van Hoef en Haag onder A27 aansluitend op de Brugstraat. Indien vanwege doorsnijding of grondverwerving een direct fietspad niet mogelijk is, dan kunnen twee fietstunnels onder de westelijke en oostelijke op- en afritten door het open veld dat aansluit op de Brugstraat een alternatief vormen.

Ad 2: Verkeersveiligheid eenzijdig tweerichtingen fietspad Hagenweg oost

De fietsroute tussen Hoef en Haag en het centrum van Vianen behoeft extra aandacht. Nu is de fietsroute Hoef en Haag via de Hagenweg op het gebied van verkeersveiligheid en beleving niet optimaal. De route gaat langs het bedrijventerrein De Hagen en er is een aantal toegangen van bedrijfspanden aanwezig die frequent gebruikt worden door (vracht)verkeer die het fietspad kruisen (o.a. Formido Homedeco). Dit zijn potentiële risico's voor de fietser die niet eenvoudig oplosbaar zijn. Tel hierbij op het reeds bekende ongevallebeeld onder fietsers op het bedrijventerrein De Hagen (zie ook verkeersstructuurplan De Hagen) en een alternatieve route, die niet langs de Hagenweg is gelegen, is aan te bevelen.

Advies: aanpassen van het tweerichtingenfietspad langs de Hagenweg. Herkenbaarheid van het fietspad en zicht vanuit de in- en uitritten moet worden verbeterd, bijvoorbeeld door middel van uniforme verharding, verlagen aanrijdsnelheid op in- en uitritten.

Ad 3: Vormgeving fietsvoorziening Hagenweg west

In de huidige situatie zijn er fietsstroken langs de Hagenweg, ten westen van het kruispunt Hagenweg - Stuartweg, aanwezig. Met de komst van Hoef en Haag wint deze fietsroute aan importantie en zal ze meer gebruikt worden.

Conform de principes van het landelijk verkeersveiligheidsbeleid Duurzaam Veilig zou de Hagenweg als gebiedsontsluitingsweg reeds voorzien moeten zijn van vrijliggende fietsvoorzieningen. Dat is echter niet het geval. Met de komst van Hoef en Haag wordt dit onderdeel van de Viaanse fietsstructuur dermate belangrijk dat een upgrade richting aanliggende of vrijliggende fietspaden noodzakelijk is.

Advies: knelpunt en oplossing is reeds benoemd in rapportage Verkeersstructuurplan Hagenweg (Megaborn 2011) zijnde de aanleg aanliggende of vrijliggende fietspaden.

Ad 4: Onveilige fietsoversteek zuidelijke tak oostelijke rotonde A27

Om een verkeersveilige en directe fietsverbinding tussen Vianen-centrum en woningbouwplan Hoef en Haag te realiseren is het gewenst om de fietsoversteek over de Berchmansweg bij de oostelijke rotonde via een fietstunnel te laten verlopen. In vergelijking met de Ir. D.S. Tuijnmanweg bij de westelijke rotonde, komen de verkeersintensiteiten op de Berchmansweg hoger uit. Daarbij speelt ook het percentage vrachtverkeer dat van de Berchmansweg gebruik gaat maken mee. Immers zwaar verkeer en fietsverkeer gaan niet goed samen. Daarom wordt geadviseerd om een fietstunnel aan te brengen.

Advies: aanbrengen fietstunnel onder zuidelijke tak oostelijke rotonde op- en afritten A27

Ad 5: Wachtijden fietsverkeer verkeersregelininstallatie Hagenweg - Stuartweg

De huidige verkeersregelininstallatie is onvriendelijk voor fietsverkeer. De wachttijd voor fietsers loopt op tot meer dan 120 seconden. Een fietsvriendelijkere verkeersregelininstallatie met kortere wachttijden en wachttijdindicatoren of een andere kruispuntvorm, zoals een rotonde met fietser in de voorrang zou de aantrekkelijkheid van deze fietsverbinding vergroten.

Advies: knelpunt en oplossing is reeds benoemd in rapportage Verkeersstructuurplan Hagenweg (Megaborn 2011) te weten de aanleg van een rotonde in het kader van doorstroming van auto en fiets.

5 Overige onderzoeksvragen

5.1 Ontsluiting 20 woningen Hoef en Haag op Hoevenweg

In het Masterplan is voorzien dat via de Hoevenweg ongeveer 20 woningen worden ontsloten. De Hoevenweg is krap gedimensioneerd met circa 3,5 meter en hiermee minder geschikt voor een toename van verkeersintensiteiten.

Op basis van CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon/en werkgebieden' is bepaald dat een woning gemiddeld 7,0 ritten per etmaal genereert. Op basis van 20 woningen zullen er circa 140 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd. In het drukste ochtendspitsuur leidt dat tot een toename van circa 14 voertuigbewegingen.

Het woon-werkverkeer zal richting en door de kern Hagestein gaan rijden en via de Dorpsstraat richting Vianen/op en afritten A27. In 60 km/uur-gebieden buiten de bebouwde kom wordt over het algemeen een maximum van 2.000 motorvoertuigen per etmaal aangehouden. Gezien de krappe dimensionering van de Hoevenweg is dit aan de hoge kant. Het passeren van voertuigen leidt in de huidige situatie al tot knelpunten in de doorgang. Men moet uitwijken. Vooralsnog is de toename van de verkeersintensiteiten zodanig laag dat de Hoevenweg met kleinschalige aanpassingen als bijvoorbeeld een passeerstrook, het lokale verkeer kan blijven verwerken.

Conclusie: de Hoevenweg kan ondanks de krappe dimensionering het extra verkeer van circa 140 motorvoertuigen per etmaal verwerken. Wel wordt geadviseerd om te onderzoeken of passeerstroken de berijdbaarheid kan verbeteren. De situatie is verkeerskundig acceptabel maar zeker niet optimaal.

5.2 Ontsluiting Brede School

Hoewel er op basis van het Masterplan nog geen exacte locatie van de Brede School is vastgesteld én dat er momenteel twee zoeklocaties zijn (het Kasteelterrein en de Brink), is een aantal aspecten op het gebied van ontsluiting en veilig haal- en brenggedrag van belang.

De haal- en brengroute van schoolkinderen met de auto moet zoveel mogelijk via de hoofd- of buurtontsluitingsstructuur plaatsvinden, dus zo min mogelijk en zo kort mogelijk door de rustige woonstraten. Dit in het kader van de veiligheid voor de fietser en voetganger.

Overlast gedurende de schoolspitsen wordt vaak veroorzaakt door fout of op ongewenste locaties geparkeerde voertuigen. Een haal- en brengstrook waar de auto kortstondig kan stilstaan om kinderen af te zetten, zorgt voor een duidelijk en hiermee voor jonge weggebruikers helder verkeersbeeld. Parkeren is er niet toegestaan.

Verder is het aan te bevelen om de ingang van de school voor fietsers en voetgangers te scheiden van de ingang voor gemotoriseerd verkeer, zodat gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer elkaar zo min mogelijk bij de school treffen.

De schoolomgeving dient tot slot als zodanig herkenbaar te zijn voor de weggebruiker, zodat onbekend verkeer weet dat er spelende en overstekende kinderen te verwachten zijn.

Aanbeveling ontsluiting Brede school:

- Haal- en brengverkeer met de auto zo kort mogelijk in de woonstraten;
- Haal- en brengverkeer met de auto faciliteiten met een zogenaamde afzetzone;
- Draag zorg voor een herkenbare schoolomgeving door middel van een schoolzone;
- Probeer het halen en brengen met de auto te scheiden van het halen en brengen te voet of per fiets.

5.3 Geluidsberekeningen

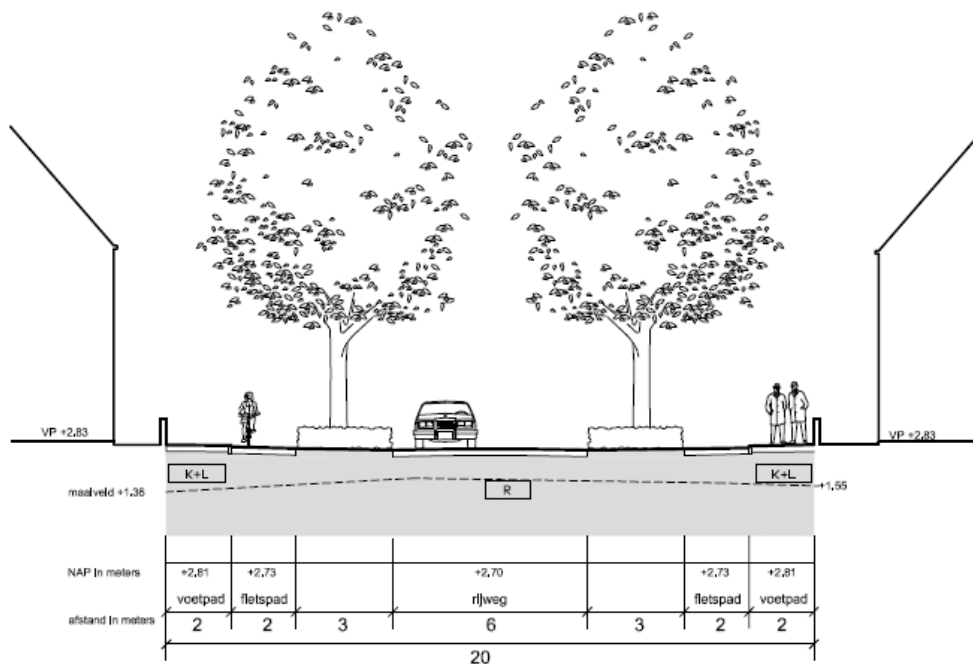
In het kader van de beoordeling van het Masterplan is onderzocht of op basis van de berekende verkeersintensiteiten, de vormgeving van de weg en de gevelafstanden van de weg kritische drempelwaarden worden overschreden. Voor de oost-west as richting de oostelijke rotonde A27 en de noord-zuid as richting de zuidelijke rotonde zijn op basis van de wegprofielen geluidsberekeningen gedaan.

Een belangrijke basis voor de regulering van verkeerslawaaï is de Wet geluidshinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen bescherming tegen geluidshinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg of wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

De geluidsbelasting van een weg, bedrijf of andere geluidsbron op de omliggende gebouwen mag in principe niet boven een bepaalde grens uitkomen. De toegestane geluidsbelasting voor binnenstedelijk wegverkeer kent een ondergrens van 45 dB en een bovengrens van 63 dB. Om het geluidniveau te berekenen is gebruik gemaakt van Standaard RekenMethode 1 (SRM1). Hierin wordt de geluidsoverlast voor Lden (Level day-evening-night) berekend waarbij de geluidsbelasting 's avonds en 's nachts zwaarder wordt gewogen dan de geluidsbelasting overdag.

5.3.1 Geluidsbelastingen wijkontsluitingsweg 'het dorp'

Op basis van gevelafstand tot de as van de weg conform onderstaand dwarsprofiel, wijkontsluitingsweg Hoef en Haag, verkeersintensiteiten en type wegdek kan globaal een aanname worden gedaan van de toekomstige geluidsbelasting en of deze binnen de toegestane wettelijke normen blijft.



Figuur 5.1. dwarsprofiel wijkontsluitingsweg 'het dorp'

De betreffende verkeersintensiteiten zijn vervolgens onderverdeeld in een standaard verdeling over de dag, avond en nacht. In bijlage 7 zijn de invoer- en uitvoergegevens weergegeven. Uit de berekeningen blijkt een Lden van 69 dB. Dit betekent dat de wettelijk toegestane geluidsbelasting van 63 dB ruim wordt overschreden.

Conclusie: Bij een snelheid van het gemotoriseerd verkeer van 50 km/uur en het dwarsprofiel van een wijkontsluitingsweg wordt de wettelijk toegestane geluidsbelasting van 63 dB overschreden.

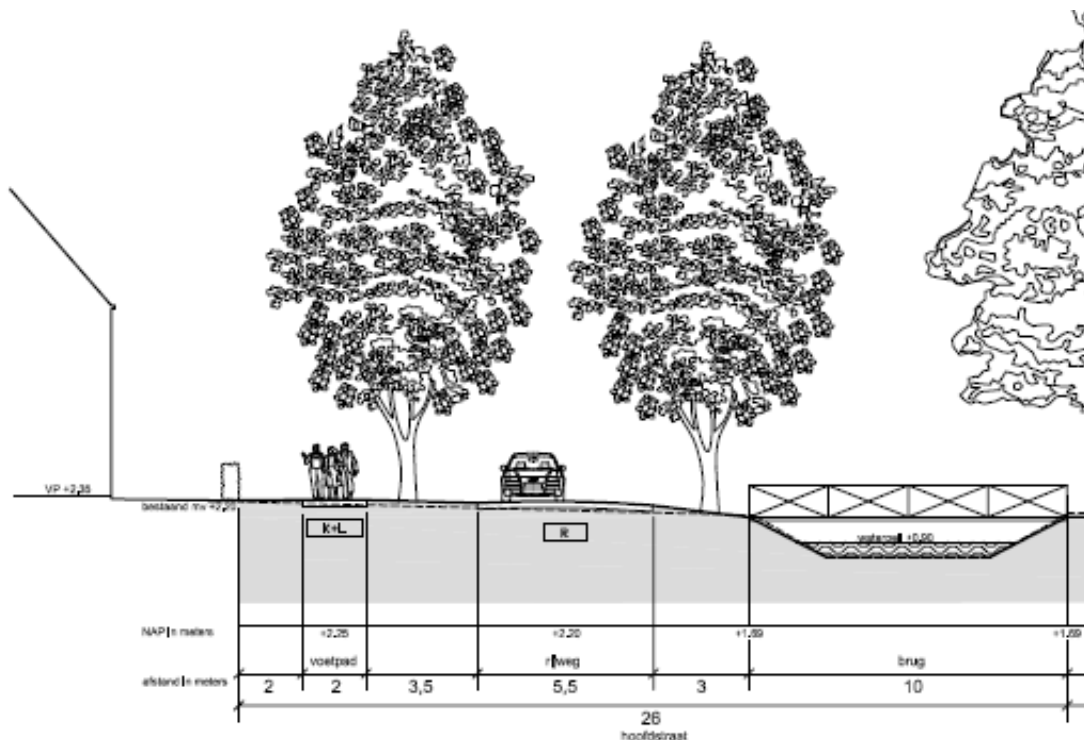
Vervolgens is onderzocht op basis van welke parameters de geluidsproductie gereduceerd kan worden zodat de geluidsbelasting op de woongevels wel binnen de toegestane waarden blijft. Het aanpassen van een elementverharding naar asfalt levert een reductie op, maar blijft deze boven de toegestane geluidsbelasting. Verlaging van de daadwerkelijk gereden snelheid naar 30 km/uur daarentegen resulteert wel in een de geluidsbelasting die onder de maximaal toelaatbare norm blijft (Lden 62,3 dB).

Indien er op de hoofdontsluiting in de praktijk 30 km/uur wordt gereden, dan kan dan het huidige voorgestelde dwarsprofiel worden gehandhaafd. Hierbij dient de inrichting van de weg wel zodanig vorm te worden gegeven dat ook daadwerkelijk 30 km/uur word gereden, oftewel er moeten voldoende snelheidsremmende voorzieningen op de wijkontsluitingsweg worden aangebracht.

Conclusie: Bij een gereden snelheid van het gemotoriseerd verkeer van 30 km/uur en het dwarsprofiel van de wijkontsluitingsweg blijft de geluidsbelasting binnen de norm van 63 dB. Deze snelheid zal in de praktijk dan wel afgedwongen dienen te worden.

5.4 Geluidsbelasting oostelijke buurtontsluitingsweg

Eenzelfde doorrekening is gedaan voor de oostelijke ontsluitingsweg richting de zuidelijke rotonde. Hiervoor is onderstaand profiel opgesteld:



Figuur 5.2: dwarsprofiel oostelijke buurtontsluitingsweg

In bijlage 7 zijn de invoer- en uitvoergegevens weergegeven. Op basis van de doorrekening blijkt dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Er is berekend dat de geluidsbelasting (Lden) uitkomt op 60 dB.

Conclusie: Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten en het voorgestelde wegprofiel leidt het verkeersgeluid niet tot een hogere, onaanvaardbare, geluidsbelasting van 63 dB.

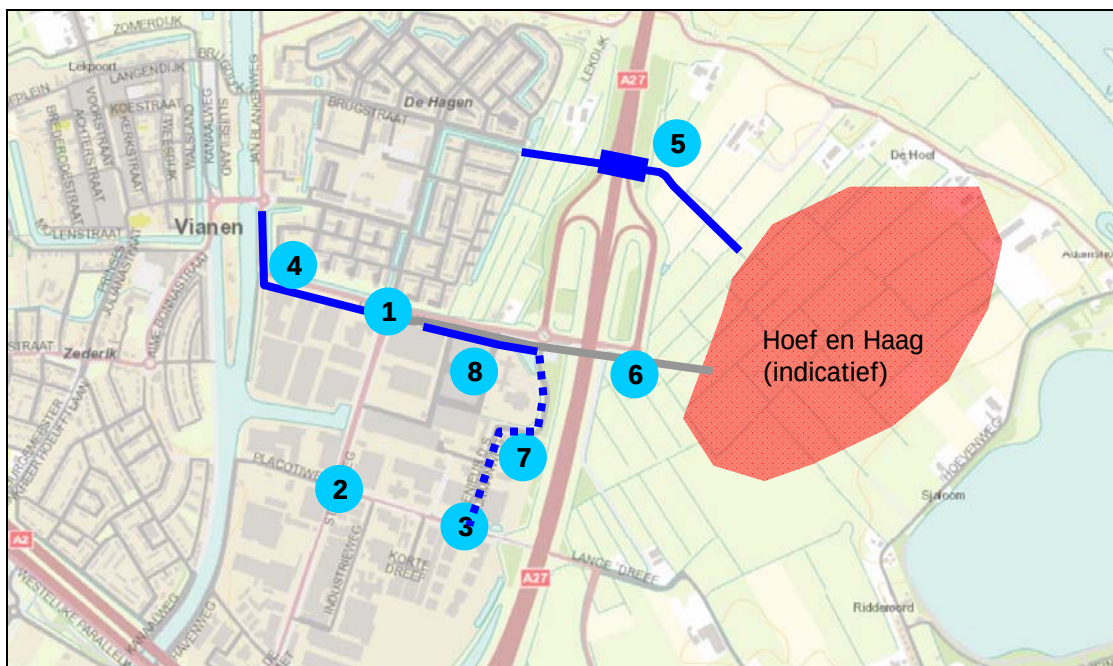
6 Maatregelenpakket

De interne ontsluitingsstructuur van Hoef en Haag, zoals die momenteel globaal is bepaald voldoet verkeerskundig. Voor kruispunt 1 (zie hoofdstuk 3) is wel extra ruimtebeslag noodzakelijk. De extra ruimtebehoefte ten opzichte van de principe dwarsprofielen door het uitbuigen van de weg bedraagt naar schatting 320 m². Hiervoor kan op basis van hoeveelheid uitgeefbare grond een inschatting van de kosten worden opgenomen.

De grootste uitdagingen inzake het Hoef en Haag-verkeer bevinden zich buiten het plangebied en specifiek de fietsverbindingen richting het centrum van Vianen (zie tabel 6.1 en figuur 6.2). Hier liggen uitdagingen om een directe en verkeersveilige fietsverbinding richting het centrum aan te leggen. Over de kosten van de maatregelen zal separaat worden gerapporteerd.

Infrastructurele maatregel/aanpassing
1. Ronde Hagenweg – Stuartweg
2. Reconstructie en VRI Stuartweg - Lange Dreef
3. Fietsoversteek Lange Dreef - Ir. DS. Tuijnmanweg
4. Verbeteren fietsstructuur Hagenweg west
5. Fietspad Brugstraat - Hoef en Haag, incl. tunnel A27
6. Fietstunnel onder Berchmansweg bij rotonde A27
7. Fietssuggestiestroken Ir. D.S. Tuijnmanweg
8. Verbeteren zichtbaarheid thv toegangen bedrijven Hagenweg oost

Tabel 6.1: infrastructurele maatregelen, gedeeltelijk als gevolg van Hoef en Haag



Figuur 6.2.: overzicht infrastructurele maatregelen

Bijlagen

- Bijlage 1: Rekenblad verkeersintensiteiten wegvakken Hoef en Haag
- Bijlage 2: Berekening Harders voor kruispunt 1
- Bijlage 3: Berekening Harders voor kruispunt 2
- Bijlage 4: Berekening Harders voor kruispunt 3
- Bijlage 5: Berekening Meerstrooksrotondeverkenner voor kruispunt 4
- Bijlage 6: Berekening Meerstrooksrotondeverkenner voor kruispunt 5
- Bijlage 7: Berekening geluidsbelasting wijkontsluitingsweg 'het dorp'
- Bijlage 8: Berekening geluidsbelasting oostelijke buurtontsluitingsweg

Bijlage 1: Rekenblad verkeersintensiteiten wegvakken Hoef en Haag

VERKEERSGENERATIE

aantal ritten per woning per werkdag (CROW 256, tabel 19) 7,0 (centrum dorps)

Deelgebied	Aantal woningen	Aantal ritten per werkdag	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	250	1.750	0,20 350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,80 1.400	0	0
B	225	1.575	0,50 788	0,25 394	0,25 394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C	150	1.050	0	0	0,50 525	0,50 525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	150	1.050	0	0	0	0	0	0,25 263	0,25 263	0,50 525	0	0	0	0	0	0
E	125	875	0	0	0	0	0	0,25 219	0	0	0,75 656	0	0	0	0	0
F	75	525	0	0	0	0	0	0	0	0	1,00 525	0	0	0	0	0
G	175	1.225	0	0	0	0	0,25 306	0	0	0	0,75 919	0	0	0	0	0
H	235	1.645	0	0	0	0	0,17 274	0	0	0	0	0,50 823	0,33 548	0	0	0
I	50	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,00 350	0	0	0
J	170	1.190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,50 595	0	0,50 595	0
K	195	1.365	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,00 1.365	0
L	225	1.575	0	0,11 175	0	0,11 175	0	0	0	0	0	0,33 525	0	0,44 700	0	0
Totaal	2.025	14.175	1.138	569	919	700	580	481	263	525	2.100	1.348	1.493	2.100	1.960	0

TOEDELLEN NAAR WEGVAKKEN

% naar rotonde Hagenweg 8.505 60%
% naar rotonde Lange Dreef 2.835 20%
% naar winkelcentrum 2.835 20%

Deelgebied		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A		1.120	350												350
B		630	473												236
C		840	840												
D					210	210	158	630							630
E					175	175	525	700							525
F					105	105	420	420							315
G		184	184		245	184	796	796							551
H		987	987		1.316	329	329	329			439				
I		210	210		280	70	70	70			350				
J		833	476		476	119	119	119			119			595	119
K		1.092	273										1.365		273
L		1.072	595		420	105	105	105							210
Totaal		6.968	4.387	0	3.227	1.297	2.522	3.169	0	0	908	0	1.960	0	3.210

VERKEERSGENERATIE VOORZIENINGEN

3000 m2 commerciële ruimte		
72,9 ritten per weekdag per 100 m2 van/naar wijkcentra (CROW 272, tabel 17)		
2.187 ritten per weekdag		
2.430 ritten per werkdag		
% extern verkeer	243	10%
% intern verkeer	2.187	90%

1500 m2 maatschappelijke voorzieningen		
23,1 ritten per weekdag per 100m2 van/naar gezondheidscentra (CROW 272, tabel 54)		
347 ritten per weekdag		
385 ritten per werkdag		
% extern verkeer	39	10%
% intern verkeer	347	90%

1500 m2 maatschappelijke voorzieningen		
11,6 ritten per weekdag per 100m2 van/naar basisscholen (CROW 272, tabel 63)		
174 ritten per weekdag		
193 ritten per werkdag		
% extern verkeer	19	10%
% intern verkeer	174	90%

totaal extern verkeer	301
totaal intern verkeer	2.708

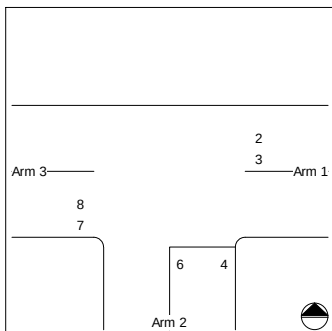
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
van/naar rotonde Hagenweg	301	301												
Totaal	301	301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geschatte intensiteiten	8.406	5.257	919	3.927	1.877	3.003	3.432	525	2.100	2.255	1.493	4.060	1.960	3.210

Bijlage 2: berekening Harders voor kruispunt 1

Zonder middengeleider

Capacito 1.6
Licentie: Megaborn Traffic Development BV

Bijlage 1
Verkeersberekening



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:
kruispunt 1-2-12

Arm 1: straat 1
Arm 2: straat 12
Arm 3: straat 2

INTENSITEITEN

spitsuur (=10% van etmaalintensiteit)

Richting 2: 150 pae/uuur
Richting 3: 206 pae/uuur
Richting 4: 412 pae/uuur

Richting 6: 169 pae/uuur
Richting 7: 85 pae/uuur
Richting 8: 284 pae/uuur

DIMENSIE

Linksafslaand verkeer rijdt voor elkaar langs
Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 50 km/u
Voorrangsregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang
Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Geen richtingen met een eigen rijstrook
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	206	850	644	0 sec.	Ja
4	412	569	-12	>20 sec.	Nee
6	169	569	-12	>20 sec.	Nee

GRENSWAARDEN

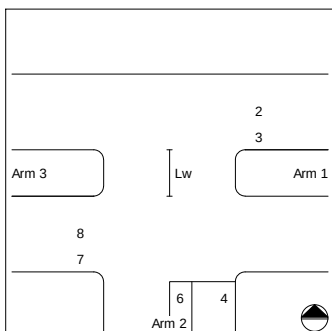
Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec. 100	76-125
Matige wachttijd	20 sec. 150	126-175
Kleine wachttijd	15 sec. 200	176-250
Bijna geen wachttijd	<15 sec. 400	251-600
Geen wachttijd	0 sec. >600	>600

Capacito. Copyright © 1999-2006 Trensco. www.trensco.nl

Met middengeleider

Capacito 1.6
Licentie: Megaborn Traffic Development BV

Bijlage 1
Verkeersberekening



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:
kruispunt 1-2-12

Arm 1: straat 1
Arm 2: straat 12
Arm 3: straat 2

INTENSITEITEN

spitsuur (=10% van etmaalintensiteit)

Richting 2: 150 pae/uuur
Richting 3: 206 pae/uuur
Richting 4: 412 pae/uuur

Richting 6: 169 pae/uuur
Richting 7: 85 pae/uuur
Richting 8: 284 pae/uuur

DIMENSIE

Linksafslaand verkeer rijdt om elkaar heen (wachtruimte Lw = 6 m.)

Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 50 km/u

Voorrangsregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang

Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Richtingen met een eigen rijstrook: 4, 6

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	206	850	644	0 sec.	Ja
4	412	890	478	<15 sec.	Ja
6	169	500	331	<15 sec.	Ja

GRENSWAARDEN

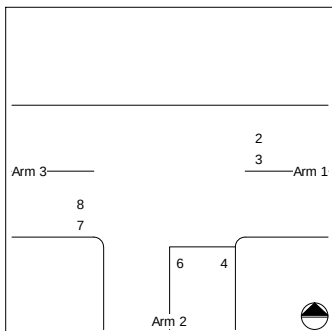
Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec. 100	76-125
Matige wachttijd	20 sec. 150	126-175
Kleine wachttijd	15 sec. 200	176-250
Bijna geen wachttijd	<15 sec. 400	251-600
Geen wachttijd	0 sec. >600	>600

Capacito, Copyright © 1999-2006 Trensco, www.trensco.nl

Bijlage 3: berekening Harders voor kruispunt 2

Capacito 1.6
Licentie: Megaborn Traffic Development BV

Bijlage 1
Verkeersberekening



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:
Kruispunt 2-3-4

Arm 1: straat 4
Arm 2: straat 3
Arm 3: straat 2

INTENSITEITEN

spitsuur (= 10% van etmaalintensiteit)

Richting 2: 343 pae/uuur
Richting 3: 40 pae/uuur
Richting 4: 0 pae/uuur

Richting 6: 92 pae/uuur
Richting 7: 52 pae/uuur
Richting 8: 470 pae/uuur

DIMENSIE

Linksafslaand verkeer rijdt voor elkaar langs

Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 50 km/u

Voorangsregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang

Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Geen richtingen met een eigen rijstrook

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1

Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	40	750	710	0 sec.	Ja
4	0	298	206	0 sec.	Ja
6	92	298	206	15 sec.	Ja

GRENSWAARDEN

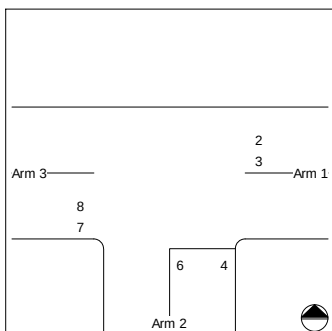
Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec.	100
Matige wachttijd	20 sec.	150
Kleine wachttijd	15 sec.	200
Bijna geen wachttijd	<15 sec.	400
Geen wachttijd	0 sec.	>600

Capacito, Copyright © 1999-2006 Trensco, www.trensco.nl

Bijlage 4: berekening Harders voor kruispunt 3

Capacito 1.6
Licentie: Megaborn Traffic Development BV

Bijlage 1
Verkeersberekening



Capaciteitsberekening met methode Harders

Omschrijving kruispunt:
Kruispunt 4-5-10

Arm 1: straat 10
Arm 2: straat 5
Arm 3: straat 4

INTENSITEITEN

spitsuur (= 10% van etmaalintensiteit)

Richting 2: 203 pae/uuur
Richting 3: 23 pae/uuur
Richting 4: 18 pae/uuur

Richting 6: 169 pae/uuur
Richting 7: 196 pae/uuur
Richting 8: 196 pae/uuur

DIMENSIE

Linksafslaand verkeer rijdt voor elkaar langs
Snelheid op de hoofdweg (arm 1-3): 50 km/u
Voorrangsregeling op de zijweg(en): B6 RVV: verleen voorrang
Helling arm 1: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 2: De weg ligt even hoog als het kruispunt
Helling arm 3: De weg ligt even hoog als het kruispunt

Geen richtingen met een eigen rijstrook
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 1 naar 3: 1
Aantal rechtdoorgaande rijstroken van arm 3 naar 1: 1

BEREKENING

Richting	Intensiteit pae/u	Gecor. cap. pae/u	Restcap. pae/u	Wachttijd	Acceptabel
3	23	830	807	0 sec.	Ja
4	18	542	355	<15 sec.	Ja
6	169	542	355	<15 sec.	Ja

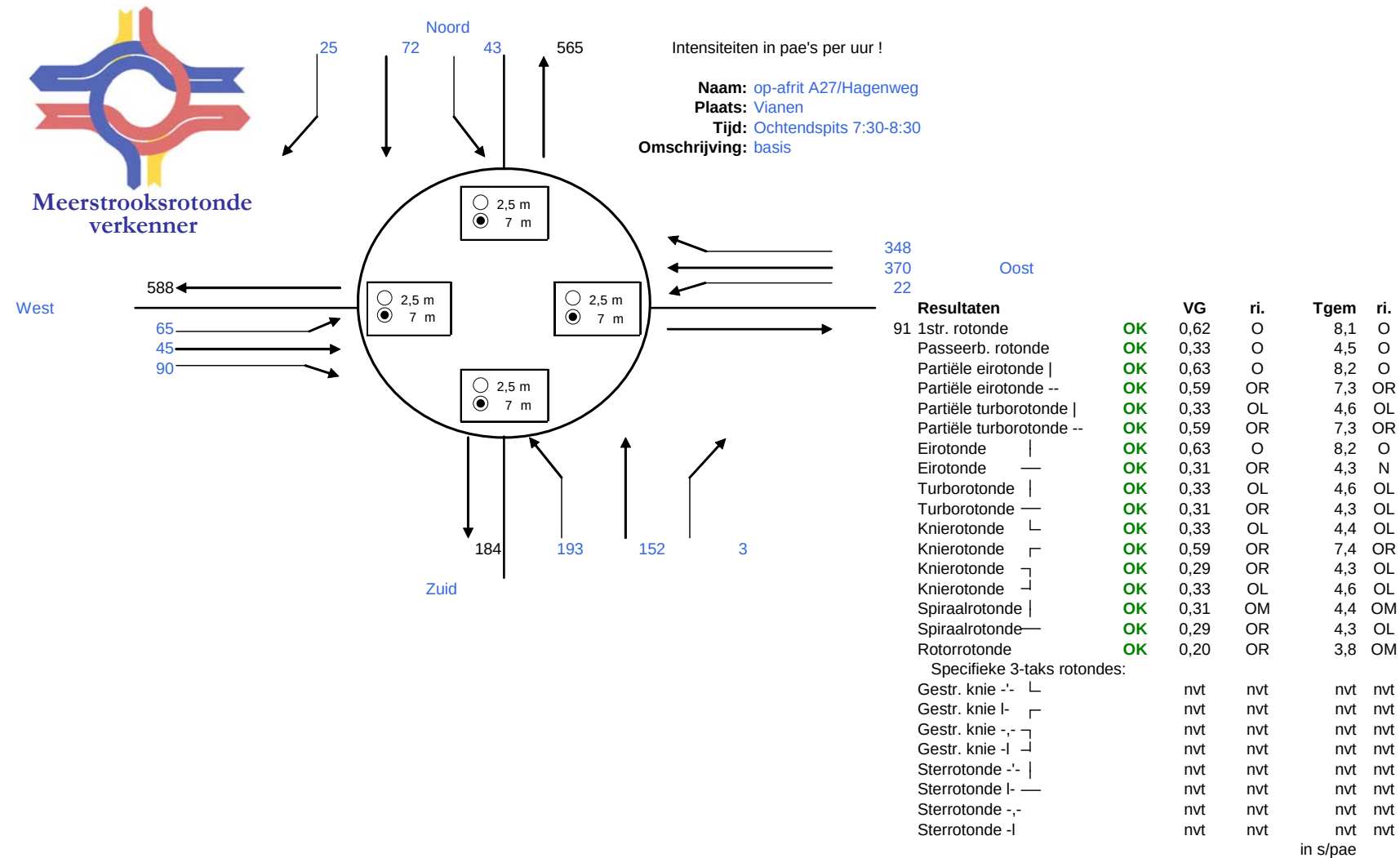
GRENSWAARDEN

Grootte van de wachttijd	Restcap. kenwaarde	Restcap. grenzen
Overbelasting	<0	<0
Erg lange wachttijd	50	0-75
Lange wachttijd	>20 sec.	100
Matige wachttijd	20 sec.	150
Kleine wachttijd	15 sec.	200
Bijna geen wachttijd	<15 sec.	400
Geen wachttijd	0 sec.	>600

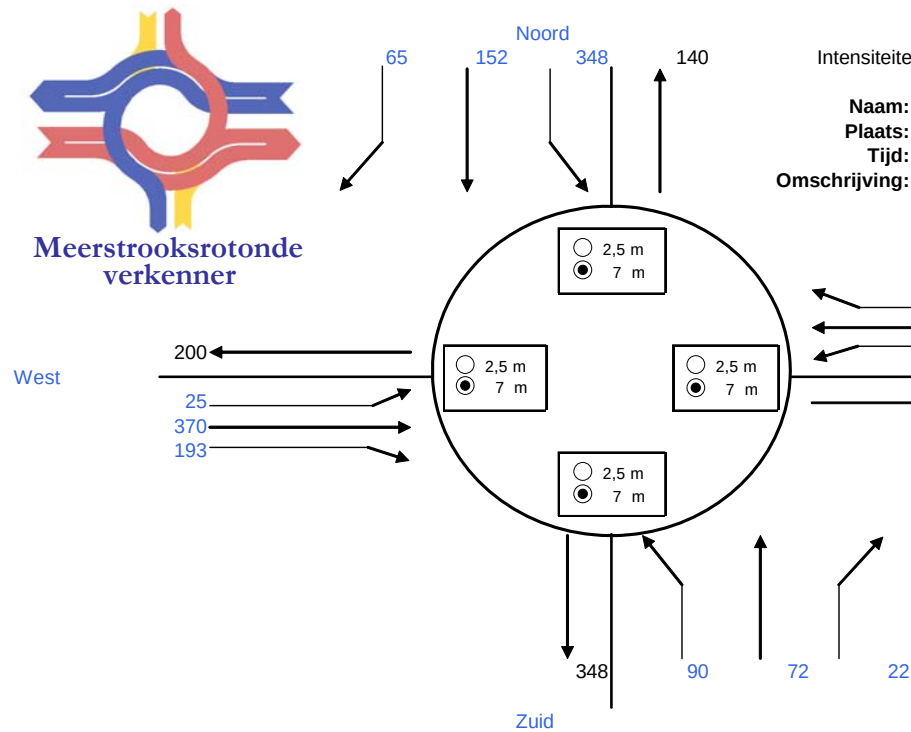
Capacito, Copyright © 1999-2006 Trensco, www.trensco.nl

Bijlage 5: Berekening Meerstrooksrotondeverkenner voor kruispunt 4

Ochtendspits



Avondspits (= gespiegelde ochtendspits)

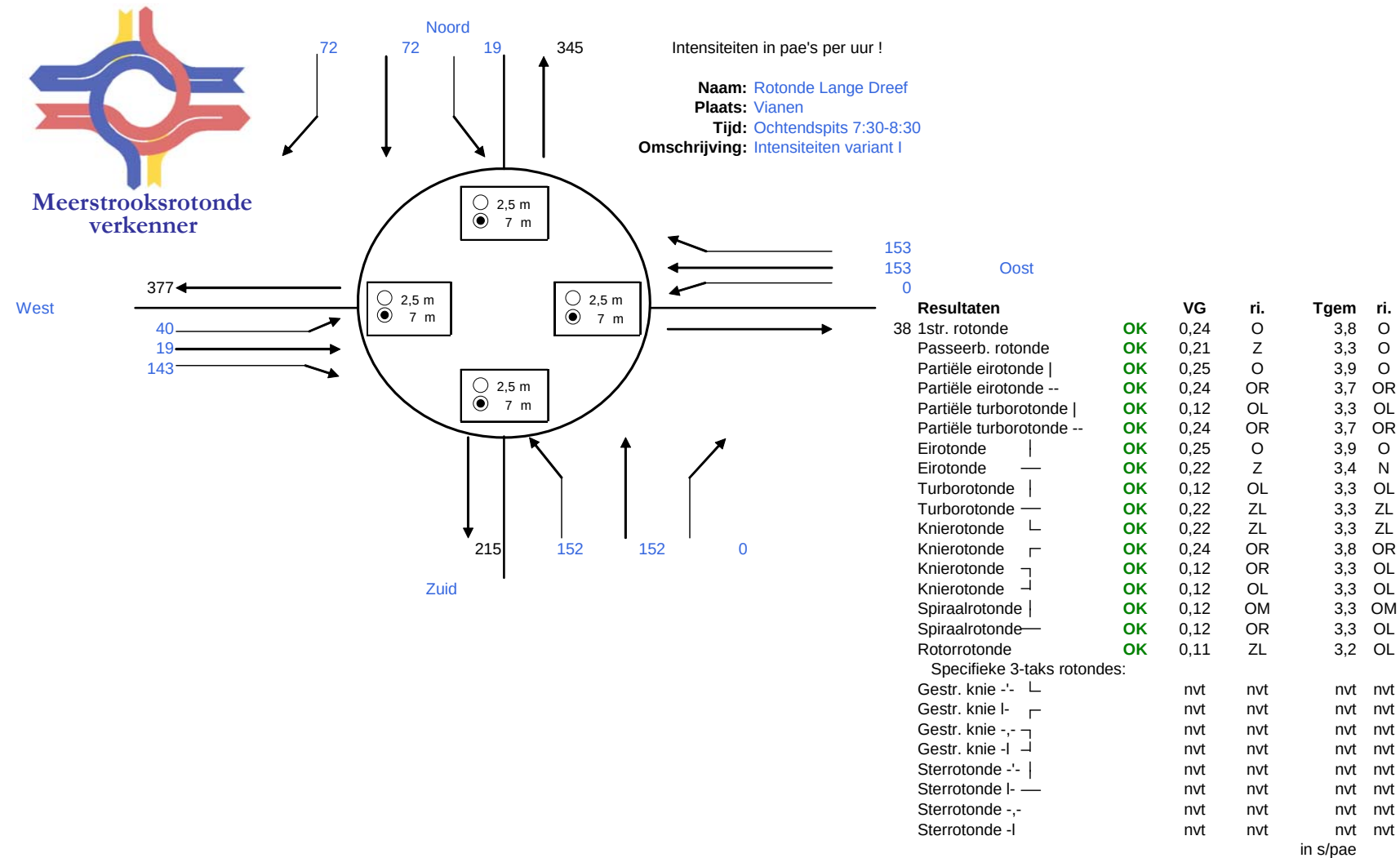


Resultaten	VG	ri.	Tgem	ri.
1str. rotonde	OK	0,54	W	7,2
Passeerb. rotonde	OK	0,36	W	5,1
Partiële eirotonde	OK	0,54	W	7,3
Partiële eirotonde --	OK	0,49	WR	6,3
Partiële turborotonde	OK	0,36	WL	5,2
Partiële turborotonde --	OK	0,49	WR	6,3
Eirotonde	OK	0,54	W	7,3
Eirotonde —	OK	0,41	N	5,1
Turborotonde	OK	0,36	WL	5,2
Turborotonde —	OK	0,36	NL	5,0
Knierotonde L	OK	0,24	WR	5,1
Knierotonde 7	OK	0,36	WL	5,2
Knierotonde 7	OK	0,37	NL	5,0
Knierotonde 7	OK	0,50	WR	6,4
Spiraaltrotonde	OK	0,34	WM	4,9
Spiraaltrotonde —	OK	0,24	WR	4,5
Rotorrotonde	OK	0,25	NL	4,3
Specifieke 3-taks rotondes:				
Gestr. knie -L	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie L-	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie -,- 7	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie -L 7	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -,-	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde L- —	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -,-	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -L	nvt	nvt	nvt	nvt

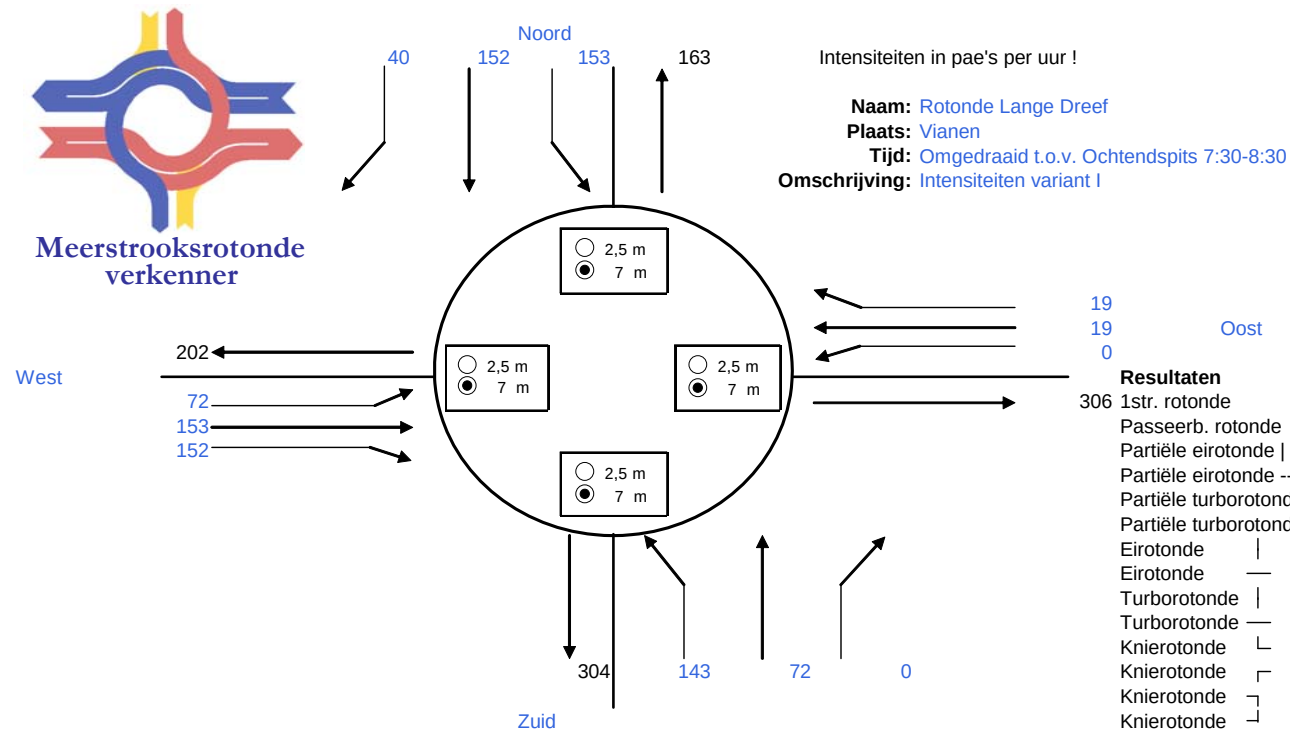
in s/pae

Bijlage 6: Berekening Meerstrooksrotondeverkenner voor kruispunt 5

Ochtendspits



Avondspits (= gespiegelde ochtendspits)



Resultaten	VG	ri.	Tgem	ri.
1str. rotonde	OK	0,30	W	4,1 W
Passeerb. rotonde	OK	0,22	N	3,6 Z
Partiële eirotonde	OK	0,30	W	4,2 W
Partiële eirotonde --	OK	0,26	N	3,8 Z
Partiële turborotonde	OK	0,18	WL	3,5 WL
Partiële turborotonde --	OK	0,23	WR	3,8 ZL
Eirotonde	OK	0,30	W	4,2 W
Eirotonde —	OK	0,26	N	3,8 Z
Turborotonde	OK	0,18	WL	3,5 WL
Turborotonde —	OK	0,23	NL	3,8 ZL
Knierotonde L	OK	0,19	ZL	3,8 ZL
Knierotonde 7	OK	0,18	WL	3,5 WL
Knierotonde 7	OK	0,23	NL	3,4 NL
Knierotonde 7	OK	0,24	WR	3,7 WR
Spiraaltrotonde	OK	0,12	NR	3,4 ZL
Spiraaltrotonde —	OK	0,14	WL	3,4 ZL
Rotorrotonde	OK	0,12	ZL	3,4 ZL
Specifieke 3-taks rotondes:				
Gestr. knie -L	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie L-	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie -,- 7	nvt	nvt	nvt	nvt
Gestr. knie -L 7	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -L	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde L- —	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -,- 7	nvt	nvt	nvt	nvt
Sterrotonde -L	nvt	nvt	nvt	nvt

in s/pae

Bijlage 7: Berekening geluidsbelasting wijkontsluitingsweg 'het dorp'

Uitgaande van een wettelijke maximum snelheid van 50 km/uur

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	528	287	52
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	17	9	2
Zware vrachtwagens per uur	17	9	2
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	Gewone elementenverharding		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	12
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0,25
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	1
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	24
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	6
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	69,08
Berekende geluidniveau in Lden	69,43
Berekende geluidniveau in Lnight	59,08

Uitgaande van een wettelijke maximum snelheid van 30 km/uur

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	528	287	52
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	17	9	2
Zware vrachtwagens per uur	17	9	2
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	12
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0,25
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	1
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	24
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	6
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	62.01:
Berekende geluidniveau in Lden	62.30:
Berekende geluidniveau in Lnicht	52.01:

Bijlage 8: Berekening geluidsbelasting oostelijke buurtontsluitingsweg

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	215	117	21
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	7	4	1
Zware vrachtwagens per uur	7	4	1
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	Gewone elementenverharding		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	15
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0,25
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	100
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	60.02
Berekende geluidniveau in Lden	60.07
Berekende geluidniveau in Lnight	50.02

Apeldoorn

Kanaal Zuid 286

7364 AJ Lieren

Postbus 769

7301 BA Apeldoorn

T 055 711 3 711

F 055 711 3 710

E apeldoorn@megaborn.com**Breda**

Brieltjenspolder 28b

4921 PJ Made

Postbus 7013

4800 GA Breda

T 076 820 00 70

F 076 820 00 79

E breda@megaborn.com**Leiderdorp**

Sisalbaan 5H

2352 AZ Leiderdorp

Postbus 38

2350 AA Leiderdorp

T 071 820 09 80

F 071 820 09 81

E leiderdorp@megaborn.com**Waardenburg**

Steenweg 17b

4181 AJ Waardenburg

Postbus 56

4180 BB Waardenburg

T 0418 65 49 00

F 0418 65 49 10

E info@megaborn.comwww.megaborn.com

Bijlage 11.7 rapport Financiële consequenties



Advies

Engineering

Realisatie

Management

Financiële consequenties Verkeer Hoef en Haag



Financiële consequenties Verkeer Hoef en Haag

Status	eindconcept	Opdrachtgever	Gemeente Vianen
Kenmerk	GVi1203	Contactpersoon	De heer P. Perry
Versie/revisie	1		
Datum	13 april 2012		

Opdrachtnemer	André van Nieuwenhuijzen	
Opgesteld door	Dimitri van Veen	
Gecontroleerd door	André van Nieuwenhuijzen	
Vrijgegeven door	André van Nieuwenhuijzen	Paraaf

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Infrastructurele maatregelen omgeving Hoef en Haag.....	4
2.1	Bouwkosten infrastructurele maatregelen.....	5
2.2	Toerekening aan Hoef en Haag	5
2.3	Verdeling verkeer Hoef en Haag	5
3	Financiële consequenties infrastructurele maatregelen	7
3.1	Rotonde Hagenweg - Stuartweg	7
3.2	Reconstructie en VRI Stuartweg - Lange Dreef	7
3.3	Fietsoversteek Lange Dreef - Ir. DS. Tuijnmanweg	8
3.4	Verbeteren fietsstructuur Hagenweg west	8
3.5	Bypass turborotonde A27	8
3.6	Fietspad Brugstraat - Hoef en Haag inclusief tunnel A27.....	9
3.7	Fietstunnel zuid van de oostelijke rotonde op en afrit A27	10
3.8	Fietspad Brugstraat Hoef en Haag met fietstunnels op- en afritten A27.....	10
3.9	Fietssuggestiestroken Ir. D.S. Tuijnmanweg	11
4	Conclusie	12

1 Inleiding

De gemeente Vianen is voornemens om woningbouwplan Hoef en Haag te ontwikkelen. In totaal zullen in het projectgebied circa 1.800 woningen gefaseerd worden gerealiseerd. Inmiddels is er een globaal verkavelingsplan opgesteld alsmede een globale ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer, fiets en openbaar vervoer.

Ieder woningbouwplan, en dus ook Hoef en Haag, heeft een verkeerstoename tot gevolg. Dit verkeer maakt deels gebruik van nieuwe, maar ook van bestaande infrastructuur. Als gevolg van woningbouwplan Hoef en Haag moet de bestaande infrastructuur op onder andere bedrijventerrein De Hagen aangepast worden om de toename van verkeer vlot en veilig te kunnen blijven verwerken. Dergelijke aanpassingen die niet in het woningbouwplan zelf gelegen zijn, maar wel veroorzaakt worden door dat woningbouwplan, worden 'bovenwijkse voorzieningen' genoemd. In welke mate de kosten van deze voorzieningen ten laste kunnen worden gelegd van dat woningbouwplan, wordt bepaald aan de hand van de indicatoren *profijt, toerekenbaarheid* en *evenredigheid*.

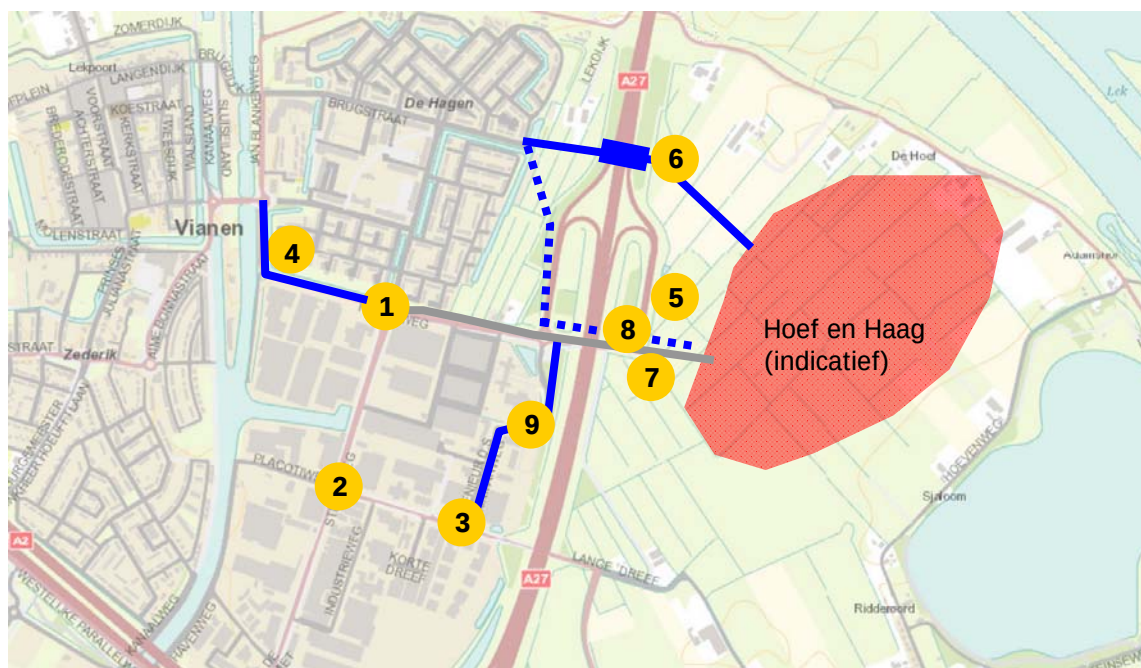
In dit rapport zijn de financiële consequenties in kaart gebracht van de infrastructurele aanpassingen die zijn toe te rekenen aan woningbouwplan Hoef en Haag. De rapportage biedt inzicht in de benodigde bouwkosten voor de infrastructurele maatregelen alsmede in de mate waarin deze verrekenbaar zijn aan de exploitatie van Hoef en Haag. Dit zijn de kosten die zijn verbonden aan de fysieke realisatie van het bouwwerk inclusief VAT kosten en benodigde onderzoeken.

2 Infrastructurele maatregelen omgeving Hoef en Haag

In het verkeersstructuurplan De Hagen zijn diverse infrastructuur maatregelen genoemd die moeten zorgen voor een veilige en vlotte verkeersafwikkeling voor alle mobiliteiten, waarvan blijkt dat ook toekomstig Hoef en Haag verkeer daar gebruik van maakt. Daarnaast zijn er maatregelen die niet vermeld staan in het verkeersstructuurplan De Hagen. Deze maatregelen komen voort uit het verkeerskundig onderzoek Masterplan Hoef en Haag. Voor deze maatregelen geldt dat deze mede worden uitgevoerd vanwege woningbouwplan Hoef en Haag, maar buiten het exploitatiegebied van Hoef en Haag vallen. Het betreft in totaal de volgende maatregelen:

1. Aanbrengen rotonde Hagenweg-Stuartweg;
2. Reconstructie en verkeersregelininstallatie Stuartweg-Lange Dreef;
3. Verbeteren fietsoversteekvoorzieningen kruising Lange Dreef Ir. DS. Tuijnmanweg;
4. Verbeteren fietsstructuur Hagenweg-west tussen kruising Hagenweg- rotonde Julinanabrug;
5. Aanbrengen rechtsafstrook richting de oostelijke turborotonde vanuit Hoef en Haag, het aanleggen van een bypass langs de bestaande rotonde en verbreden toerit A27;
6. Aanbrengen fietspad tussen Brugstraat en Hoef en Haag (circa 500 meter), inclusief tunnel onder de A27.
7. Aanbrengen fietstunnel zuidzijde oostelijke rotonde A27.
8. Aanbrengen fietspad tussen Brugstraat en Hoef en Haag, inclusief twee tunnels onder de op- en afritten van de A27. Dit is een variant op maatregel 6.
9. Aanbrengen fietssuggestiestroken op de Ir. D.S. Tuijnmanweg.

De voorgenoemde maatregelen zijn schematisch weergegeven in onderstaande figuur 2.1.



Figuur 2.1.: Infrastructurele maatregelen.

2.1 Bouwkosten infrastructurele maatregelen

Van de infrastructurele maatregelen/aanpassingen zijn globale kostenramingen gemaakt:

Infrastructurele maatregel/aanpassing	Geraamde kosten
<i>Rotonde Hagenweg - Stuartweg</i>	€ 700.000,-
<i>Reconstructie en VRI Stuartweg - Lange Dreef</i>	€ 510.000,-
<i>Fietsoversteek Lange Dreef - Ir. DS. Tuijnmanweg</i>	€ 100.000,-
<i>Verbeteren fietsstructuur Hagenweg west</i>	€ 370.000,-
<i>Bypass turbotronde Hagenweg / A27</i>	€ 580.000,-
<i>Fietspad Brugstraat - Hoef en Haag, incl. tunnel A27</i>	€ 2.880.000,-
<i>Fietstunnel Berchmansweg rotonde A27</i>	€ 560.000,-
<i>Fietspad Brugstraat Hoef en Haag 2 tunnels op-afrit A27</i>	€ 2.454.000,-
<i>Fietssuggestiestroken Ir. D.S. Tuijnmanweg</i>	€ 50.000,-
TOTAAL met maatregel 6 (tunnel A27)	€ 5.750.000,-
TOTAAL met maatregel 8 (tunnels onder op-en afrit A27)	€ 5.324.000,-

2.2 Toerekening aan Hoef en Haag

Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening en het besluit Ruimtelijke ordening kunnen de kosten voor onder andere infrastructurele projecten wettelijk worden afgedwongen aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Toerekening van de kosten aan de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen gebeurt via de Grondexploitatie op basis van artikel 6.13 lid 6 Wro: "Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in het exploitatieplan". In dit artikel worden drie criteria genoemd waaraan de infrastructurele aanpassingen/maatregelen moeten voldoen om deze te kunnen verhalen op woningbouwplan Hoef en Haag.

De criteria zijn de volgende:

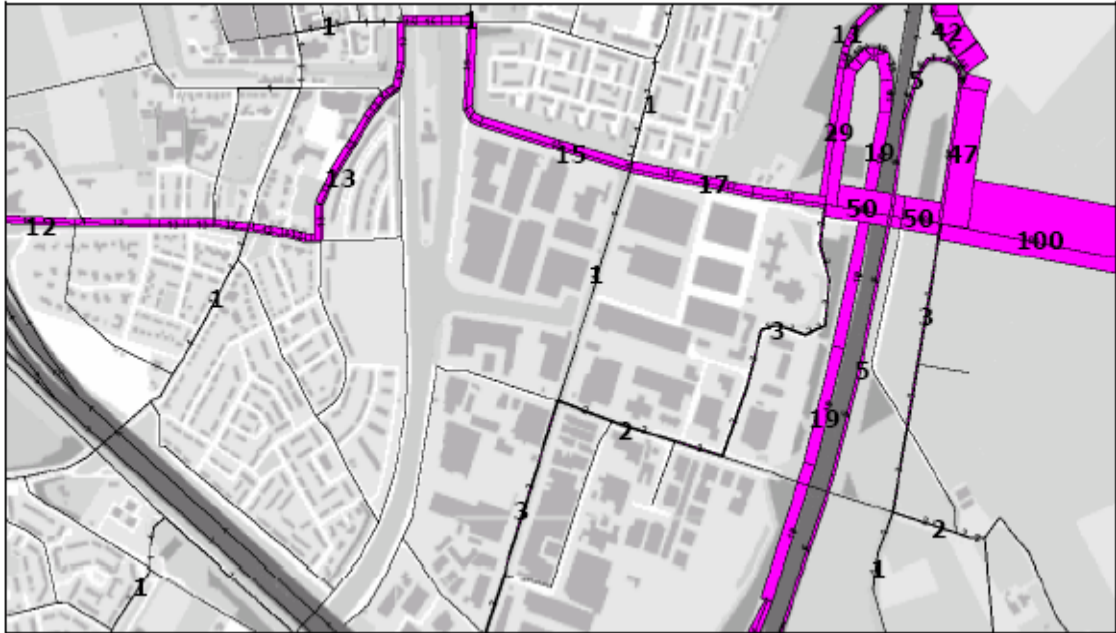
1. *Profijtbeginsel*. Het te ontwikkelen gebied moet nut hebben van de te treffen maatregelen of voorzieningen;
2. *Toerekenbaarheid*. Er moet een causaal verband bestaan (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder de ontwikkeling of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van deze ontwikkeling);
3. *Evenredigheid/proportionaliteit*. Als meerdere ontwikkelingen profijt hebben van de voorziening moeten de kosten naar rato verdeeld worden.

Toepassing van deze criteria betekent concreet dat bij de toerekening van kosten van een bovenwijkse voorziening eerst moet worden getoetst of een gebied (met eigen grondexploitatie) profijt heeft van deze bovenwijkse voorziening. Vervolgens wordt getoetst of de kosten toegerekend (causaal verband) kunnen worden aan deze ontwikkeling. Enerzijds wordt daarbij gekeken of de kosten mede ten behoeve van dit gebied worden gemaakt, anderzijds wordt gekeken of de kosten niet door middel van een andere wijze gefinancierd kunnen worden. Vervolgens worden de bovenwijkse kosten aan de hand van een geschikte maatstaf, bijvoorbeeld op basis van woningaantallen, gebruikersgegevens of te verwachten verkeersintensiteiten, naar rato verhaald op de betreffende gebieden.

2.3 Verdeling verkeer Hoef en Haag

Verkeer van Hoef en Haag is voornamelijk gericht op de A27. Verkeer van Hoef en Haag richting A2 vice versa kan via de Julianabrug 'binnendoor' maar ook via de Stuartweg en de Westelijke Parallelweg 'buitenom' rijden. Tot aan de toerit A2 bieden de wegvakken en kruisingen 'buiten-om' vermoedelijk wel voldoende capaciteit. Binnendoor en buitenom verkeer ontmoet elkaar op het kruispunt Bentzberg-Pr. Bernhardstraat-op/afrit A27. Dit kruispunt is onlangs gereconstrueerd en wikkelt het verkeer momenteel goed af. In figuur 2.2.

is te zien hoe het Hoef en Haag verkeer zich verdeelt over het lokale en regionale wegennet. Hierbij valt op dat het Verkeersmodel Regio Utrecht het merendeel van het verkeer richting A2 binnendoor laat rijden, via de Julianabrug.



Figuur 2.2: Verdeling Hoef en Haag verkeer op basis van het Verkeersmodel Regio Utrecht

3 Financiële consequenties infrastructurele maatregelen

Voor het bepalen van de verrekenbaarheid van de geraamde kosten vormen de toekomstige intensiteiten op de verschillende wegen een belangrijk uitgangspunt. Op basis van het 'Verkeersstructuurplan De Hagen' is geïnventariseerd dat Hoef en Haag per etmaal circa 12.800 motorvoertuigbewegingen genereert. Voor het bepalen van de toerekenbaarheid is bepaald welk aandeel hiervan in welke mate gebruikt maakt van de infrastructurele maatregelen en/of aanpassingen. Dit percentage is vervolgens vertaald naar de kostenramingen die hiervoor zijn opgesteld.

Nut en noodzaak van maatregelen rotonde Hagenweg-Stuartweg, reconstructie VRI Stuartweg-Lange Dreef, fietsoversteek Lange Dreef-Ir. D.S. Tuijnmanweg, fietssuggestiestroken Ir. D.S. Tuijnmanweg en fietsstructuur Hagenweg-west zijn beschreven in de rapportage Verkeersstructuurplan De Hagen, van adviesbureau Megaborn 2011. Voor de maatregelen bypass rotonde, fietstunnel Berchmansweg en fietstunnel A27 wordt verwezen naar het verkeerskundig onderzoek Masterplan Hoef en Haag, van Megaborn 2012.

3.1 Rotonde Hagenweg - Stuartweg

Op basis van het Verkeersmodel Regio Utrecht (VRU) rijden er in 2020 na realisatie van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen 25.104 mvt per etmaal over het kruispunt Hagenweg - Stuartweg. Van de 12.800 mvt die Hoef en Haag per etmaal genereert, rijden er op basis van de verdeling uit het VRU-model 4.352 mvt per etmaal over die kruising. Dit komt overeen met 17% van het verkeer dat gebruikt maakt van dit kruispunt.

De globale kosten voor de aanleg van een rotonde op de kruising Hagenweg - Stuartweg zijn geraamd op € 700.000,-. Hiervan kan **€ 119.000,-** (€ 700.000,- x 17%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.2 Reconstructie en VRI Stuartweg - Lange Dreef

Op basis van het VRU rijden er in 2020 na realisatie van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen 20.238 mvt over het kruispunt Stuartweg - Lange Dreef. Van de 12.800 mvt die Hoef en Haag per etmaal genereert, maken er op basis van de verdeling uit het VRU-model 640 gebruik van deze kruising. Dit komt overeen met 3,2% van het totaal. Door de toename van het verkeer is een verkeersregelininstallatie noodzakelijk, inclusief aanpassingen aan het kruispunt zelf.

De globale kosten voor de aanleg van een verkeersregelininstallatie op het kruispunt Stuartweg - Lange Dreef, inclusief ruimtelijke aanpassingen, zijn geraamd op € 510.000,-. Hiervan kan **€ 16.320,-** (€ 510.000,- x 3,2%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.3 Fietsoversteek Lange Dreef - Ir. DS. Tuijnmanweg

Op basis van het VRU rijden er in 2020 na realisatie van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen 10.883 mvt over het kruispunt Lange Dreef - Ir. DS. Tuijnmanweg. Van de 12.800 mvt die Hoef en Haag per etmaal genereert, maken er op basis van de verdeling uit het VRU-model 640 gebruik van deze kruising. Dit komt overeen met 5,9% van het totaal (zie ook bijlage 3).

Door de toename van het verkeer is het gewenst dat er middeneilanden voor de fietsers worden gecreëerd in de Lange Dreef om de fietsoversteken op de Lange Dreef verkeersveiliger en meer gestructureerd te laten verlopen.

De globale kosten voor de aanleg van de middeneilanden in de Lange Dreef zijn geraamd op € 100.000,-. Hiervan kan **€ 5.900,-** (€ 100.000,- x 5,9%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.4 Verbeteren fietsstructuur Hagenweg west

In de huidige situatie zijn er fietsstroken langs de Hagenweg, ten westen van het kruispunt Hagenweg- Stuartweg, aanwezig. Met de komst van Hoef en Haag wint deze fietsroute aan importantie en zal ze meer gebruikt worden.

Conform de principes van het landelijk verkeersveiligheidsbeleid Duurzaam Veilig zou de Hagenweg als gebiedsontsluitingsweg reeds voorzien moeten zijn van vrijliggende fietsvoorzieningen. Dat is echter niet het geval. Met de komst van Hoef en Haag wordt dit onderdeel van de Viaanse fietsstructuur dermate belangrijk dat een upgrade noodzakelijk is.

Gezien het bovenstaande is een toedeling van 50% aan woningbouwplan Hoef en Haag verdedigbaar. Indien een verkeerskundige verdieping noodzakelijk is, kan op basis van aannames van fietsverkeersbewegingen van en naar Hoef en Haag een specifiekere toedeling worden opgesteld.

De globale kosten voor het upgraden van de fietsvoorzieningen langs de Hagenweg zijn geraamd op € 370.000,-. Hiervan kan **€ 185.000,-** (370.000,- x 50%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.5 Bypass turborotonde A27

Woningbouwplan Hoef en Haag wordt ontsloten via de meest oostelijke turborotonde op de Hagenweg aan de oostzijde van de A27. Op basis van de verkeersverdeling uit het VRU-model blijkt dat Hoef en Haag sterk georiënteerd is op Utrecht in de ochtendspits. (47% van Hoef en Haag verkeer rijdt de A27 op richting Utrecht (zie ook figuur 2.2). Ook vanuit de kern Vianen is er een sterke relatie met Utrecht, waarbij Hoef en Haag verkeer voorrang zal moeten verlenen aan het overige verkeer uit Vianen dat de A27 oprijdt, om de rotonde op te kunnen draaien. Hierdoor bestaat het risico dat er een wachtrij ontstaat en Hoef en Haag verkeer de wijk niet uit kan komen met terugslag van stilstaand verkeer in de wijk zelf. Om de verkeersafwikkeling vlot en veilig te laten plaatsvinden en terugslag in de wijk te voorkomen wordt langs de toekomstige ontsluitingsweg van Hoef en Haag een rechtsafstrook aangelegd en wordt ter plaatse van de oostelijke aansluiting op de A27 een bypass gerealiseerd langs de bestaande rotonde. Verder wordt de toerit naar de A27, richting Utrecht, verbreed om dit extra verkeer te kunnen afwikkelen. Hiermee is een goede ontsluiting van het Hoef en Haag

verkeer gegarandeerd. Zie hiervoor ook het verkeerskundig rapport Masterplan Hoef en Haag van adviesbureau Megaborn.

De aanpassingen en daarmee de te maken kosten aan de rotonde zouden niet nodig geweest zijn zonder de aanleg van Hoef en Haag. Derhalve kunnen de volledige kosten worden toegerekend aan Hoef en Haag.

De globale kosten voor het aanleggen van een rechtsafstook, een bypass en het verbreden van de toerit zijn geraamd op **€ 580.000,-**. Dit bedrag kan in zijn geheel (100%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.6 Fietspad Brugstraat - Hoef en Haag inclusief tunnel A27

Om Hoef en Haag goed te verbinden met de omliggende kernen is een fijnmazig fietsnetwerk essentieel. Voor de fietsverbindingen geldt dat deze zo direct mogelijk, met zo min mogelijk vertragingen, comfortabel en verkeersveilig dienen te zijn. Hierdoor zal men niet onnodig extra autokilometers gaan maken omdat de fietsroute als onveilig wordt ervaren of anderszins te wensen over laat. Momenteel zijn in het plangebied fietsvoorzieningen voorzien die aansluiten op de Lekdijk, Hagestein en richting de oostelijke rotonde A27 aansluitend op het eenzijdig tweerichtingen fietspad langs de Hagenweg.

De fietsroute Hoef en Haag- centrum Vianen behoeft extra aandacht. Nu is de fietsroute Hoef en Haag via de Hagenweg op het gebied van onveiligheid en beleving niet optimaal. De route gaat langs het bedrijventerrein De Hagen en er is een aantal uitritten van bedrijfspanden die frequent gebruikt worden door (vracht) verkeer die het fietspad kruisen. Denk aan de Formido en de Homedeco. Dit zijn potentiële risico's voor de fietser die niet eenvoudig oplosbaar zijn. Tel hierbij op het reeds bekende ongevalenbeeld onder fietsers op het bedrijventerrein De Hagen (zie ook verkeersstructuurplan De Hagen) en een alternatieve route, die niet langs de Hagenweg is gelegen, is aan te bevelen. De route via de Lekdijk is hiermee minder interessant vanwege de kleine omrijdfactor en het feit dat langs die route geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig zijn.

Een direct doorsteek vanuit het woningbouwplan onder de A27 waarbij het fietspad aansluit op de Brugstraat zou een directe verbinding vormen naar het centrum van Vianen. Op de Brugstraat zijn weliswaar slechts fietssuggestiestroken aanwezig, maar de verkeersintensiteiten van het gemotoriseerd verkeer liggen ook fors lager in vergelijking met de Hagenweg.

Ter bevordering van het fietsgebruik wordt, in het open veld, een vrijliggend fietspad aangelegd tussen Hoef en Haag en de Brugstraat. Om de barrière A27 weg te nemen, wordt als onderdeel daarvan een fietstunnel onder de A27 aangelegd. De totale kosten voor de realisatie van deze twee onderdelen zijn geraamd op € 2.460.000,-. Kosten voor grondverwerving worden ingeschat op € 420.000,-.

De aanleg van het fietspad en de fietstunnel onder de A27 zou niet nodig geweest zijn zonder de aanleg van Hoef en Haag. Derhalve kunnen de volledige kosten worden toegerekend aan Hoef en Haag.

De globale kosten voor het realiseren van een vrijliggend fietspad tussen Hoef en Haag en de Brugstraat, inclusief een fietstunnel onder de A27, zijn geraamd op **€ 2.880.000,-**, inclusief grondverwerving. Dit bedrag kan in zijn geheel (100%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.7 Fietstunnel zuid van de oostelijke rotonde op en afrit A27

Om een verkeersveilige en directe fietsverbinding tussen Vianen-centrum en woningbouwplan Hoef en Haag te realiseren is het gewenst om de fietsoversteek over de Berchmansweg bij de oostelijke rotonde via een fietstunnel te laten verlopen. In vergelijking met de Ir. Ds Tuijnmanweg bij de westelijke rotonde, komen de verkeersintensiteiten op de Berchmansweg hoger uit. Daarbij speelt ook het percentage vrachtverkeer dat van de Berchmansweg gebruik gaat maken mee. Daarom wordt geadviseerd om een fietstunnel aan te brengen.

De aanleg van de fietstunnel onder de Berchmansweg bij de oostelijke rotonde zou niet nodig zijn geweest zonder de aanleg van Hoef en Haag. Derhalve kunnen de volledige kosten worden toegerekend aan Hoef en Haag.

De globale kosten voor het realiseren van een fietstunnel onder de Berchmansweg aan de zuidzijde van de oostelijke rotonde A27 zijn geraamd op **€ 560.000,-**. Dit bedrag kan in zijn geheel (100%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.8 Fietspad Brugstraat Hoef en Haag met fietstunnels op- en afritten A27

Intern ligt de realisatie van een fietspad onder de A27 dwars door de agrarische buffer aan de westzijde van Hoef en Haag (maatregel 6) gevoelig. Ook verwerving van gronden kan een probleem vormen, waardoor de haalbaarheid een punt van zorg is. Daarom is een alternatief opgesteld. Dit alternatief loopt langs de ontsluitende weg van Hoef en Haag die aansluit op de oostelijke rotonde en gaat door middel van twee fietstunnels onder de op/afrit A27 oost en op/afrit A27 west door. Vervolgens gaat het fietspad door het weiland oost van De Hagen en sluit aan op de Brugstraat. Deze optie is op het gebied van fietskwaliteit wat minder direct, maar levert wel kostenbesparingen op. Aanleg van circa 500 meter fietspad door het groen aan de oostzijde van de wijk De Hagen komend vanaf de Brugstraat, aansluitend op twee fietstunnels onder de op- en afritten A27 komen neer op € 2.125.000,- Kosten voor onteigening bedragen naar schatting € 329.000,-. De totale kosten van aanleg komen dan ook neer op € 2.454.000,-

De aanleg van het fietspad en de fietstunnels onder de op- en afritten van de A27 zou niet nodig geweest zijn zonder de aanleg van Hoef en Haag. Derhalve kunnen de volledige kosten worden toegerekend aan Hoef en Haag.

De globale kosten voor het realiseren van een fietstunnel onder de Berchmansweg aan de zuidzijde van de oostelijke rotonde A27 zijn geraamd op **€ 2.454.000,-**, inclusief grondverwerving. Dit bedrag kan in zijn geheel (100%) worden toegerekend aan woningbouwplan Hoef en Haag.

3.9 Fietssuggestiestroken Ir. D.S. Tuijnmanweg

De Ir. D.S. Tuijnmanweg gaat in de toekomst ook een, weliswaar beperkte, functie vervullen in het kader van het fietsverkeer Hoef en Haag richting bedrijventerrein De Hagen. Momenteel is de wegbreedte van deze weg circa 8,00 a 9,00 meter. Deze breedte nodigt uit tot hard rijden, waardoor fietsers in de knel kunnen komen. De aanleg van fietssuggestiestroken geeft de fietser een eigen plaats op de weg en tegelijkertijd wordt de rijloper voor het gemotoriseerde verkeer versmald wat een snelheidsreductie teweegbrengt.

De globale kosten voor het aanbrengen van fietssuggestiestroken zijn geraamd op **€ 50.000,-**. Naar verwachting zal ongeveer 10% van het toekomstig fietsverkeer herkomst en bestemming Hoef en Haag hebben. Op basis van dit gebruik kan 10% van de kosten worden toegerekend aan Hoef en Haag. Derhalve kan **€ 5.000,-** worden toegerekend aan Hoef en Haag.

4 Conclusie

Als gevolg van woningbouwplan Hoef en Haag moet de bestaande infrastructuur in de omgeving van het plan op diverse locaties aangepast worden om de toename van verkeer vlot en veilig te kunnen blijven verwerken. De investeringen die hiermee gemoeid gaan, zijn op basis van de criteria *profijt*, *toerekenbaarheid* en *evenredigheid*, deels toe te delen aan Hoef en Haag.

Voor het bepalen van de mate van toerekenbaarheid is bepaald welk aandeel van het door Hoef Haag gegenereerde verkeer gebruikt maakt van de infrastructurele maatregelen en/of aanpassingen. Dit percentage is vervolgens vertaald naar de kostenramingen die hiervoor zijn opgesteld.

Het betreft negen infrastructurele maatregelen/aanpassingen die (deels) zijn toe te rekenen aan Hoef en Haag. De totale kosten van deze maatregelen zijn geraamd op € 5.750.000,- indien gekozen voor maatregel 6, waarbij maatregel 8 vervalt. Daarvan is in totaal een bedrag van € 4.351.220 toerekenbaar aan Hoef en Haag. Indien gekozen wordt voor maatregel 8 vervalt maatregel 6 en bedragen de totale kosten € 5.324.000,-, waarvan een bedrag van in totaal € 3.925.220 toerekenbaar is aan het woningbouwplan Hoef en Haag (zie figuur 4.1).

Voor de resterende kosten van maatregelen zal de gemeente Vianen zich moeten inzetten om vanuit de brede doeluitkering (BDU) aanvullende financiën te verkrijgen. Momenteel kan 50% van de projectkosten in het kader van de BDU in aanmerking komen voor subsidie.

Infrastructurele maatregel/aanpassing	Uitvoering	Totale kosten	Toerekenbaar Hoef en Haag
1. Ronde Hagenweg - Stuartweg	2014-2018	€ 700.000,-	€ 119.000,-
2. Reconstructie en VRI Stuartweg - Lange Dreef	2014-2018	€ 510.000,-	€ 16.320,-
3. Fietsoversteek Lange Dreef - Ir. D.S. Tuijnmanweg	2014-2018	€ 100.000,-	€ 5.900,-
4. Verbeteren fietsstructuur Hagenweg west		€ 370.000,-	€ 185.000,-
5. Bypass turboronde Hagenweg / A27	2020-2025	€ 580.000,-	€ 580.000,-
6. Fietspad Brugstraat - Hoef en Haag, incl. tunnel A27	2017	€ 2.880.000,-	€ 2.880.000,-
7. Fietstunnel onder Berchmansweg bij rotonde A27	2020-2025	€ 560.000,-	€ 560.000,-
8. Fietspad Brugstraat Hoef en Haag met tunnels op-en afritten A27	2017	€ 2.454.000,-	€ 2.454.000,-
9. Fietssuggestiestroken Ir. D.S. Tuijnmanweg	2014-2018	€ 50.000,-	€ 5.000,-
TOTAAL obv maatregel 6		€ 5.750.000,-	€ 4.351.220,-
TOTAAL obv maatregel 8		€ 5.324.000,-	€ 3.925.220,-

Figuur 4.1.: Kosten infrastructurele maatregelen en de toerekenbaarheid ervan aan Hoef en Haag.

Apeldoorn

Kanaal Zuid 286

7364 AJ Lieren

Postbus 769

7301 BA Apeldoorn

T 055 711 3 711

F 055 711 3 710

E apeldoorn@megaborn.com**Breda**

Brieltjenspolder 28b

4921 PJ Made

Postbus 7013

4800 GA Breda

T 076 820 00 70

F 076 820 00 79

E breda@megaborn.com**Leiderdorp**

Sisalbaan 5H

2352 AZ Leiderdorp

Postbus 38

2350 AA Leiderdorp

T 071 820 09 80

F 071 820 09 81

E leiderdorp@megaborn.com**Waardenburg**

Steenweg 17b

4181 AJ Waardenburg

Postbus 56

4180 BB Waardenburg

T 0418 65 49 00

F 0418 65 49 10

E info@megaborn.comwww.megaborn.com

Bijlage 11.8 rapport Milieuhinderonderzoek

Milieuhinderonderzoek Hoef en Haag

projectnr. 262246
revisie 01
23 augustus 2013

auteurs

Tom van der Linde
Paul Kennes

Opdrachtgever

AM, Bouwfonds, Lekstede Wonen
per adres: Gemeente Vianen
Postbus 46
4230 EA VIANEN

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	goedkeuring	vrijgave
23-08-2013	definitief - incl. opm Marco en Chretien	J. Eskens	P .Kennes

	Inhoud	blz.
1	Inleiding	4
1.1	Het project: Hoef en Haag	4
1.2	Doel van het onderzoek	4
1.3	Werkwijze	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Juridische basis	6
2.1	Goede ruimtelijke ordening	6
2.2	VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)	6
2.3	Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)	7
3	Milieuruimteonderzoek	8
4	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Het project: Hoef en Haag

De gemeente Vianen is voornemens medewerking te verlenen aan de vaststelling van het bestemmingsplan Hoef en Haag. Onderdeel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van een woongebied ten oosten van de Rijksweg A27. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is een onderzoek naar (mogelijke) conflictsituaties met de milieuruimte van omliggende bedrijven.

1.2 Doel van het onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hebben. Tevens dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven door de ontwikkelingen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Dit onderzoek heeft enerzijds tot doel te bepalen in hoeverre een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds in hoeverre de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet wordt belemmerd.

1.3 Werkwijze

Om te bepalen of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd is bekeken in hoeverre voldoende afstand wordt aangehouden tussen milieubelastende en -gevoelige functies (milieuzonering). Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de indicatieve afstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009. Indien de afstanden voldoen, kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Voor agrarische bedrijven is, indien van toepassing, tevens getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit, danwel de Wet geurhinder en veehouderij (Wgh).

1.4 Leeswijzer

Allereerst is de juridische basis beschreven in hoofdstuk 2. De inventarisatie staat beschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting/conclusies.

2 Juridische basis

2.1 Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat toekomstige bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient te worden aangetoond dat bestaande bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot de bedrijven. Deze afstand is noodzakelijk, omdat anders het vergund recht van het bedrijf wordt aangetast, en omdat daarmee hinder voor toekomstige bewoners wordt voorkomen.

Op grond van diverse regels en documenten valt het indirect ruimtegebruik van milieubelastende activiteiten af te leiden. In het kader van de voorgestane planontwikkeling zijn voor dit onderzoek de volgende wetten, besluiten en literatuur relevant:

- VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009;
- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv);

2.2 VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven(terreinen). In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG afstand) tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de 'staat van inrichtingen' in bestemmingplannen. Indien aan deze afstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dussdanige milieubelasting hebben dat hinder bij de gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht.

Tabel 2.1 geeft de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de verschillende milieucategorieën, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedstypen.

Tabel 2.1: Richtafstanden behorende bij milieucategorieën

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

2.3 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetskader voor beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. Dit gebeurt op de volgende manieren:

1. Voor een deel van de veehouderijen (niet intensieve veehouderij) geldt een vaste afstand tot een geurgevoelig object.
2. Voor een ander deel van de veehouderijen (intensieve veehouderij) moet een geurbelasting berekend worden en geldt een maximum geurnorm op geurgevoelige objecten.

Voor een veehouderij kan zowel een vaste afstand als een maximum geurbelasting gelden. Daarnaast geeft de Wgv de mogelijkheid om, binnen bandbreedtes, af te wijken van de normen.

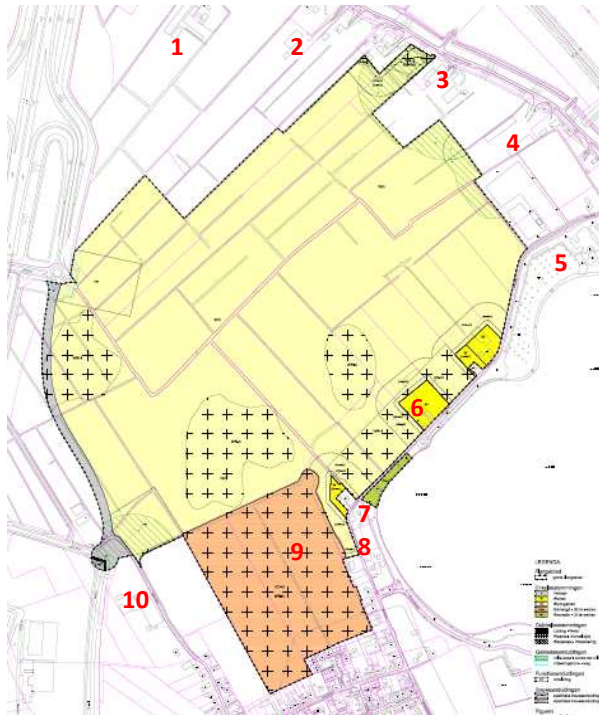
In de Wgv wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geuremissie voor ruimtelijke planontwikkeling. Vanuit het principe van 'goede ruimtelijke ordening' is het echter noodzakelijk bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving, rekening te houden met de milieubelasting die (agrarische)bedrijven veroorzaken. Deze belasting vloeit voort uit de rechtsgeldige omgevingsvergunning (toestemming milieu). Dit betekent dat in beginsel niet binnen geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd. Voor de beoordeling van de geurinvloed op het plangebied worden daarom de normen uit de Wgv omgekeerd gehanteerd. Met andere woorden: Er wordt beoordeeld of betreffende agrarische bedrijven na realisatie van het plan (nog steeds) kunnen voldoen aan het gestelde in de Wgv. Als dit niet het geval is, dan kan het plan niet zondermeer doorgang vinden. Deze beoordelingswijze wordt ook wel omgekeerde werking genoemd.

Om aan het voorgaande tegemoet te komen zijn de vaste afstanden in beginsel bepaald vanaf de grens van het bouwblok. Dit is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat op deze manier de veehouderij het recht houdt om overal binnen zijn bouwblok te kunnen bouwen.

Aanvullend hierop dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed leefklimaat voor toekomstige gebruikers van het plangebied te worden gegarandeerd.

3 Milieuruimteonderzoek

In de omgeving van Hoef en Haag bevinden zich meerdere bedrijven waarvan de milieuhinder onderzocht dient te worden. Enerzijds moet getoetst worden of er een voldoende woon- en leefklimaat gegaandeerd kan worden. Anderzijds moet getoetst worden of bedrijven door de komst van Hoef en Haag niet geschaad worden in hun (toekomstige) activiteiten. Het plangebied van Hoef en Haag en de aanwezige bedrijven zijn weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: bedrijven nabij plangebied

Legenda:

- 1 agrarisch bedrijf (Lekdijk 16)
- 2 agrarisch bedrijf (Lekdijk 18)
- 3 agrarisch bedrijf (Lekdijk 26)
- 4 Van der Lee (Lekdijk 28)
- 5 camping (Lekdijk 34)
- 6 agrarisch bedrijf (Hoevenweg 17)
- 7 agrarisch bedrijf (Hoevenweg 6)
- 8 agrarisch bedrijf (Hoevenweg 4)
- 9 nader uit te werken sport en spel
- 10 manege

1. Agrarisch bedrijf (Lekdijk 16)

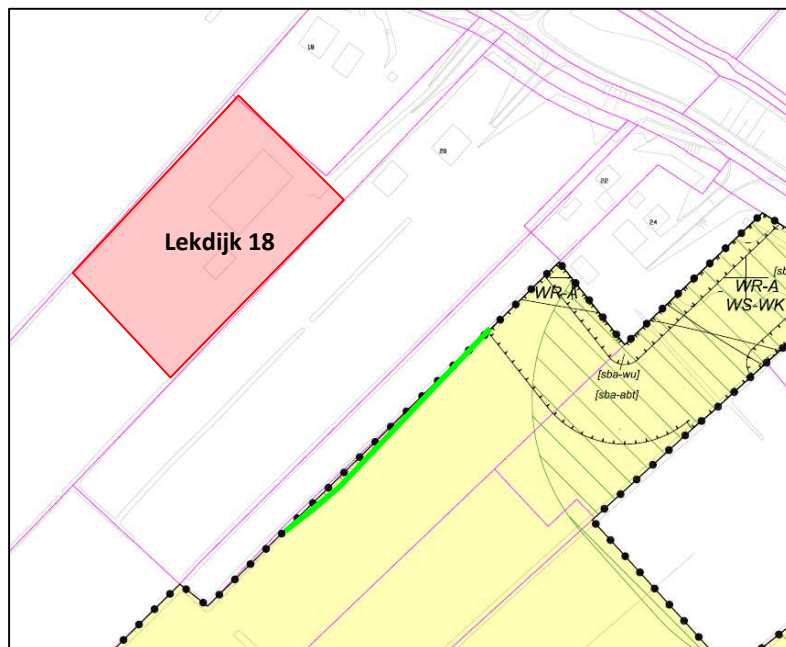
Aan de Lekdijk 16 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Uit een controle in 2005 is gebleken dat er feitelijk geen dieren meer aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 is voor het agrarische bedrijf een bouwvlak opgenomen. Er is geen intensieve veehouderij toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dus wordt uitgegaan van een 'niet intensief agrarisch bedrijf'. Voor een dergelijk bedrijf met diersoorten waar geen geur emissiefactor voor is vastgesteld geldt conform het Activiteitenbesluit/de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter.

Het plangebied van het bestemmingsplan Hoef en Haag ligt op een afstand van meer dan 150 meter vanaf het agrarische bouwvlak. Het agrarische bedrijf vormt daarom geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag.

2. Agrarisch bedrijf (Lekdijk 18)

Aan de Lekdijk 18 is een melkveehouderij gevestigd behorend bij Hoevenweg 4. Het bedrijf heeft conform de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter. Deze geurafstand is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2: geurcontouren Lekdijk 18

Legenda:

- = Geurcontour (100 meter)
- = plangrens

In figuur 3.2 is te zien dat de geurcontour gedeeltelijk over het plangebied valt. Hierbinnen zijn conform de Wgv in principe geen geurgevoelige objecten toegestaan. Woningbouw op kortere afstand is alleen mogelijk wanneer de bedrijfsactiviteiten van de melkveehouderij worden beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.

In het bestemmingsplan zijn binnen deze contour middels een aanduiding geen (geur)gevoelige objecten toegestaan. Hier kan bij omgevingsvergunning van afgeweken worden indien:

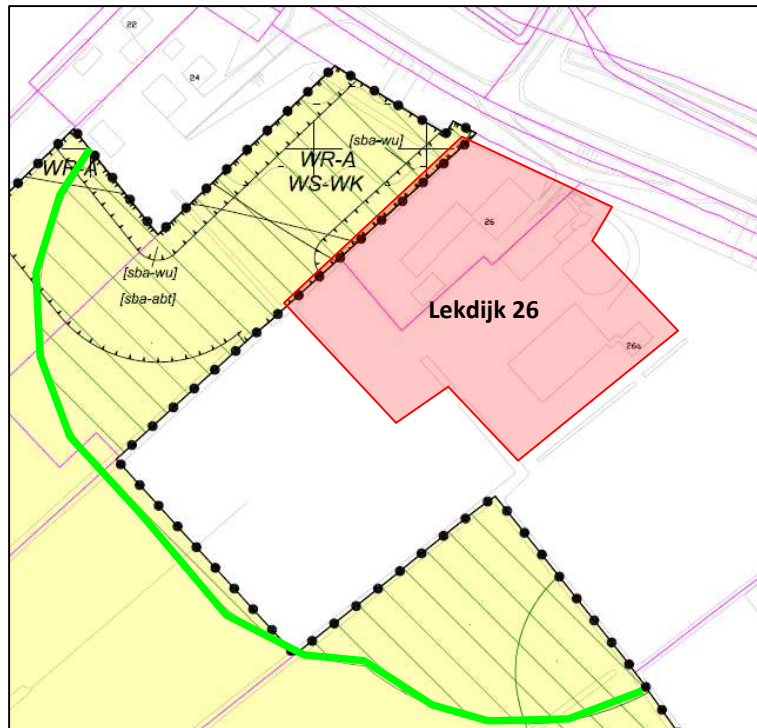
- de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst/beëindigd;
- een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.

Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 100 meter tot agrarische bouwkvelds middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt het agrarische bedrijf geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de agrarische bedrijfsvoering.

3. Agrarisch bedrijf (Lekdijk 26a)

Aan de Lekdijk 26a is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf grenst direct aan het plangebied.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 is voor het agrarische bedrijf een bouwvlak opgenomen. Er is geen intensieve veehouderij toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dus wordt uitgegaan van een 'niet intensief agrarisch bedrijf'. Voor een dergelijk bedrijf met diersoorten waar geen geur emissiefactor voor is vastgesteld geldt conform het Activiteitenbesluit/de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter.



Figuur 3.3: geurcontouren Lekdijk 26

Legenda:

- = Geurcontour (100 meter)
- = plangrens

In figuur 3.3 is te zien dat de geurcontour gedeeltelijk over het plangebied valt. Hierbinnen zijn conform het activiteitenbesluit/de Wgv in principe geen geurgevoelige objecten toegestaan. Woningbouw op kortere afstand is alleen mogelijk wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.

In het bestemmingsplan zijn binnen deze contour middels een aanduiding geen (geur)gevoelige objecten toegestaan. Hier kan bij omgevingsvergunning van afgeweken worden indien:

- de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst/beëindigd;
- een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.

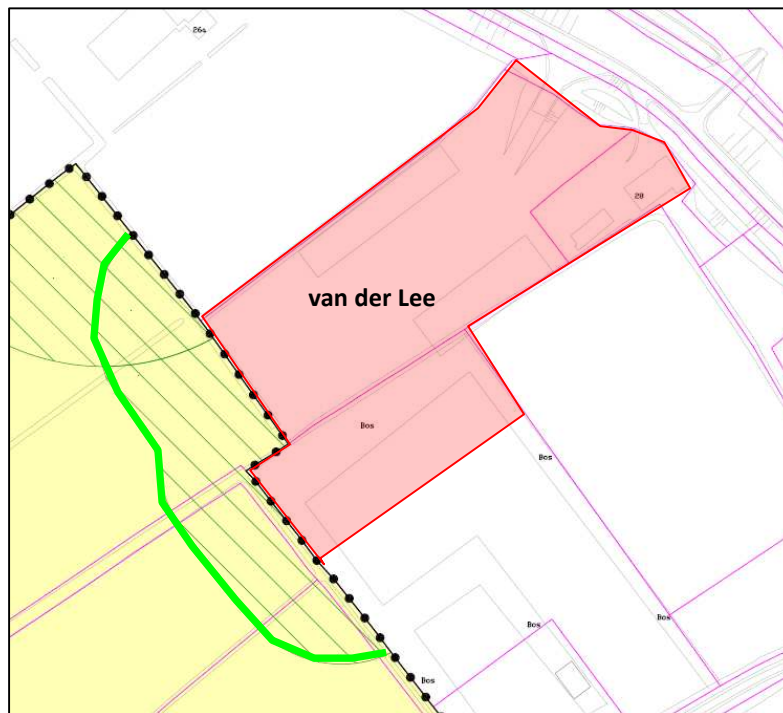
Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 100 meter tot agrarische bouwkvavels middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt het agrarische bedrijf geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de agrarische bedrijfsvoering.

4. Van der Lee (Lekdijk 28)

Aan de Lekdijk 28 is het bedrijf van der Lee gevestigd. Het terrein van dit bedrijf grenst direct aan het plangebied.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 is voor het bedrijf een bouwvlak opgenomen en is het bedrijf aangemerkt als agrarisch technisch hulpbedrijf. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf grond-, weg- en waterbouw' opgenomen. Een groot deel van het terrein (met name het zuidelijk deel) is in gebruik voor opslag van materieel.

Dit bedrijf is ingedeeld als bedrijf voorkomend in milieucategorie 3.1 (zie ook bijlage 1 van de regels). Uitgegaan wordt van de bijbehorende richtafstand van 50 meter conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. Deze contour is opgenomen in figuur 3.4.



Figuur 3.4: richtafstand van der Lee

Legenda:

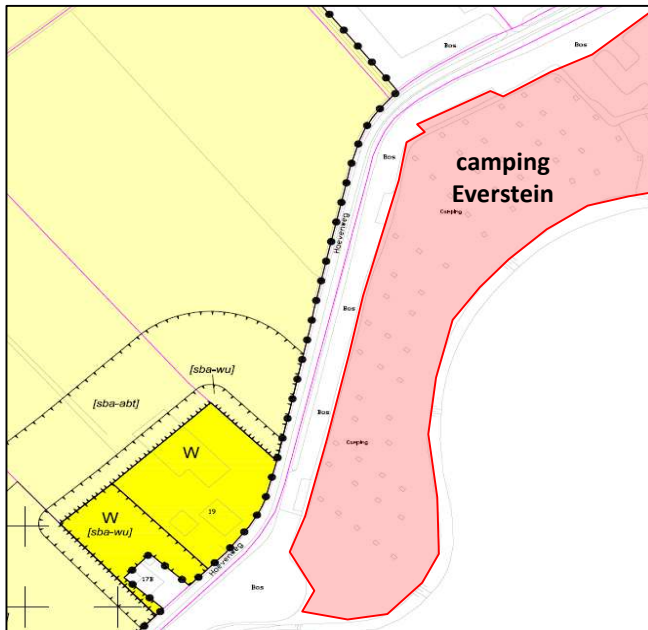
- = richtafstand (50 meter)
- = plangrens

In figuur 3.4 is te zien dat de richtafstand van 50 meter over het plangebied valt. Binnen deze contour zijn alleen milieuhindergevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of zodanige technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen.

Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 50 meter tot het bouwkveld middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt het bedrijf geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de bedrijfsvoering.

5. Camping (Iekdijk 34)

Op ongeveer 25 meter van het plangebied ligt camping Everstein. Dit is weergegeven in figuur 3.5. Een kampeertrein heeft SBI-code 553 (2008) en valt onder milieucategorie 3.1. De richtafstand van de camping is 50 meter in verband met geluid. Deze zone valt over het plangebied waar woningen zijn geprojecteerd.



Figuur 3.5: ligging camping Everstein

Eventuele milieuhinder van een kampeerterrein wordt conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' veroorzaakt door de aanwezigheid van eetgelegenheden met keukens. Het bouwblok waar conform het bestemmingsplan "landelijk gebied" gemeenschappelijke voorzieningen zijn toegestaan bevindt zich op ongeveer 250 meter afstand van het plangebied. Een eetgelegenheid/kantine kan dus geen hinder veroorzaken met de geprojecteerde woningbouw van Hoef en Haag.

Voor het terrein van camping Everstein dat wel grenst aan het plangebied, geldt dat dit uitsluitend gebruikt wordt/mag worden ten behoeve van kampeerterrein en overrecreatie. Op deze wijze zit er een inwaartse zonering in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Stembeluid en stapvoets rijdend verkeer zijn hier de enige (seizoensgebonden) geluidsbronnen. De te verwachten hinder hiervan is dusdanig gering dat gezien de afstand tussen beide bestemmingsgrenzen (ca. 25 meter) gesteld kan worden dat van knelpunten geen sprake is. Voor stembeluid geldt namelijk dat deze conform het Activiteitenbesluit niet meegenomen hoeven te worden en het stapvoets rijdend verkeer is vergelijkbaar met het autoverkeer op een woonerf. Een voldoende woon- en leefklimaat kan zodoende worden gegarandeerd, evenals een waarborg van de bedrijfsvoering van camping Everstein.

6. Agrarisch bedrijf (Hoevenweg 17)

Aan de Hoevenweg 17 is een agrarisch bedrijf gevestigd.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 is voor dit bedrijf een bouwvlak opgenomen. Er is geen intensieve veehouderij toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dus wordt uitgegaan van een 'normaal' agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft dus conform de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter. Deze geurcontour ligt grotendeels over het plangebied. Hierbinnen zouden conform de Wgv in principe geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

De gronden behorende bij het agrarische bedrijf zijn inmiddels verkocht, waardoor er geen toekomst is voor voortzetting van het agrarische bedrijf. Bij planontwikkeling (woningbouw direct grenzend aan het bouwvlak) is het daarnaast ongewenst dat sprake is van agrarische activiteiten op het bouwvlak.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening worden op dit perceel de agrarische activiteiten wegbestemd en wordt voor dit perceel een woonbestemming opgenomen. De agrarische contouren komen hiermee te vervallen en de huidige bedrijfswoning, met bijbehorende gronden, krijgt een woonbestemming. Het bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag.

7. Agrarisch bedrijf (Hoevenweg 6)

Aan de Hoevenweg 6 is een (voormalige) boerderij gevestigd met de bestemming "agrarisch". Conform de VNG-brochure dient uitgegaan te worden van een afstand van 200 meter.

Echter, aan de overzijde is reeds een bestaande woning aanwezig. Eventuele geur- en geluid emissie is hier reeds door beperkt. Verdere milieuzonering is daarom niet aan de orde.

8. Agrarisch bedrijf (Hoevenweg 4)

Aan de Hoevenweg 4 is een (voormalige) boerderij gevestigd met de bestemming "agrarisch". Conform de VNG-brochure dient uitgegaan te worden van een afstand van 200 meter.

Echter, aan de overzijde is reeds een woning aanwezig. Eventuele geur- en geluid emissie is hier reeds door beperkt. Verdere milieuzonering is daarom niet aan de orde.

9. Nader uit te werken sport en spel

In Hoef en Haag zijn op het kasteelterrein sportvelden geprojecteerd. Sportvelden hebben een VNG-afstand van 50 meter. Dit geldt zowel tot bestaande gevoelige objecten aan de zuidkant als tot de geprojecteerde woningbouw van Hoef en Haag.

Ten aanzien van de bestaande woningen aan de zuidkant is in het bestemmingsplan een interne zoning van 50 meter opgenomen. Hiermee worden knelpunten met de bestaande woningen voorkomen. Ten aanzien van de geprojecteerde woningen van Hoef en Haag is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan gesteld dat "ontwikkeling van de sportvelden is toegestaan mits op aanvaardbare afstand van de aangrenzende woonbestemmingen, rekening houdend met de milieubelastende activiteiten van de voorzieningen". Hiermee worden knelpunten met de bestaande woningen voorkomen.

10. Manege

Aangrenzend aan het plangebied ligt aan De Lange Dreef een manege. De manege heeft conform het Activiteitenbesluit een vaste geurafstand van 100 meter, gemeten vanaf de rand van het bouwvlak. Daarnaast heeft een manege een richtafstand van 50 meter (mede in verband met geluid) conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'.

Geurafstand Activiteitenbesluit

Op basis van het Activiteitenbesluit heeft een manege een geurcontour van 100 meter, aangehouden vanaf het bouwvlak waar de stallen zijn toegestaan. Hierbinnen zijn in principe geen geurgevoelige objecten toegestaan. Woningbouw op kortere afstand is alleen mogelijk wanneer bedrijfsactiviteiten worden beëindigd of verplaatst of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.

In het bestemmingsplan zijn binnen deze contour middels een aanduiding geen (geur)gevoelige objecten toegestaan. Hier kan bij omgevingsvergunning van afgeweken worden indien:

- de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst/beëindigd
- een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.

VNG-afstand

Naast de geurafstand uit het Activiteitenbesluit heeft een manege ook een VNG-afstand. Deze afstand is 50 meter in verband met geur en 30 meter in verband met stof en geluid. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de bestemmingsgrens. In geval van de manege is de bestemmingsgrens en de grens van het bouwvlak nagenoeg gelijk. De VNG-afstand valt dus geheel binnen de 100 meter geurcontour (gemeten vanaf het bouwvlak) die vanuit het Activiteitenbesluit geldt.

Echter, wanneer middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de 100 meter geurcontour (zoals hierboven omschreven) wordt de VNG-afstand wel relevant. In dat geval geldt niet de afstand van 50 meter voor het aspect geur, de geurhinderbron is dan immers verplaatst/beëindigd, of een hoger beursbelasting is mogelijk gemaakt. Wat wel rest is een afstand van 30 meter in verband met geluid en stof waarbinnen geen woningen zijn toegestaan.

Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 100 meter tot het bouwvlak middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt de manege geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de bedrijfsvoering van de manege.

4 Conclusie

In de omgeving van Hoef en Haag bevinden zich meerdere bedrijven waarvan de milieuhinder in relatie tot Hoef en Haag onderzocht is. De resultaten en de wijze waarop deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Bedrijf	Relevante afstand/contour	Betekenis voor bestemmingsplan
Lekdijk 16 Agrarisch bedrijf	100 meter (geur)	Contour reikt niet tot het plangebied.
Lekdijk 18 Agrarisch bedrijf	100 meter (geur)	Binnen deze contour zijn alleen (geur)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.
Lekdijk 26 Agrarisch bedrijf	100 meter (geur)	Binnen deze contour zijn alleen (geur)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.
Lekdijk 28 Van der Lee	50 meter (VNG afstand)	Binnen deze contour zijn alleen (milieu)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of zodanige technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen.
Lekdijk 34 Camping Everstein	-	Er is geen sprake van milieuhinder in relatie tot Hoef en Haag.
Hoevenweg 17 Voormalig agrarisch bedrijf	-	Perceel wordt bestemd als woning.
Hoevenweg 4/6	-	Eventuele geur- en geluid emissie is reeds door beperkt aanwezige woningen.
Sportvelden	50 meter (VNG afstand)	Sportvelden hebben een VNG-afstand van 50 meter. Ten aanzien van zowel bestaande als geprojecteerde woningen is in het bestemmingsplan een regeling getroffen waarmee knelpunten worden voorkomen.
Lange Dreef Manege	100 meter (Geur)	Binnen contour alleen (geur)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.
	30 meter (VNG afstand)	Binnen deze afstand geen woningen toegestaan in verband met geluid en stof.

BIJLAGE 12 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

Gronduitgifte

De opbrengsten door gronduitgifte worden geraamd op nominaal € 93.085.575,-- 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 winkels 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	Oppervlakte	Prijs / m ² in €
Woongebied	sociaal	123 m ² terrein	201
Woongebied	vrije sector	257 m ² terrein	300
Woongebied	vrije kavel	550 m ² terrein	350
Woongebied	appartementen	60	500
Maatschappelijk	maatschappelijk	4.325 bvo	125
Maatschappelijk	winkels	3.000 bvo	200

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 op 120 m²) en sociale koop (150 woningen voor € 265,-- per m² op 130 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	Omschrijving	Oppervlakte	Woningbouw		Niet woningbouw				Totale opbrengsten
				Grondprijs	Grondopbrengst	Oppervlakte-eenheid	grondprijs	opbrengst		
1	1	sociaal	628	€ 201	€ 126.228				€ 126.228	
1	1	vrije sector	18.476	€ 300	€ 5.542.800				€ 5.542.800	
1	1	vrije kavel	2.777	€ 350	€ 971.950				€ 971.950	
	Totaal 1		21.881		€ 6.640.978	-		0	€ 6.640.978	
2	2.1	sociaal	6.879	€ 201	€ 1.382.679				€ 1.382.679	
2	2.1	vrije sector	26.858	€ 300	€ 8.057.400				€ 8.057.400	
2	2.1	vrije kavel	1.580	€ 350	€ 553.000				€ 553.000	
	Totaal 2.1		35.317		€ 9.993.079	-		0	€ 9.993.079	
2	2.2	sociaal	566	€ 201	€ 113.766				€ 113.766	
2	2.2	vrije sector	5.643	€ 300	€ 1.692.900				€ 1.692.900	
2	2.2	vrije kavel	3.024	€ 350	€ 1.058.400				€ 1.058.400	
	Totaal 2.2		9.233		€ 2.865.066	-		0	€ 2.865.066	
5	5.1	41 zorgwoningen (50%)					m2 terrein	265	0	
5	5.1	volkstuinten + kinderboerderij (50%)					m2 terrein	25	0	
5	5.1	sportvelden (2 hockeyvelden) (50%)					m2 terrein	25	0	
5	5.1	sociaal	2.409	€ 201	€ 484.209				€ 484.209	
5	5.1	vrije sector	41.294	€ 300	€ 12.388.200				€ 12.388.200	
5	5.1	vrije kavel	8.375	€ 350	€ 2.931.250				€ 2.931.250	
	Totaal 5.1		52.078		€ 15.803.659	-		0	€ 15.803.659	
5	5.2	maatschappelijk				2.163	m2 bvo	€ 125,00	€ 270.313	
5	5.2	winkels				1.500	m2 bvo	€ 200,00	€ 300.000	
5	5.2	sociaal	8.188	€ 201	€ 1.645.788				€ 1.645.788	
5	5.2	vrije sector	1.895	€ 300	€ 568.500				€ 568.500	
5	5.2	appartementen	1.349	€ 500	€ 674.500				€ 674.500	
	Totaal 5.2		11.432		€ 2.888.788	3.663		570312,5	€ 3.459.101	
6	6	41 zorgwoningen (50%)					m2 terrein	€ 265,00	€ -	
6	6	volkstuinten + kinderboerderij (50%)					m2 terrein	€ 25,00	€ -	
6	6	sportvelden (2 hockeyvelden) (50%)					m2 terrein	€ 25,00	€ -	
	Totaal 6		-		0	-			€ -	
7	7.1	sociaal	2.178	€ 201	€ 437.778				€ 437.778	
7	7.1	vrije sector	13.598	€ 300	€ 4.079.400				€ 4.079.400	
7	7.1	vrije kavel	3.530	€ 350	€ 1.235.500				€ 1.235.500	
7	7.1	appartementen	581	€ 500	€ 290.500				€ 290.500	
	Totaal 7.1		19.887		€ 6.043.178	-		0	€ 6.043.178	
7	7.2	sociaal	5.900	€ 201	€ 1.185.900				€ 1.185.900	
7	7.2	vrije sector	21.115	€ 300	€ 6.334.500				€ 6.334.500	
7	7.2	vrije kavel	2.550	€ 350	€ 892.500				€ 892.500	
	Totaal 7.2		29.565		€ 8.412.900	-		0	€ 8.412.900	



Eigenaar	Eigendom	Omschrijving	Oppervlakte	Woningbouw		Niet woningbouw				Totale opbrengsten
				Grondprijs	Grondopbrengst	Oppervlakte-eenheid	grondprijs	opbrengst		
	8	8 sociaal	3.732	€ 201	€ 750.132				€ 750.132	
	8	8 vrije sector	44.585	€ 300	€ 13.375.500				€ 13.375.500	
	8	8 vrije kavel	6.450	€ 350	€ 2.257.500				€ 2.257.500	
	8	8 appartementen	567	€ 500	€ 283.500				€ 283.500	
	Totaal 8		55.334		€ 16.666.632	-		0	€ 16.666.632	
	9	9 sociaal	763	€ 201	€ 153.363				€ 153.363	
	9	9 vrije sector	1.499	€ 300	€ 449.700				€ 449.700	
	Totaal 9		2.262		€ 603.063	-		0	€ 603.063	
	10	10 sociaal	601	€ 201	€ 120.801				€ 120.801	
	10	10 vrije sector	2.637	€ 300	€ 791.100				€ 791.100	
	Totaal 10		3.238		€ 911.901	-		0	€ 911.901	
	11	11.1 sociaal	531	€ 201	€ 106.731				€ 106.731	
	11	11.1 vrije sector	2.864	€ 300	€ 859.200				€ 859.200	
	Totaal 11.1		3.395		€ 965.931	-		0	€ 965.931	
	14	14 sociaal	1.813	€ 201	€ 364.413				€ 364.413	
	14	14 vrije sector	7.967	€ 300	€ 2.390.100				€ 2.390.100	
	14	14 vrije kavel	1.752	€ 350	€ 613.200				€ 613.200	
	Totaal 14		11.532		€ 3.367.713	-		0	€ 3.367.713	
	16	16 sociaal	1.124	€ 201	€ 225.924				€ 225.924	
	16	16 vrije sector	2.551	€ 300	€ 765.300				€ 765.300	
	16	16 vrije kavel	229	€ 350	€ 80.150				€ 80.150	
	16	16 appartementen	386	€ 500	€ 193.000				€ 193.000	
	Totaal 16		4.290		€ 1.264.374	-		0	€ 1.264.374	
	17	17 vrije sector	1.850	€ 300	€ 555.000				€ 555.000	
	17	17 vrije kavel	2.648	€ 350	€ 926.800				€ 926.800	
	17	17 appartementen	1.307	€ 500	€ 653.500				€ 653.500	
	Totaal 17		5.805		€ 2.135.300	-		0	€ 2.135.300	
	18	18.1 sociaal	1.645	€ 201	€ 330.645				€ 330.645	
	18	18.1 vrije sector	8.210	€ 300	€ 2.463.000				€ 2.463.000	
	18	18.1 vrije kavel	644	€ 350	€ 225.400				€ 225.400	
	Totaal 18.1		10.499		€ 3.019.045	-		0	€ 3.019.045	
	18	18.2 maatschappelijk	-			2.163	m2 bvo	€ 125,00	€ 270.313	
	18	18.2 winkels	-			1.500	m2 bvo	€ 200,00	€ 300.000	
	18	18.2 sociaal	18.543	€ 201	€ 3.727.143				€ 3.727.143	
	18	18.2 vrije sector	20.874	€ 300	€ 6.262.200				€ 6.262.200	
	18	18.2 appartementen	748	€ 500	€ 374.000				€ 374.000	
	Totaal 18.2		40.165		€ 10.363.343	3.663		570312,5	€ 10.933.656	
	Eindtotaal		315.913		€ 91.944.950	7.325		€ 1.140.625	€ 93.085.575	

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 1459 worden gerealiseerd. De contante waarde van deze bijdrage bedraagt € 3.219.755,--.



BIJLAGE 13 OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving Fietspad	Groen	Parkeren	Recreatie	Speeltoerren	Parkeren parkeer- hoven	Verharding parkeer- hoven	Voetpad	Water	Wegen	Uitgeefbaar	Eindtotal
1	1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	29	5.522				203	1.116	1.091	296	2.911	21.876	33.044
2	2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	340	11.393	157		884	2.605	6.491	6.753	4.791	8.456	35.317	77.187
	2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.		4.034			332	212	811	351	2.193	800	9.234	17.967
	2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	5	3.869						546	10.059		-	14.479
3	3	BOSGOED B.V.	32	580						37		40	-	689
4	4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	1.611	13.099						102	18.712	3.201	-	36.725
		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.;												
	5.1	OOSTEROM, dhr. J.B.	670	74.075	928		635	1.419	4.351	7.762	30.894	7.992	54.763	183.489
		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.;												
	5.2	OOSTEROM, dhr. J.B.	531	4.114	350		500	1.396	2.657	1.649		2.284	12.360	25.841
		BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; X;												
		BAM VASTGOED B.V.; LEE, dhr. M.G. VAN DER;												
		LEE, dhr. J.F.R. VAN DER; LEE, dhr. E.R.J. VAN												
		DER; LEE, dhr. N.C.J. VAN DER; LEE, dhr. T.H.												
		VAN DER		34.836						1.760	4.843		-	41.439
7	7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM	154	5.583			745	722	2.394	1.975	1.347	1.923	19.900	34.743
		GRONDBEDRIJF B.V.												
	7.2	GRONDBEDRIJF B.V.	248	9.162			893	1.275	3.849	3.628	3.912	4.545	29.564	57.076
8	8	BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	19	18.436	3		4	2.650	6.029	4.203	6.838	7.119	55.497	100.798
9	9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	41	6.935				213	962	305	727	660	2.451	12.294
10	10	DE ERVEN dhr. T. VAN STRAATEN	352	5.975	330		719		54	1.115	6.919	1.591	3.238	20.292
11	11.1	GEMEENTE VIANEN	603	6.166	204			247	457	879	16.517	2.078	3.395	30.546
		GEMEENTE VIANEN				1.239							-	1.239
	11.3	GEMEENTE VIANEN	437	1.815						80		1.186	-	3.518
12	12	GEMEENTE VIANEN, N.V. ENECO BEHEER	56	40								6	-	102
13	13	GROOT, mevr. J.M.A. DE, BOSGOED B.V.		35								161	-	196
14	14	KEMP, dhr. J.		3.059			631	572	1.368	542	1.993	1.085	11.538	20.788
		STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN;												
	15	LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.				1.749							-	1.749
16	16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	60	3.175	184		7	241	983	672	1.321	468	4.290	11.401
17	17	WITH, dhr. A. DE	135	1.887				307	645	418	318	924	5.805	10.439
18	18.1	WITH, dhr. W. DE		7.413			493	412	1.147	1.005	1.714	1.507	10.601	24.292
	18.2	WITH, dhr. W. DE		5.311	995			2.962	6.447	4.103	583	4.788	41.733	66.922
Eindtotaal			5.323	226.514	3.151	2.988	5.843	15.436	39.761	38.976	113.976	53.725	321.562	827.255

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 brutovloeroppervlakte (bvo). Immers, bepaalde functies kunnen over meerdere bouwlagen worden gerealiseerd.



BIJLAGE 14 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN



Taxatierapport

Inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4
van de wet ruimtelijke ordening
inzake het projectplan Hoef en Haag te Vianen.



Opdrachtgever	Gemeente Vianen De heer P. Perry Postbus 46 4130 EA VIANEN
Datum	23 september 2013

*De Engelse benaming Right of Way (R/W) staat voor bestuursrechtelijke schaderegeling
wegens onteigening en overig vastgoed gerelateerd overheidsbeleidshandelen*

1	ALGEMEEN	3
1.1	OPDRACHTGEVER	3
1.2	OPDRACHTNEMER/TAXATEUR	3
1.3	DOEL VAN DE TAXATIE	3
1.4	OPNAME EN PEILDATUM	4
1.5	VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	4
1.6	ONAFHANKELIJKHEID TAXATEUR	5
1.7	WAARDERING	5
2	OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING	6
2.1	GEBRUIKTE INFORMATIE	6
2.2	HET MASTERPLAN 'HOEF EN HAAG'	6
3	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	7
3.1	GERAADPLEEGDE INFORMATIE	7
3.2	EIGENDOMSSITUATIE EN EXPLOITATIEGEBIED	7
3.3	ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN OVERIGE LASTEN	8
3.4	QUOTA, PRODUCTIE- EN ZAKELIJKE RECHTEN	8
4	VERONTREINIGING	9
4.1	BODEM- EN GRONDWATERVERONTREINIGING	9
4.2	ASBESTHOUDENDE MATERIALEN	9
5	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	10
5.1	GERAADPLEEGDE INFORMATIE	10
5.2	WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN	10
5.3	MONUMENTEN	10
5.4	ONTEIGENING	10
6	AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING	11
6.1	JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN	11
6.2	TAXATIE TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	12
7	GRONDMARKT	13
7.1	GERAADPLEEGDE INFORMATIE	13
7.2	DE INVLOED VAN DE REGIEVOERDER	13
7.3	MARKTPARTIJEN EN REFERENTIES IN HET PLAN	13
7.4	PRIJSREFERENTIES BUITEN HET PLANGEBIED	15
7.5	GRONDMARKTSITUATIE	17
8	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL	18
8.1	COMPLEX	18
8.2	BIJZONDERE GESCHIKTHEID	18
8.3	TOEGEPASTE METHODIEK	19
8.4	ONBEBOUWDE GRONDEN	19
8.5	OPSTALLEN	19
8.6	KOSTEN VAN HET VRIJMAKEN VAN RECHTEN EN LASTEN	20
8.7	SLOOPKOSTEN	20
8.8	OVERDRACHTSBELASTING, BTW EN TRANSPORTEKOSTEN	20
8.9	PREMIES, SUBSIDIES EN OVERIGE BIJDRAGEN	20
BIJLAGE 1	OVERZICHT PERCELEN, EIGENAREN EN INBRENGWAARDEN	22
BIJLAGE 2	KADASTRALE KAART	23
BIJLAGE 3	KADASTRALE UITTREKSELEN	24

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

R/W Grondzaken B.V. gevestigd te Ulvenhout, per adres Kraaijenbergsestraat 11 te 4851 RG Ulvenhout, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.N.J. Huijts, heeft opdracht gekregen te taxeren, de inbrengwaarde van de gronden gelegen in het exploitatieplangebied Hoef en Haag te Vianen, namens:

Opdrachtgever	:	Gemeente vianen
Contactpersoon	:	de heer P. Perry
Adres	:	Postbus 46, 4130 EA VIANEN

1.2 Opdrachtnemer/taxateur

De heer ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE, beëdigd makelaar in en register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij de stichting VastgoedCert in de kamers Wonen onder nummer RMT07.131.3461 en Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV01.131.005SV, tevens lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1273721, handelend in opdracht van R/W Grondzaken BV, gevestigd te Kraaijenbergsestraat 11 4851 RG Ulvenhout, en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30175573.

1.3 Doel van de taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de inbrengwaarden, zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, van de gronden gelegen binnen het exploitatieplan 'Hoef en Haag' te Vianen ten behoeve van het nog vast te stellen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

1.4 Opname en peildatum

Op 15 augustus 2013 zijn de betreffende percelen bezichtigd. Met geen van de mogelijke belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

Het gebruik is de waardepeildatum voor de inbrengwaarde zo dicht mogelijk te laten aansluiten aan de datum van het vaststellen van het exploitatieplan. De waardepeildatum van dit rapport is 15 augustus 2013. Indien tussen 15 augustus 2013 en het vaststellen van het exploitatieplan een grote tijdsspanne ontstaat, adviseert ondergetekende een actualisatie van dit rapport.

1.5 Voorwaarden en uitgangspunten

1.5.1 Aansprakelijkheid

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

1.5.2 Juistheid informatie opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar de taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

1.5.3 Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur/deskundige.

1.5.4 Gehanteerde valuta

Alle vermelde bedragen zijn in euro's.

1.5.5 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten of speciale opdracht in de taxatie zoals overeengekomen met opdrachtgever:

- Met betrekking tot de bepaling van de oppervlakte van de percelen in het exploitatieplan is voor zover het gehele kadastrale kavels betreft uitgegaan van de oppervlakte opgegeven door het Kadaster. De percelen die in het exploitatieplan worden doorsneden zijn als uitgangspunt qua maatvoering bepaald op basis van de opgave van Rogeo BV, d.d. 7 september 2013.

1.6 Onafhankelijkheid taxateur

Ondergetekende verklaart, dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft met deze taxatie. Er is geen andere relatie en betrokkenheid dan de voorliggende opdracht tot taxatie en het daarvoor gestelde honorarium.

1.7 Waardering

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingsoverzicht zie bijlage.

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden ruwe bouwgronden	€	23.153.760,00
2. Inbrengwaarden opstallen	€	110.000,00
3. Sloop en ontruimingskosten	€	25.000,00

Totale bruto inbrengwaarde: € 23.288.760,00

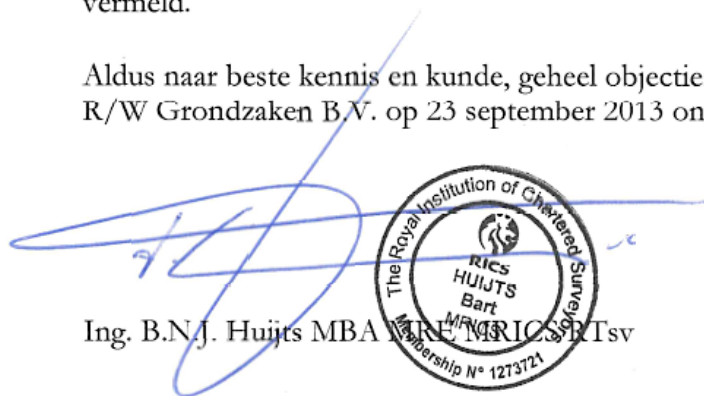
Zegge: drieëntwintigmiljoentweehonderdachtentachtigduizendzevenhonderdzestig euro

De navolgende posten zijn niet in de taxatieopdracht betrokken en zullen door de gemeente rechtstreeks in het exploitatieplan worden opgenomen:

- i. Kosten van sanering van verontreiniging
- ii. Waarden/afkoopkosten quota en productierechten
- iii. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten
- iv. Overdrachtsbelasting, transpostkosten en BTW

Alle bedragen worden verondersteld exclusief omzetbelasting te zijn, tenzij expliciet anders vermeld.

Aldus naar beste kennis en kunde, geheel objectief en onafhankelijk opgemaakt en namens R/W Grondzaken B.V. op 23 september 2013 ondertekend door:



Ing. B.N.J. Huijts MBA MRICS RTsv



2 Omschrijving plan en omgeving

2.1 Gebruikte informatie

Van de verschillende betrokken partijen is o.a. de volgende informatie ontvangen met betrekking tot het projectplan: Ter informatie zijn de navolgende stukken gebruikt:

- Masterplan 'Hoef en Haag' d.d. 9 oktober 2012;
- ontwerp bestemmingsplan d.d. 13 september 2013;
- ontwerp exploitatieplan d.d. 23 september 2013;
- overzicht fasering realisatie woningen in projectplan;
- concept milieuhinderonderzoek d.d. augustus 2013.

2.2 Het Masterplan 'Hoef en Haag'

De gemeenteraad van Vianen heeft in december 2012 het Masterplan Hoef en Haag vastgesteld, wat voorziet in de nieuwbouw van 1.800 woningen in de vorm van een nieuw dorp en een nieuw bebouwingslint. Hoef en Haag is het poldergebied gelegen ten oosten van de bestaande kern Vianen en vormt het meest oostelijke stuk van het Groene Hart. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de A27, aan de noordzijde door de Lekdijk en de Viaanse waard en aan de oostzijde door de Hagesteinse stroomrug en de plas Everstein. Het plangebied is circa 136 hectare groot en nu grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.



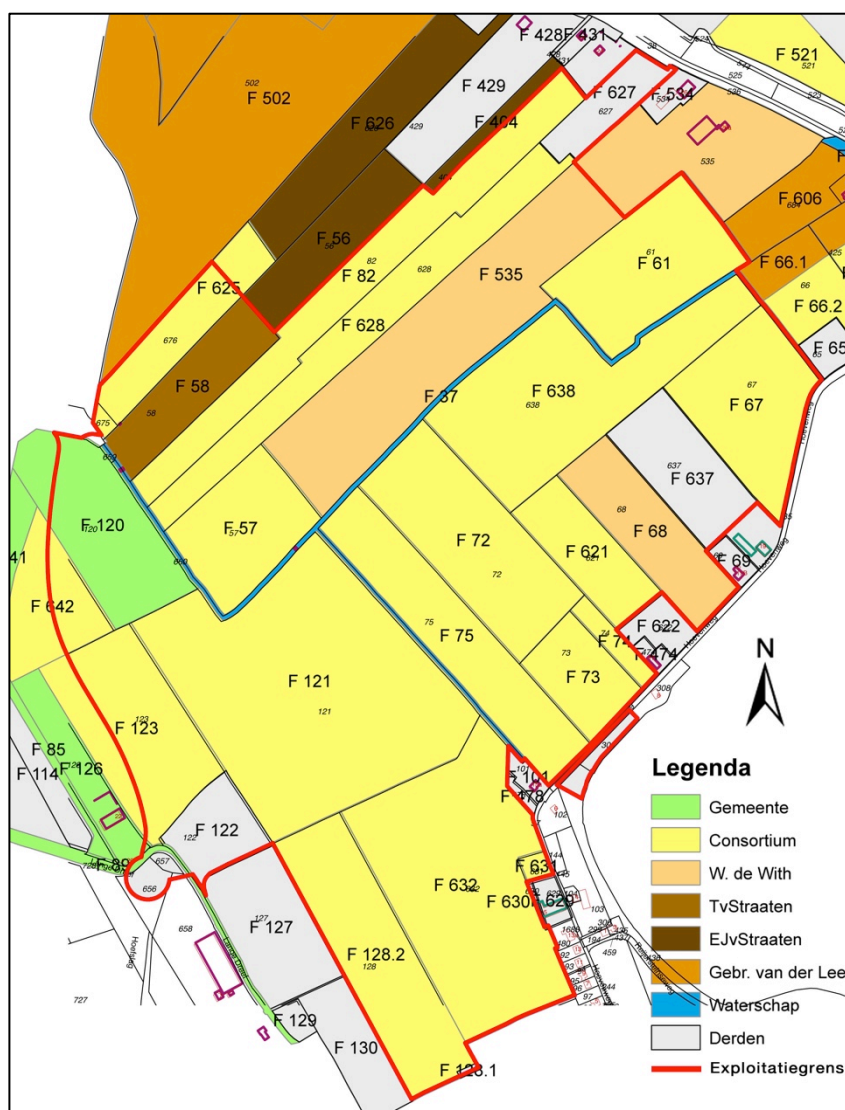
bron: www.nieuwbouw-vianen.nl

3.1 Geraadpleegde informatie

Ondergetekende heeft kadastrale recherche gedaan tot op het niveau van de uittreksels en kaarten uit het centraal kadastraal register. De kadastrale uittreksels en kaart zijn in bijlage toegevoegd.

3.2 Eigendomssituatie en exploitatiegebied

Een gedeelte van het gebied van het Masterplan (zie sub 2.2) is opgenomen in het exploitatieplan. Het betreft 82.69.20 hectare.



Een lijst met betrokken eigenaren en het betrokken gedeelte van hun eigendom in het exploitatieplangebied is als bijlage toegevoegd.

3.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Ondergetekende heeft uit de hem bekende informatie géén indicatie verkregen dat er op de percelen gelegen in het exploitatiegebied bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten rusten. Mogelijk dat na contact met betrokkenen zulk wel aanwezig blijken te zijn. De inbrengwaardetaxatie kan alsdan worden geactualiseerd.

3.4 Quota, productie- en zakelijke rechten

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van mogelijke quota en productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen daarvan. In het kader van de waarderingen zijn deze niet meegenomen.

4 Verontreiniging

4.1 Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. Uit kadastrale recherche blijkt dat er bij enkele percelen sprake is van bodemverontreiniging (blijkt uit de akten van levering). De milieuonderzoeken en ernst van de verontreinigingen is ondergetekende echter niet bekend, wegens het ontbreken van de onderzoeksrapporten. Bij de inbrengwaardetaxatie is ervan uitgegaan dat géén sprake is van bodemverontreiniging, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit waardetechnische invloed heeft op de waarde. Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging meer informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige verontreiniging van invloed is op de (inbreng)waarden.

4.2 Asbesthoudende materialen

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke asbesthoudende bouwmaterialen in de aanwezige bebouwing of op of in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde. Het verdient aanbeveling, indien over asbest informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige asbest van invloed is op de (inbreng)waarden.

5 Publiekrechtelijke aspecten

5.1 Geraadpleegde informatie

Ondergetekende heeft geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatiegebied vigerende bestemmingsplannen of bestemmingen per perceel, behoudens voor de hierna genoemde objecten:

- Hoevenweg 19: bouwvlak agrarische bestemming;
- percelen Vianen F 128 en 632 (voormalige kasteellokatie): agrarisch gebied met dubbelbestemming archeologische waarde.

Het overgrote deel van het gebied betreft gronden met een agrarische bestemming, gelegen in een geluidszone van de A27 en/of de Lekdijk. In het kader van dit rapport zijn de huidige bestemmingen van de onbebouwde percelen niet relevant geacht, aangezien deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de toekomstig planologische invulling.

5.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Op de percelen Vianen, sectie F, nummers 58, 68, 122, 535, 627 en 637 (ged.) is het voorkeursrecht gevestigd conform de Wet voorkeursrecht gemeenten. Alle andere percelen zijn of eigendom van de gemeente ofwel er is met de eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten.

5.3 Monumenten

In het plangebied is volgens de gemeente géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

5.4 Onteigening

In het exploitatiegebied zijn géén percelen ter onteigening aangewezen.

6 Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

6.1 Juridische uitgangspunten

In de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie. Een exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat, in hoofdlijn, uit:

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

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de betreffende gronden (al dan niet met daarop aanwezige opstallen) getaxeerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied aanwezige opstallen, die zullen worden (her)ontwikkeld en indien van toepassing, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk vaak de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3, de leden c en d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat als onderdeel van de inbrengwaarde ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (lid c) en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (lid d) moeten worden beschouwd. De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten zijn door ondergetekende, niet opgenomen, er vanuit gaande dat de gemeente dit elders in haar exploitatieplan opneemt.

6.2 Taxatie technische uitgangspunten

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht.

In de Afdeling grondexploitatie wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (Ow) en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Nu de gemeente juist heeft aangegeven het instrumentarium van de onteigeningswet niet in te zetten, wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

In artikel 40b Ow is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en het doel van de taxatie heeft ondergetekende in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaaarde** gebruikt; het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (Interpretatie van het International Valuation Standards Committee).

In artikel 40c Ow is het zogenaamde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Dit geldt in beginsel echter niet voor het bestemmingsplan. Artikel 40d Ow stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle baten en lasten en bestemmingen worden ‘omgeslagen’. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de artikelen 40e en 40f Ow in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

Volgens onteigeningsjurisprudentie, de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaaarde) worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie van het nieuwe bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde).

7 Grondmarkt

7.1 Geraadpleegde informatie

Ondergetekende heeft kennis genomen van diverse macro-economische onderzoeken,¹ de meest recente verwachtingen van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM)², de Macro-economische Ontwikkelingen van de NVM³ en de Grondprijkskaarten 1998-2008 Wageningen Universiteit⁴ aangevuld met haar laatste publicatie Agrarische grondmarkt derde kwartaal 2012⁵. Voorts is er kennis genomen van de grondtransacties in het gebied en regionaal vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en andere actuele taxatierapporten van inbrengwaarden.

7.2 De invloed van de regievoerder

De gemeente Vianen heeft in het verleden weinig gronden verworven in het plangebied. Zij heeft het grondbeleid aan de marktpartijen overgelaten. Nu voor een groot deel van het plangebied de Wet voorkeursrecht gemeenten is vastgesteld, neemt de gemeente het initiatief om geleidelijk tot een volwaardige grondpositie te kunnen komen. Het initiatief tot onteigening van gronden van derden is ondergetekende niet bekend.

7.3 Marktpartijen en referenties in het plan

Binnen het plangebied zijn drie marktpartijen die gezamenlijk optreden, te weten het Bouwfonds, AM en Lekstede Wonen. Zij hebben gronden verworven in de periode 2002 tot en met 2007. Sindsdien is ondergetekende geen grondtransactie meer gebleken. Dit collectief – het consortium – is met de gemeente Vianen in overleg om te komen tot een ontwikkeling van het gebied. Hieraan ligt een anterieure overeenkomst ten grondslag.

De navolgende transacties zijn binnen het plangebied bekend (bron: kadaster):

¹ Onder andere:

- De grondmarkt, een gebrekkige markt en een onvolmaakte overheid; Centraal Planbureau, Den Haag; 1999.
- De grondmarkt voor woningbouwlocaties, belangen en strategieën van grondeigenaren; Arno Segeren; NAI Uitgevers i.s.m. het Ruimtelijk Planbureau, Den Haag; 2007.
- Woningprijzen: bepalende factoren en actoren; Frank van Dam en Martijn Eskinasi; Planbureau voor de Leefomgeving; april 2013.
- ² Monitor Nieuwe Woningen, cijfers&analyses zomer 2013; Neprom.
- ³ Macro-economische Ontwikkelingen, 2e kwartaal 2013; NVM Data & Research.
- ⁴ Grondprijkskaarten 1998-2008; Kuhlman e.a.; Wageningen Universiteit, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu; april 2010.
- ⁵ Agrarische grondmarkt, derde kwartaal 2012; Voskuilen en Luijt; LEI/Wageningen Universiteit; november 2012.

Datum: 4 juni 2002
Akte van levering met kenmerk: Hyp22259/16
Verkoper: J.B. Oostrom
Koper: HBG Vastgoed B.V. en Bouwfonds Wonen B.V.
Percelen: Vianen F 57, 125, 121, 213, 215, 174
Totaal oppervlakte: 26.43.90 hectare
Koopsom: € 5.445.362,26 (€ 20,60 per m2)
Bijzonderheid: Voortgezet gebruik 3 jaar

Datum: 4 maart 2003
Akte van levering met kenmerk: Hyp40093/77
Verkoper: E.J. en W.J.J. van Straaten
Koper: Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Percelen: Vianen F 123 en 124
Totaal oppervlakte: 6.64.25 hectare
Koopsom: € 994.697,58 (€ 14,97 per m2)
Bijzonderheid: Bodemverontreinigingen (art. 6)

Datum: 26 april 2006
Akte van levering met kenmerk: Hyp40978/92
Verkoper: Familie Van der Lee
Koper: AM en Bouwfonds
Percelen: Vianen F 66, 67, 128, 425
Totaal oppervlakte: 9.08.00 hectare
Koopsom: € 1.816.000,00 (€ 20,00 per m2)
Bijzonderheid: Nabetalingsregeling € 10,00 tot 1 januari 2020

Datum: 15 januari 2007
Akte van levering met kenmerk: Hyp51485/199
Verkoper: Horsthoek Exploitatie B.V.
Koper: AM Grondbedrijf B.V.
Percelen: Vianen F 82, 621, 628, 676
Totaal oppervlakte: 16.98.94 hectare
(inclusief perceel te Rhenen van 5.49.30 ha)
Koopsom: € 6.659.795,00 (€ 39,20 per m2)
Bijzonderheid: Deels in gebruik uitgegeven percelen tot 1-2-2017 (art. 2)

Datum: 3 september 2007
Akte van levering met kenmerk: Hyp53015/18
Verkoper: Stichting "Het oude Mannenhuis en de huisarmen"
Koper: Bouwvereniging Volksbelang
Percelen: Vianen F 72, 73, 74 en 75
Totaal oppervlakte: 10.07.40 hectare
Koopsom: € 5.540.700,00 (€ 55,00 per m2)
Bijzonderheid: Geen

Datum:	24 september 2007
Akte van levering met kenmerk:	Hyp53141/8
Verkoper:	H.B.C. Planontwikkeling B.V.
Koper:	AM Grondbedrijf B.V. en Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.
Percelen:	Vianen F 61, 638, 173, 521 en Vianen H 1
Totaal oppervlakte:	13.52.53 hectare
Koopsom:	€ 4.517.537,28 (€ 33,40 per m2)
Bijzonderheid:	Surplus bij zandwinning voor 1 januari 2017 Bodemverontreiniging (art. 6) Voortgezet gebruik om niet (15 jaar)
Datum:	12 september 2008
Akte van levering met kenmerk:	Hyp55424/70
Verkoper:	Staat der Nederlanden
Koper:	Gemeente Vianen
Percelen:	Vianen F 120, 112, 146, 1781, 1785
Totaal oppervlakte:	4.05.94 hectare
Koopsom:	€ 284.158,00 (€ 7,00 per m2)
Bijzonderheid:	Gekocht ten behoeve van aanleg ontsluitingswegen Anti-speculatiebeding-meerwaardeclausule (art. 9.2) 15 jaar, verschil tussen marktwaarde van de alsdan gerealiseerde hoogwaardigere bestemming en de verkoopsom.

Samenvatting: De laagst bekende transactieprijs in het plangebied uitgaande van ruwe bouwgrond is afgerond € 7,00 in 2008. Deze transactieprijs is niet geheel referent omdat de partijen een meerwaardeclausule zijn overeengekomen. De volgende laagste transactieprijs is € 15,00 waarbij het effect van destijds bekende bodemverontreiniging moet worden ingecalculeerd. De hoogste koopsom per m2 betreft € 55,00 in 2007. Deze laatste is de enige transactie van de Bouwvereniging Volksbelang in het plangebied, gedaan op de top van de markt. De transacties gelegen tussen hoogste en laagste prijs, laten een beeld zien van een licht oplopende grondprijs die van € 20,00 tot ruim over de € 30,00. Na 2008 hebben er voor zover bekend geen transacties meer plaatsgevonden.

7.4 Prijsreferenties buiten het plangebied

Binnen het plangebied zijn de referentietransacties enigszins gedateerd. De laatste transactie dateert van 2008. Om het effect op de grondwaarde van de financiële- en vastgoedcrisis beter in beeld te krijgen is onderzoek gedaan naar aanknopingspunten buiten het plangebied. De ondergenoemde inbrengwaardetaxaties bevatten ook informatie met betrekking tot transacties, onteigeningsbesluiten en Wvg-uitspraken buiten het plangebied.

7.4.1 Inbrengwaardetaxatie Houten “Hofstad III Loerik V”

Per peildatum mei 2013 hebben de heren De Bruijne en Schavemaker, verbonden aan Gloudemans te Rosmalen, een deskundigenadvies inbrengwaarde gemaakt. Het plangebied heeft een grootte van circa 3.100 m² en is gelegen binnen reeds gerealiseerde woongebieden. Het gebied dient een woondichtheid van tenminste 35 en ten hoogste 40 woningen per hectare te bedragen. Er is in 2005 bouwvergunning afgegeven voor het bouwen van vergunde woningen.

De taxateurs schrijven: *“Als gevolg van de economische omstandigheden is het aantal transacties van duurder vrijstaande woningen aanzienlijk afgenomen en is deze markt hoegenaamd stil komen te liggen. Hierdoor zijn de, op de te taxeren percelen gelegen woningen, niet verkocht/gebouwd.*

Een redelijk handelend koper zal bij de waardering dan ook rekening houden met het feit dat de markt voor de vergunde woningen zeer slecht is en dat het onzeker is op welk moment hij de woningen kan afzetten. Hierdoor zal hij enerzijds rekening houden met aanzienlijke renteverliezen over de investeringen. Anderzijds zal hij er rekenen mee houden dat de woningen alleen kunnen worden verkocht indien deze scherp worden geprijsd. Dit laatste is eveneens nodig doordat de vergunning “gedateerd” is, waardoor de woningen achterlopen op de huidige eisen en normen.

Indien rekening wordt gehouden met voornoemde rentelasten, marktomstandigheden en risico's, wordt de grond per heden gewaardeerd op € 225,00 per m². In voornoemde waardering is geen rekening gehouden met het ontwerpbesluit tot intrekking van de bouwvergunning.

Na het intrekken van de vergunning dient de onroerende zaak te worden beschouwd als ruwe bouwgrond, gelegen in het complex “Houten-Vinex”. Hierbij dienen de reeds aangelegde wegen te worden beschouwd als een onderdeel van het werk, waardoor er geen sprake is van voorstroken, maar sprake is van ruwe bouwgrond. In dat geval ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan de complexprijs. Deze complexprijs is nader uitgewerkt in het deskundigenadvies exploitatiegebied “Hofstad III Loerik V”, waarin de complexprijs op € 25,00 per m² bepaald.”

7.4.2 Inbrengwaardetaxatie Meerpolder - Lansingerland

Ondanks dat Meerpolder verder is gelegen van onderhavig plangebied in Vianen, is het interessant deze mede te beschouwen vanwege zijn grote omvang (156 ha exploitatiegebied). De deskundigen dhr. Schavemaker en Te Winkel, baseren de complexprijs van € 50,00 per m² op peildatum juni 2012 voor Meerpolder met name op onteigeningsuitspraken binnen het plangebied en een onteigening uitgesproken in bestemmingsplan Parkzoom (€ 85,00 - jaar 2011) en De Volgerlanden - Hendrik-Ido-Ambacht (€ 75,00 - jaar 2011).

7.4.3 Inbrengwaarde Driessen – Waalwijk

Plangebied Driessen te Waalwijk is circa 127 hectare groot. Het is gelegen ten noordzijde van de kern Sprang-Capelle en grotendeels ingericht als woonwijk. Een gedeelte van het plangebied is nog nader uit te werken. De deskundigen verwijzen naar “de enige recente transactie” van 8 september 2009, met betrekking tot 11.21.03 hectare. Deze gronden zijn verworven voor een gemiddelde prijs van € 28,50 per m². Na correctie voor de buiten het plangebied gelegen delen en nadere afspraken, concluderen de deskundigen dat er circa € 35,00/m² is betaald.

Voorts noemen de deskundigen ter vergelijking onder andere transacties in Oosterhout (€ 50,00-55,00/m²), Veldhoven (€ 25,00/m²), Valkenswaard (€ 50,00/m² inclusief bouwclaim). De deskundigen Schavemaker en Te Winkel concluderen voor plangebied Driessen een complexprijs van € 30,00 per m² per juli 2012.

7.5 Grondmarktsituatie

De grondmarkt lijdt onder de economische- en financiële crisis. De verkoop van woningen is ten opzichte van de periode voor 2008 gehalveerd in aantal. Dit veroorzaakt ook een verdere ontspanning op de nieuwbouwontwikkeling van woningbouwgebieden. De noodzaak tot het voortvarend ontwikkelen van woningen is minder. Ontwikkelaars en gemeenten die vooruitstrevend grondposities hebben verworven krijgen te maken met dalende afzet en oplopende rentekosten. Deze fase is zeer herkenbaar in de cyclus van de vastgoedmarkt. Nochtans is er beperkt zicht op herstel. De grootste hypotheekbanken van Nederland, doen bericht van de verwachting dat de woningmarkt medio 2014 weer zal aantrekken, met in concentratiegebieden stijgende woningprijzen. Rondom de grote steden in de Randstad (Den Haag, Amsterdam en Utrecht) wordt verwacht dat de eerste krapte over enkele jaren weer zichtbaar is in de woningmarkt.

Voor zover thans transacties tot stand komen op de grondmarkt, zijn die beperkt in aantal en mogelijk ingegeven door stimuleringsmaatregelen en/of afzetgaranties. Ook verkopers verwachten bij een laag- of oplopende conjunctuur dat de grondprijs nog zal gaan stijgen en zullen in reactie daarop de verkoop aan overheid of ontwikkelaar uitstellen.

In Nederland vindt momenteel een ‘shake out’ tussen ontwikkelaars plaats. De ontwikkelingsmaatschappijen die te weinig afzetkansen hebben en waar de financieringslast hoog is, gaan failliet of moeten op zoek naar een gewijzigde financieringsconstructie. Het financieren van speculatieve investeringen, hetgeen ruwe bouwgrond in zijn aard is, is zeer moeilijk. De grotere ontwikkelaars, die voldoende eigen en vrij beschikbaar vermogen hebben, kunnen nog grondaankopen doen. De markt is in die zin een kopersmarkt. Daar waar een koper voldoende perspectief ziet in een plangebied, de risico's beperkt zijn en de te realiseren prijs interessant, wordt er een transactie gedaan.

8 Onderbouwing waardeoordeel

8.1 Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in Afdeling 6.4 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een veel voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere die van het gebruiken van vergelijkbare transacties.

De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een grondexploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De werking en strekking van artikel 40d Ow kan naar de mening van ondergetekende dan ook toepassing hebben bij de waarde-bepalingen in dit rapport.

8.2 Bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van toekomstige ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door ondergetekende voor de onbebouwde gronden als zodanig beschouwd, conform artikel 40d gekeken worden naar omslag van baten, lasten en (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt doorgaans voorbij gegaan aan de ‘toevallige’ bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten liggen of zullen worden gelegd. De nieuwe bestemmingen worden dan uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Dit kan in beginsel door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt de strekking van het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Onteigeningswet toegepast en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn.

In het onderhavige plan is getoetst of de voormalige kasteellocatie kwalificeert als bijzonder ongeschikt gezien vanuit aard en/of ligging van het perceel. Dit terrein is niet beschermd met enige titel van de Monumentenwet of anderszins cultuurhistorisch beschermd. Dit met uitzondering van de dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Voorts zal het gebied (Vianen F 128 en 623) worden inbegrepen in de ontwikkeling en maatschappelijke functies (sport) en enkele vrije sectorkavels kennen. Ondanks dat op dit terrein hogere archeologische waarden wordt toegedicht en de maatschappelijke bestemming die er op komt te rusten maar in zeer beperkte mate bebouwing toestaat en de grondopbrengst navenant is, vindt ondergetekende dat het een dusdanig onlosmakelijk geheel vormt met de rest van het plan dat van bijzondere (on)geschiktheid geen sprake is. Het egalisatieprincipe en de complexbenadering worden ook voor deze percelen gehandhaafd.

8.3 Toegepaste methodiek

De vraag die vervolgens beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden en opstallen in het exploitatiegebied gewaardeerd moeten worden. Het komt ondergetekende voor dat taxeren op basis van vergelijkingstransacties de meest zuivere methode is om in deze fase de inbrengwaarden te bepalen.

Het bepalen van de residuele grondwaarde wordt door ondergetekende, vanwege de thans nog vele onzekerheden aan de opbrengsten- zowel als de kostenkant, in casu minder geschikt geacht. Terzijde wordt overigens opgemerkt dat dit in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake onteigeningen. Het taxatietechnische axioma van de optimale aanwending dient daarbij wel in acht te worden gehouden. Dit wil zeggen dat bij de waardebepaling moet worden gekeken naar de meest gereede combinatie van beste prijs en hoogste mate van courantheid, zoals die in de vrije markt voor onroerende zaken ook leidt tot een waardeoordeel. Dit betekent dat de werkelijke waarden worden bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde (uitgaande van voortgezet gebruik overeenkomstig de huidige mogelijkheden) of die van de waarde vanwege de verwachte ontwikkelingspotentie.

8.4 Onbebouwde gronden

Voor de onbebouwde gronden ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekende aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De onbebouwde gronden zijn gewaardeerd op € 28,00 per vierkante meter. De waarden zijn geschat op basis van bij ondergetekende beschikbare referentietransacties binnen het plangebied (zie § 7.3) en actuelere referentietransacties buiten het plangebied. Hierbij heeft ondergetekende zich gerealiseerd dat de transacties binnen het plangebied een sterke relatie heeft met de huidige waarde, doch gecorrigeerd moeten worden voor de effecten van de laagconjunctuur.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar vergelijkbare inbrengwaardetaxaties van grotere woningbouwplannen, jurisprudentie in het kader van prijsvaststellingen Wet voorkeursrecht gemeenten, en waardebepalingen die door R/W Grondzaken elders zijn uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de huidige markt voor onroerende zaken in Vianen en omgeving, de huidige status van de ontwikkelingsplannen en tevens met de huidige ongunstige economische situatie.

8.5 Opstallen

Het exploitatiegebied doorsnijdt op een enkele plaats agrarische opstallen. Deze opstallen zijn vanaf straatzijde opgenomen en middels digitale via internet verkrijgbare kaarten ingemeten. Op het adres Hoevenweg 19 te Vianen is rekening gehouden met de waarde van de opstallen en ondergrond gelegen in het exploitatiegebied. De opstallen bestaan uit een melkveestall (gedl. 300 m²), sleufsilo's (gezamenlijk 612 m²), erfverharding (ca. 686 m²) en bijbehorend 2.500 m² ondergrond agrarische gebouwen. De gebruikswaarde van dit bebouwde oppervlakte is hoger dan de waarde van de ruwe bouwgrond. De waarde van de grond en gebouwen vertegenwoordigd bij (hypothetische) verkoop een hogere waarde dan de waarde van het perceel bij toekomstige ontwikkeling voor woningbouw (complexprijs, ruwe bouwgrond). Voor dat verschil is de opstalwaarde opgenomen in de inbrengwaardeberekening (bovenop de waarde ruwe bouwgrond).

Er zijn verder in het gebied nog enkele kleine opstallen. Deze zijn waardetechnisch nauwelijks van betekenis. Hiervoor is het uitgangspunt gekozen dat de ruwe bouwgrondwaarde hoger is dan de huidige gebruikswaarde.

8.6 Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

Uit het kadastraal onderzoek is ondergetekende geen rechten en lasten gebleken. Nauwkeurig juridisch onderzoek naar het bestaan van deze rechten kan leiden tot nieuwe informatie. Het verdient alsdan aanbeveling de inbrengwaarde hierop te herzien.

Met betrekking tot het perceel Vianen F 58 heeft opdrachtgever aangegeven dat het mogelijk is dat hier een reguliere pachtovereenkomst op van toepassing is. Enig bewijs van zulk een overeenkomst heeft ondergetekende niet bereikt. Nu de percelen zijn getaxeerd naar het idee van ruwe bouwgrond, verwacht ondergetekende dat deze pachtrechten de inbrengwaarde niet beïnvloeden, aangezien levering in onverpachte staat voor pachter en verpachter tezamen zal leiden tot een hogere vergoeding dan de som bij levering in verpachte staat.

8.7 Sloopkosten

De sloopkosten als opgenomen in de inbrengwaardeberekening betreffen de door ondergetekende ingeschatte kosten voor het amoveren van de binnen het exploitatieplan gelegen gebouwen aan de Hoevenweg 19. Indien via de gemeente Vianen ten aanzien van deze kosten een nadere onderbouwing of offerte ten grondslag komt, wordt geadviseerd het inbrengwaarderapport hierop te herzien.

8.8 Overdrachtsbelasting, BTW en transpostkosten

Het is ondergetekende niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van overdracht moeten worden gemaakt. In de berekening van de inbrengwaarden is dienaangaande vooralsnog geen rekening gehouden. Ditzelfde geldt voor mogelijk door de gemeente te betalen en niet te verrekenen BTW.

8.9 Premies, subsidies en overige bijdragen

Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Overzicht percelen, eigenaren en inbrengwaarden

Eigendom eigenaar	Kadastrale nr	Oppervlakte in EP m2	Grondprijs per m2	Inbrengwaarde gronden	waarde te slopen opstellen	vrijmaken gronden	sloop, verwijdering en verplaatsing
1 AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	VIANEN F 67	33.045	€ 28,00	€ 925.260			
2.1 AM GRONDBEDRIJF B.V.	VIANEN F 82	40.572	€ 28,00	€ 1.136.016			
2.1 AM GRONDBEDRIJF B.V.	VIANEN F 628	36.615	€ 28,00	€ 1.025.220			
2.2 AM GRONDBEDRIJF B.V.	VIANEN F 621	17.970	€ 28,00	€ 503.160			
2.3 AM GRONDBEDRIJF B.V.	VIANEN F 676-DEEL	14.479	€ 28,00	€ 405.412			
3 BOSGOED B.V.	VIANEN F 657	690	€ 28,00	€ 19.320			
4 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	VIANEN F 642-DEEL	7.772	€ 28,00	€ 217.616			
4 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	VIANEN F 123-DEEL	28.954	€ 28,00	€ 810.712			
5.1 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	VIANEN F 121	107.734	€ 28,00	€ 3.016.552			
5.1 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	VIANEN F 632	74.295	€ 28,00	€ 2.080.260			
5.1 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	VIANEN F 631	1.455	€ 28,00	€ 40.740			
5.2 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	VIANEN F 57	25.840	€ 28,00	€ 723.520			
6 DER; LEE, dhr. E.R.J. VAN DER; LEE, dhr. M.G. VAN DER; LEE, dhr. J.F.R. VAN DER; LEE, dhr. E.R.J. VAN DER; LEE, dhr. N.C.J. VAN DER; LEE, dhr. T.H. VAN DER	VIANEN F 128	41.440	€ 28,00	€ 1.160.320			
7.1 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	VIANEN F 61	34.742	€ 28,00	€ 972.776			
7.2 BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	VIANEN F 638	57.075	€ 28,00	€ 1.598.100			
8 BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	VIANEN F 72	42.380	€ 28,00	€ 1.186.640			
8 BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	VIANEN F 73	15.295	€ 28,00	€ 428.260			
8 BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	VIANEN F 74	4.410	€ 28,00	€ 123.480			
8 BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	VIANEN F 75	38.655	€ 28,00	€ 1.082.340			
9 BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	VIANEN F 122	12.295	€ 28,00	€ 344.260			
10 DE ERVEN dhr. TVAN STRAATEN	VIANEN F 58	20.295	€ 28,00	€ 568.260			
11.1 GEMEENTE VIANEN	VIANEN F 120-DEEL	29.098	€ 28,00	€ 814.744			
11.1 GEMEENTE VIANEN	VIANEN F 675	970	€ 28,00	€ 27.160			
11.1 GEMEENTE VIANEN	VIANEN F 659	175	€ 28,00	€ 4.900			
11.3 GEMEENTE VIANEN	VIANEN F 728-DEEL	922	€ 28,00	€ 25.816			
11.3 GEMEENTE VIANEN	VIANEN F 656-DEEL	2.597	€ 28,00	€ 72.716			
12 GEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER	VIANEN F 126-DEEL	101	€ 28,00	€ 2.828			
13 GROOT, mevr. J.M.A. DE; BOSGOED B.V.	VIANEN F 658-DEEL	196	€ 28,00	€ 5.488			
14 KEMP, dhr. J.	VIANEN F 637-DEEL	20.789	€ 28,00	€ 582.092	€ 110.000		€ 25.000
15 STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN, LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	HAGESTEIN C 309	1.770	€ 28,00	€ 49.560			
15 GEMEENTE VIANEN	HAGESTEIN C 436-DEEL	1.239	€ 28,00	€ 34.692			
16 WATERSCHAP RIVIERENLAND	VIANEN F 660	11.400	€ 28,00	€ 319.200			
17 WITH, dhr. A. DE	VIANEN F 627-DEEL	10.441	€ 28,00	€ 292.348			
18.1 WITH, dhr. W. DE	VIANEN F 68	24.292	€ 28,00	€ 680.176			
18.2 WITH, dhr. W. DE	VIANEN F 535-DEEL	66.922	€ 28,00	€ 1.873.816			
totaal		826.920		€ 23.153.760	€ 110.000	€ -	€ 25.000

Bijlage 2

Kadastrale kaart



Bijlage 3

Kadastrale uittrekselen

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 67 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:11:13
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 67
Grootte: 3 ha 30 a 45 ca
Coördinaten: 137055-444628
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN

Jaar: 2006

(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**

AM B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres:

Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
NIEUWEGEIN

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 60119/111 d.d. 24-6-2011
VIANEN F 67

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 40978/92 reeks ROTTERDAM
d.d. 27-4-2006
VIANEN F 67

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 58493/118 d.d. 30-6-2010
NAAMSWIJZIGING

Betreft: VIANEN F 67
Hoevenweg HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:11:13

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ HOEVELAKEN
Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan: HYP4 40978/92 reeks ROTTERDAM
d.d. 27-4-2006

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 67

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 82 16-9-2013
Lekdijk HAGESTEIN 16:11:48
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 82
Grootte: 4 ha 5 a 72 ca
Coördinaten: 136533-444798
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lekdijk
HAGESTEIN
Koopsom: € 6.659.795 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

AM Grondbedrijf B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres:

Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
UTRECHT

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 51485/199 d.d. 16-1-2007
Eerst genoemde object in VIANEN F 82
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 50849/6 d.d. 16-10-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 51884/31 d.d. 16-3-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 628 16-9-2013
Lekdijk HAGESTEIN 16:12:16
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 628
Grootte: 3 ha 66 a 15 ca
Coördinaten: 136606-444787
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lekdijk
HAGESTEIN
Ontstaan op: 1-8-2007
Ontstaan uit: VIANEN F 533 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

AM Grondbedrijf B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres:

Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
UTRECHT

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 51485/199 d.d. 16-1-2007
VIANEN F 533 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 50849/6 d.d. 16-10-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 51884/31 d.d. 16-3-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Oasen N.V.
Nieuwe Gouwe O.Z. 3
2801 SB GOUDA
Postadres:

Postbus: 122
2800 AC GOUDA
GOUDA

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 50818/128 d.d. 11-10-2006

Betreft: VIANEN F 628
Lekdijk HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:12:16

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 50818/128

d.d. 11-10-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

KPN B.V.

Maanplein 55

2516 CK 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 50818/128

d.d. 11-10-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

N.V. Eneco Beheer

Marten Meesweg 5

3068 AV ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 1014

3000 BA ROTTERDAM

ROTTERDAM

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 50818/128

d.d. 11-10-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 621 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:15:13
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 621
Grootte: 1 ha 79 a 70 ca
Coördinaten: 136837-444390
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Ontstaan op: 16-7-2007
Ontstaan uit: VIANEN F 475 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

AM Grondbedrijf B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres:

Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
UTRECHT

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 51485/199 d.d. 16-1-2007
VIANEN F 475 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 50849/6 d.d. 16-10-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 51884/31 d.d. 16-3-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 676 16-9-2013
Hagenweg VIANEN UT 16:15:33
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 676
Grootte: 1 ha 90 a 30 ca
Coördinaten: 136257-444689
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Hagenweg
VIANEN UT
Herinrichtingsrente: € 53,90 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 24-3-2010
Ontstaan uit: VIANEN F 625 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

AM Grondbedrijf B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres:

Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
UTRECHT

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 51485/199 d.d. 16-1-2007
Eerst genoemde object in VIANEN F 530 gedeeltelijk
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 50849/6 d.d. 16-10-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 51884/31 d.d. 16-3-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 657 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:16:24
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 657
Grootte: 6 a 90 ca
Coördinaten: 136246-443973
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Herinrichtingsrente: € 2,61 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 12-11-2008
Ontstaan uit: VIANEN F 119 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bosgoed B.V.

Lange Dreef 17

4124 AJ HAGESTEIN

Zetel:

NIEUWEGEIN

Recht ontleend aan: HYP4 59354/164 d.d. 31-12-2010

Eerst genoemde object in VIANEN F 657 gedeeltelijk

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 60921/67 d.d. 23-12-2011

belang:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 642 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:16:50
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 642
Grootte: 1 ha 97 a 25 ca
Coördinaten: 136086-444334
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Herinrichtingsrente: € 55,87 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 16-1-2008
Ontstaan uit: VIANEN F 124 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ HOEVELAKEN
Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan: HYP4 40093/77 reeks ROTTERDAM
d.d. 4-3-2003

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 124

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 123 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:17:23
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 123
Grootte: 3 ha 82 a 95 ca
Coördinaten: 136217-444169
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Koopsom: € 994.698 Jaar: 2003
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 108,48 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ HOEVELAKEN
Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan: HYP4 40093/77 reeks ROTTERDAM
d.d. 4-3-2003

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 123

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VIANEN F 121 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:17:40
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 121
Grootte: 10 ha 77 a 35 ca
Coördinaten: 136469-444179
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Koopsom: € 5.445.363 Jaar: 2002
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 591,48 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde 1/2

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

AM B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres: Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
NIEUWEGEIN
Zetel:
Recht ontleend aan: HYP4 60119/111 d.d. 24-6-2011
Eerst genoemde object in VIANEN F 121
brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002
Eerst genoemde object in VIANEN F 121
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
belang: d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 58493/118 d.d. 30-6-2010
NAAMSWIJZIGING

Betreft: VIANEN F 121
Lange Dreef HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:17:40

Gerechtigde**GEBRUIK EN BEWONING**

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 121

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
d.d. 18-7-2005

Aantekening recht**ONTBINDENDE VOORWAARDE**

Betrokken persoon:

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM d.d. 5-6-2002

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Geertruida Anthonia Maria van Baaijen

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 13-05-1963

Geboren te: EVERDINGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29004 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Betreft: VIANEN F 121
Lange Dreef HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:17:40

**Gerechtigde
1/2**

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ HOEVELAKEN

Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan:

HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 121

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 632 16-9-2013
bij Hoevenweg 15 HAGESTEIN 16:17:58
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 632
Grootte: 7 ha 42 a 95 ca
Coördinaten: 136672-443935
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Hoevenweg 15
HAGESTEIN
Herinrichtingsrente: € 413,06 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 4-12-2007
Ontstaan uit: VIANEN F 479

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING**

AM B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres: Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
NIEUWEGEIN
Zetel:
Recht ontleend aan: HYP4 60119/111 d.d. 24-6-2011
Eerst genoemde object in VIANEN F 632
brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002
Eerst genoemde object in VIANEN F 632
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
belang: d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 58493/118 d.d. 30-6-2010
NAAMSWIJZIGING

Betreft: VIANEN F 632
bij Hoevenweg 15 HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:17:58

Gerechtigde**GEBRUIK EN BEWONING**

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 125 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
d.d. 18-7-2005

Aantekening recht**ONTBINDENDE VOORWAARDE**

Betrokken persoon:

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM d.d. 5-6-2002

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Geertruida Anthonia Maria van Baaijen

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 13-05-1963

Geboren te: EVERDINGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29004 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Betreft: VIANEN F 632
bij Hoevenweg 15 HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:17:58

**Gerechtigde
1/2**

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ HOEVELAKEN

Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan:

HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 125 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 631 16-9-2013
bij Hoevenweg 15 HAGESTEIN 16:18:20
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 631
Grootte: 14 a 55 ca
Coördinaten: 136761-443959
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN
Locatie: bij Hoevenweg 15
HAGESTEIN
Herinrichtingsrente: € 8,09 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 4-12-2007
Ontstaan uit: VIANEN F 479

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING**

AM B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres: Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
NIEUWEGEIN
Zetel:
Recht ontleend aan: HYP4 60119/111 d.d. 24-6-2011
Eerst genoemde object in VIANEN F 631
brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002
Eerst genoemde object in VIANEN F 631
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
belang: d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 58493/118 d.d. 30-6-2010
NAAMSWIJZIGING

Betreft: VIANEN F 631
bij Hoevenweg 15 HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:18:20

Gerechtigde**GEBRUIK EN BEWONING**

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 125 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
d.d. 18-7-2005

Aantekening recht**ONTBINDENDE VOORWAARDE**

Betrokken persoon:

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM d.d. 5-6-2002

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Geertruida Anthonia Maria van Baaijen

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 13-05-1963

Geboren te: EVERDINGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29004 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Betreft: VIANEN F 631
bij Hoevenweg 15 HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:18:20

**Gerechtigde
1/2**

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ HOEVELAKEN

Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan:

HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 125 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 57 16-9-2013
Lekdijk HAGESTEIN 16:18:40
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 57
Grootte: 2 ha 58 a 40 ca
Coördinaten: 136344-444424
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lekdijk
HAGESTEIN
Koopsom: € 5.445.363 Jaar: 2002
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 141,84 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde 1/2

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

AM B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres: Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
NIEUWEGEIN
Zetel:
Recht ontleend aan: HYP4 60119/111 d.d. 24-6-2011
Eerst genoemde object in VIANEN F 57
brondocument:
Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002
Eerst genoemde object in VIANEN F 57
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
belang: d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 58493/118 d.d. 30-6-2010
NAAMSWIJZIGING

Betreft: VIANEN F 57
Lekdijk HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:18:40

Gerechtigde**GEBRUIK EN BEWONING**

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in VIANEN F 57

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
belang: d.d. 18-7-2005

Aantekening recht**ONTBINDENDE VOORWAARDE**

Betrokken persoon:

De heer Johannes Bernardus Oosterom

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 25-06-1957

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM d.d. 5-6-2002

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Geertruida Anthonia Maria van Baaijen

Elandweg 66

8255 PV SWIFTERBANT

Geboren op: 13-05-1963

Geboren te: EVERDINGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29004 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Betreft: VIANEN F 57
Lekdijk HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:18:40

**Gerechtigde
1/2**

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ HOEVELAKEN

Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan:

HYP4 22259/16 reeks ROTTERDAM
d.d. 5-6-2002

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 57

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 40736/195 reeks ROTTERDAM
d.d. 18-7-2005

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VIANEN F 128 gedeeltelijk 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:19:27
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 128 gedeeltelijk
Grootte: 3 a (geschat)
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Herinrichtingsrente: € 1,54 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 27-4-2006
Ontstaan uit: VIANEN F 128

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**Onbekend aandeel in****EIGENDOM**

De heer Teunis Huibertus van der Lee

Lekdijk 28

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 11-01-1951

Geboren te: LOPIK

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in VIANEN F 128

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Elisabeth Jacoba Snaterse

Lekdijk 28

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 21-08-1954

Geboren te: HAARLEMMERMEER

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/20001 reeks ROTTERDAM d.d. 15-4-2005

Betreft: VIANEN F 128 gedeeltelijk
Lange Dreef HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:19:27

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****EIGENDOM**

De heer Nicolaas Cornelis Jan van der Lee

Lekdijk 12

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 06-08-1960

Geboren te: LOPIK

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in VIANEN F 128

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

belang:

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Aartje van den Broek

Lekdijk 12

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 23-03-1962

Geboren te: LOPIK

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29001 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Betreft: VIANEN F 128 gedeeltelijk
Lange Dreef HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:19:27

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****EIGENDOM**

De heer Marinus Gerardus van der Lee

Uitweg 31

3412 KP LOPIKERKAPEL

Geboren op: 02-09-1953

Geboren te: LOPIK

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in VIANEN F 128

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

belang:

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Elizabeth Markus

Uitweg 31

3412 KP LOPIKERKAPEL

Geboren op: 01-09-1959

Geboren te: LOPIK

Overleden op: 08-04-2006

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/10001 reeks ROTTERDAM d.d. 3-5-2005

Betreft: VIANEN F 128 gedeeltelijk
Lange Dreef HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:19:27

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****EIGENDOM**

De heer Johannes Ferdinand Ronald van der Lee
Lekdijk Oost 15
3412 KS LOPIKERKAPEL
Geboren op: 03-02-1964
Geboren te: UTRECHT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM
Eerst genoemde object in VIANEN F 128
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011
belang: HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005
HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002
HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Jannette Markus

Lekdijk Oost 15

3412 KS LOPIKERKAPEL

Geboren op: 08-04-1971

Geboren te: IJSSELSTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29009 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Betreft: VIANEN F 128 gedeeltelijk
Lange Dreef HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:19:27

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****EIGENDOM**

De heer Edward Richard Julius van der Lee

Lekdijk 16 A

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 03-01-1967

Geboren te: LOPIK

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in VIANEN F 128

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

belang:

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/26002 reeks ROTTERDAM d.d. 20-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 128 gedeeltelijk

16-9-2013

Toestandsdatum: 13-9-2013

16:19:17

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 128 gedeeltelijk

Grootte: 4 ha 11 a 40 ca (geschat)

Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)

Herinrichtingsrente:

€ 211,16

Jaar: 2011

Ontstaan op:

24-6-2011

Eindjaar: 2030

Ontstaan uit:

VIANEN F 128 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

1/2

EIGENDOM

AM B.V.

Edisonbaan 14 H

3439 MN NIEUWEGEIN

Postadres:

Postbus: 632

3430 AP NIEUWEGEIN

Zetel:

NIEUWEGEIN

Recht ontleend aan:

HYP4 60119/111 d.d. 24-6-2011

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 128 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

HYP4 40978/92 reeks ROTTERDAM

d.d. 27-4-2006

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 128 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 58493/118 d.d. 30-6-2010

NAAMSWIJZIGING

Betreft: VIANEN F 128 gedeeltelijk

16-9-2013

Toestandsdatum: 13-9-2013

16:19:17

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ HOEVELAKEN

Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan:

HYP4 40978/92 reeks ROTTERDAM

d.d. 27-4-2006

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 128 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010

NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 61 16-9-2013
Lekdijk HAGESTEIN 16:19:54
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 61
Grootte: 3 ha 47 a 42 ca
Coördinaten: 136917-444810
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lekdijk
HAGESTEIN
Koopsom: € 4.517.537 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

AM Grondbedrijf B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres:

Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
UTRECHT

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 53141/8 d.d. 25-9-2007
VIANEN F 61

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 50849/6 d.d. 16-10-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 51884/31 d.d. 16-3-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Kadaster

Betreft: VIANEN F 61
Lekdijk HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:19:54

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ HOEVELAKEN
Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 53141/8 d.d. 25-9-2007
VIANEN F 61

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013
HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013
HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 638 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:20:11
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 638
Grootte: 5 ha 70 a 75 ca
Coördinaten: 136755-444600
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Ontstaan op: 6-12-2007
Ontstaan uit: VIANEN F 70 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

AM Grondbedrijf B.V.
Edisonbaan 14 H
3439 MN NIEUWEGEIN
Postadres:

Postbus: 632
3430 AP NIEUWEGEIN
UTRECHT

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 53141/8 d.d. 25-9-2007
VIANEN F 70 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 50849/6 d.d. 16-10-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 51884/31 d.d. 16-3-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Kadaster

Betreft: VIANEN F 638
Hoevenweg HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:20:11

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ HOEVELAKEN

Zetel:

HOEVELAKEN

Recht ontleend aan:

HYP4 53141/8 d.d. 25-9-2007Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 70 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 63321/18 d.d. 13-9-2013HYP4 63312/108 d.d. 12-9-2013HYP4 58742/85 d.d. 24-8-2010

NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 72 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:20:34
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 72
Grootte: 4 ha 23 a 80 ca
Coördinaten: 136705-444367
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Koopsom: € 5.540.700 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bouwvereniging Volksbelang

Hogelandseweg 44
4132 CW VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 187
4130 ED VIANEN UT
VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in
brondocument:

HYP4 53015/118 d.d. 3-9-2007
VIANEN F 72

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 73 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:20:49
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 73
Grootte: 1 ha 52 a 95 ca
Coördinaten: 136800-444260
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Koopsom: € 5.540.700 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bouwvereniging Volksbelang

Hogelandseweg 44
4132 CW VIANEN UT
Postadres:

Postbus: 187
4130 ED VIANEN UT
VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 53015/118 d.d. 3-9-2007
Eerst genoemde object in VIANEN F 73
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 74 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:21:02
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 74
Grootte: 44 a 10 ca
Coördinaten: 136854-444286
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Koopsom: € 5.540.700 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bouwvereniging Volksbelang

Hogelandseweg 44
4132 CW VIANEN UT
Postadres:

Postbus: 187
4130 ED VIANEN UT
VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 53015/118 d.d. 3-9-2007
Eerst genoemde object in VIANEN F 74
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 75 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:21:17
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 75
Grootte: 3 ha 86 a 55 ca
Coördinaten: 136612-444302
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Koopsom: € 5.540.700 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bouwvereniging Volksbelang

Hogelandseweg 44
4132 CW VIANEN UT
Postadres:

Postbus: 187
4130 ED VIANEN UT
VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 53015/118 d.d. 3-9-2007
Eerst genoemde object in VIANEN F 75
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VIANEN F 122 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:21:35
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 122
Grootte: 1 ha 22 a 95 ca
Coördinaten: 136283-444006
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Koopsom: € 334.670 Jaar: 2012
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: WKP6-6 datum in werking 24-1-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bv Giessen Projektontwikkeling
Damstraat 24
3371 AD HARDINXVELD-GIESSENDAM
Zetel: HARDINXVELD-GIESSENDAM
Recht ontleend aan: HYP4 61042/141 d.d. 19-1-2012
Eerst genoemde object in VIANEN F 122
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 61166/133 d.d. 24-2-2012
belang:

Aantekening recht

DOORHALING KOOPVEREENKOMST BW EN WVG
Betrokken persoon:
Bv Giessen Projektontwikkeling
Damstraat 24
3371 AD HARDINXVELD-GIESSENDAM
Zetel: HARDINXVELD-GIESSENDAM
Ontleend aan: HYP4 60239/145 d.d. 20-7-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 58 16-9-2013
Lekdijk HAGESTEIN 16:21:49
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 58
Grootte: 2 ha 2 a 95 ca
Coördinaten: 136230-444589
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lekdijk
HAGESTEIN
Herinrichtingsrente: € 24,84 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: WKP6-6 datum in werking 24-1-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Theodorus van Straaten
Postadres: Hoevenweg 4
4124 AZ HAGESTEIN
Geboren op: 28-11-1906
Overleden op: 17-06-1986
Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM
Eerst genoemde object in VIANEN F 58
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011
belang: HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005
HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002
HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Johanna Maria Sluijs
Hoevenweg 4
4124 AZ HAGESTEIN
Ontleend aan: BSA 505/10002 reeks ROTTERDAM d.d. 3-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VIANEN F 120 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:22:05
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 120
Grootte: 3 ha 42 a 15 ca
Coördinaten: 136147-444429
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Koopsom: € 284.158 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

Zetel:

VIANEN

Recht ontleend aan: HYP4 55424/70 d.d. 12-9-2008

Eerst genoemde object in VIANEN F 120

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 55517/182 d.d. 1-10-2008
belang:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 675 16-9-2013
Hagenweg VIANEN UT 16:22:31
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 675
Grootte: 9 a 70 ca
Coördinaten: 136164-444575
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Hagenweg
VIANEN UT
Herinrichtingsrente: € 2,75 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 24-3-2010
Ontstaan uit: VIANEN F 625 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 56166/27 d.d. 22-1-2009

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 625 gedeeltelijk

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 659 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:22:54
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 659
Grootte: 1 a 75 ca
Coördinaten: 136174-444528
Omschrijving kadastraal object: WATER
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Ontstaan op: 15-12-2008
Ontstaan uit: VIANEN F 37 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

Zetel:

VIANEN

Recht ontleend aan:

HYP4 53123/36 d.d. 21-9-2007

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 37 gedeeltelijk

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 55784/72 d.d. 14-11-2008

HYP4 53158/103 d.d. 28-9-2007

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 728 16-9-2013
Lange Dreef VIANEN UT 16:23:13
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 728
Grootte: 1 ha 47 a 13 ca
Coördinaten: 136145-443967
Omschrijving kadastraal object: WEGEN
Locatie: Lange Dreef
VIANEN UT
Herinrichtingsrente: € 27,15 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 14-12-2011
Ontstaan uit: VIANEN F 687 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 54641/22 d.d. 14-5-2008

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 118 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

HYP4 54641/25 d.d. 14-5-2008

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 113 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

HYP4 53123/36 d.d. 21-9-2007

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 89

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 55784/72 d.d. 14-11-2008

HYP4 53158/103 d.d. 28-9-2007

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 656 16-9-2013
Lange Dreef VIANEN UT 16:23:31
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 656
Grootte: 39 a 60 ca
Coördinaten: 136228-443935
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
VIANEN UT
Herinrichtingsrente: € 14,97 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 12-11-2008
Ontstaan uit: VIANEN F 119 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 53942/26

d.d. 18-1-2008

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 656

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 126 gedeeltelijk 16-9-2013
Lange Dreef VIANEN UT 16:24:19
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 126 gedeeltelijk
Grootte: 27 ca (geschat)
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (NUTSVOORZIENING)
Locatie: Lange Dreef
VIANEN UT

Jaar: 2013

(Met meer onroerend goed verkregen)

Ontstaan op: 28-2-2013

Ontstaan uit: VIANEN F 126

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

OPSTAL

N.V. Eneco Beheer
Marten Meesweg 5
3068 AV ROTTERDAM
Postadres:

Postbus: 1014
3000 BA ROTTERDAM
ROTTERDAM

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 62620/117 d.d. 28-2-2013
Eerst genoemde object in VIANEN F 126 gedeeltelijk
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63323/82 d.d. 16-9-2013
HYP4 63312/12 d.d. 11-9-2013
HYP4 55143/116 d.d. 29-7-2008
NAAMSWIJZIGING
HYP4 55949/47 d.d. 11-12-2008
NAAMSWIJZIGING

Aantekening recht

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan:

HYP4 62620/117 d.d. 28-2-2013

Betreft: VIANEN F 126 gedeeltelijk
Lange Dreef VIANEN UT
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:24:19

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

Zetel:

VIANEN

Recht ontleend aan:

HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in

VIANEN F 126

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM

d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM

d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VIANEN F 126 gedeeltelijk 16-9-2013
Lange Dreef 22 4124 AJ HAGESTEIN 16:24:09
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 126 gedeeltelijk
Grootte: 1 ha 27 a 74 ca (geschat)
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (INDUSTRIE) TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie: Lange Dreef 22
4124 AJ HAGESTEIN
Ontstaan op: 28-2-2013
Ontstaan uit: VIANEN F 126 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 126

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 126 gedeeltelijk 16-9-2013
Lange Dreef VIANEN UT 16:24:00
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 126 gedeeltelijk
Grootte: 54 ca (geschat)
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (NUTSVOORZIENING)
Locatie: Lange Dreef
VIANEN UT

Jaar: 2013

(Met meer onroerend goed verkregen)

Ontstaan op: 28-2-2013

Ontstaan uit: VIANEN F 126 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

OPSTAL

N.V. Eneco Beheer
Marten Meesweg 5
3068 AV ROTTERDAM
Postadres:

Postbus: 1014
3000 BA ROTTERDAM
ROTTERDAM

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 62620/117 d.d. 28-2-2013
Eerst genoemde object in VIANEN F 126 gedeeltelijk
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63323/82 d.d. 16-9-2013
HYP4 63312/12 d.d. 11-9-2013
HYP4 55143/116 d.d. 29-7-2008
NAAMSWIJZIGING
HYP4 55949/47 d.d. 11-12-2008
NAAMSWIJZIGING

Aantekening recht

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan:

HYP4 62620/117 d.d. 28-2-2013

Betreft: VIANEN F 126 gedeeltelijk
Lange Dreef VIANEN UT
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:24:00

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

Zetel:

VIANEN

Recht ontleend aan:

HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in
brondocument:

VIANEN F 126

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM

d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM

d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 658 gedeeltelijk 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:25:04
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 658 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object: RECREATIE - SPORT
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Herinrichtingsrente: € 72,30 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 31-12-2010
Ontstaan uit: VIANEN F 658

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Mevrouw Johanna Maria Antonia de Groot

Lange Dreef 17

4124 AJ HAGESTEIN

Geboren op: 26-02-1943

Geboren te: VIANEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in VIANEN F 119

Brondocument:

Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Hermanus Franciscus Maria Bosgoed

Lange Dreef 17

4124 AJ HAGESTEIN

Geboren op: 28-09-1941

Geboren te: VOORST

Overleden op: 14-02-2010

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29010 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Kadaster

Betreft: VIANEN F 658 gedeeltelijk
Lange Dreef HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:25:04

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 658 gedeeltelijk 16-9-2013
Lange Dreef HAGESTEIN 16:24:52
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 658 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Lange Dreef
HAGESTEIN
Koopsom: € 91.960 Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 0,00 Eindjaar: 2030
Ontstaan op: 31-12-2010
Ontstaan uit: VIANEN F 658

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Bosgoed B.V.

Lange Dreef 17
4124 AJ HAGESTEIN
Zetel:

NIEUWEGEIN

Recht ontleend aan: HYP4 59354/164 d.d. 31-12-2010
Eerst genoemde object in VIANEN F 658 gedeeltelijk
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 60921/67 d.d. 23-12-2011
belang:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 637 16-9-2013
Hoevenweg 19 4124 AZ HAGESTEIN 16:25:25
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 637
Grootte: 2 ha 46 a 45 ca
Coördinaten: 136949-444517
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJFVIGHEID TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Hoevenweg 19
4124 AZ HAGESTEIN
Ontstaan op: 6-12-2007
Ontstaan uit: VIANEN F 70 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75436 d.d. 18-10-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: WKP6-6 datum in werking 24-1-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Johannes Kemp
Hoevenweg 19
4124 AZ HAGESTEIN

Geboren op: 06-12-1945
Geboren te: HOUTEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM
Eerst genoemde object in VIANEN F 70
brondocument:
Brondocumenten mogelijk van HYP4 52177/107 d.d. 1-5-2007
belang: HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011
HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005
HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002
HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/7003 reeks ROTTERDAM d.d. 1-6-2005

Kadaster

Betreft: VIANEN F 637
Hoevenweg 19 4124 AZ HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:25:25

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	HAGESTEIN C 309	16-4-2014
	Hoevenweg HAGESTEIN	10:56:31
Uw referentie:	Vianen	
Toestandsdatum:	15-4-2014	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HAGESTEIN C 309</u>
Grootte:	17 a 70 ca
Coördinaten:	136859-444133
Omschrijving kadastraal object:	RECREATIE - SPORT RECREATIE - SPORT
Locatie:	Hoevenweg HAGESTEIN
Ontstaan op:	27-3-1987

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

Stichting Recreatiecentrum Everstein

Driemolensweg 4
4128 LS LEXMOND

Zetel: HAGESTEIN

Recht ontleend aan:	84 HGS00/1786	d.d. 27-3-1987
Eerst genoemde object in brondocument:	HAGESTEIN C 309	

Gerechtigde 7/10

ERFPACHT

Mevrouw Cornelia Lok

Lindenlaan 12
2451 CC LEIMUIDEN

Geboren op:	15-10-1967
Geboren te:	NIEUWKOOP
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)	

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 21748/44 reeks ROTTERDAM</u> d.d. 13-12-2001
Eerst genoemde object in brondocument:	HAGESTEIN C 309
Einddatum:	31-12-2056

Aantekening recht

EINDDATUM RECHT

Einddatum:	31-12-2056
Ontleend aan:	<u>HYP4 21748/44 reeks ROTTERDAM</u> d.d. 13-12-2001

Kadaster

Betreft: HAGESTEIN C 309 16-4-2014
Hoevenweg HAGESTEIN 10:56:31
Uw referentie: Vianen
Toestandsdatum: 15-4-2014

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN VENNOOTSCHAP ONDER FIRMA

Betrokken persoon:

Firma Lok'S Recreatie Hagestein

Zuideinde 44 C

2421 AK NIEUWKOOP

Zetel:

NIEUWKOOP

Ontleend aan:

ATG 7315 d.d. 8-6-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan:

BSA 505/27005 reeks

ROTTERDAM d.d. 23-5-2005

**Gerechtigde
3/10****ERFPACHT**De heer Jan Lok

Zuideinde 44 D

2421 AK NIEUWKOOP

Geboren op:

29-03-1965

Geboren te:

ALPHEN AAN DEN RIJN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 21748/44 reeks ROTTERDAM

d.d. 13-12-2001

Eerst genoemde object in
brondocument:

HAGESTEIN C 309

Einddatum:

31-12-2056

Aantekening recht

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

31-12-2056

Ontleend aan:

HYP4 21748/44 reeks ROTTERDAM

d.d. 13-12-2001

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN VENNOOTSCHAP ONDER FIRMA

Betrokken persoon:

Firma Lok'S Recreatie Hagestein

Zuideinde 44 C

2421 AK NIEUWKOOP

Zetel:

NIEUWKOOP

Ontleend aan:

ATG 7315 d.d. 8-6-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan:

BSA 504/29003 reeks

ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HAGESTEIN C 436 16-4-2014
Reijersteinseweg HAGESTEIN 10:55:31
Uw referentie: Vianen
Toestandsdatum: 15-4-2014

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HAGESTEIN C 436
Grootte: 3 ha 21 a 3 ca
Coördinaten: 136921-443840
Omschrijving kadastraal object: RECREATIE - SPORT RECREATIE - SPORT
Locatie: Reijersteinseweg
HAGESTEIN
Ontstaan op: 19-9-1995
Ontstaan uit: HAGESTEIN C 311 gedeeltelijk
HAGESTEIN C 310 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 12122/55 reeks ROTTERDAM

d.d. 22-5-1992

Eerst genoemde object in
brondocument:

HAGESTEIN C 311 gedeeltelijk

Recht ontleend aan:

84 HGS00/33 d.d. 27-3-1987

Eerst genoemde object in
brondocument:

HAGESTEIN C 310

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 64210/28 d.d. 14-4-2014

HYP4 64194/80 d.d. 9-4-2014

HYP4 64186/137 d.d. 8-4-2014

HYP4 64186/124 d.d. 8-4-2014

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Mevrouw Cornelia Lok

Lindenlaan 12

2451 CC LEIMUIDEN

Geboren op:

15-10-1967

Geboren te:

NIEUWKOOP

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 50529/113

d.d. 1-9-2006

Betreft:	HAGESTEIN C 436	16-4-2014
	Reijersteinseweg HAGESTEIN	10:55:31
Uw referentie:	Vianen	
Toestandsdatum:	15-4-2014	

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

De heer Jan Lok
Zuideinde 44 D
2421 AK NIEUWKOOP
Geboren op: 29-03-1965
Geboren te: ALPHEN AAN DEN RIJN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 50529/113 d.d. 1-9-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: VIANEN F 660 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:26:16
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 660
Grootte: 1 ha 14 a
Coördinaten: 136271-444385
Omschrijving kadastraal object: WATER
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Ontstaan op: 15-12-2008
Ontstaan uit: VIANEN F 37 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Waterschap Rivierenland

De Blomboogerd 1

4003 BX TIEL

Zetel: TIEL

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM
Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 37

Recht ontleend aan: HYP4 40827/90 reeks ROTTERDAM
d.d. 3-11-2005

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 37

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM
d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM
d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

HYP4 54821/52 d.d. 11-6-2008

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 81884 d.d. 11-9-2013

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	VIANEN F 627	16-9-2013
	Lekdijk 24 4124 KC HAGESTEIN	16:26:31
Toestandsdatum:	13-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>VIANEN F 627</u>
Grootte:	1 ha 48 a 85 ca
Coördinaten:	136855-445003
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Lekdijk 24
	4124 KC HAGESTEIN
Ontstaan op:	1-8-2007
Ontstaan uit:	<u>VIANEN F 533 gedeeltelijk</u>

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan:	ATG 75436	d.d. 18-10-2011
---------------	-----------	-----------------

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

Ontleend aan:	WKPB-6 datum in werking 24-1-2012
---------------	-----------------------------------

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen

Kadaster

Betreft: VIANEN F 627 16-9-2013
Lekdijk 24 4124 KC HAGESTEIN 16:26:31
Toestandsdatum: 13-9-2013

Gerechtigde**EIGENDOM**De heer Aart de With

Lekdijk 24

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 28-09-1948

Geboren te: HAGESTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in VIANEN F 59

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

belang:

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM

d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM

d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Gerdina van Meeteren

Lekdijk 24

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 01-10-1948

Geboren te: EVERDINGEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29009 reeks ROTTERDAM d.d. 27-4-2005

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**Oasen N.V.

Nieuwe Gouwe O.Z. 3

2801 SB GOUDA

Postadres:

Postbus: 122

2800 AC GOUDA

Zetel:

GOUDA

Recht ontleend aan: HYP4 50818/128 d.d. 11-10-2006

Betreft: VIANEN F 627
Lekdijk 24 4124 KC HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:26:31

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 50818/128

d.d. 11-10-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

KPN B.V.

Maanplein 55

2516 CK 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 50818/128

d.d. 11-10-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

N.V. Eneco Beheer

Marten Meesweg 5

3068 AV ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 1014

3000 BA ROTTERDAM

ROTTERDAM

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 50818/128

d.d. 11-10-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: VIANEN F 68 16-9-2013
Hoevenweg HAGESTEIN 16:26:44
Toestandsdatum: 13-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VIANEN F 68
Grootte: 2 ha 42 a 92 ca
Coördinaten: 136877-444457
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Hoevenweg
HAGESTEIN
Koopsom: € 30.314 Jaar: 2002
Ontstaan op: 3-4-2000

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: WKP6-6 datum in werking 24-1-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Willem de With
Lekdijk 26 A
4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 25-01-1957
Geboren te: UTRECHT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 21957/25 reeks ROTTERDAM
d.d. 22-2-2002

Eerst genoemde object in
brondocument: VIANEN F 68

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Johanna Jannie Spek

Lekdijk 26 A
4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 02-04-1963
Geboren te: POLSBROEK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/20009 reeks ROTTERDAM d.d. 17-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	VIANEN F 535	16-9-2013
	Lekdijk 26 A 4124 KC HAGESTEIN	16:26:56
Toestandsdatum:	13-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>VIANEN F 535</u>
Grootte:	10 ha 22 a 16 ca
Coördinaten:	136995-444935
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Lekdijk 26 A 4124 KC HAGESTEIN
Ontstaan op:	8-12-2005
Ontstaan uit:	<u>VIANEN F 60 gedeeltelijk</u>

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75436 d.d. 18-10-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: WKP6-6 datum in werking 24-1-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen

Kadaster

Betreft: VIANEN F 535
Lekdijk 26 A 4124 KC HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:26:56

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Willem de With

Lekdijk 26 A

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 25-01-1957

Geboren te: UTRECHT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 19980/1 reeks ROTTERDAM

Eerst genoemde object in VIANEN F 60

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59722/107 d.d. 25-3-2011

belang:

HYP4 40749/198 reeks ROTTERDAM

d.d. 2-8-2005

HYP4 40007/41 reeks ROTTERDAM

d.d. 31-10-2002

HYP4 60372/61 d.d. 24-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Johanna Jannie Spek

Lekdijk 26 A

4124 KC HAGESTEIN

Geboren op: 02-04-1963

Geboren te: POLSBROEK

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/20009 reeks ROTTERDAM d.d. 17-5-2005

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Oasen N.V.

Nieuwe Gouwe O.Z. 3

2801 SB GOUDA

Postadres:

Postbus: 122

2800 AC GOUDA

Zetel:

GOUDA

Recht ontleend aan: HYP4 51203/75 d.d. 6-12-2006

Betreft: VIANEN F 535
Lekdijk 26 A 4124 KC HAGESTEIN
Toestandsdatum: 13-9-2013

16-9-2013
16:26:56

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Gemeente Vianen

Voorstraat 30

4132 AS VIANEN UT

Postadres:

Postbus: 46

4130 EA VIANEN UT

VIANEN

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 51203/75

d.d. 6-12-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

KPN B.V.

Maanplein 55

2516 CK 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 51203/75

d.d. 6-12-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

N.V. Eneco Beheer

Marten Meesweg 5

3068 AV ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 1014

3000 BA ROTTERDAM

ROTTERDAM

Zetel:

Recht ontleend aan:

HYP4 51203/75

d.d. 6-12-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

BIJLAGE 15 PLANSCHADERISICOANALYSE



Rijksweg 16a-1

Postbus 77

5268 ZH Helvoirt

T 0411-64 32 60

F 0411-64 41 85

E info@vdHrentmeesters.nl

I www.vdHrentmeesters.nl

Planschaderisicoanalyse

vnn/13.524

Hoef en Haag

Van der Heijden Rentmeesters

Ing. J.P.M. van der Heijden

Rentmeester NVR

Register – Taxateur LV, BV

Gerechtigd Deskundige LRGD

Ing. A.C.J. van Oers

Rentmeester NVR

Register – Taxateur LV

M.J.T. Roosen

Rentmeester NVR

Register – Taxateur LV, WOZ, Wonen/MKB

A.A.A. van Poppel

Aspirant Rentmeester NVR

Rapportnummer vnn/13.524

Opdrachtgever

Naam Consortium Hoef en Haag

Contactpersonen Dhr. ing. J. van Essen
Dhr. ir. P.C.C.M. Perry
Dhr. J.M. van Vugt

Per Adres Gemeente Vianen
Postbus 46

Postcode + Plaats 4130 EA Vianen

Object/Plan Bestemmingsplan Hoef en Haag, gemeente Vianen

Inzake Planschaderisicoanalyse

Uitvoerende(n)

Naam M.J.T. Roosen

Functie(s) Rentmeester NVR
Registertaxateur

Inschrijving

VastgoedCert LV, WOZ, Wonen MKB

Onder nummer(s) LV02.111.1087
WOZ02.111.1085
RMT07.806.5.5590

Telefoon 0411-64 32 60

E-mail mr@vdHrentmeesters.nl

Naam A.A.A. van Poppel

Functie(s) Aspirant Rentmeester NVR

Telefoon 0411-64 32 60

E-mail bvp@vdHrentmeesters.nl

1. Inleiding

Opdrachtgever is voornemens over te gaan tot ontwikkeling van het plangebied Hoef en Haag zoals hierna omschreven.

In het kader van de procedure tot vaststelling van dit plan dient inzicht te worden verkregen in het planschaderisico dat de wijziging van het planologische regime binnen het plangebied tot gevolg heeft. Met andere woorden: zijn er gerechtigden (bij objecten) in de omgeving van het plangebied die een succesvol beroep zouden kunnen doen op een tegemoetkoming in geleden planschade (artikel 6.1 Wro)?

In dit rapport wordt verslag gedaan van deze analyse.

2. Algemeen

2.1 Wettelijk kader

Vergoeding van planschade is geregeld in artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Artikel 6.1 Wro

1. *Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.*
2. *Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:*
 - a. *een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;*
 - b. *een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, b en d;*
 - c. *een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - d. *de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - e. *een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - f. *een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;*
 - g. *een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.*

3. *De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.*
4. *Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak, bedoeld in het eerste lid, onherroepelijk is geworden.*
5. *Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.*

In het kader van deze analyse is het conceptbestemmingsplan Hoef en Haag d.d. 3 september 2013 als uitgangspunt gekozen. Dit betreft dus de (eventuele) schadeoorzaak zoals hiervoor genoemd in lid 2 onder a.

2.2 Beoordelingscriteria

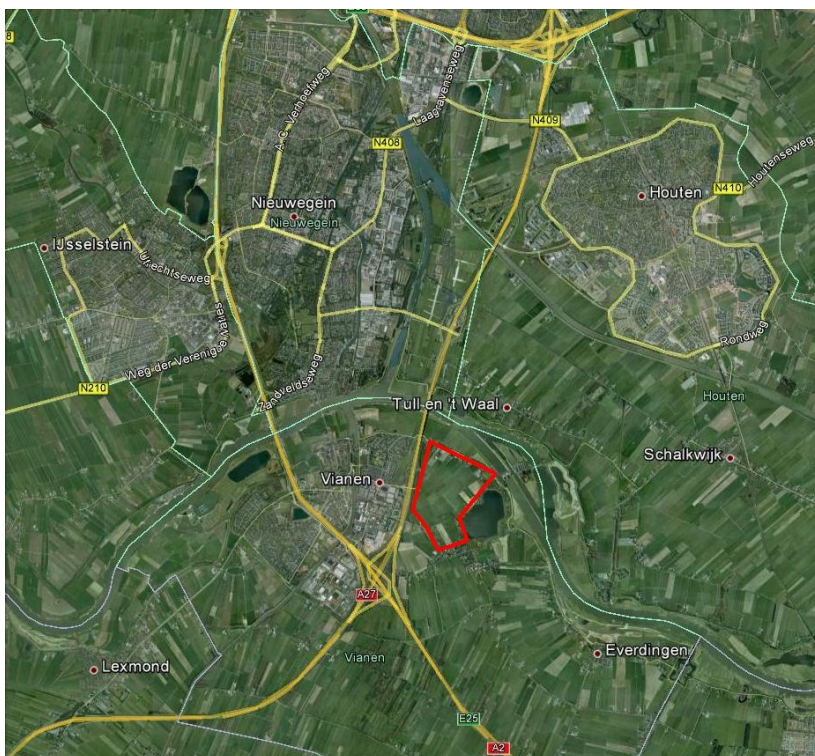
Bij de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade komen de volgende (hoofd)vragen aan de orde:

1. Is de aanvrager belanghebbende?
2. Leidt de wijziging tot een planologisch nadeel (de planologische vergelijking) en leidt dit nadeel tot schade?
3. Op welke peildatum dient de schade te worden bepaald?
4. Per welke peildatum dient deze te worden vergoed?
5. Komt de schade voor vergoeding in aanmerking, rekening houdend met:
 - Risicoaanvaarding;
 - Saldering van voor- en nadelen;
 - Normaal Maatschappelijk Risico?

Aan de hand van deze criteria vindt in hoofdstuk 3 de nadere uitwerking van de analyse plaats.

2.3 Plangebied, beschrijving project

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bestemmingsplangrens zoals aangegeven op de 'verbeelding' behorende bij het conceptbestemmingsplan (zie bijlage 1.). Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal aangeduid.



Het plangebied ligt ingeklemd tussen het dorp Hagestein aan de zuidzijde, de Lange Dreef, het bedrijventerrein Gaasperwaard en de Rijksweg 27 aan de westzijde, de Lekdijk met aan de overzijde daarvan de Lek aan de noordzijde en ten oosten de Hoevenweg en de recreatieplas Everstein.

Het plan voorziet op hoofdlijnen in het volgende programma¹:

- Maximaal ca. 1.800 woning in diverse segmenten (30% sociale huur/koop, 45 middensegment, 25% duur en maximaal 10% geschakeld);
- Daaraan dienstbare voorzieningen in de vorm van:
 - Basisonderwijs, kinderopvang, BSO en Peuterspeelzaal;
 - Zorg- en welzijnsvoorzieningen, zoals huisartsenpraktijk, tandarts, fysio, apotheek et cetera;
 - Tenminste 1 sportveld;
 - Jongerenaccommodatie(s);
 - Winkelcentrum (supermarkt en dagelijkse voorzieningen);
- Bijbehorende Verkeers- en infrastructurele voorzieningen;
- Water als compensatie voor toename verhard oppervlak en behoud/realisatie ruimtelijke kwaliteiten.

¹ Bron: Masterplan, Vianen Hoef en Haag, definitief d.d. 9 oktober 2012

2.4 Peildata en vergoedbaarheid

2.4.1. Peildata

Schadepeildatum

Momenteel is nog geen sprake van een in werking getreden plan. Hierdoor is er nog geen sprake van een peildatum voor de bepaling van eventuele schade. In het kader van deze analyse is kennis genomen van meest recente WOZ-waarden. Daarnaast is middels een (gevel)opname (10 juli 2013) kennis genomen van de huidige situatie zodat de raming van de schade beschouwd kan worden als gedaan naar peildatum **1 juli 2013**.

Peildatum voorzienbaarheid

Belangrijk uitgangspunt is dat schade die veroorzaakt wordt door een maatregel die door belanghebbende ten tijde van de aanschaf van de onroerende zaak had kunnen worden voorzien voor diens rekening behoort te blijven. Dit op grond van de zogenaamde 'actieve risico-aanvaarding'.

Van dergelijke voorzienbaarheid is reeds sprake wanneer er sprake is van openbare 'concrete beleidsvoornemens' bijvoorbeeld in de vorm van eens structuurplan. Er hoeft dus nog geen sprake te zijn van een vastgesteld bestemmingsplan.

Kennis is genomen van de beraadslagingen in het kader van de vaststelling van de woonvisie 2005 – 2009 en de structuurvisie Vianen 2005 – 2015 op ondermeer 25 november 2004 en 28 april 2005, waarin reeds discussie werd gevoerd over het voornemen om tot uitbreiding van het woningbouwplan over te gaan van 600 naar 1.500 woningen. Hoewel de definitieve besluitvorming ten aanzien van het voorstel tot uitbreiding van de capaciteit voor de uitbreidingslocatie Hoef en Haag valt op 4 oktober 2011 leeft dit voornemen dus al in de jaren daarvoor. Om deze reden is er voor gekozen om in deze analyse als peildatum m.b.t. voorzienbaarheid van de ontwikkeling **28 april 2005** aan te houden.

Met nadruk wordt hierbij vermeld dat een andere peildatum voor de voorzienbaarheid zeker niet is uit te sluiten. Nadere bestudering van de voorgeschiedenis van de plannen kan mogelijk uitwijzen dat kopers al eerder rekening hadden behoren te houden met deze ontwikkelingen.

2.4.2. Vergoedbaarheid

Normaal maatschappelijk risico (NMR)

Bij de vraag of er een schaderisico is en bij de bepaling van de hoogte daarvan is rekening gehouden met het bepaalde in artikel 6.2 lid 2 Wro. Het zogenaamde forfaitaire NMR van 2% van de waarde per peildatum.

Recente jurisprudentie leidt momenteel tot de conclusie dat een beoordeling van het NMR sec op basis van artikel 6.2. eerste lid er ook toe kan leiden dat een hoger NMR aan de orde is dan de forfaitaire 2%. Beoordeling daarvan is echter geheel en afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Het is in het kader van deze analyse en op basis van de beperkt beschikbare gegevens per belanghebbende niet mogelijk deze aanvullende beoordeling uit te voeren.

Anderszins verzekerd

Artikel 6.1 eerste lid bepaalt dat schade alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komt voor zover deze niet anderszins is verzekerd.

Schade is bijvoorbeeld anderszins verzekerd indien deze in de onteigeningsschadeloosstelling of minnelijke verwervingsafspraken zijn verdisconteerd of anderszins op basis van privaatrechtelijke afspraken zijn gecontracteerd.

In deze analyse is het volgende uitgangspunt gekozen:

- Eventuele schade van belanghebbenden waarvan in het kader van de realisatie van het plan nog delen van de genoemde objecten verworven moeten worden, wordt als anderszins verzekerd beschouwd. Dit mede ter voorkoming van dubbeltellingen in de begroting van kosten t.b.v. het exploitatieplan.
- Eventuele schaden van belanghebbenden die in het verleden overeenkomsten hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de indiening van 'planschadeclaims' worden als anderszins verzekerd beschouwd.

3. Beoordeling/analyse

3.1 Belanghebbenden / geraakte objecten.

Uit de strekking van artikel 6.1. Wro blijkt dat degene die schade lijdt of zal lijden een aanvraag om vergoeding van planschade kan indienen.

In zijn algemeenheid geldt daarbij dat diegene die een aanvraag indient in de nabijheid dient te wonen (of eigendom heeft) van de locatie waarop het (gewijzigde) plangebied betrekking heeft en dat er sprake is van zicht op deze locatie. Dit betreft het zogenaamde nabijheidscriterium en het zichtcriterium welke voortvloeien uit de jurisprudentie.

Voorafgaand aan deze planschaderisicoanalyse heeft een inventarisatie plaatsgevonden ten behoeve waarvan een ruime interpretatie van deze begrippen is gehanteerd. In deze inventarisatie zijn rondom de locatie (met de klok mee) de volgende objecten/eigendommen betrokken. Uit de betreffende inventarisatie volgt dat het voor een aantal objecten relevant is om deze in deze nadere planschaderisicoanalyse te betrekken. In onderstaande tabel zijn deze objecten in de laatste kolom "Planschaderisico" aangeduid met 'ja'.

De tabel is ten opzichte van de eerdere inventarisatie (gebaseerd op de proefverkaveling) naar aanleiding van de laatste versie van de conceptverbeelding (d.d. 3 september 2013) nog uitgebreid met een aantal objecten aan de zuidzijde van het plangebied. Het betreft Hoevenweg 7 tot en met 13a en Dorpstraat 7 tot en met 23. Aangezien deze objecten pas op het allerlaatste moment in de analyse zijn betrokken is slechts in zeer algemene termen ingegaan op het mogelijke schaderisico dat daar aan de orde kan zijn. De oorzaak is gelegen in een gewijzigde planologische regeling voor het gebied 'Gemengde doeleinden uit te werken'.

Adres	Omschrijving	Planschaderisico
Lekdijk 12a – 14	Agrarische bedrijf	
Lekdijk 16 - 16a	Agrarisch bedrijf	Ja
Lekdijk 18	Woonobject	
Lekdijk 20	Woonobject	Ja
Lekdijk 22	Woonobject	Ja
Lekdijk 24	Woonobject	Ja
Lekdijk 26	Bedrijfswoning	Ja
Lekdijk 26A	Agrarisch bedrijf	
Lekdijk 28	Bedrijf	Ja
Lekdijk 30	Woonobject	Ja
Hoevenweg 25	Woonobject	
Hoevenweg 23	Woonobject	Ja
Hoevenweg 21	Woonobject	Ja
Hoevenweg ongenummerd	Hobbyweide met schuur	
Hoevenweg 19	Agrarisch bedrijf	Ja
Hoevenweg 17B	Woonobject	Ja
Hoevenweg 17	Agrarisch object	
Hoevenweg 8	Woonobject	Ja
Hoevenweg 15A	Woonobject	Ja
Hoevenweg 6	Agrarisch bedrijf	Ja
Hoevenweg 4/Lekdijk 18 Bij	Agrarisch bedrijf	Ja
Hoevenweg 15	Woonobject	Ja
Hoevenweg 7-13a	Woonobjecten	Ja
Hoevenweg 3B	Aannemersbedrijf	
Dorpstraat 7-23	Woonobjecten	Ja
Lange Dreef 16B	Agrarisch bedrijf/bedrijf	
Lange Dreef 17A	Recreatie	
Lange Dreef 22	Agrarisch bedrijf	

3.2 Planologische vergelijking

In het kader van de beoordeling van de vraag of er sprake is van een planologisch nadeel dat tot schade leidt die op grond van artikel 6.1. Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt dient de maximale invulling onder het nieuwe planologische regime te worden vergeleken met de maximale invulling die onder het oude regime van toepassing was.

Het gaat daarbij dus niet om wat de feitelijke situatie is maar om de maximale mogelijkheden onder het oude bestemmingsplan in vergelijking met de maximale mogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan.

3.2.1. Het nieuwe (toekomstige) planologische regime Gehanteerde uitgangspunten t.a.v. het nieuwe regime:

- Binnen het plangebied is nog geen sprake van een vastgesteld bestemmingsplan, laat staan een onherroepelijk bestemmingsplan.
- Ten behoeve van de beoordeling van de nieuwe planologische situatie is uitgegaan van het conceptbestemmingsplan Hoef en Haag d.d. 3 september jl.
- Binnen het bestemmingsplan zijn 'uit te werken' bestemmingen aan de orde.
- Bij de beoordeling van een concreet planschadeverzoek dienen deze nog uit te werken bestemmingen normaliter buiten beschouwing te worden gelaten. Deze vormen namelijk op grond van artikel 6.1. lid 2 onder b. een separate planschadeoorzaak.

- Gelet op het doel van deze analyse – ramen van de planschadekosten als gevolg van het totale plangebied – is ten behoeve van de planologische vergelijking uitgegaan van de veronderstelling dat de respectievelijke uitwerkingen hebben plaatsgevonden overeenkomstig de regels die ten aanzien van de (hoofd)bestemming aan de orde zijn en de nadere regels die ten aanzien van de uitwerking zijn gegeven.
- In het conceptplan waarvan kennis is genomen zijn nog niet alle bouwregels volledig uitgewerkt. Dientengevolge kan in de planologische vergelijking niet op detailniveau op specifieke wijziging in de gewijzigde bouwmogelijkheden in worden gegaan. Dit staat overigens niet in de weg aan het hiervoor genoemde doel: ramen van kosten.

Woongebied

De voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, maatschappelijke en culturele voorzieningen, detailhandel (niet perifeer), horeca tot categorie 2a, verblijfsgebieden, bijhorende voorzieningen (tuinen, erven), verkeers-, nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, waterlopen en bergingen.

Ten aanzien van de woonbebouwing kunnen de volgende maxima uit de (concept)voorschriften worden gedestilleerd:

- Maximaal 1.500 woning (vrijstaand, halfvrijstaand, geschakeld en/of gestapeld).
In het masterplan werd aanvankelijk over 1.800 woningen gesproken;
- Minimaal 20% en maximaal 30% van de woningen dient te worden gerealiseerd in het sociale huur- of koopsegment;
- Verder mogen woningen maximaal drie bouwlagen (exclusief kap) hebben, tot een maximale hoogte van 12 meter;
- Voor accenten binnen het plangebied zijn bouwhoogten tot 5 bouwlagen toegestaan, tot een hoogte van maximaal 17 m¹. Hoewel dit een flexibiliteitsbepaling betreft is omwille van de bepaling van het planschaderisico rekening gehouden met aanwezigheid van dergelijke hoogten binnen het plan;
- Met betrekking tot de bijbehorende bouwwerken geldt een maximum oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat van een bouwperceel maximaal 70% bebouwd mag worden;
- De hoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 4,5 m¹.

Verder zijn de volgende regels noemenswaardig:

- Deze (extra) hoogten zijn uitgesloten binnen de 'specifieke bouwaanduiding – afwijking bouwhoogte niet toegestaan'. Deze aanduiding is in zijn algemeenheid van toepassing op de gronden rondom de bestaande (woon)objecten die grenzend aan het plangebied zijn gelegen dan wel zijn ingepast in het plangebied.
- Woningen zijn niet toegestaan binnen de aanduiding 'woningen niet toegestaan', welke eveneens van toepassing is op de stroken (zij het smallere) rondom bestaande objecten.
- Op de gronden met de aanduiding 'milieuzone – zones Wet milieubeheer' is het niet toegestaan om milieugevoelige functies op te richten.

Met betrekking tot 'Voorzieningen' wordt aangegeven dat deze (in het totale plangebied) gebonden zijn aan de volgende maxima:

- 2.000 m² onderwijs;
- 2.000 m² kinderopvang, bso/peuterspeelzaal/jongerenaccommodatie;
- 750 m² zorg- en welzijnsvoorzieningen zoals een zorgpost, dagruimtes voor ouderen;
- 3.000 m² detailhandel (waarvan maximaal 2.000 m² supermarkt);
- 500 m² horeca;
- 12 m¹ bouwhoogte van hoofdgebouwen.

Hierbij zijn voorts de volgende (relevante) regels van toepassing:

- Hoofdontsluitingen enkel ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- Woningen georiënteerd op de Hoevenweg, worden op deze ontsloten;
- Op de Lekdijk worden geen ontsluitingen voor autoverkeer toegestaan.

Gemengd – Uit te werken

Dit betreft - naast de bestemming 'Woongebied' - de tweede hoofdbestemming binnen het plangebied. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen (waaronder een kinder- en/of zorgboerderij en zorgwoningen), sport, dagrecreatie, een volkstuincomplex en bijbehorende voorzieningen alsmede nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en waterlopen en waterberging.

Met betrekking tot deze bestemming zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- De maatschappelijke en culturele voorziening worden gerealiseerd in het noordelijk deel van het bestemmingsvlak op een aanvaardbare afstand van de aangrenzende woonbestemmingen, rekening houdend met de milieubelastende activiteiten van de voorzieningen;
- Het maximale oppervlak is in het concept van 3 september nog niet bekend;
- De hoogte van gebouwen is maximaal 12 meter;
- Sportvoorzieningen worden gerealiseerd in het zuidelijk deel van het uit te werken gebied en op een aanvaardbare afstand van de aangrenzende woonbestemmingen, rekening houdend met de milieubelastende activiteiten van voorzieningen;
- Het BVO aan sportvoorzieningen is maximaal 12.000 m²;
- Het maximale BVO aan gebouwen is in het conceptplan van 3 september nog niet bekend;
- De hoogte van gebouwen t.b.v. sport is maximaal 10 m¹;
- De ontsluiting van dit gebied vindt plaats op de meeste zuidelijke ontsluiting van het plangebied ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

Overige bestemmingen

Ondergeschikt aan de hiervoor genoemde hoofdbestemmingen komen binnen het plangebied de volgende bestemmingen voor:

- Verkeer;
- Wonen;
- Recreatie – Uit te werken;
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming);
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming).

Deze meer ondergeschikte bestemmingen en een aantal nadere gebieds- en functieaanduidingen zullen voor zover deze relevant zijn in specifieke situaties nader worden benoemd en meegenomen in de planvergelijking.

In bijlage 2 zijn de relevante conceptbestemmingsplangegevens aangehecht.

3.2.2. Het vigerende (oude) planologische regime

Binnen het plangebied zijn momenteel twee bestemmingsplannen vigerend. Dit betreft hoofdzakelijk Bestemmingsplan Landelijk Gebied Vianen en voor een klein gedeelte aan de westzijde het bestemmingsplan Hagestein Landelijk gebied. Zie bijlage 3 waarop globaal is weergegeven op welk deel van het plangebied deze 'oude' bestemming nog van toepassing is.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied gemeente Vianen (2010)

Binnen het grootste deel van het plangebied is dit plan van toepassing. Het is vastgesteld op 14 december 2010. Dit plan voorziet in hoofdzaak in een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

Bouwmogelijkheden zijn in de regel van toepassing ter plaatse van bouwvlakken. Buiten bouwvlakken zijn enkel terreinafscheidingen met een open constructie ten behoeve van agrarisch grondgebruik toegestaan tot een maximale hoogte van 2 m¹. Verdere bouwmogelijkheden buiten bouwvlakken (zoals een schuilhut) zijn binnen dit plan enkel via een omgevingsvergunning tot 'afwijking' van de bestemmingsregels mogelijk. Dergelijke flexibiliteitsregels mogen binnen de huidige planschaderegelgeving niet in de beoordeling worden betrokken aangezien deze – zoals eerder al opgemerkt – een zelfstandige shadeoorzaak vormen.

Intensieve veehouderij is enkel mogelijk op die plaatsen waar dit expliciet is aangegeven. Dit is op geen van de in de analyse betrokken objecten aan de orde. Op die plekken waar derhalve sprake is van diercategorieën die tot de intensieve veehouderij mogen worden gerekend is derhalve sprake van een overgangsrechtelijke situatie. Substantiële uitbreidingen van de bestaande takken van intensieve veehouderij waarvoor vergunningen - die getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan - benodigd zijn, zijn derhalve uitgesloten.

Bestemmingsplan Hagestein Landelijk Gebied (1971)

Dit bestemmingsplan is op 30 juni 1971 door de raad vastgesteld. Van toepassing is de bestemming 'Landbouw, Veeteelt en koude tuinbouw (L)' met de aanduiding '(zb4)'. Hierop is agrarische bedrijfsvoering toegestaan met een maximum oppervlakte aan bebouwing van 25 m² en een hoogte van 4 m¹.

In bijlage 3 zijn de relevante bestemmingsplangegevens aangehecht.

3.2.3. Vergelijking

Algemeen

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologisch nadelige situatie kunnen de volgende shadeaspecten een rol spelen:

- Overlast door geluid, stof, stank, licht, trillingen, verkeershinder, parkeerdruk et cetera;

- Verlies aan uitzicht;
- Verlies aan privacy (door bijvoorbeeld inkijk);
- Verslechtering van bezonning/daglichttoetreding;
- Algemene verslechtering van de situeringswaarde.

De globale wijze waarop het bestemmingsplan is vormgegeven brengt met zich mee dat op elke plek binnen een bestemmingsvlak rekening dient te houden met alle bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die deze bestemming biedt. De planschaderegelgeving gaat immers uit van de maximale mogelijkheden en niet van wat feitelijk aan de orde of logischerwijs het meest te verwachten is.

De opgenomen aanduidingen 'afwijkende bouwhoogte niet toegestaan' en 'woningen uitgesloten' voorkomen dat bepaalde belastende woonfuncties tot op de perceelsgrens van aangrenzende eigendommen worden gerealiseerd. Overigens dient daarbij opgemerkt dat de aanduiding 'woning uitgesloten' niet voorkomt dat andere tot de bestemming behorende functies op deze plekken worden gerealiseerd.

Onderstaand volgt per onderdeel kort een beoordeling van de gevolgen van de planologische wijzigingen op de omgeving in zijn algemeenheid.

Overlast

Uit bovenstaande beschrijving van het oude en het nieuwe planologische regime blijkt dat de gebruiks- en bebouwingsintensiteit van het gebied zeer toeneemt. De aanwezigheid van 1.500 woningen heeft tot gevolg dat bewoners en gebruikers van omliggende panden rekening hebben te houden met bijvoorbeeld een toename van verkeersbewegingen, geluid en andersoortige overlast als gevolg van het gebruik van het gebied door woondoeleinden.

Onder de huidige bestemming hebben bewoners rekening te houden met de hinder die als gevolg van het agrarische gebruik aan de orde kan zijn. Te denken valt aan geluid en geurhinder als gevolg van bewerkingen en bemestingen van het land en het gebruik van de bouwblokken.

Verlies aan uitzicht

Met name de mogelijk geworden bebouwing en de grotere maximale hoogte daarvan hebben tot gevolg dat vrije zichtlijnen in het huidige agrarische landschap in negatieve zin kunnen worden beïnvloed. Het huidige plan laat slechts beperkte bebouwing en "open erfscheidingen" toe.

Vermindering Privacy

Door het intensieve gebruik van het plangebied zal in een aantal situaties het gevoel van privacy op het eigen terrein in negatieve zin worden beïnvloed. Overigens is in het plan rondom bestaande objecten voorzien in een strook waarin geen woonbebouwing mag worden opgericht en in een strook waar geen "hogere" afwijkende hoogteaccenten mogen worden gerealiseerd. Dit voorkomt ernstige vormen van inkijk.

Bezonning/daglichttoetreding

De op de kaart aangehouden zones waarbinnen geen bebouwing en/of geen hoger bebouwingsaccenten zijn toegestaan voorkomen dat voor belanghebbenden op dit aspect enige verslechtering optreedt.

Algemene verslechtering situeringswaarde

De invloed op dit aspect is geheel afhankelijk van de bestaande omgeving en de aard van het gelaarde object/perceel. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de wijziging van een agrarisch karakter naar woonkarakter niet per definitie inhoudt dat de situeringswaarde van een woonobject in negatieve zin wijzigt. Dit blijkt uit het gegeven dat woonobjecten in de rand van stedelijke ontwikkeling veelal een hogere waarde hebben dan "landelijk/ meer afgelegen" gelegen objecten

3.2.4. vergelijking per object

Onderstaand is per object nader ingegaan op de gevolgen van de planologische wijziging op het betreffende object. De conclusies zijn meer schematisch weergegeven in de in bijlage 4 opgenomen tabel.

Lekdijk 16, 16a

Agrarisch object bestaand uit diverse agrarische gebouwen (vleeskalverenstallen en schuren) met de mogelijkheid tot het hebben van twee bedrijfswoningen. Er is sprake van een milieuvergunning voor het houden van Rosékalveren. Qua eigendomssituatie dient binnen het agrarische bouwblok een onderscheid te worden gemaakt tussen het perceel F 501 (waarop de bedrijfswoning is gelegen) en F 502 waarop hoofdzakelijk de bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd.

Overlast, privacy, bezonning en uitzicht:

De afstand tussen dit object en het plangebied en de zijdelingse ligging daarvan maken dat er op het gebied van de shadeaspecten overlast, uitzicht, privacy en bezonning geen planologisch nadeel is te verwachten. Daarbij is mede overwogen dat in de voorschriften is opgenomen dat geen ontsluiting voor verkeer op de Lekdijk mag worden gerealiseerd.

Belemmeringen voor de bedrijfsvoering:

De meest actuele milieuvergunning waarvan we kennis hebben kunnen nemen dateert van 29 september 1998 en betreft het houden van 366 Rosé Vleeskalveren. Andere vergunningen of meldingen zijn ons niet bekend. Tijdens een controle op 16 september 2005 bleken er op het bedrijf geen dieren aanwezig te zijn. Hoe de huidige veebezetting is, is niet bekend.

Niettemin is - uitgaande van een voortgezette agrarische bedrijfsvoering - beoordeeld of de huidige bedrijfsvoering wordt belemmerd door woningbouwontwikkeling welke zich globaal gemeten op een afstand van ca. 240 tot 270 meter van de rand van het bouwblok zal bevinden.

Een dergelijke belemmering is naar onze mening niet aan de orde omdat een substantiële uitbreiding of verplaatsing binnen het bouwblok van de huidige gebouwen t.b.v. de aanwezige intensieve veehouderij gelet op de beperkingen binnen het huidige bestemmingsplan niet aan de orde kan zijn.

Algemene situeringswaarde:

Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de huidige exploitatie. Een redelijk handelend koper van een agrarische locatie zal mogelijk nog rekening houden met de mogelijkheden die er zijn om in de toekomst een voldoende groot areaal te verwerven in de omgeving van zijn bouwblok. Dit zal gelet op de ingeklemde ligging niet of nauwelijks mogelijk zijn. Overwogen wordt daarbij dat:

- De mogelijkheden tot uitbreiding van het areaal gelet op de kenmerken van het gebied en de ligging van het object onder de huidige situatie ook reeds beperkt zijn;
- De eigenaren van het perceel F 502 een behoorlijke oppervlakte landbouwgrond hebben verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het onderhavige plan;
- Dat de gewijzigde karakteristiek van het gebied tot gevolg zal hebben dat de locatie voor een bredere doelgroep interessant zal worden dan dat zij thans met de beperkte agrarische mogelijkheden is;

Lekdijk 20

Karakteristieke gerenoveerde boerderij met bijgebouw op ruim perceel, deels met agrarische bestemming. Deels in gebruik als hobbyweide. Na de wijziging van de bestemming heeft eigenaar weliswaar rekening te houden met een gewijzigde omgeving maar dit op een dusdanige afstand dat overlast en beperking van de privacy niet zijn te verwachten. Wel is een lichte nadelige wijziging aan de orde met betrekking tot het huidige vrije, weidse uitzicht de polder in. Dit door de bebouwingswand die in zuidelijke richting zichtbaar zou kunnen worden. Beperking van de bezonning is niet aan de orde. Een nadelige wijziging op het vlak van algemene situeringswaarde wordt niet geconstateerd. De gewijzigde meer stedelijke karakteristiek van de omgeving gecombineerd met het grote perceel dat tot de woning behoort, maakt het object daarbinnen mogelijk zelfs meer bijzonder en waardevol dan het nu reeds is.

Lekdijk 22

Vrijstaande woning met bijgebouw.

Na de wijziging van de bestemming heeft eigenaar rekening te houden met een enigszins nadelige situatie. Het huidige vrije uitzicht richting de polder wordt in zuidelijke richting enigszins beperkt en de bebouwing op relatief korte afstand van de meest zuidelijk punt van het perceel met een hoogte van maximaal 12 meter leidt tot lichte vermindering van de privacy. De situeringswaarde wordt daardoor mede enigszins benadeeld.

Lekdijk 24

Vrijstaande woning met bijgebouw.

Na de wijziging van de bestemming heeft eigenaar rekening te houden met een enigszins nadelige situatie m.b.t. tot overlast, een nadelige wijziging met betrekking tot het huidige vrije uitzicht de polder in en een nadelige wijziging op het vlak van algemene situeringswaarde. Beperking van de bezonning is niet aan de orde. Vermindering van de privacy mogelijk in zeer lichte mate. In acht is genomen dat de bebouwing rondom de woning laag wordt gehouden en dat in de eerste meters van het nieuwe bestemmingsvlak geen bebouwing is toegestaan.

Het voorgaande overziend is sprake van een planologisch nadeel.

Dit planologisch nadeel wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de opbrengst van eerdere verkopen die in het kader van het planontwikkeling hebben plaatsgevonden en de opbrengst van de verkoop van een deel van het perceel welke nog nodig zal zijn om het omliggende woongebied te realiseren.

De schade voortvloeiend uit het planologische nadeel is anderszins verzekerd.

Lekdijk 26

Lekdijk 26 betreft een karakteristieke bedrijfswoning binnen het agrarische bouwblok Lekdijk 26/26a. Qua eigendomssituatie zijn Lekdijk 26 (E.B. de With) en 26a (W. de With) afzonderlijke objecten. Derhalve is het planschaderisico hier – in tegenstelling tot de eerste inventarisatie op basis van de proefverkaveling – afzonderlijk beoordeeld. De belanghebbende bij Lekdijk 26 dient rekening te houden met een in negatieve zin gewijzigd uitzicht in met name westelijke richting. Dit doordat de strook tussen huisnummer 26 en 24 onder de gewijzigde bestemming op een afstand van ca. 10 meter van de perceelsgrens kan worden bebouwd met bijvoorbeeld woningen tot 12 meter hoog. Dit heeft tevens een negatieve invloed op de privacy die kan worden genoten op het betreffende perceel. Een en ander zal ook uitmonden in een negatieve invloed op de situeringswaarde van de betreffende woning.

Lekdijk 26a

Van dit perceel dient in het kader van de planontwikkeling nog een aanzienlijk deel te worden aangekocht. De meerwaarde die de gronden in het kader van de ontwikkeling naar woongebied zullen genereren overtreffen naar de stellige overtuiging van ondergetekende(n) de eventuele waardevermindering van het overblijvende deel ruimschoots. De eventuele schade is daarmee anderszins verzekerd.

Lekdijk 28

De thans ter beschikking staande gegevens leiden niet tot een andere conclusie dan tijdens de eerdere inventarisatie. Middels contractvorming en de opbrengsten die daaruit zijn voortgevloeid is eventuele schade anderszins verzekerd.

In het plan is voorzien in een milieuzone die tegemoetkomt aan de daaromtrent gemaakte afspraken.

Lekdijk 30

Vrijstaande woning (leegstaand ten tijde van de opname). Gelegen ten noordoosten van het plangebied op een afstand van ruim 200 meter. Hoewel de belanghebbende bij Lekdijk 30 na de planwijziging rekening heeft te houden met een intensiever gebruik van de omgeving is de afstand ten opzichte van het plangebied dusdanig groot dat van een nadelige planologische situatie die tot schade leidt niet kan worden gesproken.

Hoevenweg 23

Deze woning bevindt zich op een afstand van ruim 220 meter van de grens van het plangebied. Ook hier worden met name om die reden geen planologische nadelen geconstateerd.

Hoevenweg 21

Dit betreft eveneens een vrijstaande woning met bijgebouw ten noordoosten van het plangebied. Hoewel deze woning op kortere afstand van het plangebied is gelegen dan de twee buurpanden wordt ook hier geconcludeerd dat de afstand en oriëntatie tot het plangebied zodanig zijn dat van een waardevermindering als gevolg van de gewijzigde planologische geen sprake kan zijn. De verstedelijking van het gebied in combinatie met de te behouden vrije ligging zou zelfs tot waardetechnische voordelen kunnen leiden.

Hoevenweg 19

Deze boerderij wordt met een woonbestemming ingepast in het plan. Het resterende deel van het perceel is bestemd als 'woongebied' en zal te zijner tijd moeten worden aangekocht om de bestemming te kunnen realiseren. De opbrengst die daaruit voortvloeit zal naar alle waarschijnlijkheid de agrarische waarde ruimschoots overtreffen, waardoor de eventuele waardevermindering van het resterende woonobject, voor zover daarvan al sprake is met de nieuwe woonbestemming, wordt gecompenseerd. De eventuele planschade a.g.v. de bestemmingswijziging is dus anderszins verzekerd.

Hoevenweg 17b

Dit perceel wordt ingepast met een woonbestemming die overeenkomt met de huidige woonbestemming. Een belanghebbende dient rekening te houden met enige toename van de kans op overlast als gevolg van de intensivering van de bebouwing en het gebruik van het ten westen en ten zuiden van de woning gelegen gebied. Het uitzicht in westelijke en zuidwestelijke richting verandert in negatieve zin van een agrarische landschap in een stedelijk gebied met woonbebouwing en aanverwante functies. Rondom de woning kunnen geen hoogteaccenten in de bebouwing worden aangebracht. Een negatieve invloed op de privacy is daarmee licht te noemen. Een beperking van de lichtinval wordt niet aannemelijk geacht. De gewijzigde situeringswaarde verandert weliswaar, maar de wijziging van het naastgelegen agrarische bouwblok in een woonbestemming heeft een positief effect waardoor een nadeel op dat vlak niet wordt geconstateerd.

Hoevenweg 8

Deze vrijstaande woning is gelegen aan de overzijde van de Hoevenweg aan de recreatieplas Everstein.

Door de ontwikkeling van het plan verandert het uitzicht aan de voorzijde ingrijpend. Het zicht op de polder wijzigt van agrarisch in woongebied. Recht voor de woning is wel de specifieke bouwaanduiding – "afwijking bouwhoogte niet toegestaan" van toepassing, waardoor woningen hoger dan drie lagen met een kap niet zijn toegestaan. Aangezien aan de achterzijde van de woning geen wijzigingen aan de orde zijn wordt een vermindering van de privacy niet aan de orde geacht. Ook een verminderde bezonning wordt niet aannemelijk gevonden. De invloed op de situeringswaarde wordt als licht negatief aangemerkt. Hoewel het landelijk karakter van de omgeving wijzigt in een stedelijke, heeft ook deze laatste kwalificatie zijn waardetechnische voordelen. Daarbij blijft de achterzijde nog steeds gelegen aan de plas. In de toekomst blijft derhalve 'het beste van twee werelden' behouden.

Hoevenweg 15a

Deze vrijstaande woning komt bij realisatie van het plan te liggen tussen een gebied met de bestemming 'gemengd' aan de zuidwestzijde (waarbinnen zeer diverse aanwendingsmogelijkheden aan de orde zijn) en het woongebied met bijbehorende voorzieningen aan de noordwest zijde. De intensivering van het gebied en bijvoorbeeld de maatschappelijk culturele invullingen van de bestemming "gemengd" kunnen overlast met zich meebrengen die uitstijgt en frequenter is dan de overlast die is te verwachten van de voormalig agrarische bestemming. Op dit vlak is een duidelijk planologisch nadeel aan de orde.

Het uitzicht wordt in alle richtingen meer belemmerd dan onder de oude bestemming mogelijk was. Enige aantasting van de privacy is niet uit te sluiten. Een belemmering van de bezonning wordt voorts nog niet aannemelijk geacht. De situeringswaarde van het object dat nu een bijzondere ligging heeft ten opzichte van de polder wordt flink aangetast naar onze mening.

Hoevenweg 6

Dit object is op 1-2-2013 op basis van een overeenkomst van september 2012 gekocht door de huidige eigenaren, die daarmee actief het risico van de ontwikkeling hebben aanvaard aangezien deze ontwikkeling al geruime tijd bekend zijn. Zie de genoemde peildata (paragraaf 2.4).

Hoevenweg 4 en Lekdijk 18 By

Hoewel Hoevenweg 4 een gekoppeld bouwblok vormt met Lekdijk 18By is er sprake van een tweedeling in de eigendomssituatie. Perceel F 104 met de woning aan Hoevenweg 4 is eigendom van de erven T. van Straaten. Perceel F 103 (bedrijfsgebouwen aan Hoevenweg 4) en perceel F 626 met de agrarische bedrijfsgebouwen aan Lekdijk 18By zijn eigendom van E.J. en W.J.J. van Straaten. Daarnaast hebben de erven T. van Straaten nog perceel F 58 in eigendom dat in tegenstelling tot de hiervoor genoemden deels is gelegen binnen de grenzen van het plangebied.

De situering van de woning en de aard van de gebouwen aan zowel de Hoevenweg als op Lekdijk 18By zijn zodanig dat geen sprake zal zijn van overlast, verlies aan privacy, uitzicht dan wel een vermindering van de situeringswaarde. Van belemmeringen in de bedrijfsvoering is geen sprake. Aan de Hoevenweg 4 zaten deze al volledig 'op slot' vanwege de omliggende functies en bij Lekdijk 18By is met de opzet van het plan rekening gehouden door een voldoende grote afstand dan wel milieuzone aan te houden.

Al met al geen planologisch nadeel dat tot schade leidt.

Hoevenweg 15

Dit object is op 29 februari 2008 door de huidige eigenaren op basis van een in januari van dat jaar gesloten overeenkomst aangekocht. Gelet op de voorgeschiedenis van het plan (zie 2.4), konden kopers op dat moment weten van de beleidsvoornemens en hebben deze het risico daarvan actief aanvaard.

Hoevenweg 7 tot en met 13a

Dit betreft een 5-tal vrijstaande woningen van beperkte omvang die met de achterzijde van het perceel grenzen aan het deel van het plangebied waarop de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' van toepassing is.

Gelet op de zeer diverse aard van de daar geprojecteerde bestemmingen en de algemene wijze waarop de regels in het concept van 3 september zijn geformuleerd is ondergetekende van mening dat betreffende belanghebbenden bij de huidige formulering rekening hebben te houden met een lichte nadelige wijziging van de planologische situatie op de aspecten, overlast, uitzicht, privacy en situeringswaarde. Belangrijk aspect hierin is dat in de planregels wordt gesproken over het aanhouden van een 'aanvaardbare' afstand t.o.v. de bestaande woonbestemmingen. Dit is een zeer rekbaar begrip, waardoor belanghebbenden er toch rekening mee hebben te houden dat bepaalde functies en gebouwen op korte afstand van de perceelgrens kunnen worden gerealiseerd.

Op basis van de eerste inventarisatie werd op basis van de toen voorgenomen invulling, ten aanzien van deze woningen geen planschaderisico ingeschat. Ten einde het planschaderisico op basis van de thans bestaande invulling alsnog zo volledig mogelijk in kaart te brengen is ten aanzien van deze woningen alsnog een gemiddelde te verwachten schade per woning meegenomen.

Dorpstraat 7 tot en met 23

Ten aanzien van deze woningen zijn dezelfde omstandigheden aan de orde als bij Hoevenweg 7 tot en met 13a.

In bijlage 5 is een fotoreportage aangehecht.

4. Conclusie

Planschaderisico

Op basis van de uitgevoerde analyse wordt het risico op planschade ingeschat op circa:

€ 268.000,00 (zegge: tweehonderd achtenzestigduizend euro)

Aldus vastgesteld met verwerking van alle ten dienste staande gegevens, naar beste weten en kunnen te Helvoirt, 10 september 2013.

M.J.T. Roosen
Rentmeester NVR
Registertaxateur

A.A.A. van Poppel
Aspirant Rentmeester NVR

5. Bijlagen

Bijlage 1: Plangebied
Bijlage 2: Planologisch regime nieuw
Bijlage 3: planologische regime oud
Bijlage 4: analyse per object
Bijlage 5: fotoreportage

BIJLAGE 16 RESULTATEN MARKTANALYSE GRONDUITGIFTE





Via Makelaardij

Klooster 2, 4132 BG Vianen
Tel: 0347-374277

E-mail: info@viamakelaardij.nl
Website: www.viamakelaardij.nl
ABN AMRO Bank: 43.66.35.038
Iban: NL95ABNA0436635038
Bic: ABNANL2A
B.T.W. nr: 850734605B01
KvK Utrecht: 53074513

Bouwfonds Ontwikkeling
T.a.v. de heer Ch. van Essen
Postbus 1
3800 AA AMERSFOORT

Vianen, 23 september 2013

Betreft: Hoef en Haag te Vianen

Geachte heer Van Essen,
Naar aanleiding van ons gesprek van vandaag, waarin u mij vroeg om de grondwaarden genoemd in het exploitatie rapport Hoef en Haag gemaakt door de gemeente Vianen te bestuderen het volgende.

Ondergetekende bevestigt dat de in bijlage 20 van bovengenoemd rapport genoemde grondwaarden met bestemming woongebied, een reëel uitgangspunt is. Voor de maatschappelijke bestemming verwijst ondergetekende naar de gemeente, met uitzondering van de zorgwoningen.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest,
Met vriendelijke groet,
Via Makelaardij

Joost Verheul
Beëdigd en gecertificeerd NVM-makelaar

BIJLAGE 17 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIES



[illegible]

[illegible]

Rente		3,50 %	per jaar				
Kostenstijging		1,75 %	per jaar (vanaf 2015)	118,9 %			
Opbrengstenstijging		1,0 %	per jaar (vanaf 2015)	110,5 %			
Eindwaardefactor				0,5			
Start looptijd		1-1-2014					
Einde looptijd		31-12-2024					
Valutatatum		1-jul					
Juridische grondslag			Omschrijving	2024	Totaal	contante waarde	eindwaarde
Wro	Bro	Bro				1-1-2014	31-12-2024
Inbrengwaarde							
6.13.1.c.1	6.2.3.a		inbrengwaarde gronden	€ -	€ 23.163.140	€ 22.768.124	33.240.772
6.13.1.c.1	6.2.3.b		waarde te slopen opstellen	€ -	€ 110.000	€ 108.124	157.858
6.13.1.c.1	6.2.3.c		vrijmaken gronden	€ -	€ -	€ -	-
6.13.1.c.1	6.2.3.d		sloop, verwijdering en verplaatsing	€ -	€ 25.000	€ 24.574	35.877
				€ -	€ -	€ -	-
6.13.1.c.2			Onderzoeken	€ -	€ 315.257	€ 309.881	452.417
				€ -	€ -	€ -	-
6.13.1.c.2	6.2.4.b		Bodemsanering, dempen van oppervlaktewateren en grondwerken	€ -	€ 14.348.790	€ 13.821.133	20.178.435
				€ -	€ -	€ -	-
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	€ -	€ 5.317.696	€ 4.783.415	6.983.642
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	Infrastructuur	€ -	€ 16.139.811	€ 14.518.209	21.196.146
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	€ -	€ 2.822.089	€ 2.549.098	3.721.606
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ -	€ 1.916.606	€ 1.716.570	2.506.140
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ -	€ 825.000	€ 738.895	1.078.764
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	€ 2.070.571	3.022.971
6.13.1.c.2	6.2.4.d		Kosten van maatregelen	€ -	€ 714.000	€ 695.890	1.015.979
				€ -	€ -	€ -	-
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	€ 1.832.246	2.675.024
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	€ 3.932.949	5.741.986
				€ -	€ -	€ -	-
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	€ -	€ 2.721.846	€ 2.630.191	3.840.000
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	€ -	€ 1.260.281	€ 1.187.302	1.733.425
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	€ 260.765	380.709
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	€ -	€ 104.400	€ 102.620	149.822
6.13.1.c.2			stedenbouw	€ -	€ 1.396.974	€ 1.373.150	2.004.758
6.13.1.c.2			ruimtelijke ordening	€ -	€ 149.379	€ 146.832	214.370
6.13.1.c.2			civiele en cultuurtechniek	€ -	€ 5.305.075	€ 5.214.604	7.613.164
6.13.1.c.2			landmeten en vastgoedinformatie	€ -	€ 98.729	€ 97.045	141.683
6.13.1.c.2			communicatie	€ -	€ 297.193	€ 292.124	426.493
6.13.1.c.2			gronduitgifte	€ -	€ 729.560	€ 717.118	1.046.971
6.13.1.c.2			management	€ -	€ 1.798.821	€ 1.768.144	2.581.437
6.13.1.c.2			planeconomie	€ -	€ 529.448	€ 520.419	759.796
						€ -	-
			bijdragen	€ -	€ -	€ -	-
			TOTALE INVESTERINGSKOSTEN nominaal	€ -	€ 88.558.187		122.900.243
			TOTALE INVESTERINGSKOSTEN incl kostenstijgingen	€ -	€ 91.822.831		
			effect kostenstijgingen	€ -	€ -3.264.644		
			contante waarde Investeringsen per 1-1-2014			€ 84.179.995	
Opbrengsten							
			opbrengst gronduitgifte	€ 6.005.602	€ 93.085.575	€ 79.363.058	115.867.661
			bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€ -	€ 3.982.126	€ 3.219.755	4.700.745
			subsidies		€ -	€ -	-
			TOTALE OPBRENGSTEN nominaal	€ 6.005.602	€ 97.067.701		120.568.406
			TOTALE OPBRENGSTEN incl. opbrengstenstijging	€ 6.633.921	€ 103.016.105		
			effect opbrengstenstijging	€ 628.319	€ 5.948.403		
			contante waarde opbrengsten per 1-1-2014			€ 82.582.813	
			resultaat incl kosten en opbrengstenstijging	€ 6.633.921	€ 11.193.274		
			rente	€ -191.034	€ -13.525.456		
			boekwaarde per 31 december	€ -2.332.182			
			RESULTAAT NOMINAAL				
			saldo op eindwaarde 31 december 2024				-2.331.837
			contante waarde per 1 januari 2014				-1.597.182

BIJLAGE 18 OVERZICHT MACROAFTOPPING

Berekening macroaftopping	contante waarde 1-1-2014
Geraamde kosten	€ 84.179.995
Bijdrage provincie	€ -
Bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€ 3.219.755
Netto kosten	€ 80.960.239
Geraamde opbrengsten	€ 79.363.058
maximaal te verhalen kosten	€ 79.363.058
aantal contante gewogen eenheden	264.374,7
maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 300,19

Het vastgestelde exploitatieplan gaat uit van contante gewogen eenheden, aan de hand waarvan het maximale bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald. Zowel de te verhalen kosten als de gewogen eenheden zijn teruggebracht naar één moment: 1 januari 2014.



BIJLAGE 19 OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN TOTAAL UITGEEFBAAR GEBIED

Bestemming	Programma	Oppervlakte	Aantal	Totale oppervlakte	Prijs / m ²	Factor	Gewogen eenheden
Woongebied	sociaal	123	450	55.350	201	0,67	37.084,5
Woongebied	vrije sector	257	862	221.534	300	1,00	221.534,0
Woongebied	vrije kavel	550	61	33.550	350	1,17	39.141,7
Woongebied	appartementen	60	86	5.160	500	1,67	8.600,0
Maatschappelijk	maatschappelijk			4.325	125	0,42	1.802,1
Maatschappelijk	winkels			3.000	200	0,67	2.000,0
Totaal			1.459	322.919			310.162,25
totaal gewogen eenheden volgens bijlage 20:							310.285,25
af rondingsverschillen/snijverliezen							-123,0



BIJLAGE 20 GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Eigenaar	Eigendom	Omschrijving	Oppervlakte	Gewogen eenheden		Contante gewogen eenheden	
				factor	aantal	per categorie	per eigendom
1	1	sociaal	628	0,67	420,8	357,2	
1	1	vrije sector	18.476	1,00	18.476,0	15.685,9	
1	1	vrije kavel	2.777	1,17	3.239,8	2.750,6	
	Totaal 1		21.881		22.136,6	-	18.793,7
2	2.1	sociaal	6.879	0,67	4.608,9	3.776,3	
2	2.1	vrije sector	26.858	1,00	26.858,0	21.453,8	
2	2.1	vrije kavel	1.580	1,17	1.843,3	1.472,4	
	Totaal 2.1		35.317		33.310,3	-	26.702,6
2	2.2	sociaal	566	0,67	379,2	329,9	
2	2.2	vrije sector	5.643	1,00	5.643,0	4.909,4	
2	2.2	vrije kavel	3.024	1,17	3.528,0	3.069,4	
	Totaal 2.2		9.233		9.550,2	-	8.308,7
5	5.1	41 zorgwoningen (50%)		0,88	-	-	
5	5.1	volkstuinten + kinderboerderij (50%)		0,08	-	-	
5	5.1	sportvelden (2 hockeyvelden) (50%)		0,08	-	-	
5	5.1	sociaal	2.409	0,67	1.614,0	1.456,9	
5	5.1	vrije sector	41.294	1,00	41.294,0	37.274,6	
5	5.1	vrije kavel	8.375	1,17	9.770,8	8.392,3	
	Totaal 5.1		52.078		52.678,9	-	47.123,8
5	5.2	maatschappelijk		0,42	901,0	765,0	
5	5.2	winkels		0,67	1.000,0	849,0	
5	5.2	sociaal	8.188	0,67	5.486,0	4.952,0	
5	5.2	vrije sector	1.895	1,00	1.895,0	1.710,5	
5	5.2	appartementen	1.349	1,67	2.248,3	2.029,5	
	Totaal 5.2		11.432		11.530,3	-	10.306,0
6	6	41 zorgwoningen (50%)		0,88	-	-	
6	6	volkstuinten + kinderboerderij (50%)		0,08	-	-	
6	6	sportvelden (2 hockeyvelden) (50%)		0,08	-	-	
	Totaal 6		-		-	-	-
7	7.1	sociaal	2.178	0,67	1.459,3	1.238,9	
7	7.1	vrije sector	13.598	1,00	13.598,0	11.544,6	
7	7.1	vrije kavel	3.530	1,17	4.118,3	3.496,4	
7	7.1	appartementen	581	1,67	968,3	822,1	
	Totaal 7.1		19.887		20.143,9	-	17.102,0
7	7.2	sociaal	5.900	0,67	3.953,0	3.412,8	
7	7.2	vrije sector	21.115	1,00	21.115,0	18.046,5	
7	7.2	vrije kavel	2.550	1,17	2.975,0	2.530,9	
	Totaal 7.2		29.565		28.043,0	-	23.990,2



Eigenaar	Eigendom	Omschrijving	Oppervlakte	Gewogen eenheden		Contante gewogen eenheden	
				factor	aantal	per categorie	per eigendom
8	8	sociaal	3.732	0,67	2.500,4	2.175,4	
8	8	vrije sector	44.585	1,00	44.585,0	38.789,1	
8	8	vrije kavel	6.450	1,17	7.525,0	6.546,8	
8	8	appartementen	567	1,67	945,0	822,2	
	Totaal 8		55.334		55.555,4	-	48.333,5
9	9	sociaal	763	0,67	511,2	461,5	
9	9	vrije sector	1.499	1,00	1.499,0	1.353,1	
	Totaal 9		2.262		2.010,2	-	1.814,5
10	10	sociaal	601	0,67	402,7	321,6	
10	10	vrije sector	2.637	1,00	2.637,0	2.106,4	
	Totaal 10		3.238		3.039,7	-	2.428,0
11	11.1	sociaal	531	0,67	355,8	321,1	
11	11.1	vrije sector	2.864	1,00	2.864,0	2.585,2	
	Totaal 11.1		3.395		3.219,8	-	2.906,4
14	14	sociaal	1.813	0,67	1.214,7	1.031,3	
14	14	vrije sector	7.967	1,00	7.967,0	6.763,9	
14	14	vrije kavel	1.752	1,17	2.044,0	1.735,3	
	Totaal 14		11.532		11.225,7	-	9.530,5
16	16	sociaal	1.124	0,67	753,1	644,3	
16	16	vrije sector	2.551	1,00	2.551,0	2.209,8	
16	16	vrije kavel	229	1,17	267,2	228,9	
16	16	appartementen	386	1,67	643,3	513,9	
	Totaal 16		4.290		4.214,6	-	3.596,8
17	17	vrije sector	1.850	1,00	1.850,0	1.477,8	
17	17	vrije kavel	2.648	1,17	3.089,3	2.467,7	
17	17	appartementen	1.307	1,67	2.178,3	1.740,0	
	Totaal 17		5.805		7.117,7	-	5.685,5
18	18.1	sociaal	1.645	0,67	1.102,2	935,7	
18	18.1	vrije sector	8.210	1,00	8.210,0	6.970,2	
18	18.1	vrije kavel	644	1,17	751,3	637,9	
	Totaal 18.1		10.499		10.063,5	-	8.543,8
18	18.2	maatschappelijk	-	0,42	901,0	765,0	
18	18.2	winkels	-	0,67	1.000,0	849,0	
18	18.2	sociaal	18.543	0,67	12.423,8	9.924,0	
18	18.2	vrije sector	20.874	1,00	20.874,0	16.674,8	
18	18.2	appartementen	748	1,67	1.246,7	995,8	
	Totaal 18.2		40.165		36.445,5		29.208,6
	Eindtotaal		315.913		310.285,25	264.374,67	264.374,67



BIJLAGE 21 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

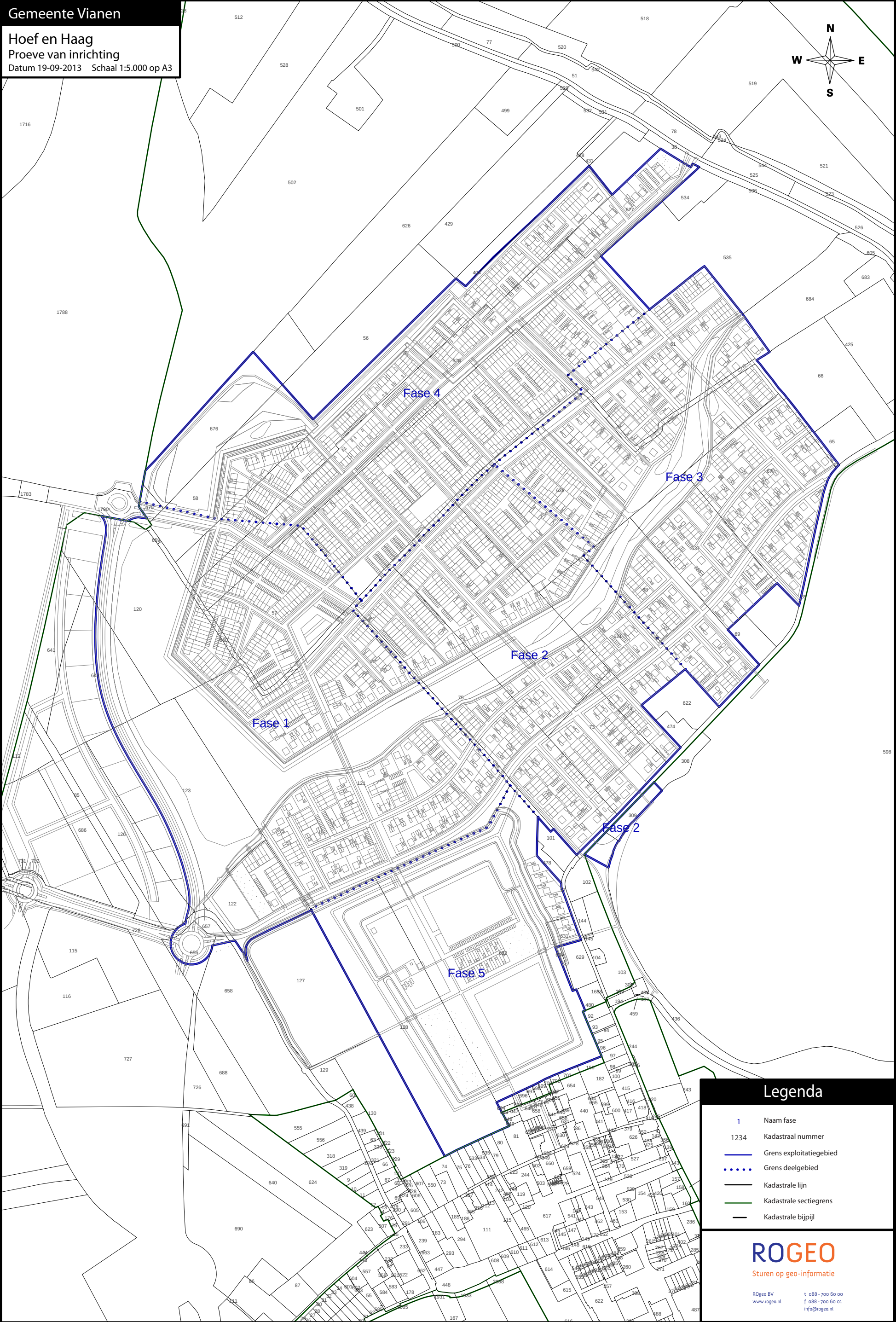
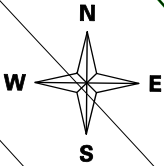
Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	te betalen bijdrage	oppervlakte uitgeefbaar	inbrengwaarde / m2 uitgeefbaar terrein	inbrengwaarde opstallen	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar
1	AM B.V.; BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	33.043	€ 5.641.724	21.876	€ 612.528		€ 612.528	€ 5.029.196	€ 312.676	€ 4.716.520
2.1	AM GRONDBEDRIJF B.V.	77.187	€ 8.015.892	35.317	€ 988.876		€ 988.876	€ 7.027.016	€ 1.172.360	€ 5.854.656
2.2	AM GRONDBEDRIJF B.V.	17.966	€ 2.494.212	9.234	€ 258.552		€ 258.552	€ 2.235.660	€ 244.496	€ 1.991.164
2.3	AM GRONDBEDRIJF B.V.	14.479	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 405.412	€ -405.412
3	BOSGOED B.V.	690	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 19.320	€ -19.320
4	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.	36.726	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 1.028.328	€ -1.028.328
5.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	183.493	€ 14.146.179	54.763	€ 1.533.364		€ 1.533.364	€ 12.612.815	€ 3.604.440	€ 9.008.375
5.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; OOSTEROM, dhr. J.B.	25.841	€ 3.093.767	12.360	€ 346.080		€ 346.080	€ 2.747.687	€ 377.468	€ 2.370.219
6	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM B.V.; X; BAM VASTGOED B.V.; LEE, dhr. M.G. VAN DER LEE, dhr. J.F.R. VAN DER LEE, dhr. E.R.J. VAN DER LEE, dhr. N.C.J. VAN DER LEE, dhr. T.H. VAN DER	41.439	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 1.160.292	€ -1.160.292
7.1	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	34.742	€ 5.133.874	19.900	€ 557.200		€ 557.200	€ 4.576.674	€ 415.576	€ 4.161.098
7.2	BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.; AM GRONDBEDRIJF B.V.	57.075	€ 7.201.643	29.564	€ 827.792		€ 827.792	€ 6.373.851	€ 770.308	€ 5.603.543
8	BOUWVEREENIGING VOLKSBELANG	100.797	€ 14.509.306	55.497	€ 1.553.916		€ 1.553.916	€ 12.955.390	€ 1.268.400	€ 11.686.990
9	BV GIESSEN PROJECTONTWIKKELING	12.295	€ 544.710	2.451	€ 68.628		€ 68.628	€ 476.082	€ 275.632	€ 200.450
10	DE ERVEN dhr. T. VAN STRAATEN	20.292	€ 728.880	3.238	€ 90.664		€ 90.664	€ 638.216	€ 477.512	€ 160.704
11.1	GEEMEENTE VIANEN	30.545	€ 872.467	3.395	€ 95.060		€ 95.060	€ 777.407	€ 760.200	€ 17.207
11.2	GEEMEENTE VIANEN	1.239	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 34.692	€ -34.692
11.3	GEEMEENTE VIANEN	3.518	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 98.504	€ -98.504
12	GEEMEENTE VIANEN; N.V. ENECO BEHEER	101	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 2.828	€ -2.828
13	GROOT, mevr. J.M.A. DE; BOSGOED B.V.	196	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 5.488	€ -5.488
14	KEMP, dhr. J.	20.789	€ 2.860.980	11.538	€ 323.064	€ 110.000	€ 433.064	€ 2.427.916	€ 259.028	€ 2.168.888
15	STICHTING RECREATIECENTRUM EVERSTEIN; LOK, mevr. C.; LOK, dhr. J.	1.749	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ 48.972	€ -48.972
16	WATERSCHAP RIVIERENLAND	11.400	€ 1.079.743	4.290	€ 120.120		€ 120.120	€ 959.623	€ 199.080	€ 760.543
17	WITH, dhr. A. DE	10.440	€ 1.706.739	5.805	€ 162.540		€ 162.540	€ 1.544.199	€ 129.780	€ 1.414.419
18.1	WITH, dhr. W. DE	24.292	€ 2.564.776	10.601	€ 296.828		€ 296.828	€ 2.267.948	€ 383.348	€ 1.884.600
18.2	WITH, dhr. W. DE	66.921	€ 8.768.167	41.733	€ 1.168.524		€ 1.168.524	€ 7.599.643	€ 705.264	€ 6.894.379
	Totaal	827.255	€ 79.363.058	321.562	€ 9.003.736	€ 110.000	€ 9.113.736	€ 70.249.322	€ 14.159.404	€ 56.089.918



BIJLAGE 22 PROEVE VAN INRICHTING

Over het zogenaamde Kasteelterrein wordt opgemerkt dat in de programmering van dit exploitatieplan wordt uitgegaan van een nader uit te werken kwalitatief hoogwaardige groene inrichting, zonder uitgeefbare gronden. Dit betekent dat de woningen die in het Kasteelterrein op de Proeve nog zijn ingetekend, zijn komen te vervallen en geen onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan.





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