Bijlage 10: Invulling ontwerpregeling plankostenscan, 8e herziening

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Vragenlijst

Datum	19-4-2017
Gemeente	Venlo
Projectnaam	TPN
Projectnummer	....
Datum prijspeil	1-1-2017
Looptijd project in jaren	16
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

info 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 14 jaren

info 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 1.102.944,00 m2

info 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

info 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☐ nee

B Inbreng en verwerving

info 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 31 totaal
- a aantal onbebouwde percelen: a 27 stuks
- b aantal bebouwde percelen: b 4 stuks

info 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 31 totaal
- a waarvan onbebouwde percelen: a 27 stuks
- b waarvan percelen met woningen: b stuks
- c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning): c 4 stuks
- info d waarvan percelen met bijzondere objecten: d stuks

info 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

info 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- a voor hoeveel onroerende zaken ? a stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☐ ja ☐ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen		aantal
bedrijvigheid	733.207	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

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

733.207	m2 uitgeefbaar	66%
369.737	m2 openbaar	34%

D Stedenbouwkundige planvorming

info 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☐ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☑ Programma van eisen info
- ☑ Masterplan info
- ☑ Beeldkwaliteitsplan info
- ☑ Stedenbouwkundig plan info
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- [x] Milieu Effect Rapportage (MER)
- [ ] Nader onderzoek luchtkwaliteit
- [x] Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

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

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? 1 aantal

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

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

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

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 38,16 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☐ normaal ☐ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☐ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 7.608 m3

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

- [x] (agrarisch) bedrijven/kassen 30 %
- [x] overige onroerende zaken 70 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☐ ja ☐ nee ga door naar vraag 22

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

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ Openbaar	100 %	☐ Design&construct			%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key			%
☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees			%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☐ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☐ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 1,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☐ ja ☐ nee

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ Openbaar	100 %	☐ Design&construct			%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key			%
☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees			%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ☐ Ja ☐ Nee

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

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Produkten/activiteitenlijst

Datum	19-4-2017
Gemeente	**Venlo**
Projectnaam	**TPN**
Projectnummer	**....**
Datum prijspeil	1-1-2017
Looptijd in jaren	16

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Tarieven 2017 excl btw	€€/uur
Verwerving/juridisch	€ 118
Stedenbouw	€ 118
Ruimtelijke Ordening	€ 118
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92
Communicatie	€ 102
Gronduitgifte	€ 118
Projectmanagement	€ 134
Projectmanagementassistentie	€ 92
Planeconomie	€ 118

Tarieven 2017 excl btw	€€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 118
Civiel technische ontwerpen	€ 118
Bestekschrijven/calculeren	€ 92
Tekenen	€ 82
Directievoeren	€ 102
Toezichthouden	€ 82

Complexiteitsfactor (CF)	**116%**
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	**106%**
Complexiteitsfactor civiele techniek	**105%**

Invloedsfactoren (IF):	
Omvang exploitatiegebied	73%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verwervingsituatie	0%
Programma	-25%
Onderzoeken	50%
Bodemgesteldheid	25%

	Produkt / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's		Totaal in uren	
	Verwerving										**€ 148.002**		**1.254**
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen										€ 26.698		226
		uur per onbebouwd perceel	27	1	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 3.186		27	
		uur per bebouwd perceel	4	2	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 944		8	
		ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 1.888		16	
		jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	175,25	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 20.680		175	
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak										€ 114.224		968
		uur per onbebouwde perceel	27	24	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 76.464		648	
		uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	0	48	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	4	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 37.760		320	
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per byzonder object	0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per byzonder object in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
☐ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken										€ -		-
		uur per administratieve procedure	0	110	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -			
☑ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente										€ 7.080		60
		uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 7.080		60	
	Stedenbouw										**€ 1.287.130**		**10.908**
☑ **2.1**	2.1 Programma van Eisen										€ 8.260		70
		uur voor opstellen pve	1	80	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 8.260		70	
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-	
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%		€ -	-	-
☑ **2.3**	2.3 Masterplan										€ 251.464		2.131
		uur per woning	0	1,50	€ 118	nee	100%	ja	116%	€ -		-	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,25	€ 118	nee	100%	ja	116%	€ 251.464		2.131	
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan										€ 216.296		1.833
		uur per woning	0	1,00	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,25	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 216.296		1.833	
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan										€ 378.518		3.208
		uur per woning	0	2,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 378.518		3.208	
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-	
☑ **2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte										€ 432.592		3.666
		uur per woning	0	1,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	7332,07	0,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 432.592		3.666	
	Ruimtelijke ordening										**€ 153.536**		**1.301**
☑ **3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit										€ 36.937		313
		- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	0,38	550	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 26.317		223	
		- uur per uitwerkingsplan	1	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 10.620		90	
		- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,00	700	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ -		-	
☑ **3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%		€ -		-
☑ **3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan										€ 116.599		988
		uur per exploitatieplan	1	300	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 37.613		319	
		jaarlijkse actualisatie	14	45	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 78.986		669	

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Produkten/activiteitenlijst

Datum	19-4-2017
Gemeente	**Venlo**
Projectnaam	**TPN**
Projectnummer	....
Datum prijspeil	1-1-2017
Looptijd in jaren	16

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Tarieven 2017 excl btw	€€/uur
Verwerving/juridisch	€ 118
Stedenbouw	€ 118
Ruimtelijke Ordening	€ 118
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92
Communicatie	€ 102
Gronduitgifte	€ 118
Projectmanagement	€ 134
Projectmanagementassistentie	€ 92
Planeconomie	€ 118

Tarieven 2017 excl btw	€€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 118
Civiel technische ontwerpen	€ 118
Bestekschrijven/calculeren	€ 92
Tekenen	€ 82
Directievoeren	€ 102
Toezichthouden	€ 82

Complexiteitsfactor (CF)	**116%**
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	**106%**
Complexiteitsfactor civiele techniek	**105%**

Invloedsfactoren (IF):	
Omvang exploitatiegebied	73%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verwervingsituatie	0%
Programma	-25%
Onderzoeken	50%
Bodemgesteldheid	25%

	Produkt / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
	Civiele en cultuur techniek									**€ 5.725.486**	**57.036**
☑ **4.1**	4.1 Planontwikkeling	uur per week	672	2	€ 118	bodemgesteldheid	125%	ja	116%	€ 230.472	1.953
☑ **4.2**	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering									€ 5.495.013	55.083
		uren en bedragen slopen	1	€ 38.271	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 40.185	411
		bedragen ophogen/voorbelasten	1	€ 199.007,60	1,00	nee	100%	nee	100%	€ 199.008	
		uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€ 5.005.544	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 5.255.821	54.672
	Landmeten/vastgoedinformatie									**€ 124.026**	**1.348**
☑ **5.1**	5.1 Kaartmateriaal	uur per week	672	1	€ 92	omvang	173%	ja	116%	€ 124.026	1.348
	Communicatie									**€ -**	**-**
☑ **6.1**	6.1 Omgevingsmanagement									€ -	
		uur per week	0	1	€ 102	nee	100%	ja	116%	€ -	-
		kosten gemid per jaar woningbouw	0	€ 5.000	-	nee	100%	ja	116%	€ -	
		kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0	€ 10.000	1	nee	100%	ja	116%	€ -	
	Management									**€ 1.445.172**	**10.785**
☑ **7.1**	7.1 Projectmanagement	uur per week	672	8	€ 134	omvang	173%	ja	116%	€ 1.445.172	10.785
☑ **7.2**	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 92	omvang	173%	ja	116%	€ -	-
	Planeconomie									**€ 636.307**	**5.392**
☑ **8.1**	8.1 Planeconomie	uur per week	672	4	€ 118	omvang	173%	ja	116%	€ 636.307	5.392
										€ 9.519.658 € 9.519.658	88.024 88.024

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Resultaat

	Datum	19-4-2017	**Complexiteit**	**116%**
	Gemeente	**Venlo**		
	Projectnaam	**TPN**	print	
	Projectnummer	**....**		
	Datum prijspeil	1-1-2017		
	Looptijd project in jaren	16		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***1.254***	***€ 148.002***	***2%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	226	€ 26.698	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	968	€ 114.224	1%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	0%
	Stedenbouw	***10.908***	***€ 1.287.130***	***14%***
2.1	Programma van Eisen	70	€ 8.260	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	2.131	€ 251.464	3%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	1.833	€ 216.296	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	3.208	€ 378.518	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	3.666	€ 432.592	5%
	Ruimtelijke Ordening	***1.301***	***€ 153.536***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projecti	313	€ 36.937	0%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	988	€ 116.599	1%
	Civiele en cultuur techniek	***57.036***	***€ 5.725.486***	***60%***
4.1	Planontwikkeling	1.953	€ 230.472	2%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	55.083	€ 5.495.013	58%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.348***	***€ 124.026***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	1.348	€ 124.026	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***10.785***	***€ 1.445.172***	***15%***
7.1	Projectmanagement	10.785	€ 1.445.172	15%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***5.392***	***€ 636.307***	***7%***
8.1	Planeconomie	5.392	€ 636.307	7%
	totaal	***88.024***	***€ 9.519.658***	***100%***