

BIJLAGE 8 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

Inbrengwaarde

Kadastrale aanduiding	oppervlakte in m2	eigenaar	inbrengwaarde gronden	waarde te slopen opstallen	vrijmaken gronden	sloop, verwijdering en verplaatsing
			€ 22,50			
OSS00B 5486	749	GEMEENTE OSS	€ 16.846			
OSS00B 5493	590	GEMEENTE OSS	€ 13.264			
OSS00B 5698	7.124	GEMEENTE OSS	€ 160.299			
OSS00B 5699	12	GEMEENTE OSS	€ 279			
OSS00B 5700	1.363	GEMEENTE OSS	€ 30.679			
OSS00B 5906	12.373	GEMEENTE OSS	€ 278.382			
OSS00M 645	616	GEMEENTE OSS	€ 13.864			
OSS00B 6204	201.605	GEMEENTE OSS / OOSTDORP	€ 4.536.115			
OSS00B 6064	22.852	OVERGAAUW, A.C.J.	€ 434.159			€ 80.000
totaal	247.284		€ 5.483.887	€ -	€ -	€ 80.000

De raming van de inbrengwaarden van gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied is gebaseerd op het taxatierapport van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV d.d. 1 mei 2013. Dit rapport concludeert tot een complexprijs van € 22,50 per m² voor alle gronden in het exploitatiegebied, met dien verstande dat de complexwaarde van het perceel met nummer 6064 wordt gecorrigeerd met € 80.000 voor sloop- en opruimkosten.

Voor het overige zijn er geen redenen om voor bepaalde gronden een toeslag op de complexprijs te hanteren; er is geen sprake van zogenaamde voorstroken in het gebied.

Het perceel gemeente Oss, sectie B, 6204 is door het Kadaster nog niet gesplitst naar aanleiding van een recente transactie. De gemeente Oss is eigenaar van het in het exploitatiegebied gelegen deel van dit perceel.

Voorzieningen

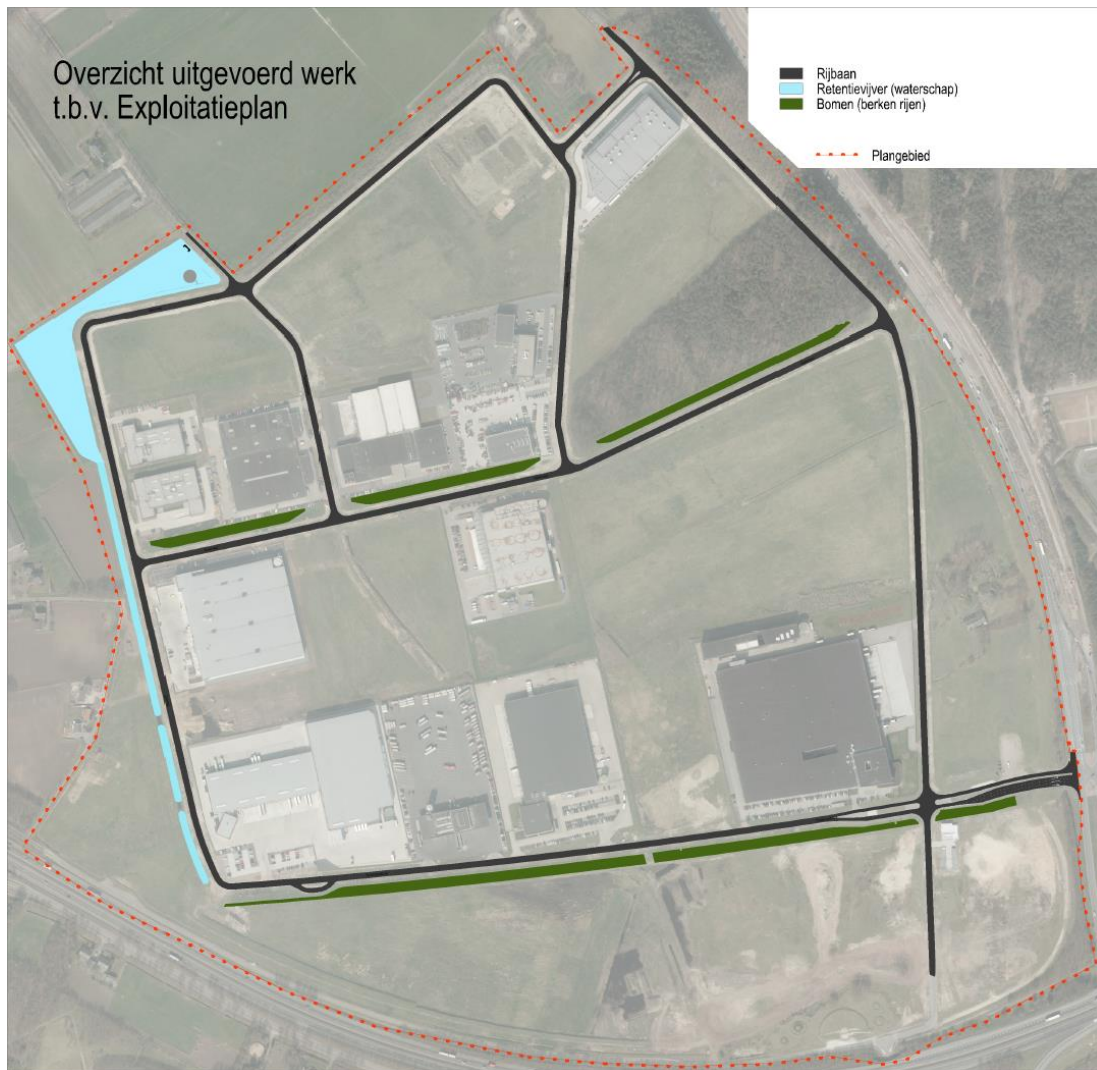
De belangrijkste kostenposten worden hieronder toegelicht.

Infrastructuur

In deze bijlage wordt een toelichting gegeven op de werkzaamheden die nog plaats dienen te vinden in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

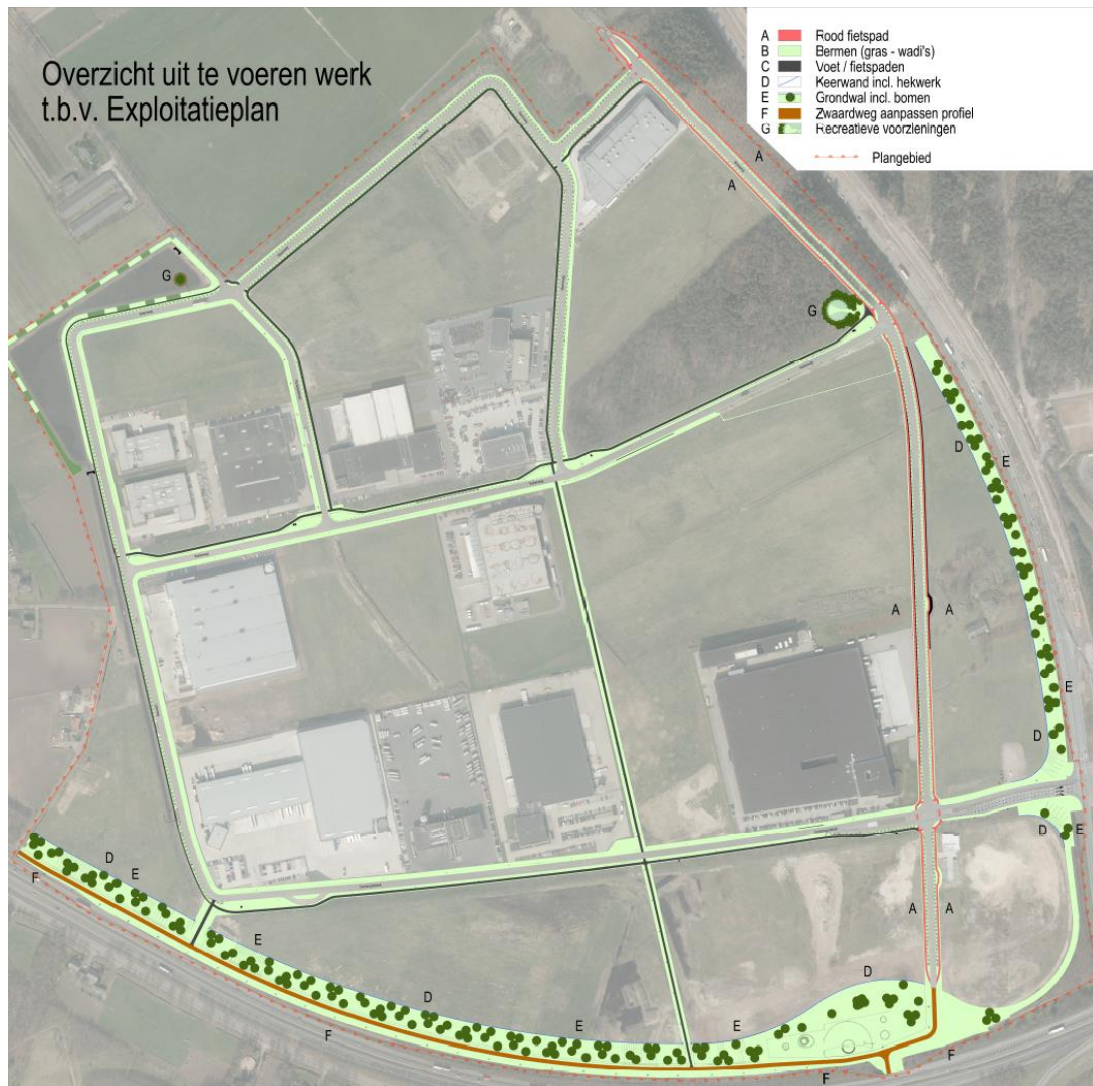
In onderstaande afbeelding is op hoofdlijnen aangegeven welke werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd. Het betreft onder meer:

- diverse grondwerken, verspreid over het terrein;
- het aanbrengen van riolering;
- het aanbrengen van verharding;
- het inrichten van een retentievijver;
- het planten van diverse bomen.



In onderstaande afbeelding is globaal aangegeven welke werkzaamheden nog uitgevoerd dienen te worden. Het betreft onder meer:

- het aanleggen van rood fietspad;
- inrichting van bermen en wadi's;
- het aanleggen van voet- en fietspaden;
- het aanbrengen van een keerwand met daarop een hekwerk;
- het aanleggen van een grondwal inclusief bomen;
- het aanpassen van de Zwaardweg naar een fietspad;
- het aanleggen van diverse recreatieve voorzieningen.



Onderstaande afbeelding is een impressie van de doorsnede van het profiel van de zuidelijke begrenzing van het exploitatiegebied:

- grondwal;
- fietspad;
- bomen in het groen;
- keerwand met daarop een hekwerk;
- bedrijfskavel.



Overzicht geraamde kosten voorzieningen

In het onderstaande overzicht is een specificatie gegeven van de berekeningswijze van de aan het exploitatieplan toe te rekenen kosten van voorzieningen. Per kostencomponent is nagegaan of er sprake is van:

- profijt voor het exploitatieplan (het exploitatieplan is gebaat bij het maken van deze kosten);
- causaliteit (staat het maken van deze kosten in direct verband met het in exploitatie nemen van het gebied?) en
- de proportionaliteit (in welke mate de kosten aan het exploitatieplan zijn toe te rekenen).

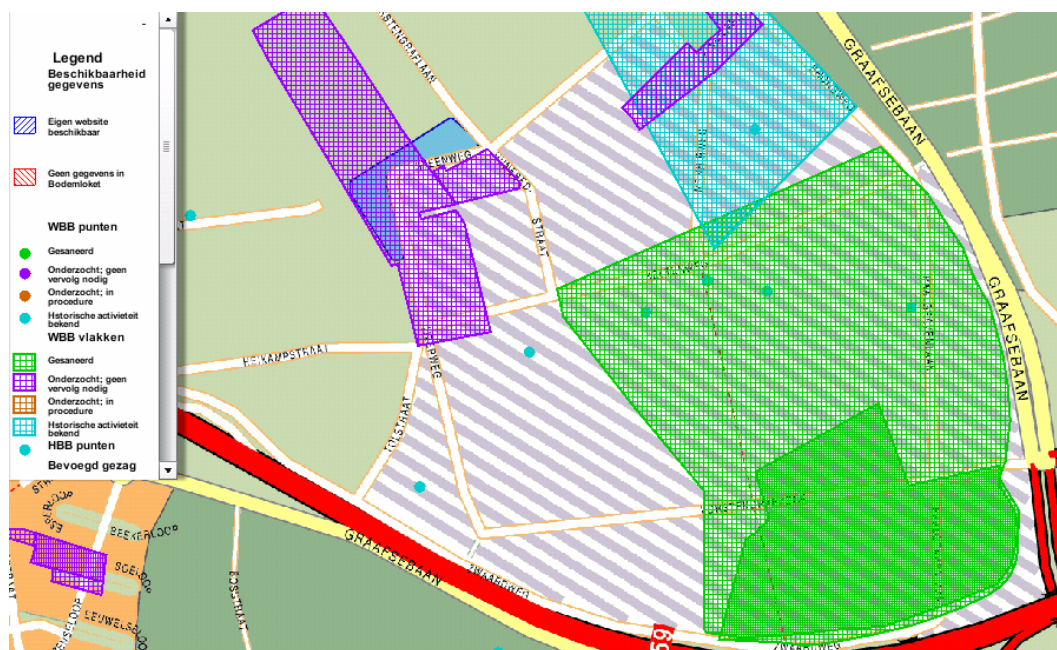
Een belangrijk deel van de kosten is/wordt gemaakt buiten het exploitatiegebied. Als uitgangspunt is gehanteerd dat deze kosten naar rato van het opbrengstpotentieel van het bestemmingsplan als geheel naar rato aan het exploitatiegebied worden toegerekend. Dit heeft erin geresulteerd dat in voorkomende gevallen 28,85% van de kosten wordt toegerekend aan het exploitatiegebied.

Omgekeerd zijn ook kosten gemaakt/te maken in het exploitatiegebied met een functie voor het bestemmingsplan als geheel (zoals de afsluitende groenstructuur) voor 28,85% toegerekend aan het exploitatieplan.

Voorzieningen binnen het exploitatiegebied									proportionaliteit, toerekenbaar aan:			
artikel	omschrijving	toelichting	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemmings- plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP
c	Infrastructuur	ophoging van uitgeefbare kavels	raming	1	2.210.552	2.210.552	ja	ja	31,55%	68,45%		697.335
Totaal c						2.210.552						697.335
Eindtotaal						2.210.552						697.335
Voorzieningen buiten het exploitatiegebied									proportionaliteit, toerekenbaar aan:			
artikel	omschrijving	toelichting	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemmings- plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP
b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	Diverse rioleringswerkzaamheden	raming	1	50.609	50.609	ja	ja	28,85%	71,15%		14.601
Totaal b						50.609						14.601
c	Infrastructuur	opruimingswerkzaamheden	raming	1	87.258	87.258	ja	ja	28,85%	71,15%		25.174
c	Infrastructuur	civieltechnisch grondwerk	raming	1	532.050	532.050	ja	ja	28,85%	71,15%		153.496
c	Infrastructuur	wegverhardingen	raming	1	1.670.088	1.670.088	ja	ja	28,85%	71,15%		481.820
c	Infrastructuur	werkzaamheden van algemene aard	raming	1	60.125	60.125	ja	ja	28,85%	71,15%		17.346
c	Infrastructuur	diverse verkeersmaatregelen	raming	1	57.809	57.809	ja	ja	28,85%	71,15%		16.678
c	Infrastructuur	gemeentelijk aandeel opwaarderen N329 (gerealiseerd)	gerealiseerd	1	30.500.000	30.500.000	ja	ja	1,09%	2,69%	96,22%	332.727
c	Infrastructuur	werkzaamheden bouwrijpmaken tot en met 2012	gerealiseerd	1	5.193.696	5.193.696	ja	ja	28,85%	71,15%		1.498.381
c	Infrastructuur	werkzaamheden woonrijpmaken tot en met 2012	gerealiseerd	1	274.591	274.591	ja	ja	28,85%	71,15%		79.220
c	Infrastructuur	saneringskosten tot en met 2005	gerealiseerd	1	2.773.142	2.773.142	ja	ja	28,85%	71,15%		800.051
c	Infrastructuur	rooien Keltenbosje (gedeeltelijk)	stelpost	1	250.000	250.000	ja	ja	28,85%	71,15%		72.125
Totaal c						41.398.758						3.477.019
e	groenvoorzieningen	aanbrengen beplantingen/diversen cultuurtechniek	raming	1	345.707	345.707	ja	ja	28,85%	71,15%		99.736
Totaal e						345.707						99.736
f	openbare verlichting	aanbrengen masten en armaturen	raming	1	265.950	265.950	ja	ja	28,85%	71,15%		76.727
Totaal f						265.950						76.727
i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie	kosten verplaatsen dassen	stelpost	1	250.000	250.000	ja	ja	28,85%	71,15%		72.125
Totaal i						250.000						72.125
Eindtotaal						42.311.024						3.740.207

Saneringskosten

Tot begin jaren negentig is het plangebied (deels) in gebruik geweest als woonwagenkamp. Onderzoeken hebben aangetoond dat de bodem en het grondwater in die periode verontreinigd zijn. Ook is er asbestverontreiniging aangetroffen. Tussen 2003 en 2005 heeft sanering daarvan plaatsgevonden. Het gemeentelijke aandeel in de totale kosten daarvan heeft € 3.143.107 bedragen; de overige kosten zijn gedragen door onder meer de rijks- en provinciale overheid. De gemeente heeft ISV-bijdragen en bijdragen van het Woonwagenschap ontvangen voor een totaalbedrag van € 546.382. Het netto-aandeel in de kosten van sanering bedragen daarmee € 2.773.142. Deze kosten worden naar rato van de opbrengstcapaciteit toegerekend aan het exploitatieplan. Op onderstaande illustratie is in groen het gesaneerde gebied weergegeven (bron: Bodemloket, november 2011).



Kosten van ophoging van kavels

De gemeente hanteert als beleid dat uitgeefbare kavels vlak voor levering op peil worden gebracht. Als bedrijven ervoor kiezen de ophoging zelf uit te voeren, dan worden de kosten van ophoging bij de verkoop verrekend. Voor de nog uit te geven kavels (circa 63,4 ha) worden de kosten van op peil brengen van de grond geraamd op € 2.210.552. De oppervlakte van uitgeefbare kavels in het exploitatiegebied bedraagt 20,0 ha. Op grond van deze oppervlakte wordt 31,55% van de geraamde kosten aan het exploitatieplan toegerekend.

Rentekosten

Er is rekening gehouden met tot eind 2012 gemaakte rentekosten (€ 4.168.847), zoals verantwoord in de exploitatieopzetten en de gemeentelijke jaarrekening. Het betreft rentekosten die verband houden met het bouw- en woonrijp maken, alsmede de kosten van bodem- en grondwatersanering. Van deze totale kostenpost is € 1.202.906 (28,85%) toegerekend aan het exploitatieplan, naar rato van de opbrengsten in het bestemmingsplan als geheel.

Jaar	Rente- percen- tage	Totaal geinvesteerd vermogen per 1-1	Investering in het jaar met valutadatum 1-7	Rente geinvesteerd vermogen per 1-1	Rente over investering in het jaar per 1-7	Totaal toegerekende rente in het jaar
2000	6,5%		11.638	-	378	378
2001	6,5%	11.638	81.411	756	2.646	3.402
2002	6,5%	93.049	3.872.262	6.048	125.849	131.897
2003	6,5%	3.965.311	1.730.179	257.745	56.231	313.976
2004	5,5%	5.695.490	912.848	313.252	25.103	338.355
2005	5,5%	6.608.338	286.656	363.459	7.883	371.342
2006	4,5%	6.894.995	1.027.227	310.275	23.113	333.387
2007	4,5%	7.922.221	338.406	356.500	7.614	364.114
2008	4,5%	8.260.628	297.818	371.728	6.701	378.429
2009	4,5%	8.558.446	25.824	385.130	581	385.711
2010	4,5%	8.584.270	-	386.292	-	386.292
2011	4,5%	8.584.270	19.002	386.292	428	386.720
2012	4,5%	8.603.272	8.123	387.147	183	387.330
2013	4,5%	8.611.396	-	387.513	-	387.513
	Totaal		8.611.396	3.912.138	256.709	4.168.847
	Aandeel exploitatieplan in bestemmingsplan					28,85%
	Toerekenbare rentekosten					1.202.906

Planschade

Voor het onderhavige exploitatiegebied is geen separate analyse van planschade opgesteld. Op basis van de ervaring vanuit het bestemmingsplan Vorstengrafdonk van 2000 is een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten. De inschatting is dat een bedrag ter grootte van € 50.000 voldoende moet zijn om eventuele claims die ten laste komen van het exploitatieplan, te kunnen dekken.

Plankosten

De plankosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. De uitkomst daarvan bedraagt € 2.255.681. Dit bedrag wordt als een forfaitair bedrag geraamd in het jaar dat het ruimtelijke besluit wordt genomen en niet nader gefaseerd.

Ter toelichting zijn hieronder opgenomen de vragenlijst, het productblad en het resultaatblad.

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum		29-4-2013	
Gemeente		Oss	
Projectnaam		Vorstengrafdonk	
Projectnummer		80630	
Datum prijspeil		1-1-2010	
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) ?	25 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 ?	1 totaal
	a	waarvan percelen (onbebouwd)	0 stuks
	b	waarvan woningen	0 stuks
	c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	1 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 0 aantal bedrijvigheid 200.154 m2 uitgeefbaar commercieel/retail 0 m2 bvo maatschappelijk 0 m2 bvo recreatie 0 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 projectafwijkingbesluit ?	☐ ja ☒ nee
?		Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	Aantal 0
?	b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee
?	12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee
?	13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	0,29	
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?	€ 80.000
?	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?	0 deelplan/fase
	c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0 jaar
	d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	0 m1
?	17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 2.608.000
G Gronduitgifte			
?	18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0 stuks
	b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0 stuks
	c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	15 stuks
	d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0 stuks
	e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0 stuks
	f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?	0 stuks

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 uitgifbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw
☐ ja ☒ nee	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ ja ☐ nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar 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 sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie	
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte	
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management	
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement uur per week
☒ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	29-4-2013	Complexiteit	98%
Gemeente	Oss		
Projectnaam	Vorstengrafdonk		
Projectnummer	80630		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	160	€ 19.200	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	100	€ 12.000	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	1.501	€ 180.139	8%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	500	€ 60.046	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.001	€ 120.092	5%
Ruimtelijke Ordening	397	€ 47.633	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	163	€ 19.508	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	234	€ 28.125	1%
Civiele en cultuur techniek	1.238	€ 545.363	24%
4.1 Planontwikkeling	1.238	€ 124.988	5%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 420.375	18%
Landmeten/vastgoed informatie	566	€ 51.480	2%
5.1 Kaartmateriaal	566	€ 51.480	2%
Communicatie	495	€ 167.852	7%
6.1 Omgevingsmanagement	495	€ 167.852	7%
Gronduitgifte	600	€ 73.200	3%
7.1 Gronduitgiftecontracten	600	€ 73.200	3%
Management	7.920	€ 937.954	41%
8.1 Projectmanagement	4.526	€ 629.074	27%
8.2 Projectmanagementassistentie	3.394	€ 308.880	13%
Planeconomie	2.263	€ 276.069	12%
9.1 Planeconomie	2.263	€ 276.069	12%
totaal	15.139	€ 2.298.889	100%