

1e Herziening Exploitatieplan Meerpolder 2012



Afdeling: Team Grondzaken, Projecten en Vastgoed

Versienummer: 4.0 (geanonimiseerd)

Datum: 23 november 2016

Corsanummer: U16.14115

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	3
1.2	Reden herziening exploitatieplan	3
1.3	Structurele herziening	3
1.4	Begrenzing van het exploitatiegebied	4
2	De status en uitgangspunten van het exploitatieplan	5
2.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	5
2.2	Juridische procedure	5
2.2.1	Rechtsgevolgen	5
2.2.2	Onderdelen	6
2.3	Voorgenomen grondgebruik	6
2.4	Eigendomspositie	7
3	Omschrijving van werken en werkzaamheden	8
3.1	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	8
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	8
3.3	Inrichten openbare ruimte exploitatiegebied	8
4	Eisen en regels	9
4.1	Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoer ervan	9
4.2	Bindende regels	9
5	De exploitatieopzet	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Parameters	10
5.3	Ruimtegebruik	11
5.4	Programma	11
5.5	Verhaalbare kosten	12
5.6	Opbrengsten	12
5.7	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten (macro-aftopping)	12
5.8	Omslagmethode	13
5.9	Bruto en netto exploitatiebijdrage per eigendom	14

Bijlagen

- Bijlage 1. Kostensoortenlijst
- Bijlage 2. Plankostenscan
- Bijlage 3. Taxatierapport
- Bijlage 4. Luchtfoto bestemmingsplangrens en exploitatiegrens
- Bijlage 5. Kaarten eigendommen per deelgebied
- Bijlage 6. Grondgebruik deelgebieden
- Bijlage 7. Toelichting op geraamde kosten
- Bijlage 8. Toelichting op geraamde opbrengsten
- Bijlage 9. Berekening exploitatiebijdrage per eigendom

1 Inleiding

1.1 Leeswijzer

Dit exploitatieplan kent vijf hoofdstukken. Deze gaan in op de volgende zaken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleiding voor dit exploitatieplan;
- Hoofdstuk 2 bevat de status en uitgangspunten van dit exploitatieplan;
- Hoofdstuk 3 bevat de omschrijving van werken en werkzaamheden in de exploitatiegebieden;
- Hoofdstuk 4 bevat de eisen en regels;
- Hoofdstuk 5 bevat de exploitatieopzet;
- Hoofdstuk 6 bevat de bijlagen, die onderdeel vormen van dit exploitatieplan.

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: '1^e herziening Exploitatieplan Meerpolder 2012'.

1.2 Reden herziening exploitatieplan

Op 22 februari 2001 is het bestemmingplan Meerpolder vastgesteld. Sindsdien is dat plan in uitvoering. Op 31 januari 2013 is het bestemmingplan Meerpolder 2012 vastgesteld en in samenhang daarmee het Exploitatieplan Meerpolder 2012.

Het vaststellen van een exploitatieplan was noodzakelijk, omdat een deel van de in het plangebied gelegen gronden niet in eigendom waren van de gemeente en nog niet met alle eigenaren in het plangebied overeenstemming was bereikt over de ontwikkeling van die gebieden. Het exploitatieplan biedt in die situaties de mogelijkheid om het kostenverhaal als voorwaarde bij de omgevingsvergunning af te dwingen.

Daarnaast biedt een exploitatieplan de mogelijkheid eisen te stellen, o.a. inzake de volkshuisvesting. De gemeente kan voor een aantal woningbouwcategorieën het aantal en de situering van deze woningen nader regelen.

Tevens biedt een exploitatieplan de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen. Zo kan de gemeente eisen stellen inzake de uit te voeren werken en werkzaamheden. Ook kan de uitvoering in de tijd worden gefaseerd.

Op deze manier kan de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling sturen en de kwaliteit van de openbare ruimte waarborgen.

De wet schrijft voor dat het exploitatieplan jaarlijks wordt herzien. Er zijn geen sancties verbonden aan de niet tijdige herziening van het exploitatieplan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde structurele en niet-structurele wijzigingen. Bij niet-structurele wijzigingen blijven de aanpassingen beperkt tot het actualiseren van ramingen en het verwerken van realisatiecijfers in de exploitatieberekeningen. Ingeval van niet-structurele wijziging is er geen beroepsmogelijkheid voor belanghebbenden.

Deze herziening vormt de eerste herziening sinds de vaststelling van het Exploitatieplan Meerpolder 2012.

1.3 Structurele herziening

De actualisatie van dit exploitatieplan betreft zowel structurele als niet-structurele aanpassingen.

De niet-structurele aanpassingen betreffen de volgende onderdelen:

- 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.

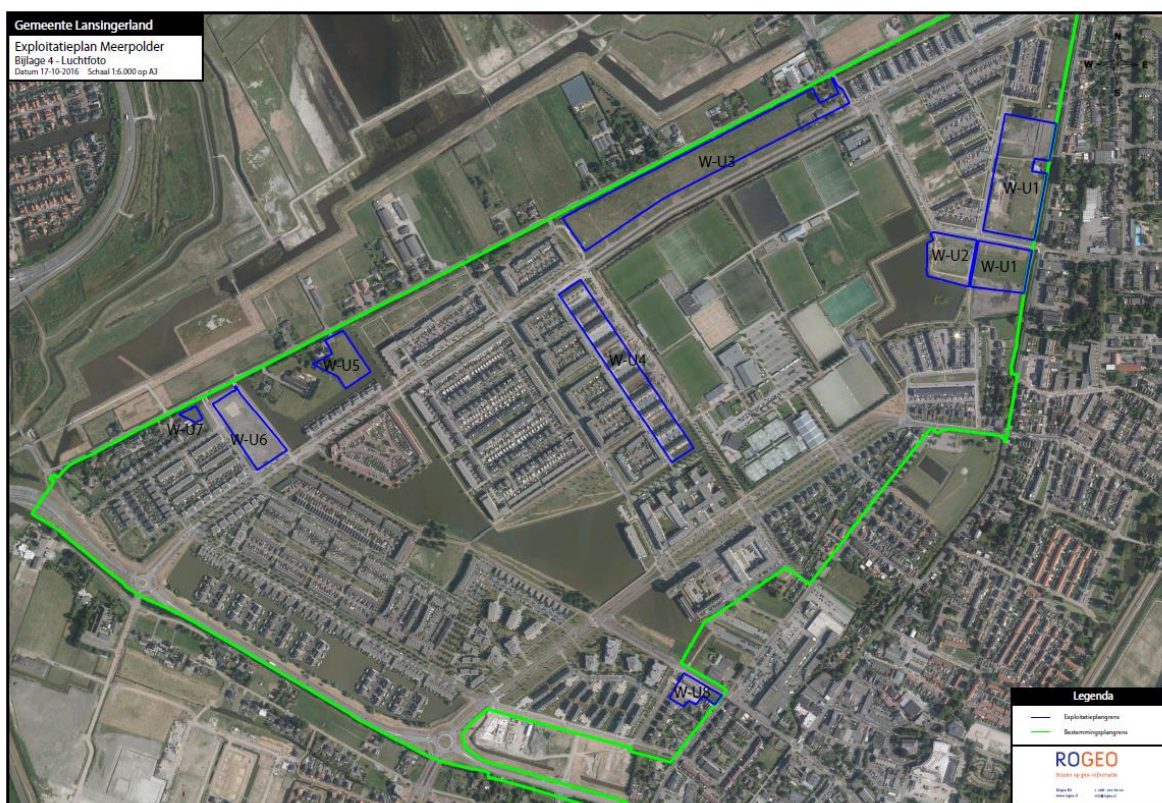
De structurele aspecten betreffen de volgende onderdelen:

- d. het aanpassen van de taxatie van de inbrengwaarden van gronden en opstallen;
- e. aanpassing van de regels van het exploitatieplan;
- f. aanpassing van de indeling en opzet van het exploitatieplan ter verbetering van de structuur van het exploitatieplan.

De opzet van het exploitatieplan is aangepast aan actuele inzichten ten aanzien van het bepalen van het exploitatiegebied. In het oorspronkelijke exploitatiegebied vormde het hele plangebied van het bestemmingsplan het exploitatiegebied. In de nieuwe opzet is het exploitatiegebied beperkt tot de 8 uitwerkingsgebieden. Die 8 uitwerkingsgebieden komen overeen met de 8 uitwerkingsgebieden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Meerpolder 2012. De hele kostenstructuur van het exploitatieplan is daarop aangepast. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de direct aan de uitwerkingsgebieden toe te rekenen kosten en het aandeel van die uitwerkingsgebieden in de Hoofd Plan Structuur; de kosten van doorgaande ontsluitingswegen, groen en water. De ramingen van zowel kosten als opbrengsten voor de uitwerkingsgebieden hebben een voorlopig karakter, totdat het uitwerkingsplan voor het betreffende uitwerkingsgebied wordt vastgesteld.

1.4 Begrenzing van het exploitatiegebied

Op onderstaande kaart is situering van de uitwerkingsgebieden 1 tot en met 8 aangegeven. Deze gebieden vormen samen het exploitatiegebied.



Kaart 1: Exploitatiegebied en plangrens bestemmingsplan

In de bijlagen bij deze herziening is een groter formaat van deze kaart opgenomen, ten behoeve van een betere leesbaarheid

2 De status en uitgangspunten van het exploitatieplan

2.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Deze 1^e Herziening van het exploitatieplan Meerpolder 2012 hoort bij het bestemmingsplan “Meerpolder 2012”. Dit bestemmingsplan voorziet in de vastlegging van de huidige planologische situatie (conserverend). Daarnaast is er in Meerpolder een beperkt aantal gebieden dat nog ontwikkeld gaat worden. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door middel van in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsbevoegdheden¹. Deze uitwerkingsbevoegdheden maken het vaststellen van een (globaal) exploitatieplan noodzakelijk.

2.2 Juridische procedure

2.2.1 Rechtsgevolgen

Het eerste exploitatieplan voor een locatie moet worden vastgesteld samen met de vaststelling van het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of een projectuitvoeringsbesluit (Crisis en Herstelwet) voor de locatie.

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Zo moeten burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan een omgevingsvergunning voor een bouwperceel waaraan in dit exploitatieplan een financiële voorwaarde is gekoppeld. Dit hoeft niet als ten tijde van de indiening van de aanvraag blijkt dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het anderszins verzekeren is mogelijk middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de particuliere grondexploitant en de gemeente: de anterieure overeenkomst (artikel 6.24 lid 1 Wro). Deze anterieure overeenkomst dient ondertekend te zijn voor de vaststelling van het ruimtelijk plan.

De wet biedt de gemeente ook nog de mogelijkheid om na de vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst te sluiten: de posterieure overeenkomst (artikel 6.24 lid 2 Wro). In deze overeenkomst is de contractvrijheid kleiner dan die in de anterieure overeenkomst aangezien de posterieure overeenkomst niet mag afwijken van het exploitatieplan.

Daarnaast is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd wordt bij strijd met een exploitatieplan. Daartoe kunnen bij het exploitatieplan bindende regels worden opgenomen. In dit exploitatieplan is dat ook gebeurd.

Ook is in de Wabo geregeld dat burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning kunnen aanhouden zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is. Dit is om (onder meer) te voorkomen dat de gemeente met financiële tegenvallers wordt geconfronteerd. Deze aanhoudingsplicht kan overigens (zonder voorbereidingsprocedure) onder nader in de Wabo opgenomen voorwaarden door burgemeester en wethouders worden doorbroken.

De vaststellingsprocedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel (in dit geval het bestemmingsplan). Voor grondeigenaren is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning verplicht en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerpexploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Ook wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

¹ op grond van artikel 3.6, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel. De regels van het exploitatieplan treden gelijktijdig met het bestemmingsplan in werking.

2.2.2 Onderdelen

Een exploitatieplan bestaat uit de volgende onderdelen.

Wettelijk vereiste onderdelen

Op grond van artikel 6.13 van de Wro bevat een exploitatieplan in ieder geval:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet, waarvan de inhoud in de wet is vastgelegd en
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied.

Facultatieve onderdelen exploitatieplan

Naast de hiervoor genoemde wettelijk vereiste onderdelen kan een exploitatieplan bevatten:

1. een kaart met voorgenomen grondgebruik;
2. kaarten met de gronden waarvoor geen anterieure overeenkomst gesloten is, maar waar wel ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, en niet in eigendom zijn van de gemeente;
3. kwalitatieve eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze kunnen als aanvulling op de omschrijving van deze werken en werkzaamheden in het exploitatieplan worden opgenomen;
4. regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden. Hierbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht e.d.
5. verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen;
6. regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Het exploitatieplan kan ook regels bevatten over de drie woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Een exploitatieplan mag de woningbouwcategorieën echter alleen regelen als in de bijbehorende planologische maatregel (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) een percentage gerelateerd aan het plangebied is opgenomen.

Van deze mogelijkheden worden de onder 1, 2, 3, 4 en 6 genoemde mogelijkheden in dit exploitatieplan opgenomen. In dit exploitatieplan worden geen regels gesteld ten aanzien van de fasering van de grondexploitatie.

2.3 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het voorgenomen grondgebruik voor de exploitatiegebieden opgenomen in het bestemmingsplan en de uitwerkingsregels. Voor een aantal uitwerkingsgebieden is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het betreft uitwerkingsgebieden WU3 (deel), WU4, WU6 en WU8. Ten behoeve van deze ontwikkelingen zijn het verleden met partijen contractuele afspraken gemaakt. Aangezien deze uitwerkingsgebieden grotendeels zijn gerealiseerd, is de ruimtelijke invulling bekend.

Voor de uitwerkingsgebieden WU1, WU2, WU3 (deel), WU5, WU7 is het kostenverhaal nog niet anderszins verzekerd. Aangezien de feitelijke programmatische en ruimtelijke invulling van deze uitwerkingsgebieden, per redactiedatum van dit exploitatieplan, nog niet bekend is, is uitgegaan van een normatieve programmatische invulling. Daarbij is aansluiting gezocht bij de meest actuele inzichten wat betreft de ruimtelijke invulling.

Bijlage 5 geeft inzicht in de gerealiseerde/nog uit te werken (delen) van de uitwerkingsgebieden (WU1 t/m WU8).

In bijlage 6 is per uitwerkingsgebied op kaart weergegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor het bepalen van het toekomstig ruimtegebruik.

2.4 Eigendomspositie

De eigendomsituatie is van belang voor het kostenverhaal. De bijdrage in het kostenverhaal wordt bepaald aan de hand van de te realiseren bestemmingen op de eigendommen in het exploitatiegebied. Verder is de eigendomssituatie van belang bij de vraag wie als rechthebbende kan worden aangemerkt in het kader van bezwaar en beroep tegen de vaststelling van het exploitatieplan en de herziening daarvan.

Bijlage 5 geeft de eigendomssituatie per uitwerkingsgebied (WU1 t/m WU8) weer. Het betreft de eigendomssituatie per 17 oktober 2016.

Uitwerkingsgebieden WU1, WU3 (deel), WU5 en WU7 zijn niet (geheel) in eigendom van de gemeente en waarvoor nog geen overeenkomst is. Voor deze gebieden geldt dat burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde moeten verbinden aan een omgevingsvergunning. Het eigendom van WU 2 is geheel bij de gemeente.

Het betreft allemaal kadastrale percelen in Berkel en Rodenrijs, sectie C. In de kaarten zijn de verschillende eigenaren in de uitwerkingsgebieden weergegeven (waaronder indien van toepassing de gemeentelijke eigendommen).

3 Omschrijving van werken en werkzaamheden

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke soort werkzaamheden in aanmerking komen voor het kostenverhaal.

3.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

De uit te werken gebieden zullen bij ontwikkeling bouwrijp gemaakt moeten worden. Uitgangspunt is dat alle uit te voeren werken voldoen aan de dan geldende criteria, zoals vastgesteld in de Leidraad Inrichting Openbare ruimte LIOR. In de uit te werken gebieden zijn in ieder geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. ontgraven cunetten en aanvullen met zand
2. aanbrengen riolering
3. aanbrengen drainagestelsel
4. aanbrengen bouwwegen

Tevens moeten alle andere werkzaamheden die vallen onder bouwrijp maken uitgevoerd worden.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

Binnen de uit te werken gebieden zullen bij ontwikkeling nutsvoorzieningen aangelegd moeten worden. Uitgangspunt is dat alle uit te voeren werken voldoen aan de dan geldende criteria, zoals vastgesteld in de Leidraad Inrichting Openbare ruimte LIOR. In de uit te werken gebieden zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

1. ontgraven sleuven en aanvullen met zand
2. aanbrengen drainage in sleuven
3. aanleg van een 'eigen' OV net
4. aanbrengen brandkranen op waterleidingnet

Tevens moeten alle andere werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van de bestemming uitgevoerd worden.

3.3 Inrichten openbare ruimte exploitatiegebied

De uit te werken gebieden zullen bij ontwikkeling woonrijp gemaakt moeten worden. Uitgangspunt is dat alle uit te voeren werken voldoen aan de dan geldende criteria, zoals vastgesteld in de Leidraad Inrichting Openbare ruimte LIOR. In de uit te werken gebieden zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

1. aanleg van verhardingen
2. aanbrengen van groenvoorzieningen
3. aanbrengen van speelvoorzieningen
4. aanleg van kunstwerken
5. straatmeubilair e.d.

Indien opgenomen in het inrichtingsplan:

6. het aanleggen van bruggen
7. het aanleggen van vissteigers e.d.

Tevens moeten alle andere werkzaamheden die vallen onder woonrijp maken uitgevoerd worden. Voor alle uit te werken gebieden geldt dat alle benodigde werkzaamheden buiten het deelgebied in het aangrenzend gebied ten behoeve van het deelgebied of als gevolg van werkzaamheden in het deelgebied uitgevoerd dienen te worden.

4 Eisen en regels

In dit hoofdstuk wordt eisen en regels geformuleerd, waarmee bij de uitvoering van de grondexploitatie rekening gehouden dient te worden.

4.1 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoer ervan

Om de kwaliteit van de exploitatiegebieden te waarborgen, kan de gemeente op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b van de Wro eisen stellen. De gemeente stelt de eisen aan:

- a. het bouwrijp maken van de locatie;
- b. de aanleg van de nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte.

De punten genoemd onder a, b en c zijn reeds aangegeven in hoofdstuk 3, waarbij per onderwerp staat aangegeven welke werken en werkzaamheden uitgevoerd zullen worden. De eisen en regels die de gemeente stelt bij de uitvoering van deze punten staan in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte LIOR.

4.2 Bindende regels

Voor de uitvoering van de grondexploitatie voor Meerpolder gelden de volgende regels:

Artikel 1 LIOR

- Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden gelden de eisen zoals geformuleerd in de laatst vastgestelde Leidraad Inrichting Openbare Ruimte.
- Voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden wordt het bestek ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 2 Handelen in strijd met deze eisen en regels

Het is verboden te handelen in strijd met de eisen en regels gesteld in artikel 1.

Artikel 3 Strafbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoel in artikel 4.3.1 wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Artikel 4 Ontheffing

Een omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met de regels van dit exploitatieplan kan slechts worden verleend, indien:

- de vergunningverlening betrekking heeft op niet structurele onderdelen van het exploitatieplan;
- het plan past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 5 Procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot het verlenen van een ontheffing is de procedure als bedoeld in artikel 3.4 Awb van toepassing.

5 De exploitatieopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe de hoogte van de verhaalbare kosten is bepaald en welke consequentie dat heeft voor de door individuele eigenaren te betalen bijdragen.

Er wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- De rekenkundige uitgangspunten ten aanzien van de looptijd van het plan, rente en de kosten- en opbrengstenstijging voor de grondexploitatie;
- Het ruimtegebruik, dat van belang is voor het bepalen van het uitgeefbaar oppervlak en de openbare ruimte;
- De programmering van de te realiseren bebouwing, die van belang is voor het onderscheid tussen verschillende opbrengstcategorieën;
- De opbouw van voor kostenverhaal in aanmerking te nemen kosten, die aan dit plan kunnen worden toegerekend;
- Het niveau van de opbrengsten, dat mede van invloed is op de hoogte van het bedrag aan verhaalbare kosten;
- De vaststelling van het bedrag aan kosten dat zal worden verhaald (macro-aftopping);
- De manier waarop de kosten worden omgeslagen over de verschillende eigenaren;
- Het gevolg dat dit heeft voor de bijdrage die de verschillende eigenaren individueel moeten betalen, als er een bouwplan wordt ontwikkeld.

Dit plan is zo opgebouwd dat in dit hoofdstuk wordt weergegeven op basis van welke grootheden de door eigenaren te betalen bijdrage wordt berekend. In de bijlagen Toelichting op geraamde kosten en Toelichting op geraamde opbrengsten wordt op kostensoort en deelgebied niveau nader ingegaan op de ramingen.

5.2 Parameters

Onderstaand een overzicht van de in de exploitatieopzet gehanteerde parameters.

Parameters en data	
Prijspeildatum	1-1-2016
Startdatum	1-1-2016
Einddatum	31-12-2016

Basis indexeringsparameters	2016	2017 t/m 2025	2026 >
Jaarlijkse kostenstijging	2,25%	2,25%	2,25%
Jaarlijkse (grond)opbrengstenstijging	0,00%	1,00%	0,00%

Rente	2016	2017 t/m 2025	2026 >
Discontovoet	2,15%	2,15%	2,15%

5.3 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik van de uitwerkingsgebieden (WU1 t/m WU8) op totaalniveau is als volgt:

Onderdeel	Oppervlakte (m ²)	Aandeel (%)
Uitgeefbaar	60.631	51%
Verharding	19.028	16%
Groen	30.700	26%
Water	7.677	7%
Totaal	117.766	100%

In bijlage 6 is het ruimtegebruik per eigendom nader gespecificeerd.

5.4 Programma

Het programma van te realiseren bestemmingen is als volgt samengesteld:

Uitgiftecategorie	Uitgeefbaar gebied (m ²)			Grondprijs [per m ² uitg.]	Wegings- factor
	Totaal (m ²)	Gerealiseerd (m ²)	Prognose (m ²)		
Totaal	60.344	24.846	35.498		
Rijwoning 5,4	15.230	6.372	8.858	€ 249	1,30
Rijwoning 5,7	7.604	5.128	2.476	€ 307	1,61
Rijwoning 6,6	4.858	3.902	956	€ 443	2,32
Twee onder één kapwoning	10.378	1.986	8.392	€ 467	2,45
Vrijstaande woning	8.152	1.946	6.206	€ 492	2,58
Vrije kavel	8.609	0	8.609	€ 495	2,60
Sociale EGW	5.512	5.512	0	€ 190	1,00

De oppervlakte per uitgiftecategorie betreft m² terreinoppervlakte.

De gerealiseerde oppervlakten betreffen plandelen waarvan de bestemming reeds is verwezenlijkt. De kolom "prognose" bevat de op de peildatum nog te realiseren oppervlakten.

In bijlage 8 is een toelichting op de opbrengsten opgenomen, evenals een nadere toelichting op de programmatische uitgangspunten (het aantal woningen) per eigenaar.

5.5 Verhaalbare kosten

In onderstaande tabel zijn de verhaalbare kosten weergegeven op per 1 januari 2016.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €, totaal exploitatieplan
6.2.3 a en b	Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 6.464.551
6.2.3 c	Kosten vrijmaken van gronden	€ -
6.2.3 d	Sloopkosten	€ -
6.2.4 a	Onderzoek	€ -
6.2.4 b	Bodemsanering en grondwerken	€ 330.547
6.2.4 c	Voorzieningen binnen plangebied	€ 4.802.943
6.2.4 d	Maatregelen	€ -
6.2.4 e	Voorzieningen buiten plangebied	€ 3.568.131
6.2.4 f	Voorzieningen toekomstige locaties	€ -
6.2.4 g t/m j	Plankosten	€ 2.539.838
6.2.4 k	Tijdelijk beheer	€ 122.222
6.2.4 l	Planschade	€ -
6.2.4 n	Rentekosten	€ 1.521.040
Totaal		€ 19.349.572

De opbouw van de raming van kosten is opgenomen in bijlage 7.

5.6 Opbrengsten

De contante waarde van aan dit exploitatieplan toe te rekenen opbrengsten is als volgt geraamd.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €, totaal exploitatieplan
6.2.7 a	Gronduitgifte	€ 22.639.145
6.2.7 b	Subsidies	€ -
6.2.7 c	Bijdragen van toekomstige locaties	€ -
Totaal		€ 22.639.145

De opbrengst van gronduitgifte is bepaald aan de hand van de residuele grondopbrengst van het in paragraaf 5.4 vermelde programma. Voor zover voor de betreffende uitwerkingsgebieden al een invulling bekend is of gerealiseerd is met dat programma rekening gehouden. Als dat niet het geval is, is een voorlopige aannahme gedaan ten aanzien van de ruimtelijk invulling. Door middel van herziening van dit exploitatieplan wordt dit plan de loop van de tijd aangepast aan de daadwerkelijke invulling van deelgebieden.

De opbouw van de raming van opbrengsten per uitwerkingsgebied is opgenomen in Bijlage 8.

5.7 Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten (macro-aftopping)

Voor het bepalen van het maximaal te verhalen bedrag wordt de contante waarde van de opbrengsten uit het plan vergeleken met de contante waarde van de kosten van het plan. Als de contante kosten hoger zijn dan de contante opbrengsten, dan kunnen maximaal kosten worden verhaald tot het niveau van de contante opbrengsten. De achterliggende gedachte hierbij is, dat aan een eigenaar in het plan

nooit meer kosten in rekening kunnen worden gebracht dan de marktconforme grondprijs die voor het plan geldt.

Omschrijving	Totaal
Toerekenbare kosten	€ 19.349.572,00
Toerekenbare opbrengsten	€ 22.369.145,00
Maximaal te verhalen kosten	€ 19.349.572,00

De opbrengsten van het plan zijn hoger dan de toerekenbare kosten. Daarom komen alle aan dit plan toerekenbare kosten voor verhaal in aanmerking.

5.8 Omslagmethode

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over de eigenaren in het exploitatiegebied, naar rato van het opbrengstpotentieel. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een bedrag per eenheid. Alle opbrengsten worden uitdrukt in eenheden, die het mogelijk maken de verschillende opbrengstcategorieën bij elkaar op te tellen. De eenheden worden gefaseerd, d.w.z. verdeeld over de tijd en vervolgens contant gemaakt. Zo wordt er ook rekening gehouden met het verschil in tijdstip waarop opbrengsten worden gerealiseerd.

Berekening bijdrage per contante gewogen eenheid	
Verhaalbare kosten	€ 19.349.572
Totaal aantal contante gewogen eenheden	€ 118.011
Exploatiebijdrage per contante gewogen eenheid	€ 163,96

5.9 Bruto en netto exploitatiebijdrage per eigendom

In onderstaand overzicht is weergegeven welke bedragen er per eigenaar verschuldigd zijn c.q. te ontvangen.

Eigenaar (nr)	Totale oppervlakte per eigenaar (m ²)	Oppervlak (m ²) uitgeefbaar	Gewogen basiseenheden ncw	Bruto exploitatiebijdrage (€)	Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied (€)	Te betalen als voorwaarde bij omgevingsvergunning (€)
43	17	7	13	€ 2.075	€ 1	€ 2.074
44	47.333	22.117	50.588	€ 8.294.556	€ 2.366.650	€ 5.927.906
53	1.072	436	798	€ 130.866	€ 53.600	€ 77.266
23	11.421	4.646	8.503	€ 1.394.240	€ 965.350	€ 428.890
89	12.669	5.154	9.432	€ 1.545.592	€ 633.450	€ 913.142
21	2.725	1.574	3.858	€ 632.566	€ 136.250	€ 496.316
22	1.909	1.120	2.745	€ 450.110	€ 193.500	€ 256.610
41	461	461	1.137	€ 186.365	€ 69.150	€ 117.215
GEREALISEERD	39.380	24.067	39.028	€ 6.399.135	€ 1.969.000	€ 4.430.135
20	779	779	1.909	€ 313.068	€ 77.900	€ 235.168

Bij het bepalen van verhaalbare kosten wordt ook rekening gehouden met de waarde de grond en eventuele opstallen die de eigenaar inbrengt in het plan. Deze waarde wordt vastgesteld aan de hand van een taxatie. Bij het bepalen van de te betalen exploitatiebijdrage wordt deze inbrengwaarde - voor zover het betreft de uitgeefbare grond - verrekend met de te betalen exploitatiebijdrage.

Eigenaren die wel grond inbrengen, maar waarop naar verhouding betrekkelijk weinig bouwplannen gerealiseerd kunnen worden, waar de inbrengwaarde hoger is dan de exploitatiebijdrage, hebben in sommige gevallen per saldo recht op een bijdrage van de gemeente. In dat geval staat er een “-” voor het bedrag in de meest rechtse kolom.

Voor zover het gaat om ondergrond van de nieuwe openbare ruimte, gaat de wet er van uit dat de gemeente deze koopt van de eigenaar tegen de getaxeerde waarde.

Daar waar de particuliere eigenaar werkzaamheden heeft uitgevoerd, ter realisatie van de openbare ruimte, waarvan de kosten worden geraamd in het exploitatieplan, komen deze kosten voor vergoeding door de gemeente in aanmerking.

De in deze 1^e herziening berekende bijdragen wijken af van de oorspronkelijk berekende bijdragen. In enkele gevallen hebben eigenaren al een bijdrage betaald. Reeds betaald bijdragen worden achteraf niet verhoogd. Het moment van betalen, gekoppeld aan het verkrijgen van de omgevingsvergunning, voorkomt dat men achteraf meer moet gaan betalen. Uiterlijk bij de vaststelling van de eindafrekening van het exploitatieplan wordt eventueel teveel betaalde bijdrage verrekend, rekening houdend met een niet-verrekenbare drempel van 5%.

Er zijn uitwerkingsgebieden waar de gemeente met particuliere eigenaren zogenaamde anterieure overeenkomsten heeft gesloten, waarin ook het kostenverhaal is geregeld. In die gevallen gaan de

financiële afspraken uit die overeenkomsten voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het exploitatieplan.

De regel “Gerealiseerd” betreft de verzameling van eigenaren van percelen waarvan de bestemming inmiddels is gerealiseerd. Het betreft allen eigenaren van percelen die op basis van een anterieure overeenkomst een bijdrage hebben geleverd aan het kostenverhaal. In de lijst van eigenaren worden deze eigenaren nader gespecificeerd.

Bijlage 1. Kostensoortenlijst

Bijlage 1 Kostensoortenlijst

In onderstaande lijst is weergegeven welke kostensoorten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voor verhaal in aanmerking komen.

- a) de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b) de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c) de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied, waaronder inbegrepen:
 - nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
 - wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
 - infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.
- d) de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e) de in [artikel 6.2.3](#) en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f) de in [artikel 6.2.3](#) en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g) de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in [artikel 6.2.3, onder c en d](#);
- h) de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i) de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;

- j) de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden; → in dit exploitatieplan gevat onder 'plankosten'
- k) de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten; → in dit exploitatieplan gevat onder 'tijdelijk beheer'
- l) de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de Wro; → in dit exploitatieplan gevat onder 'planschade'
- m) niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l; → in dit exploitatieplan gevat onder 'niet terugvorderbare BTW'
- n) rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten. → in dit exploitatieplan gevat onder 'rente'

Bijlage 2. Plankostenscan

Bijlage 2 Plankostenscan

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	1-11-2016	Complexiteit	100%
Gemeente	Lansingerland		
Projectnaam	Meerpolder		
Projectnummer	nvt		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	14		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	240	€ 28.800	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	240	€ 28.800	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.785	€ 214.200	8%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	0%
2.2 Prijsvraag	200	€ 24.000	1%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	301	€ 36.120	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	753	€ 90.300	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	452	€ 54.180	2%
Ruimtelijke Ordening	1.243	€ 149.130	6%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkingen) besluit	1.112	€ 133.380	5%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	131	€ 15.750	1%
Civiele en cultuur techniek	1.766	€ 1.167.555	46%
4.1 Planontwikkeling	1.766	€ 178.402	7%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 989.154	39%
Landmeten/vastgoedinformatie	476	€ 43.292	2%
5.1 Kaartmateriaal	476	€ 43.292	2%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	1.440	€ 175.680	7%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.440	€ 175.680	7%
Management	3.806	€ 529.020	21%
8.1 Projectmanagement	3.806	€ 529.020	21%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	1.903	€ 232.160	9%
9.1 Planeconomie	1.903	€ 232.160	9%
totaal	12.659	€ 2.539.838	100%

Bijlage 3. Taxatierapport

16-7-2012

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever:

Gemeente Lansingerland
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Deskundigen:

ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur en
ir. T.A. te Winkel RT, beëdigd makelaar-taxateur,
beiden verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

hierna te noemen: **"de deskundigen"**

Exploitatiegebied:

Het exploitatiegebied omvat een deel van de gronden
gelegen in het bestemmingsplan "Meerpolder"

hierna te noemen: **"het exploitatiegebied"**

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is juni 2012.

1. Opdracht

De gemeente Lansingerland heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden gelegen in het bestemmingsplan Meerpolder in de gemeente Lansingerland ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het (voorontwerp) bestemmingsplan "Meerpolder 2012".

2. Algemeen

Het plangebied waarop het bestemmingsplan en exploitatieplan betrekking heeft, ligt noordwestelijk van de kern Berkel en Rodenrijs en betreft een herziening (conserverend) van het bestemmingsplan Meerpolder uit 2001. De totale oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt ruim 156 ha. Bij de herziening worden de reeds uitgewerkte delen van het bestemmingsplan conform de vigerende uitwerkingen gedetailleerd bestemd als eindbestemming. De niet uitgewerkte delen worden gelijk aan het vigerende bestemmingsplan bestemd als uitwerkingsverplichting. Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang (zie § 5.2) dient het gehele plangebied beschouwd te worden als één complex, waarvan een groot deel al is uitgewerkt. Om ervoor te zorgen dat de kosten en baten conform de Wro op de juiste manier over het plangebied worden omgeslagen, zijn ook de reeds gerealiseerde delen in het exploitatiegebied opgenomen. De reeds gemaakte opbrengsten en kosten van deze delen worden vervolgens in de exploitatie als gerealiseerde kosten en opbrengsten opgenomen. Op deze wijze vindt een correcte toerekening van de kosten van het gehele plangebied aan de nog uit te werken delen plaats.

De onroerende zaken zijn vanaf de weg opgenomen. Er heeft derhalve geen contact plaatsgevonden met de eigenaren.

3. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied

In bijlage 1 worden de locaties, die nog niet zijn uitgewerkt, nader toegelicht. Indien meerdere grondplannummers bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

Van de locaties die reeds zijn uitgewerkt heeft een toetsing plaatsgevonden van de aankopen van de bebouwde objecten (zie § 7.2). De niet bebouwde percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexwaarde.

4. Overige gegevens

4.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

4.2. Bestemming van de onroerende zaak

4.2.1. Vigerende bestemmingsplannen

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Meerpolder", vastgesteld op 22 februari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 2001. Het bestemmingsplan bestaat voor een groot gebied uit uitwerkingsverplichtingen. De meeste deelgebieden van het plan zijn reeds

uitgewerkt.

Het bestemmingsplan voorziet in een woonwijk (VINEX-locatie) met bijbehorende voorzieningen en werken.

4.2.2. Toegedachte bestemmingsplan

Uit het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011 blijkt dat de te taxeren onroerende zaken allemaal zijn bestemd als 'woongebied nader uit te werken'. Per locatie zijn de uitwerkingsverplichtingen nader geformuleerd. Tevens is geconstateerd dat in een aantal gevallen de bestaande woningen zijn wegbestemd.

4.2.3. Bestemming per onroerende zaak

In de bijgevoegde omschrijving per eigenaar is verder ingegaan op de exacte bestemming per getaxeerde onroerende zaak. Voor de overige gronden is aangenomen dat deze een agrarische bestemming dan wel (bij bestaande glastuinbouw) een glastuinbouwbestemming.

4.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

5. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend 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 voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

Ad a/b:

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn, net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet. Aangezien de gemeente niet voornemens is om de onroerende zaken, die zij nog niet in eigendom heeft, spoedig te gaan ontheffen, zijn deze op basis van de verkoopwaarde ingebracht.

Ad c:

In het kader van de taxatie is aangenomen dat de gronden vrij van gebruik, huur en of pacht zijn.

Ad d:

Deze kosten worden door de gemeente apart opgevoerd en vormen geen onderdeel van deze taxatie.

6. Complex afbakening

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsmede de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Zoals omschreven, bestaat het vigerende bestemmingsplan voornamelijk uit uitwerkingsbevoegdheden. Deze uitwerkingsbevoegdheden zijn in de afgelopen jaren per deelgebied uitgewerkt. Deze deelgebieden vormen bij elkaar één woonwijk met een ruimtelijke en functionele samenhang. Derhalve dienen de gronden op basis van de vigerende bestemming beschouwd te worden als één complex. Deze stelling wordt tevens onderbouwd door het vonnis van de rechtbank Rotterdam d.d. 29 oktober 2008, waarbij door de rechtbank is aangegeven dat bij de waardebepaling ten behoeve van de onteigening door de deskundigen terecht is uitgegaan van de complexbenadering, waarbij het gehele bestemmingsplan "Meerpolder" als één complex in de zin van artikel 40d Ow dient te worden beschouwd.

De deskundigen zijn van oordeel dat het feit dat de onroerende zaak thans wordt opgenomen in een nieuw, conserverend bestemmingsplan niet hoeft in te houden dat de verschillende deelgebieden daardoor thans gezien dienen te worden als afzonderlijke complexen. Immers, het nieuwe ruimtelijke besluit heeft geen invloed op de ruimtelijke en functionele samenhang. Om te beoordelen of er nog steeds sprake is van één complex, dient echter ook gekeken te worden naar de wijze waarop de financiële aspecten zijn vormgegeven.

Uit het exploitatieplan volgt dat het plangebied één exploitatiegebied betreft. Hierbij zijn de verhaalbare kosten (van de gerealiseerde delen, alsmede te nog te realiseren delen) over de nog te realiseren delen omgeslagen. Op basis van deze feiten zien ondergetekenden dan ook geen aanleiding om de verschillende deelgebieden als afzonderlijke complexen te waarderen.

7. Waardebepaling

Op basis van historisch kaartmateriaal hebben ondergetekenden onderzoek verricht naar de opstallen die aanwezig waren voordat het vigerende bestemmingsplan werd vastgesteld. Deze bevindingen zijn getoetst aan het door de gemeente verstrekte overzicht waarin de verwervingskosten voor het plangebied zijn geraamd. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied voor een groot deel onbebouwd was geweest. Deze onbebouwde gronden ontleen de hoogste waarde aan de complexprijs. Een kleiner deel van het plangebied is wel bebouwd geweest. Dit bebouwde deel ontleent de hoogste waarde aan de aanwezige opstallen. Beide onderdelen worden hieronder nader uitgewerkt.

7.1. Complexprijs

7.1.1. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

Vergelijking 1

In het plangebied zijn de meeste vergelijkingstransacties gedateerd. Door de rechtbank Rotterdam is de complexwaarde met als peildatum 4 maart 2008 inzake een onteigening (uitspraak 29 oktober 2008) bepaald op € 100,00 per m². Opgemerkt wordt dat de markt sinds 2008 als gevolg van de economische crisis is veranderd, waardoor een redelijk handelend en denkend koper per heden de grondwaarde lager zal waarderen.

Vergelijking 2

In 2011 heeft er een transactie (binnen de familie) plaatsgevonden van 673 m² gelegen aan de Westersingel. Deze transactie heeft plaatsgevonden voor € 105,00 per m². Opgemerkt wordt dat dit een zuivere voorstrook betreft aan de bestaande weg (die dus geen onderdeel vormt van het plan Meerpolder).

Vergelijking 3

Op 7 maart 2012 is de onteigening uitgesproken van een deel, groot 1.183 m² van het kadastrale perceel Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5442. Na de uitspraak zijn de partijen minnelijk tot een waarde gekomen van afgerond € 50,00 per m². Dit perceel is juridisch geleverd in mei 2012.

Vergelijking 4

Op 7 maart 2012 is de onteigening uitgesproken van een deel, groot 1.004 m² van het kadastrale perceel Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 3243. Na de uitspraak zijn de partijen minnelijk tot een waarde gekomen van afgerond € 50,00 per m². Dit perceel is juridisch geleverd in mei 2012.

Vergelijking 5

Op 31 mei 2012 heeft de gemeente een perceel van 80 m², gelegen naast de Parkstraat 9 gekocht voor € 165,00 per m². Navraag bij de gemeente heeft opgeleverd dat bij deze verkoop meerdere aspecten een rol speelden, waardoor het niet gezien kan worden als een zuivere referentietransactie. Daarnaast is het perceel wel erg klein om als referentie te kunnen dienen.

Dit wordt versterkt door het feit dat met dezelfde eigenaar op dezelfde datum een transactie heeft plaatsgevonden van 3.287 m² voor € 50,19 per m². Dit betreft een perceel ruwe bouwgrond. Deze transactie kan wel dienen als referentie voor de ruwe bouwgrond.

7.1.2. Vergelijkingstransacties buiten plangebied

Vergelijking 1

Bij vonnis van 15 juli 2009 is de onteigening uitgesproken van een bebouwd perceel gelegen in het bestemmingsplan "Parkzoom". Uit het deskundigenrapport, gedateerd augustus 2011, blijkt dat de deskundigen per peildatum 2 maart 2011 de complexprijs voor het plangebied Parkzoom hebben bepaald op € 85,00 per m². Opgemerkt dient te worden dat het plangebied Parkzoom uit verschillende deelgebieden bestaat. Het deelgebied waarin de te taxeren onroerende zaak was gelegen, had de bestemmingen 'woongebied' en 'verkeersdoeleinden met de aanduiding "hoogte-accent 2"'. Het grootste deel van het plangebied had echter de bestemming 'uit te werken woongebied'. Hierdoor is het plangebied planologisch vergelijkbaar met Meerpolder.

Ondanks dat het niet uit het deskundigenrapport is op te maken, wordt ervan uitgegaan dat de rechtbankdeskundigen zijn uitgegaan van één complex (dit als gevolg van de ruimtelijke en functionele samenhang en het feit dat de gemeente voor het plangebied één grondexploitatie heeft).

Vergelijking 2

Uit de beschikking van de rechtbank Dordrecht, d.d. 26 januari 2011, blijkt dat de rechtbank de complexprijs in plangebied De Volgerlanden, gelegen in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, voor gronden bezwaard op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft vastgesteld op € 75,00 per m². Uit de beschikking blijkt dat de rechtbankdeskundigen bij het bepalen van deze waarde rekening hebben gehouden met diverse grondtransacties, waarbij tevens rekening is gehouden met de algemene trend van dalende grondprijzen. Uit het kadaster blijkt dat de eigenaar de gronden voor de door de rechtbank bepaalde prijs aan de gemeente heeft verkocht. Opgemerkt wordt dat bij het tot stand komen van deze transactie nog geen gewijzigd bestemmingsplan was vastgesteld en dat de transactie onderdeel vormt van een groot plangebied dat nog ontwikkeld moet worden. Het planologische risico is dus hoger.

7.1.3. Conclusie

Voorname vergelijkingen hebben zowel betrekking op transacties van vlak voor de crises, alsmede op transacties van na de crises. De waarde zoals is overeengekomen bij de transacties van na de crises is deels bepaald door rechtbankdeskundigen. Deze deskundigen hebben bij hun waardeoordeel rekening gehouden met de beschikbare referentietransacties per peildatum. Opgemerkt wordt dat er als gevolg van de crises weinig transacties plaatsvinden en dat er dan ook niet altijd actuele marktinformatie bekend is. Hierdoor moeten de deskundigen dan zelf een inschatting maken van de wijze waarop de veranderde markt zich laat vertalen in de grondprijs.

In onderhavig plangebied heeft in 2008 nog een onteigening plaatsgevonden voor € 100,00 per m², recent zijn er echter drie percelen aangekocht voor € 50,00 per m². Aangezien de de kopers kennis hebben kunnen nemen van de eerdere transacties, dient te worden aangenomen dat de kopers deze ook in hun waardeoordeel hebben laten meewegen. Deskundigen kennen meer gewicht toe aan de transacties die binnen het plan hebben plaatsgevonden dan die buiten het plan hebben plaatsgevonden omdat de feiten en omstandigheden per plangebied verschillend kunnen zijn en deskundigen de feiten en omstandigheden waarinder de transacties in andereplangebieden tot stand zijn gekomen niet kennen. Derhalve zijn ondergetekenden van oordeel dat de overeengekomen € 50,00 per m², die in drie afzonderlijke transacties met andere partijen is overeengekomen, beschouwd kan worden als marktconform. Derhalve is de complexprijs per heden bepaald op € 50,00 per m².

7.2. Toetsing waarde bebouwde percelen waarvan de bebouwing is geamoveerd

7.2.1. Diverse glastuinbouwlocaties

De opstellen die bij het vaststellen van vigerende bestemmingsplan aanwezig waren, zijn ondertussen grotendeels geamoveerd en hebben plaatsgemaakt voor nieuwbouw. Hierdoor is het voor ondergetekenden niet mogelijk om deze opstellen nog op te nemen. Mede als gevolg van de gemeentelijke herindeling en de veranderde projectadministratie zijn er slechts beperkte gegevens bekend over deze aankopen. Op basis van de beschikbare gegevens (een raming van de verwervingskosten uit ± 2000, die gedurende enkele jaren is bijgehouden, alsmede de (in zoverre deze nog waren uit te splitsen) boekwaarden van de gronden de beschikbare daadwerkelijke koopsommen, de normgetallen zoals worden gepubliceerd in de "Kwantitatieve Informatie voor de Glastuinbouw 2001-2002", alsmede de bebouwde oppervlakten van de bedrijven, is door ondergetekenden getoetst in hoeverre de ramingen uit 2000 als marktconform beschouwd dienen te worden. Hierbij is onderzoek verricht naar de volgende objecten die alle in het bestemmingsplan Meerpolder waren gelegen:

Adres	Oppervlakte in BP (m ²)	Bebouwd (excl. woning) (m ²)	Waarde (± 2002)
Westersingel 79	30.847	16.617	1.708.482,00
Westersingel 83	19.875	13.375	1.278.071,00
Westersingel 69	20.639	8.602	2.277.003,00
Westersingel 76a	18.487	9.200	1.213.251,00
Klapwijkseweg 20	10.833	7.800	1.028.787,00
Klapwijkseweg 36 / 36b	17.986	12.848	2.281.759,00
Klapwijkseweg 42	17.439	12.643	964.282,00
Klapwijkseweg 48/50	22.788	8425	1.928.565,00
Meerweg 2	5.445	5.312	839.493,00
Totaal	164.339		13.519.693,00

Opgemerkt dient te worden dat als gevolg van de – in sommige gevallen meerdere keren – ruilverkavelingen de mogelijkheden voor kadastrale recherche beperkt zijn en zeer moeizaam. De daadwerkelijk aangekochte oppervlakte, alsmede de daadwerkelijke koopsommen kunnen dus afwijken van bovengenoemde getallen. Aangezien bovengenoemde gegevens zijn gebruikt voor het berekenen van de gemiddelde verwervingskosten, is aangenomen dat deze afwijkingen niet significant zijn.

Uit de toetsing van de beschikbare gegevens aan de investeringskosten en grondkosten van glastuinbouwbedrijven in de betreffende jaren is gebleken dat er geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat voornoemde transacties niet marktconform zijn. De aangekochte glastuinbouwlocaties vertegenwoordigden een waarde van circa € 13.520.000,00. Dit resulteert in een gemiddelde grondwaarde met als peildatum begin 2002 (bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan) voor de glastuinbouwbedrijven (inclusief grond, glas en bedrijfswoningen) van afgerond circa € 80,00 per m².

Deze kosten zijn gemiddeld begin 2002 gemaakt. Op deze manier worden de gemaakte kosten zo nauwkeurig mogelijk in de exploitatie verwerkt. Voornoemde aankoop op onteigeningsbasis was in die periode noodzakelijk voor de planrealisatie, waarmee begin 2000 een aanvang is gemaakt. De gemaakte kosten waren derhalve noodzakelijk.

Uit de kaart van het exploitatiegebied volgt dat van voornoemde percelen circa 12.90.00 ha in het exploitatiegebied ligt. De overige gronden liggen buiten de grenzen van het exploitatiegebied (maar vormen wel onderdeel van het bestemmingsplan, dan wel van het bestemmingsplan Berkel en Rodenrijs Centrum). Bij de gedeeltelijke percelen heeft tevens een toerekening plaatsgevonden op basis van de gemiddelde verwervingsprijs per m². Van de aankopen kan dan – op basis van de oppervlakte - € 9.827.493,00 aan het plangebied worden toegerekend (peildatum januari 2002).

7.2.2. Meerweg 42 Berkel en Rodenrijs

De gemeente heeft de locatie Meerweg 42 op 1.51.00 ha in juni 2003 gekocht voor € 1.525.000,00 inclusief woning. De woning, die wordt gehandhaafd, valt met 1.032 m² buiten het plangebied. Uit de akte van levering blijkt dat de onroerende zaak is aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling. Uit het door de gemeente verstrekte taxatierapport d.d. april 2000 blijkt dat de vrije verkoopwaarde is getaxeerd op € 1.006.030,00. Indien rekening wordt gehouden met de prijsstijgingen en de schadeloosstelling voor de bedrijfsverplaatsing, lijken deze bedragen ondergetekenden niet onredelijk over te komen. Indien de woning, die buiten het exploitatiegebied valt, uit de aankoop wordt gefilterd, resteert voor de aankoop op basis van volledige schadeloosstelling een bedrag van circa € 1.125.000,00 (peildatum juni 2003).

7.2.3. Conclusie

De volgende kosten zijn in het verleden gemaakt voor het aankopen van bebouwde objecten:

Locatie	Oppervlakte	Bedrag	Peildatum
Voormalige diverse glastuinbouwlocaties	129.000 m ²	9.827.493	jan-02
Meerweg 42	14.086 m ²	1.125.000	jun-03
Meerweg 36*	7.334 m ²	1.033.365	dec-05
Noordeindseweg 11c*	8.611 m ²	850.000	sep-04
Totaal	159.031 m ²		

*) Aangezien deze objecten in de nog uit te werken gebieden liggen is een omschrijving opgenomen in de bijlage.

7.3. Waarde bebouwde objecten die nog aanwezig zijn

De bebouwde objecten die nog aanwezig zijn, zijn gewaardeerd middels een gevelopname. Aangezien dit tevens de gronden betreft die nog (deels) in particulier eigendom zijn, is in de bijlage een toelichting per perceel opgenomen. Voor de bebouwde objecten die nog aanwezig zijn, maar wel door de gemeente reeds zijn aangekocht, is dezelfde systematiek gehanteerd als in §7.2 en 7.3 is beschreven.

7.3.1. Voorstroken

Bij het waarderen van de gronden hebben deskundigen rekening gehouden met de bijzondere geschiktheid door de ligging ten opzichte van de bestaande wegen.

Hierbij is er rekening mee gehouden dat de meeste wegen zijn aangelegd als onderdeel van het bestemmingsplan "Meerpolder". Deze wegen vormen dan ook een onderdeel van het werk en dienen bij de waardebepaling geëlimineerd te worden.

Met betrekking tot de overige wegen, dient opgemerkt te worden dat deze grotendeels middels waterlopen van het plangebied zijn gescheiden. In de bestaande situatie zijn een aantal woningen ontsloten middels een eigen brug. Als gevolg van de ligging van de waterlopen zijn deze gronden dan ook niet bijzonder geschikt om te bebouwen (er moeten immers aanzienlijke kosten gemaakt worden voor het aanleggen van de brug en het doortrekken van de voorzieningen). Tevens zal een redelijk handelend koper er rekening mee houden dat het aannemelijker is dat deze gronden bij een herontwikkeling vanuit het plangebied worden ontsloten en niet middels de bestaande wegen. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat een redelijk handelend koper deze gronden niet hoger zal waarderen dan de complexprijs.

Op basis van het vorenstaande is er slechts één locatie die een hogere waarde ontleent door de ligging ten opzichte van de bestaande weg. Dit is de locatie aan de Westersingel. Bij het waardeoordeel van deze locatie zal een koper rekening houden met de bijzondere geschiktheid van deze strook grond voor toekomstige woningbouw. In zijn waardeoordeel zal hij echter ook rekening houden met het feit dat de grond nog niet volledig en technisch bouwrijp is en dat de kosten op basis van de Wro over het gehele plangebied worden omgeslagen, dus ook over de voorstroken. Op basis daarvan zal een redelijk handelend en denkend koper bereid zijn om een beperkte toeslag te betalen. Deze toeslag is door deskundigen intuïtief bepaald op € 50,00 per m². Daarmee komt de waarde van de voorstroken over een diepte van 30 meter op € 100,00 per m². (Uit de beschikbare referenties blijkt dat dit perceel in 2011 is verkocht voor € 105,00 per m²).

8. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde waarderingen per m² is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

Grondeigenaar	Totaal oppervlakte (m2)	Totaal inbrengwaarde (€)
22	3.238	761.600
21	3.902	195.100
20	1.483	107.800
2, 12, 24, 25, 44, 59, 83, 87, 100, 106, 119, 126	1.918	95.900
43	16	1
53	1.057	52.850
89	13.825	691.250
23	18.010	1.294.900
41	482	72.300
44	46.021	2.182.351
Overige gronden die reeds zijn ontwikkeld	1.313.054	65.652.700
Totaal	1.403.006	71.106.752*)

*)exclusief de onder § 7.2.3. genoemde aankopen

Aldus gedaan ter plaatse in de maand juli 2012.

De deskundigen,

F.C.L.G. Schavemaker

T.A. te Winkel

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlage: 1. omschrijving per object

Toelichting per perceel van de percelen in de uitwerkingsgebieden

1.1. Eigenaar: nummer 22

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
BERKEL EN RODENRIJS	C	4816	0.32.38 ha	0.32.38 ha

1.3. Omschrijving

De onroerende zaak, plaatselijk bekend als Meerweg 48 te Berkel en Rodenrijs, omvat een vrijstaand woonhuis met tuin en erf. De woning, bouwjaar 1992 met een inhoud van circa 728 m³, is opgetrokken in baksteen, voorzien van houten kozijnen en een zadeldak met pannen gedekt. De onroerende zaak vormt samen van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 4815 een economische en functionele eenheid (te weten: een voormalig agrarisch bedrijf).



1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt binnen het bestemmingsplan "Meerpolder". De huidige woning is daarbij op circa 1.400 m² bestemd als "Wonen (vrijstaande Woningen)" – W(v). Het overige deel van het perceel is bestemd als "Wonen (uit te werken)" – UW. Aan de voorzijde van het perceel is naast het water een smalle strook bestemd als "Transportleidingen – brandstofleiding" - Mn(b).

1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Uit het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011 blijkt dat de onroerende zaak bestemd is voor:

- "Wonen – uit te werken" met volgnummer 3 – W-U3 (vlekken 59/60). De bestaande woning is daarbij niet meer positief bestemd. In het gehele woongebied met volgnummer 3 mogen op basis van de uitwerkingsregels maximaal 90 woningen worden gerealiseerd. Per hectare wordt uitgegaan van minimaal 10 en maximaal 20 woningen.

en dubbelbestemming:

- “Leiding brandstof” – L-B
- “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” – WS-WS. Deze dubbelbestemmingen zijn gesitueerd aan de rand van het perceel tegen de bestaande waterloop aan.

1.6. Gebruik

Tijdens de opname was de onroerende zaak niet meer in gebruik.

1.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is er rekening mee gehouden dat de woning op basis van het vigerende bestemmingsplan positief is bestemd voor woondoeleinden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is er rekening mee gehouden dat de woning de hoogste waarde ontleent aan de vigerende bestemming. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is tevens rekening gehouden met de planschade als gevolg van het feit dat de woning op basis van het bestemmingsplan “Meerpolder 2012” wordt wegbestemd.

2.1. Eigenaren: nummer 21

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren
BERKEL EN RODENRIJS	C	4815	0.39.02 ha	0.39.02 ha

2.3. Omschrijving

De onroerende zaak is gelegen nabij Meerweg 48 te Berkel en Rodenrijs en omvat een perceel voorzien van erfverharding, grasland en enkele opstallen waaronder een stal en een loods.

De stal heeft een oppervlakte van circa 600 m² en is opgetrokken in baksteen en voorzien van een zadeldak gedekt met golfplaten. De loods heeft een oppervlakte van circa 250 m². De wanden zijn opgetrokken in metalen golfplaten en voorzien van zadeldak gedekt met golfplaten.



2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt in het bestemmingsplan "Meerpolder" en is bestemd voor:

- "Wonen (uit te werken)" – UW (bijna het gehele perceel)
- "Transportleidingen – brandstofleiding" - Mn(b) (strook grond naast de waterloop)
- "Verkeersdoeleinden" – V

2.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Uit het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011 blijkt dat de onroerende zaak is bestemd voor:

- Wonen – uit te werken" met volgnummer 3 – W-U3 (vlekken 59/60). De bestaande woning is daarbij niet meer positief bestemd. In het gehele woongebied met volgnummer 3 mogen op basis van de uitwerkingsregels maximaal 90 woningen worden gerealiseerd. Per hectare wordt uitgegaan van minimaal 10 en maximaal 20 woningen.
- "Verkeer" – V

en dubbelbestemming:

- “Leiding brandstof” – L-B
- “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” – WS-WS

2.6. Gebruik

De onroerende zaak was tijdens de opname niet meer in gebruik. Aangenomen is dat er geen milieuvergunning meer is voor het houden van dieren.

2.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds onder het overgangsrecht valt. Aangezien dit gebruik reeds is beëindigd, zijn de gebruiksmogelijkheden op basis van het overgangsrecht komen te vervallen.

Bij de waardering is echter rekening gehouden met het feit dat een redelijk handelend koper bij de aankoop rekening zou houden dat hij een deel mogelijk tijdelijk kan verhuren zonder dat de gemeente zal handhaven. Deze mogelijke inkomsten zal hij wegstrepen tegen de sloopkosten. Derhalve is het object gewaardeerd op basis van de complexprijs, zonder correctie voor de sloopkosten.

3.1. Eigenaar: nummer 20

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren
BERKEL EN RODENRIJS	C	5578	0.08.10 ha	0.08.10 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5085	0.06.73 ha	0.06.73 ha
				0.14.83 ha

3.3. Omschrijving

De onroerende zaak kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5578, betreft een onbebouwd perceel gelegen aan de weg plaatselijk bekend als Meerweg te Berkel en Rodenrijs. De onroerende zaak was op de peildatum ingericht als grasland.

De onroerende zaak kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5085, betreft een onbebouwd perceel, gelegen aan de Westersingel te Berkel en Rodenrijs.



3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak ligt in het vigerende bestemmingsplan “Meerpolder” en is daarin bestemd als:

- “Wonen (uit te werken)” - UW
- “Transportleidingen – brandstofleidingen” Mn(b) (langs het water)
- “Groenvoorzieningen” – G
- “Hoofdwatergang” (h)≈

Daarnaast is een deel van de onroerende zaak in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding “hogere/gestapelde woningen toegestaan” met een hoogte van 35 m¹.

De onroerende zaak kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5085, valt in het vigerende bestemmingsplan “Meerpolder” en is daarin bestemd voor:

- “Wonen (uit te werken)” – UW
- “Transportleidingen – waterleiding” – Mn(w)

3.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Uit het voorontwerpbestemmingsplan “Meerpolder 2012” d.d. 16 september 2011 blijkt dat de onroerende zaak met de kadastrale aanduiding gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5578, bestemd is voor:

- “Wonen – W”
- “Wonen – uit te werken” met volgnummer 6 – W-U6. Uit de uitwerkingsregels is opgenomen dat wordt uitgegaan van 120 gestapelde woningen in het gehele deelgebied, waarvan het te taxeren deel een onderdeel vormt.
- “Water” – WA
- “Groen” – G
- “Verkeer verblijfsgebied 2” – W-VB2

en dubbelbestemming:

- “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” WS-WS

De onroerende zaak kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5085, heeft de toebedachte bestemmingen:

- “Wonen – uit te werken” – W-U8. Uit de uitwerkingsregels volgt dat voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 13 eengezinswoningen en gestapelde woningen
- “Water” – WA

en dubbelbestemming:

- “Leiding – Water” – L-W
- “Waarde - archeologie 3” – WR-A3

3.6. Gebruik

Over het gebruik is geen informatie bekend. Aangenomen is dat de grond in gebruik is als grasland.

3.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak deels de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs met uitzondering van het perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C 5578, dat de hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid door de ligging aan de bestaande wegen (die niet in het kader van dit plan zijn aangelegd).

4.1. Eigenares: nummer 43

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
BERKEL EN RODENRIJS	C	3109	0.00.16 ha	0.00.16 ha

4.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een perceel met daarop twee kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen.



4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt in het vigerende bestemmingsplan "Meerpolder" en is daarin bestemd voor:

- "Wonen (uit te werken)" - UW

4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Uit het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011 blijkt dat de onroerende zaak bestemd is voor:

- "Wonen – uit te werken" met volgnummer 1 – W-U1

4.6. Toelichting waardebeoordeling

Aangenomen is dat deze nutsvoorzieningen zijn aangelegd voor de kas en dat deze derhalve niet elders hoeven te worden gecompenseerd. Een redelijk handelend koper zal bij de waardering rekening houden met de kosten die gemaakt moeten worden om de nutsvoorzieningen en leidingen te verwijderen. Gelet op de beperkte grondoppervlakte en de te verwachten kosten, zal een redelijk handelend koper de onroerende zaak op € 1,00 waarderen.

5.1. Eigenares: nummer 53

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren
BERKEL EN RODENRIJS	C	4415	0.10.57 ha	0.10.57 ha

5.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een onbebouwd perceel ingericht als grasland.



5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt in het vigerende bestemmingsplan “Meerpolder” en is daarin bestemd voor:

- “Wonen (uit te werken)” - UW

en dubbelbestemming

- “Primaire Waterkering”
- “Waterstaatsdoeleinden”

5.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Uit het voorontwerpbestemmingsplan “Meerpolder 2012” d.d. 16 september 2011 blijkt dat de onroerende zaak bestemd is voor:

- “Wonen – uit te werken” met volgnummer 1 – W-U1

en dubbelbestemming:

- “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” – WS-WS
- “Waterstaat – Waterkering” – WS-WK
- “Waarde – Archeologie 2” – WR-A2

5.6. Gebruik

Over het gebruik is geen informatie bekend. Aangenomen is dat de onroerende zaak in gebruik is bij de eigenares.

5.7. Toelichting waardebepaling

Aangezien de onroerende zaak niet bebouwd is, en zowel op basis van de vigerende bestemming, alsmede de toebedachte bestemming een nader uit te werken bestemming voor woondoeleinden heeft, ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde op basis van de complexprijs.

6.1. Eigenaar: nummer 89

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren
BERKEL EN RODENRIJS	C	5241	0.09.39 ha	0.09.39 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5242	1.28.86 ha	1.28.86 ha
TOTAAL				1.38.25 ha

6.3. Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5241, betreft een onbebouwd perceel. Een gedeelte van het perceel is ingericht als zandpad, plaatselijk bekend als Rottemerenpad te Berkel en Rodenrijs. Het overige deel is ingericht als weide / grasland.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5242, betreft een onbebouwd perceel, ingericht als grasland / weide.



6.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt binnen het bestemmingsplan “Meerpolder”. Het perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5241 is bestemd voor:

- “Wonen (uit te werken)” – UW

Het perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5242 is bestemd voor:

- “Wonen (uit te werken)” – UW

en dubbelbestemming:

- Primaire Waterkering
- Waterstaatsdoeleinden

6.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011. Het perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5241 is bestemd voor:

- "Wonen – uit te werken" met volgnummer 1 – W-U1

Het perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5242 is bestemd voor:

- "Wonen – uit te werken" met volgnummer 1 – W-U1
- "Verkeer - verblijfsgebied 1" – V-VB1

en dubbelbestemming:

- "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" – WS-WS
- "Waterstaat – Waterkering" – WS-WK
- "Waarde – Archeologie 2" – WR-A2

6.6. Toelichting waardebepaling

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent op basis van de complexprijs.

7.1. Eigenaar: nummer 23

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren
BERKEL EN RODENRIJS	C	3242 ged.	± 0.20.42 ha	± 0.20.42 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	3243	0.83.55 ha	0.83.55 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	2430	0.11.13 ha	0.11.13 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	3605	0.64.30 ha	0.64.34 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	3603	0.00.70 ha	0.00.70 ha
TOTAAL				1.80.10 ha

7.3. Omschrijving

De onroerende zaak is plaatselijk bekend als Noordeindseweg 11 A en 11 B. Op de voornoemde percelen is sprake van bebouwing, te weten een vrijstaand woonhuis, bouwjaar 1960 met een inhoud van circa 480 m³ en een aangebouwde dubbele garage van hetzelfde bouwjaar met een inhoud van circa 136 m³. Het woonhuis en de dubbele garage zijn opgetrokken in baksteen, voorzien van houten kozijnen en een zadeldak gedekt met pannen.

Daarnaast is er nog sprake van een werktuigenloods / stal voorzien van diverse uitbreidingen. De totale oppervlakte bedraagt circa 250 m², de wanden zijn bekleed met metalen golfplaten en het zadeldak is bedekt met golfplaten. Aan de voorzijde van de werktuigenloods is sprake van een grote sectionaaldeur, welke toegang biedt tot de loods.

Op het terrein is een tweede loods / veldschuur gelegen met een oppervlakte van circa 80 m². De wanden en het lessenaarsdak zijn bekleed met metalen golfplaten. Daarnaast is er nog sprake van een paardenrijbak (circa 800 m²), een paardentredmolen en buitenvoeropslag. Het perceel is gedeeltelijk voorzien van klinkerverharding.



De percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 3243, 2430 en 3605, zijn gelegen nabij de weg, plaatselijk bekend als Noordeindseweg te Berkel en Rodenrijs en betreffen percelen ingericht als grasland / weiland.

7.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt binnen het bestemmingsplan "Meerpolder". De percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 3242 ged. (2x) en 3243 zijn bestemd voor:

- "Wonen (uit te werken)" – UW

Het kadastrale perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 2430 is bestemd voor:

- "Wonen (uit te werken)" – UW

en dubbelbestemming:

- Primaire Waterkering
- Waterstaatsdoeleinden

Het kadastrale perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 3605 is bestemd voor:

- "Wonen (uit te werken)" – UW
- "Groenvoorzieningen" – G
- "Boezemwater" – (b)≈

en dubbelbestemming:

- Primaire Waterkering
- Waterstaatsdoeleinden

7.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011. Het kadastrale percelen gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 3242 ged. (2x) zijn bestemd voor:

- "Wonen – uit te werken" met volgnummer 1 – W-U1

Het kadastraal perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 3243 is bestemd voor:

- "Wonen – uit te werken" met volgnummer 1 – W-U1
- "Verkeer - verblijfsgebied 1" – V-VB1

en dubbelbestemming:

- "Waarde – Archeologie 2" – WR-A2

De kadastrale percelen gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 2430 en 3605 zijn bestemd voor:

- "Wonen – uit te werken" met volgnummer 1 – W-U1
- "Water" – WA
- "Groen" – G

en dubbelbestemming:

- "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" – WS-WS
- "Waterstaat – Waterkering" – WS-WK
- "Waarde – Archeologie 2" – WR-A2

7.6. Gebruik

De onroerende zaak is vermoedelijk bij de eigenaar in gebruik als woning en voor het houden van paarden (pension?).

7.7. Toelichting waardebepaling

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is er rekening mee gehouden dat het gebruik van de opstallen thans op basis van het overgangsrecht wordt gedoogd. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan het gebruik niet langer worden gedoogd en zal de gemeente moeten handhaven. Een redelijk handelend koper zal bij de waardering per heden dan ook nadrukkelijk rekening houden met het feit dat de opstallen niet meer positief zijn bestemd. Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de opstallen en onbebouwde grond afzonderlijk van elkaar verkocht kunnen worden.

8.1. Eigenaar: nummer 41

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
BERKEL EN RODENRIJS	C	5131	0.06.88 ha	0.04.82 ha

8.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een strook onbebouwde grond, gelegen achter de woning plaatselijk bekend als Meerweg 36 te Berkel en Rodenrijs.

8.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt in het vigerende bestemmingsplan "Meerpolder" en is daarin bestemd voor:

- "Wonen (uit te werken)" – UW

Een klein deel van de te taxeren onroerende zaak is bestemd als 'wonen' met de aanduiding vrijstaande woning. Echter de woning valt buiten het te taxeren deel.

8.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011 en is bestemd voor:

- "Wonen – uit te werken" – W-U5. Uit de uitwerkingsregels blijkt dat wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 10 eengezinswoningen.

8.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent als tuin bij de voorgelegen woning.

9.1. Eigenares: nummer 44

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
BERKEL EN RODENRIJS	C	5238	N.B.	0.11.78 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5388	N.B.	2.80.54 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	4837	1.23.46 ha	0.19.89 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5080	0.51.95 ha	± 0.15.28 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5404	1.20.85 ha	± 0.82.25 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5073	0.51.87 ha	± 0.07.26 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	3630	1.04.36 ha	± 0.03.85 ha
BERKEL EN RODENRIJS**)	C	4378	0.73.34 ha	0.73.34 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5238	N.B.	0.00.61 ha
BERKEL EN RODENRIJS**)	C	3108	0.04.40 ha	± 0.04.04 ha
BERKEL EN RODENRIJS**)	C	4416	± 0.82.07 ha *)	± 0.82.07 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5020	1.03.30 ha	± 0.05.08 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5579	0.32.87 ha	0.32.87 ha
BERKEL EN RODENRIJS	C	5082 ged.	± 0.00.80 ha	± 0.00.80 ha
Totaal				± 6.19.66 ha ¹
Totaal excl. percelen die in bebouwde staat zijn verworven				4.60.21 ha

*) = Een deel van het perceel (circa 15 m²) is door de gemeente verkocht tezamen met de woning aan de Noordeindseweg 15. Het oorspronkelijk verkochte deel van het perceel (Berkel en Rodenrijs, C 3110) was blijkens de akte van levering ± 0.82.22 ha.

***) = in bebouwde staat aangekocht

9.3. Omschrijving

De onroerende zaak kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5238 en 5388, zijn gelegen ten westen van de Meerweg 48 te Berkel en Rodenrijs en zijn ingericht als grasland.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 4837, is ingericht als openbare weg.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5080, betreft een

¹ In deze optelling is nog geen rekening gehouden met de circa 131.30.54 ha grond die buiten de uitwerkingslocaties ligt en op basis van de complexwaarde is ingebracht.

onbebouwd perceel gelegen aan de Westersingel.

De onroerende zaken kadastraal bekend gemeente gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 5404 en 5073, betreffen twee onbebouwde percelen, gelegen aan de weg plaatselijk bekend als Meerweg te Berkel en Rodenrijs. De onroerende zaak was op de peildatum ingericht als grasland met sloot. De percelen zijn in het veld niet te onderscheiden.

Het perceel kadastraal bekend gemeente gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 3630, betreft een deel van de Meerweg.

De onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 4378 en 5238, betreft een onbebouwd perceel, gelegen aan de Westersingel.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 3108, betreft een onbebouwd braakliggend perceel.

Het perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 4416, plaatselijk bekend als Noordeindseweg 11C te Berkel en Rodenrijs, betreft een perceel voorzien van erfverharding, grasland, waterpoel en enkele opstallen waaronder een loods, glastuinbouwkas (circa 2.700 m²) en waterreservoir. Op het perceel, nabij de loods, is een afzonderlijk kadastraal perceel gelegen met daarop nutsvoorzieningen.

De loods, met een oppervlakte van circa 150 m², is opgetrokken in een staalconstructie met een circa 1 m¹ hoge in baksteen opgemetselde borstwering en glazen gevelbekleding. Het zadeldak is gedekt met golfplaten. De opstallen verkeren alle in een slechte staat van onderhoud.

Het perceel gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 5020, betreft een stook grond naast de Noordersingel.

De percelen gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 5579 en 5082 ged., zijn gelegen aan de Westersingel / Meerweg en zijn ingericht als grasland.

9.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak valt in het bestemmingsplan "Meerpolder" en is bestemd voor:

- "Wonen (uit te werken)" – UW (bijna het gehele perceel)
- "Transportleidingen – brandstofleiding" - Mn(b) (strook grond naast de waterloop)
- "Verkeersdoeleinden" – V

9.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Uit het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder 2012" d.d. 16 september 2011 blijkt dat de percelen met de kadastrale aanduiding Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 5238, 5388 en 4837, zijn bestemd voor:

- Wonen – uit te werken" met volgnummer 3 – W-U3. Per hectare wordt uitgegaan van minimaal 10 en maximaal 20 woningen.
- "Verkeer" – V

en dubbelbestemming:

- "Leiding brandstof" – L-B
- "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" – WS-WS

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 4837, is bestemd voor:

- "Wonen – uit te werken" – W-U8. Uit de uitwerkingsregels volgt dat voor het woongebied wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 13 eengezinswoningen en gestapelde woningen;

- “Water” – WA

en dubbelbestemming:

- “Leiding – Water” – L-W
- “Waarde - archeologie 3” – WR-A3

De percelen met de kadastrale aanduiding gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 5404 en 5073, zijn bestemd voor:

- “Wonen – W”
- “Wonen – uit te werken” met volgnummer 6 – W-U6. Uit de uitwerkingsregels is opgenomen dat wordt uitgegaan van 120 gestapelde woningen in het gehele deelgebied, waarvan het te taxeren deel een onderdeel vormt.
- “Water” – WA
- “Groen” – G
- “Verkeer verblijfsgebied 2” – W-VB2

De percelen met de kadastrale aanduiding gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 4378 en 5238, zijn bestemd voor:

- “Wonen – uit te werken” – W-U5. Uit de uitwerkingsregels blijkt dat wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 10 eengezinswoningen.
- “Water” – WA

en dubbelbestemming:

- “Leiding – brandstof” – L-B

De percelen met de kadastrale aanduiding gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 3108, 4416 en 5020, zijn bestemd voor:

- “Wonen – W”
- “Wonen – uit te werken” met volgnummer 1 – W-U1. Uit de uitwerkingsregels blijkt dat wordt uitgegaan van maximaal 70 eengezinswoningen.
- “Water” – WA
- “Groen” – G

en dubbelbestemming:

- “Waterstaat - Waterstaatkundige functie” – WS-WS
- “Waterstaat – Waterkering” – WS-WK
- “Waarde – Archeologie 2” – WR-A2

9.6. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, met uitzondering van de hieronder nader toegelichte percelen.

Bij de waardering van de openbare weg is er rekening mee gehouden dat deze op basis van het vigerende bestemmingsplan openbaar is en dat deze weg niet valt te onteigenen. Een redelijk handelend koper zal deze dan ook op € 1,00 waarderen.

Uit de akte van levering d.d. 19 december 2005 blijkt dat de gemeente de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummer 4378, plaatselijk bekend als Meerweg 36, heeft aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling voor een bedrag van € 1.033.365,00.

Ten tijde van de aankoop stond op het perceel nog een aantal (bedrijfs)opstallen. Deze zijn ondertussen door de gemeente geamoveerd. Op basis van de overwegingen die in § 7.2 van het taxatierapport staan weergegeven is deze aankoop getoetst. Deze aankoop vormt dan ook geen onderdeel van de taxatie.

De onroerende zaak kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie C nummers 3108 en 4416, plaatselijk bekend als Noordeindseweg 11c, is blijkens de akte van levering in 2004 door de gemeente aangekocht voor een bedrag van € 820.000,00 inclusief alle mogelijke vergoedingen, hoe ook genaamd. In de bijzondere bepalingen is opgenomen dat de verkoper geen exploitatiebijdrage verschuldigd is over het bij hem in eigendom blijvende perceel op het moment dat deze positief wordt bestemd tot wonen. Door de gemeente is aangegeven dat destijds werd gerekend (voor invoering van de Wro) met een exploitatiebijdrage van circa ± € 30.000,00. Na verrekening van de exploitatiebijdrage resulteert dit in een totale koopsom van € 850.000,00. Deze aankoop is op basis van de in § 7.2 aangegeven overwegingen getoetst. Deze aankoop vormt dan ook geen onderdeel van de taxatie.

10.1. Eigenaren: Nummers 2, 12, 24, 25, 44, 59, 83, 87, 100, 106, 119, 126

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
BERKEL EN RODENRIJS	C	5082 ged.	± 0.19.18 ha	± 0.19.18 ha

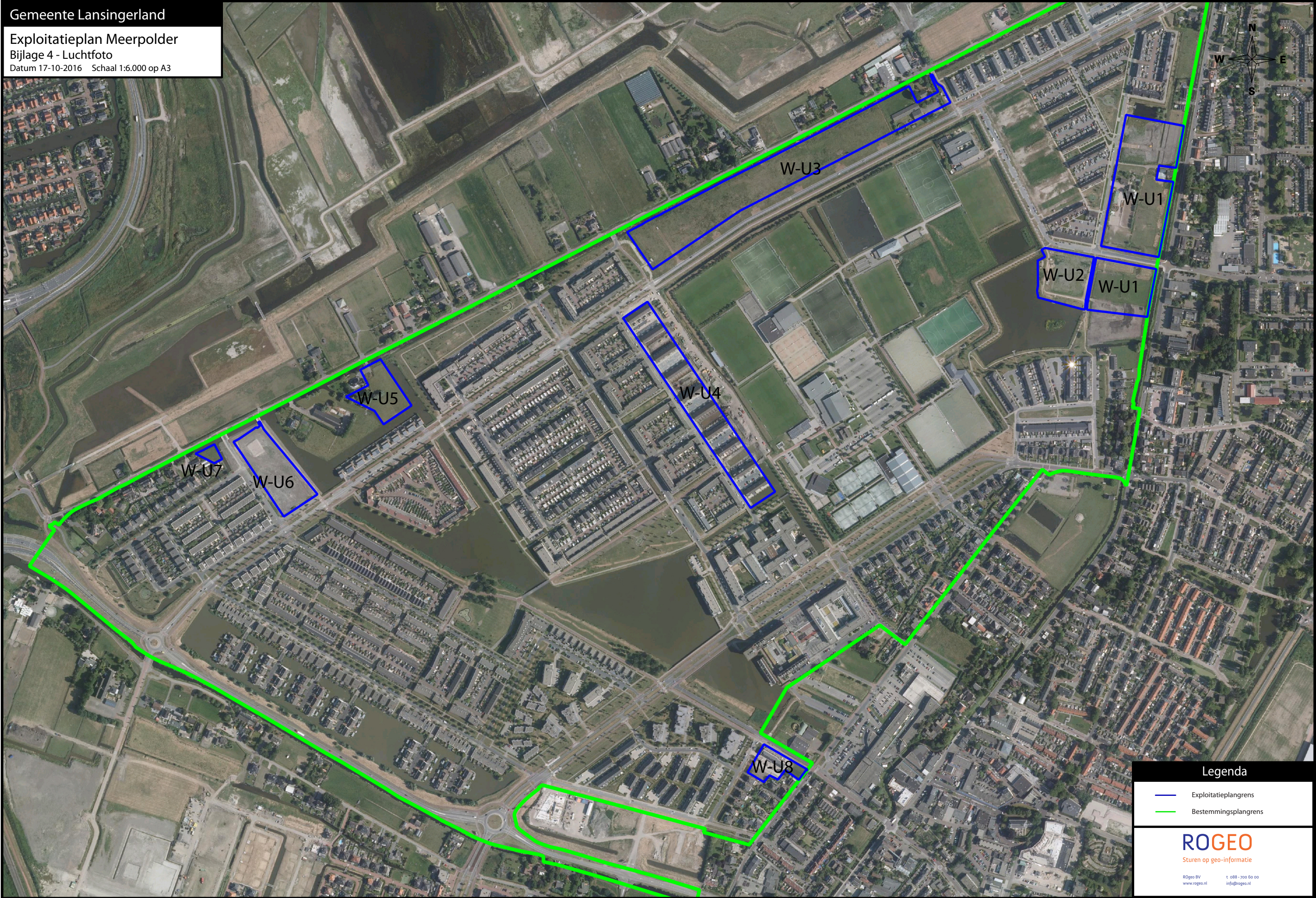
10.3. Omschrijving

Het perceel is per peildatum ingericht als grasland.

10.4. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

Bijlage 4. Luchtfoto bestemmingsplangrens en exploitatiegrens



Legenda

- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens

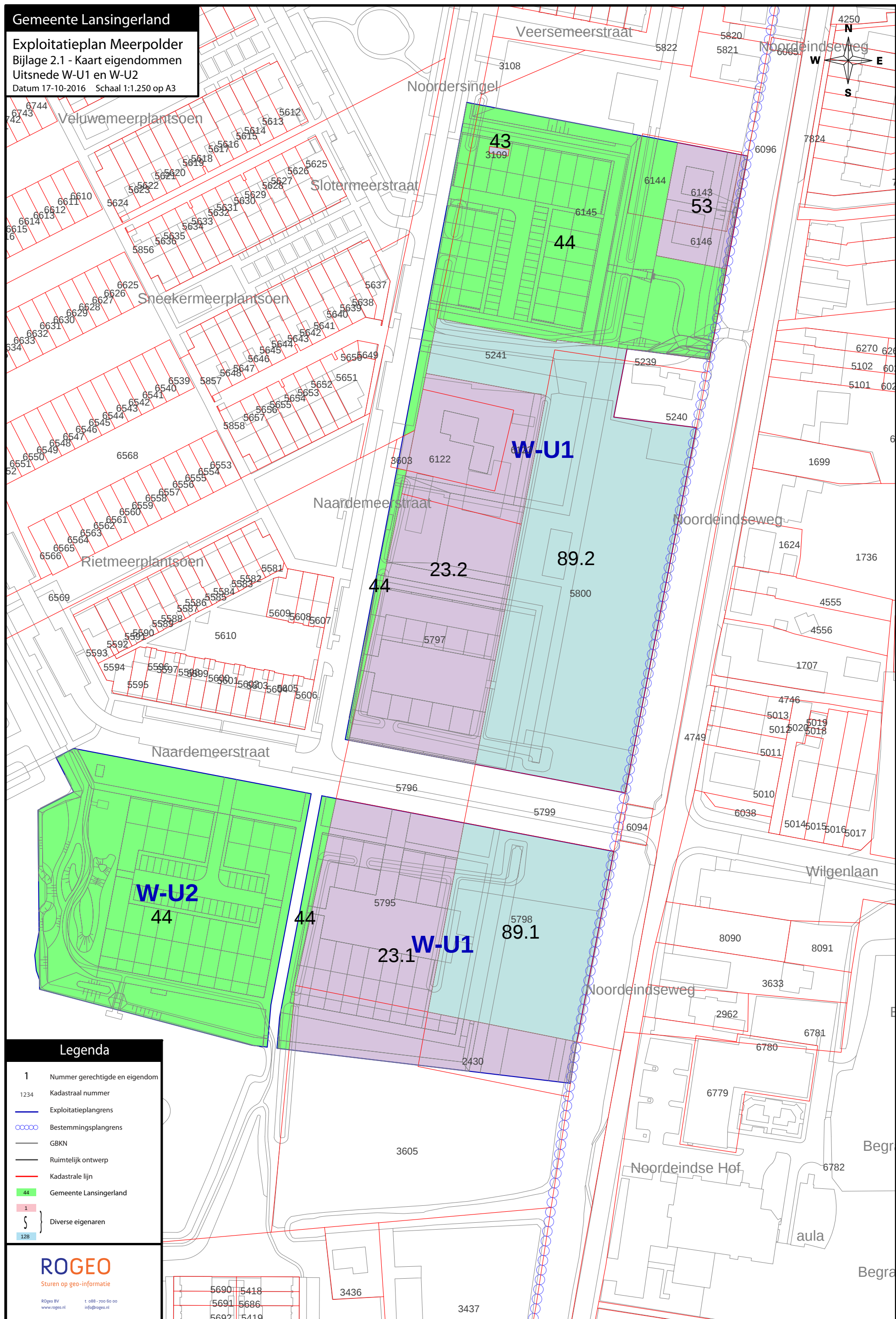
ROGEO
Sturen op geo-informatie

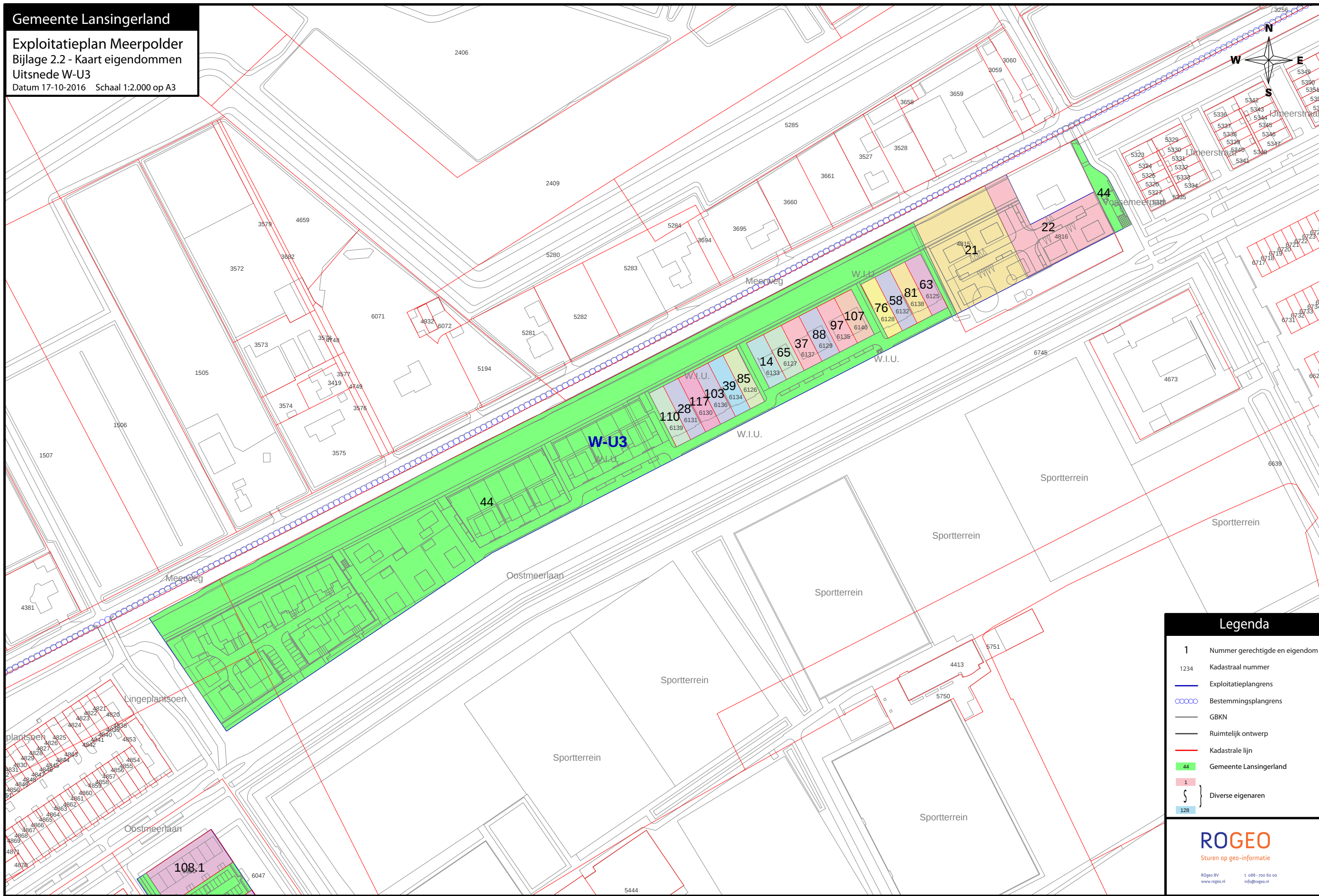
ROGeo BV
www.roggeo.nl t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl

Bijlage 5. Kaarten eigendommen per deelgebied

Het bestaand woonhuis in WU1 is buiten het gebied gehouden (dit is geen nieuwe bouwtitel), alsmede de hoofdontsluiting via de Naardermeerstraat.

Exploitatieplan Meerpolder
Bijlage 2.1 - Kaart eigendommen
Uitsnede W-U1 en W-U2
 Datum 17-10-2016 Schaal 1:1.250 op A3





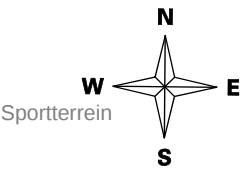
Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- 44 Gemeente Lansingerland
- 1 } Diverse eigenaren
- 128 }

ROGEO

Sturen op geo-informatie

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



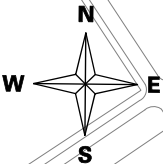
Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- 44 Gemeente Lansingerland
- 1 Diverse eigenaren
- 128

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

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



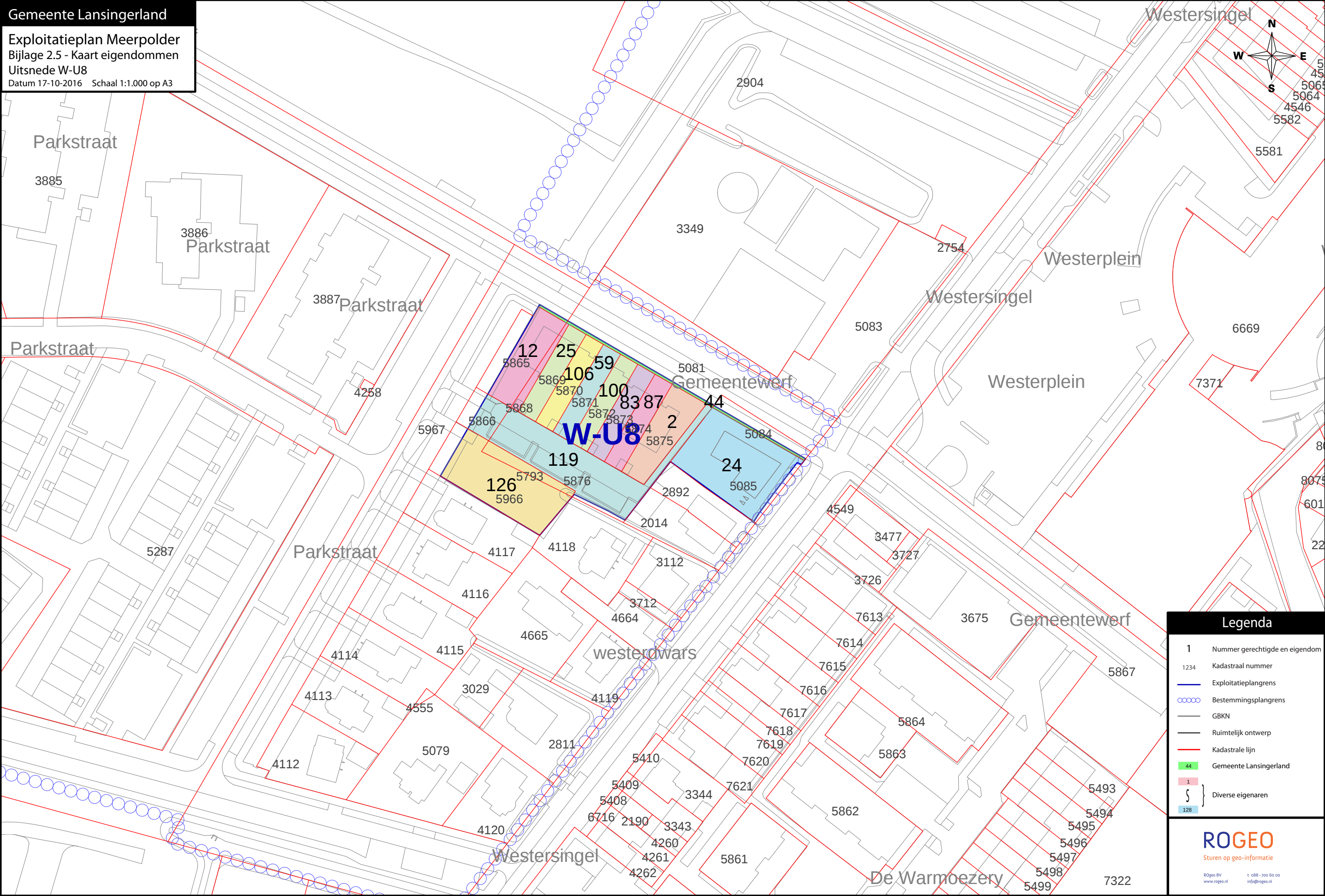
Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- 44 Gemeente Lansingerland
- 1 Diverse eigenaren
- 128

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

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



Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Gemeente Lansingerland
- Diverse eigenaren

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl
t 068 - 700 60 00
info@roggeo.nl

Bijlage 6. Grondgebruik deelgebieden

Voor uitwerkingsgebieden WU1, WU2, WU3 (deel), WU5 en WU7 is is nog geen concrete uitwerking bekend. Er zijn geen contracten gesloten met eigenaren en/of ontwikkelaars. Het weergeven grondgebruik op de kaarten is indicatief en als basis gehanteerd bij de normatieve bepaling van het grondgebruik en programma.

Voor uitwerkingsgebieden WU3 (deel), WU4, WU6 en WU8 is een overeenkomst gesloten met de eigenaar c.q. een ontwikkelaar. Het grondgebruik als weergeven op de kaarten betreft de gerealiseerde situatie.



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functioneel lijn
- Kadastrale lijn
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Snelverkeer
 - Parkeren
 - Fietspad
 - Voetpad
 - Nutsvoorzieningen
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar

ROGEO
Sturen op geo-informatie

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



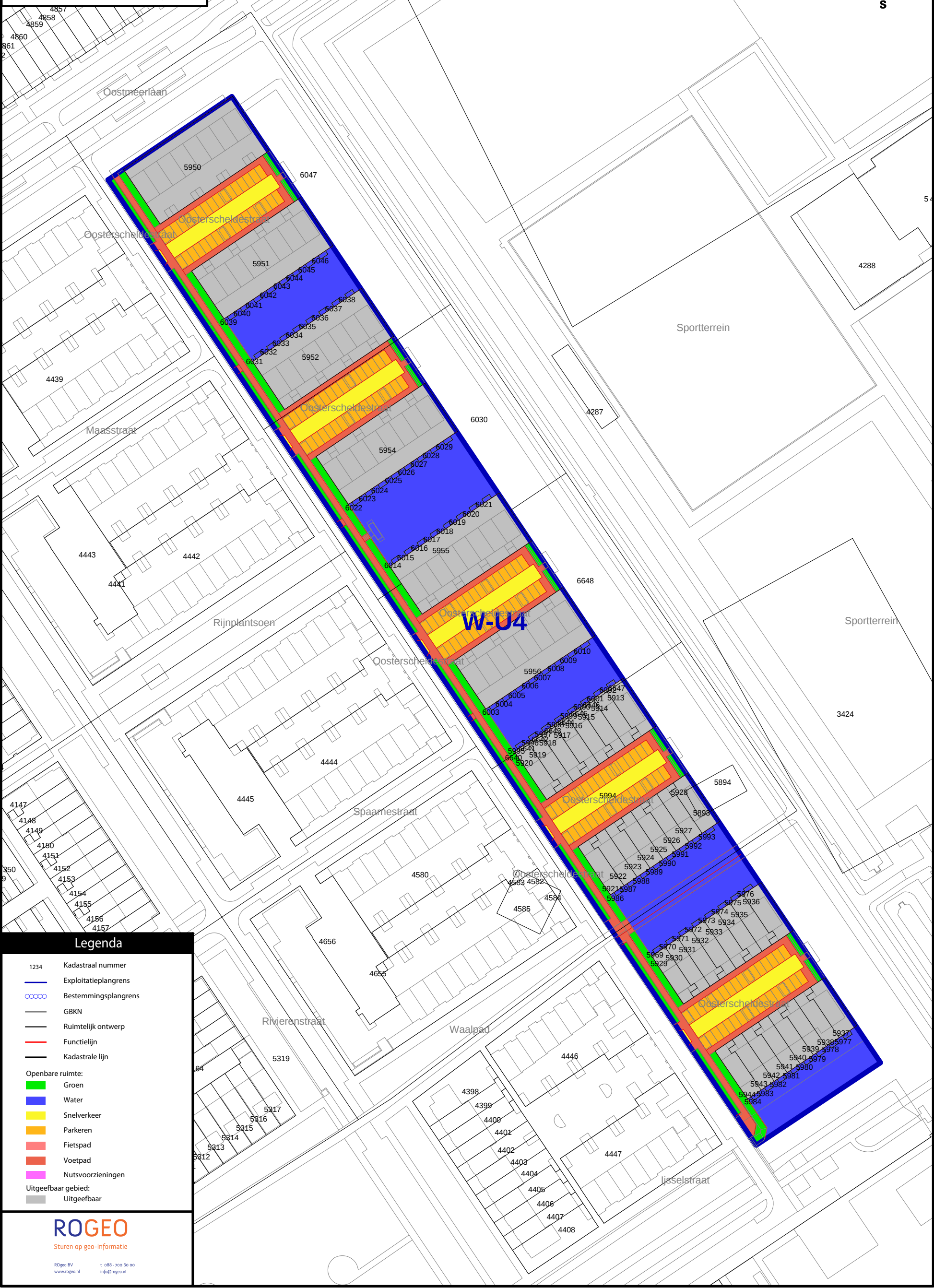
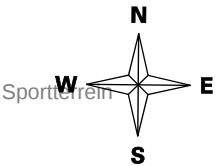
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functiellijn
- Kadastrale lijn
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Snelverkeer
 - Parkeren
 - Fietspad
 - Voetpad
 - Nutsvoorzieningen
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar

ROGEO
Sturen op geo-informatie

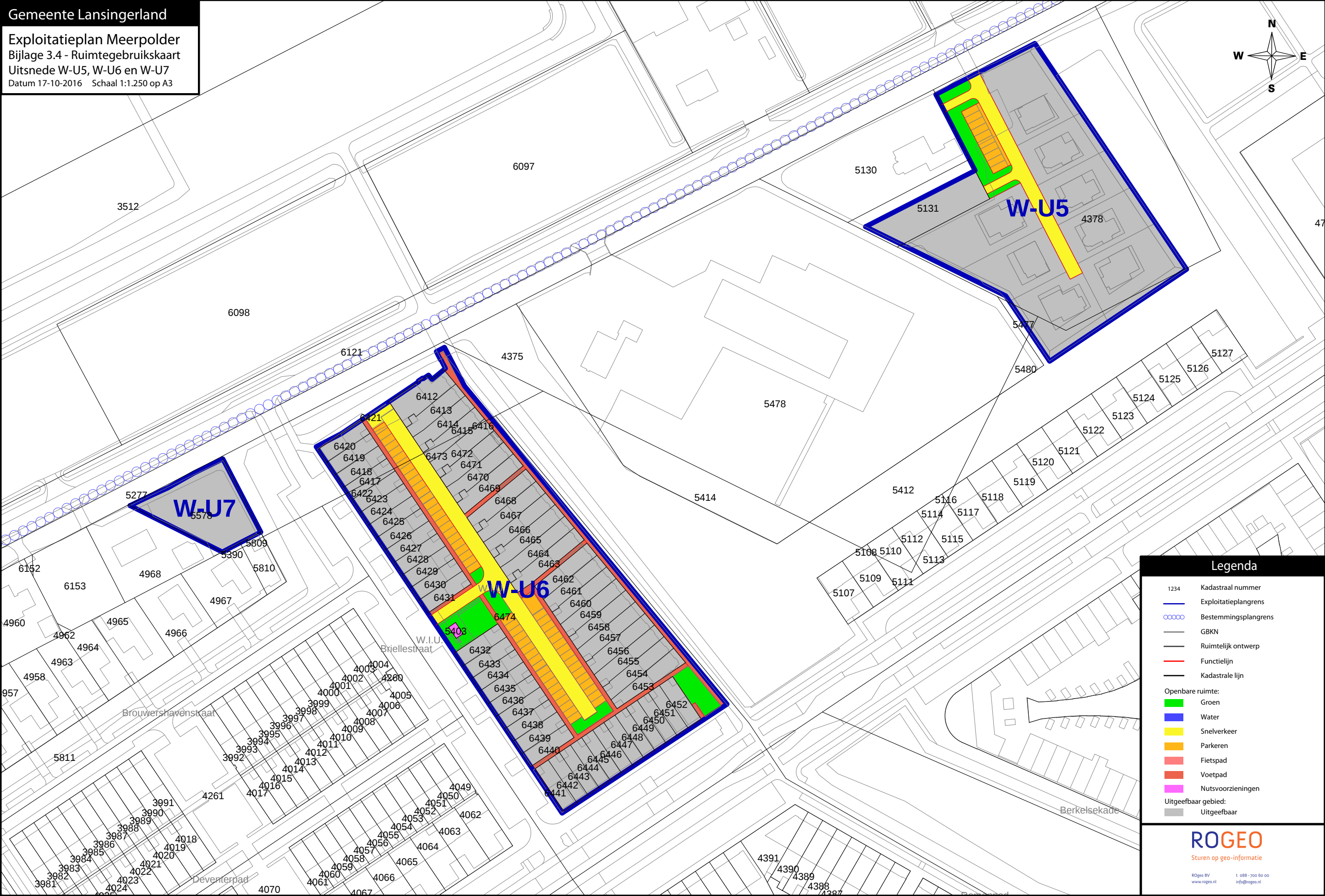
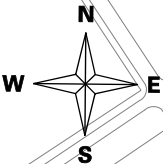
ROgeo BV
www.roggeo.nl

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



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Snelverkeer
 - Parkeren
 - Fietspad
 - Voetpad
 - Nutsvoorzieningen
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar

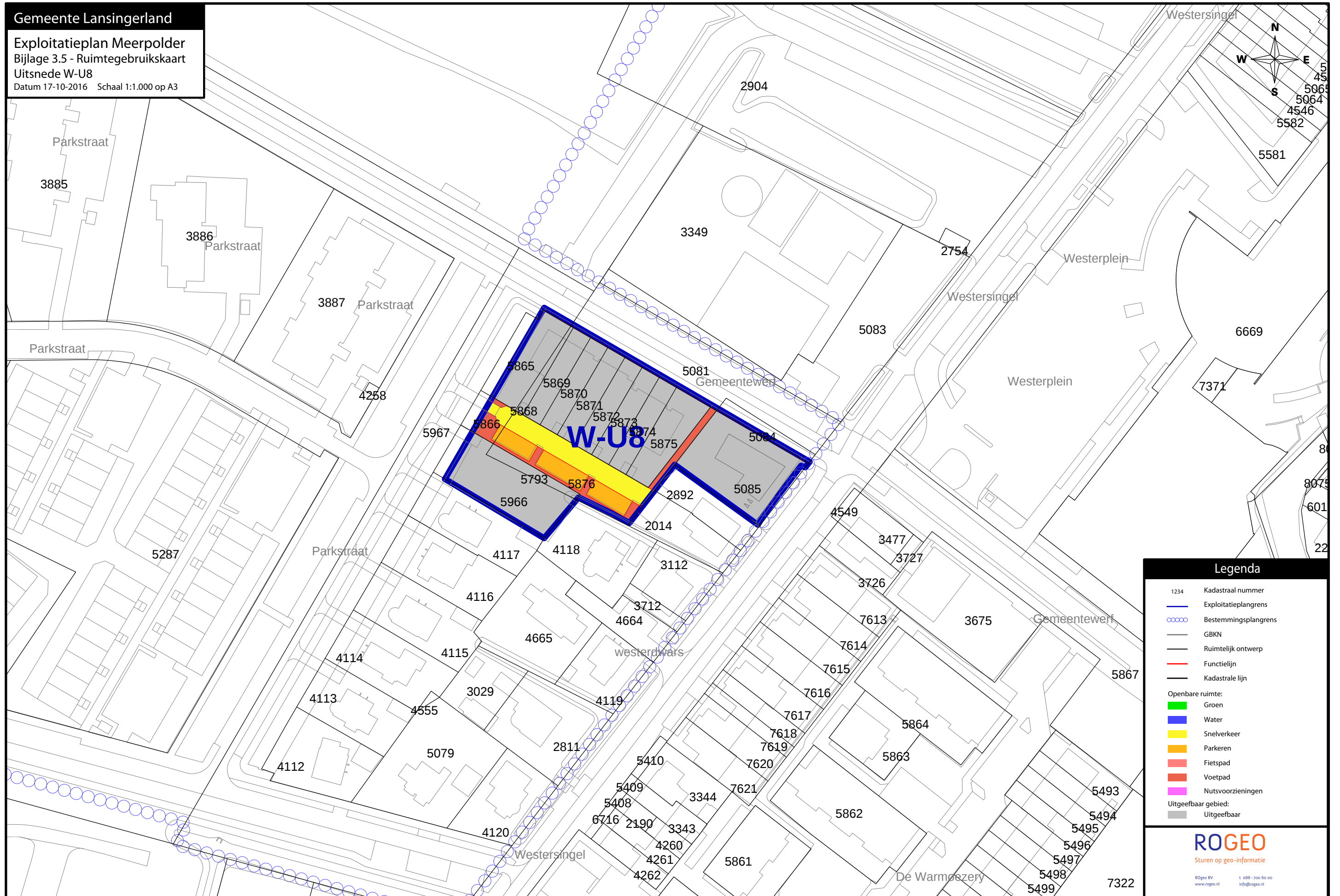


Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Snelverkeer
 - Parkeren
 - Fietspad
 - Voetpad
 - Nutsvoorzieningen
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar

ROGEO
Sturen op geo-informatie

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



Bijlage 7. Toelichting op geraamde kosten

Bijlage 7. Toelichting op geraamde kosten

Algemeen

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan.

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk:

- Profijt
- Toerekenbaarheid of causaliteit en
- Evenredigheid of proportionaliteit.

In de volgende paragrafen zijn de (verhaalbare) kosten toegelicht.

Inbrengwaarde

Door het onafhankelijke bureau Gloudemans is de waarde van de gronden binnen het exploitatiegebied getaxeerd met inachtneming van de artikelen 40B t/m 40F van de Onteigeningswet. De taxatie is bijgevoegd als bijlage 3. Daarnaast zijn er sloopkosten gemaakt of geraamd. Beide kostensoorten worden ondergebracht in één post.

Ten opzichte van de oorspronkelijke raming van de inbrengwaarde zijn in de herziening een aantal zaken gewijzigd:

- de basis vormt de in 2012 uitgevoerde taxatie van Gloudemans ('Deskundigenadvies inbrengwaarde', d.d. 12-7-2012).
- De taxatie had destijds betrekking op geheel Meerpolder. In de taxatie was de waardering van de gronden/opstallen in WU1, WU3 en WU5 afzonderlijk inzichtelijk gemaakt en het resterende deel van Meerpolder gewaardeerd tegen complexwaarde.
- Voor de gronden binnen de huidige exploitatiegebieden (Wu1 t/m WU8) is de waarderingsprijs per m² grond aangehouden voor de verschillende eigenaren. Dit met uitzondering van een eigenaar in WU3. De begrenzing van WU3 is gewijzigd waardoor de bestaande woning nu buiten het exploitatiegebied valt. De inbrengwaarde is hierop gecorrigeerd.
- Voor de gerealiseerde uitwerkingsgebieden is de complexwaarde ter hoogte van € 50,- m² aangehouden. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden de taxateur van Gloudemans.

Overige kosten

Onderzoekskosten

Ten behoeve van de ontwikkeling van Meerpolder moesten en moeten diverse onderzoeken worden verricht. Het betreft onder andere grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek. Deze kosten zijn opgenomen in de post 'plankosten'.

Bodemsanering

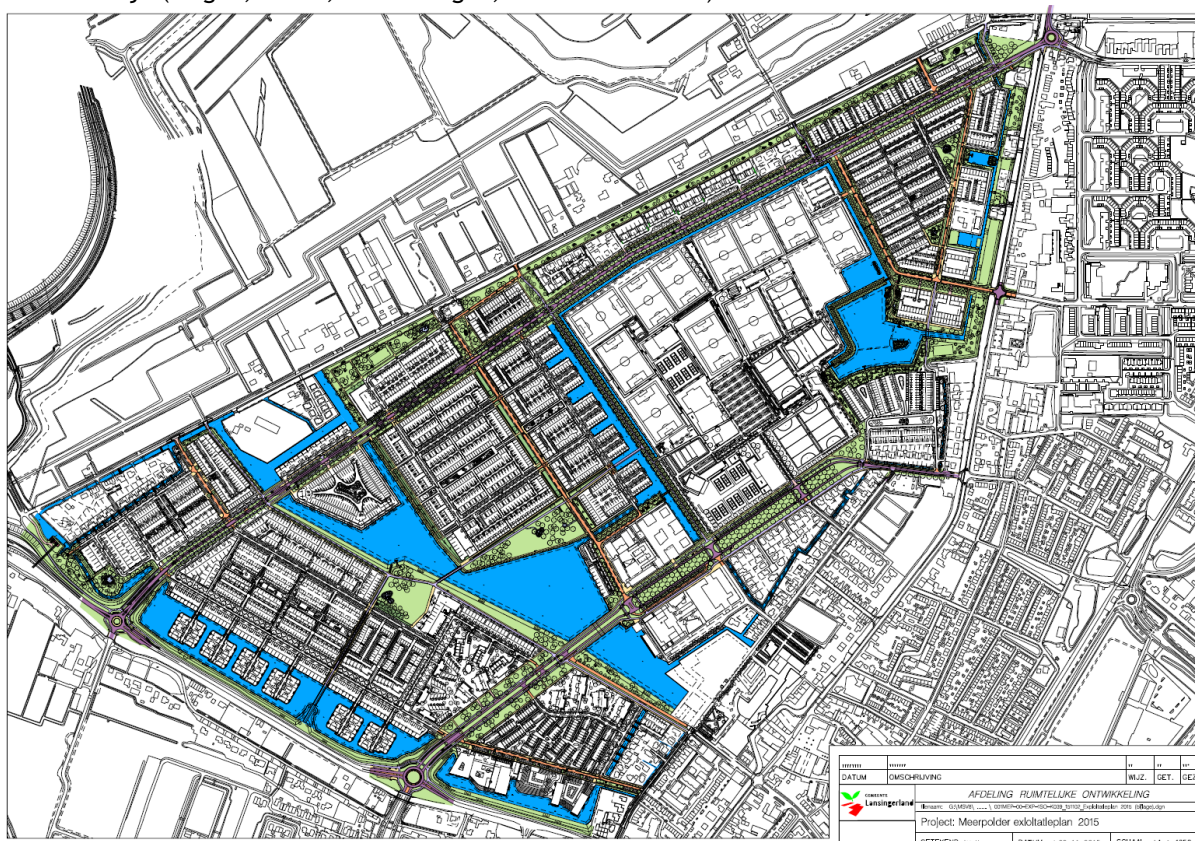
De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken (met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven) kunnen in het exploitatieplan meegenomen worden.

Voor het exploitatiegebied zijn diverse bodemonderzoeken gedaan. Op basis van deze onderzoeken is intern bij de gemeente een (globale) kostenraming opgesteld van de sanering van de bekend zijnde nog aanwezige bodemverontreinigingen. Daarnaast is rekening gehouden met de daadwerkelijk al gemaakte milieukosten in de Meerpolder. Deze zijn herleid uit de grondexploitatie Meerpolder van de gemeente Lansingerland.

De totale kosten van bodemsanering van Meerpolder zijn toegerekend aan uitwerkingsgebieden naar rato van het oppervlakte van de uitwerkingsgebieden.

Civiltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken)

De kosten voor bouw- en woonrijp maken per gebied zijn gebaseerd op de gemaakte en geraamde kosten volgens de grondexploitatie Meerpolder. De totale kosten die in de Meerpolder binnen de genoemde grondexploitatie gemaakt zijn en worden, zijn gebaseerd op onderstaande kaart waar alle werken op benoemd zijn (wegen, water, verhardingen, kunstwerken etc.):



Kaart 5: kaart civiltechnische werken Meerpolder

De kosten bouw- en woonrijp maken voor gerealiseerde uitwerkingsgebieden (WU3 (deels), WU4, WU6 t/m WU8) betreft werkelijk gemaakte kosten.

Daarnaast zijn globale/ normatieve kostenramingen gemaakt voor de 4 uitwerkingsgebieden WU 1, WU 2, WU 3 en WU 5. Deze zijn gemaakt op basis van het normatieve grondgebruik volgens paragraaf 2.4. De kostenramingen sluiten in elk geval aan op de voorschriften uit de LIOR.

Bouwrijpmaken:

Het bouwrijpmaken omvat de civiltechnische werken aan zowel de uitgeefbare kavels als de openbare ruimte. Dit betreft de voorbereiding op het bestekmatig uitvoeren van het bouwrijpmaken, waaronder met name een voorbelasting van het terrein. Daarna vindt ook het daadwerkelijk bouwrijpmaken van het gehele terrein plaats. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd conform een door het college vastgesteld Inrichtingsplan. De werkzaamheden bevatten o.a. de aanleg van:

- nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- bouwwegen

Woonrijpmaken:

Deze fase start nadat de bebouwing op de kavels zodanig gevorderd is dat ontsluiting over de definitieve verharding gewenst en verantwoord is. Hieronder vallen ook kunstwerken zoals bruggen en duikers. Ook deze werkzaamheden worden uitgevoerd conform een door het college vastgesteld Inrichtingsplan. Nu zijn de kosten nog globaal uitgerekend, en worden later definitief vastgesteld bij het uitwerkingsplan. De werkzaamheden bevatten o.a. de aanleg van:

- wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte.

Aan het eind van deze bijlage is een verschillenanalyse opgenomen, waarin de inbrengwaarden van het voorliggende plan worden vergeleken met het oorspronkelijke plan. Meest opvallende wijzingen zijn te vinden bij eigenaren:

- 23: Het metrage is behoorlijk gewijzigd. De inbrengwaarde is gecorrigeerd tegen complexwaarde (€ 50,- per m²);
- 21: door wijziging exploitatiegrens valt een deel van de kavel inclusief bestaande woning nu buiten exploitatiegebied. De inbrengwaarde van dit deel van de kavel + bestaande woning is gecorrigeerd;
- 20: door wijziging exploitatiegrens valt een deel van de kavel nu buiten exploitatiegebied. De restkavel is gewaardeerd tegen de complexwaarde met toeslag voor bijzondere geschiktheid (+€ 50,- per m²)(perceel C5578).

Plankosten

Op basis van invulling van de (concept) plankostenscan, zoals die medio 2010 is voorgesteld door het toenmalige ministerie van VROM, is de hoogte van de te verhalen plankosten per gebied bepaald. De te verhalen plankosten zijn kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en kosten voor voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (VTU). De onderbouwingen zijn in bijlage 2 opgenomen.

In het kader van de herziening van dit exploitatieplan is de berekening van de plankostenscan geactualiseerd. In de oorspronkelijke exploitatieopzet werd uitgegaan van het toerekenen naar rato van oppervlakte van plankosten van Meerpolder als geheel. In deze herziening is rekening gehouden met de raming van plankosten op basis van inputgegevens voor de uitwerkingsgebieden, die onderdeel uitmaken van het nieuwe exploitatiegebied. De resultaten van de scan zijn geïndexeerd naar 1 januari 2016.

Tijdelijk beheer

De gronden binnen het exploitatiegebied die (aangekocht zijn,) niet meer volgens het oorspronkelijk doel gebruikt kunnen worden en nog niet direct ontwikkeld worden, dienen beheerd te worden. Dit betreft ook de kosten van Onroerend zaak Belasting.

De kosten van tijdelijk beheer zijn naar rato van het oppervlakte het geheel van Meerpolder en van de uitwerkingsgebieden naar rato toegerekend aan de deelgebieden.

Planschade

Het is niet de verwachting dat (15 jaar na vaststelling van het moederplan) nog planschades toegekend zullen worden. De inschatting voor de kosten voor planschade binnen het exploitatiegebied bedraagt (daarmee) € 0,-.

Overige kosten

De kostensoortenlijst (artikel 6.2.4 Bro) maakt het ook mogelijk om 'overige kosten' te verhalen. Dit zijn:

- a) de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- b) de in artikel 6.2.3 Bro en de (in artikel 6.2.4 Bro) onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- c) de in artikel 6.2.3 en de (in artikel 6.2.4 Bro) onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;

In dit exploitatieplan zijn geen kosten opgenomen die hieronder vallen. Deze posten zijn daarmee € 0,-.

Bovenwijkse kosten en afdrachten

In het oorspronkelijke exploitatieplan was rekening gehouden met fondsbijdragen in het kader van bovenwijkse voorzieningen, gelegen buiten het plan Meerpolder. Op grond van nieuwe inzichten over de toerekenbaarheid van deze kosten is deze kostenpost bij de herziening geschrapt. Dit geldt ook voor de bijdrage aan de Stadsregio. De wet stelt als eis aan de toerekenbaarheid van dergelijke kosten, dat ook hiervoor de causaliteit en het profijt van deze kostenposten voor de bouwplannen in Meerpolder moeten worden aangetoond. Dat blijkt in de praktijk niet mogelijk.

Bouw- en woonrijp maken buiten exploitatiegebied (Bro 6.2.4.e)

Het betreft de aanlegkosten van de gedefinieerde hoofdplanstructuur van Meerpolder (HPS). De kosten van de HPS zijn verhoudingsgewijs toegerekend aan exploitatiegebieden WU1 t/m WU8. De toerekende kosten zijn gebaseerd op de verhouding woningaantal Meerpolder totaal vs. Exploitatiegebieden.

Rente

Het Bro maakt het mogelijk rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het exploitatieplan. De exploitatieopzet bestaat voor wat betreft de rente uit een tweetal componenten:

1. de rente invloed van de huidige boekwaarde, de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten. In de exploitatieopzet van het exploitatiegebied wordt met een aangenomen fasering rente berekend voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten.
2. rente op reeds geïnvesteerd vermogen (boekwaarde). Deze is geboekt in de grondexploitatie en overgenomen in het exploitatieplan.

Volledigheidshalve vermelden we dat ook renteopbrengsten worden meegenomen tegenover rentekosten, voor een gelijk percentage.

Niet verrekenbare of compensabele btw

Het Bro maakt het mogelijk niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l te verhalen. In dit exploitatieplan zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Profijt, causaliteit en proportionaliteit

Alle kosten zijn beoordeeld aan de hand van de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit. De direct aan uitwerkingsplannen toe te rekenen kosten voldoen aan de criteria voor profijt, causaliteit en proportionaliteit. Alle toegerekende kosten die zijn gemaakt in het kader van het plan Meerpolder al geheel zijn naar rato toegerekend.

Fasering opbrengsten en kosten

Voorde nog te realiseren uitwerkingsgebieden WU1 t/m WU3 (deels) en WU5 is de de volgende fasering aangehouden in de exploitatieopzet:

- (Grond)opbrengsten toekomstig programma -- periode 2016-2020
- Kosten bouwrijp maken -- periode 2016-2020
- Kosten woonrijp maken -- periode 2017-2021
- Kosten HPS, grondwerk, bodemsanering en tijdelijk beheer (prognose)-- conform GREX

Hieronder wordt een specificatie gegeven van de raming van de kosten. Deze raming bestaat uit een nominaal deel (bedragen zonder rekening te houden met prijsontwikkeling), een reëel deel (waarbij rekening is gehouden met de prijsontwikkeling) en de contante waarde (reële ramingen uitgedrukt in euro's per startdatum van de exploitatieberekening).

KOSTEN EXPLOITATIE (NOMINAAL)							
Element	Grond (Bro 6.2.3.a)	Opstal (Bro 6.2.3.b)	Sloopkosten (Bro 6.2.3.c)	Afk. zak.r. (Bro 6.2.3.d)	kosten totaal	Boekwaarde	kosten prognose
Inbrengwaarden (Bro 6.2.3.a t/m d)	€ 6.464.851	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.464.851	€ 6.464.851	€ 0
Eigenaar nr.41	€ 69.150	€ -	€ -	€ -	€ 69.150	€ 69.150	€ -
Eigenaar nr.43	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1	€ 1	€ -
Eigenaar nr.44	€ 2.366.650	€ -	€ -	€ -	€ 2.366.650	€ 2.366.650	€ -
Eigenaar nr.53	€ 53.600	€ -	€ -	€ -	€ 53.600	€ 53.600	€ -
Eigenaar nr.23	€ 965.350	€ -	€ -	€ -	€ 965.350	€ 965.350	€ -
Eigenaar nr.89	€ 633.450	€ -	€ -	€ -	€ 633.450	€ 633.450	€ -
Eigenaar nr.21	€ 136.250	€ -	€ -	€ -	€ 136.250	€ 136.250	€ -
Eigenaar nr.22	€ 193.500	€ -	€ -	€ -	€ 193.500	€ 193.500	€ -
div.	€ 1.969.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.969.000	€ 1.969.000	€ -
Eigenaar nr.20	€ 77.900	€ -	€ -	€ -	€ 77.900	€ 77.900	€ -
Bodemsanering, grondwerk e.d. (Bro 6.2.4.b)					€ 330.530	€ 321.749	€ 8.781
Bodemsanering, grondwerk e.d. (Bro 6.2.4.b) (GREX)		1	post	€ 330.530	€ 330.530	€ 321.749	€ 8.781
-		-	-	€ -	€ -	€ -	€ -
Aanleg voorzieningen (Bouw- en woonrijp maken) (Bro 6.2.4.c)					€ 4.797.776	€ 2.688.946	€ 2.108.830
Bouwrijp- en woonrijp maken		-	-	€ -	€ -	€ -	€ -
WU1		1	post	€ 733.799	€ 733.799	€ -	€ 733.799
WU2		1	post	€ 197.307	€ 197.307	€ -	€ 197.307
WU3		1	post	€ 1.161.696	€ 1.161.696	€ 221.496	€ 940.199
WU4		1	post	€ 1.751.634	€ 1.751.634	€ 1.751.634	€ -
WU5		1	post	€ 140.425	€ 140.425	€ 12.904	€ 127.521
WU6		1	post	€ 702.912	€ 702.912	€ 702.912	€ -
WU7		1	post	€ 9.124	€ 9.124	€ -	€ 9.124
WU8		1	post	€ 100.879	€ 100.879	€ -	€ 100.879
-		-	-	€ -	€ -	€ -	€ -
Maatregelen (Bro 6.2.4.d)					€ 0	€ 0	€ 0
Kosten voor toekomstige locaties (Bro 6.2.4.f)					€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoeken (Bro 6.2.4.a)					€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten (Bro 6.2.4. g t/m j)					€ 2.539.838	€ 2.539.838	€ 0
Plankosten obv plankostenscan		1	post	€ 2.539.838	€ 2.539.838	€ 2.539.838	€ -
-		-	-	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer (Bro 6.2.4.k)					€ 122.196	€ 111.124	€ 11.072
Tijdelijk beheer (GREX)		1	post	€ 122.196	€ 122.196	€ 111.124	€ 11.072
-		-	-	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade (raming) (Bro 6.2.4.l)					€ 0	€ 0	€ 0
Niet terugvorderbare BTW (Bro 6.2.4.m)					€ 0	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijp maken buiten exploitatiegebied (Bro 6.2.4.e)					€ 3.567.852	€ 3.438.665	€ 129.187
HPS		1	post	€ 3.567.852	€ 3.567.852	€ 3.438.665	€ 129.187
-		-	-	€ -	€ -	€ -	€ -
Historische rente (Bro 6.2.4.n)					€ 1.521.040	€ 1.521.040	
(berekend) Historische rentekosten					€ 1.521.040	€ 1.521.040	
-					€ -	€ -	
TOTAAL KOSTEN NOMINAAL					19.344.083	17.086.212	2.257.871

Fasering						
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
€ 2.484	€ -	€ 6.298	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 2.484	€ -	€ 6.298	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 421.766	€ 421.766	€ 421.766	€ 421.766	€ 421.766	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 146.760	€ 146.760	€ 146.760	€ 146.760	€ 146.760	€ -	€ -
€ 39.461	€ 39.461	€ 39.461	€ 39.461	€ 39.461	€ -	€ -
€ 188.040	€ 188.040	€ 188.040	€ 188.040	€ 188.040	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 25.504	€ 25.504	€ 25.504	€ 25.504	€ 25.504	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 1.825	€ 1.825	€ 1.825	€ 1.825	€ 1.825	€ -	€ -
€ 20.176	€ 20.176	€ 20.176	€ 20.176	€ 20.176	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€		

KOSTEN EXPLOITATIE (CONTANT)

Eigenaar		kosten totaal	Boekwaarde	kosten prognose
Inbrengwaarden (Bro 6.2.3.a t/m d)		€ 6.464.851	€ 6.464.851	€ 0
Eigenaar nr.41		€ 69.150	€ 69.150	€ -
Eigenaar nr.43		€ 1	€ 1	€ -
Eigenaar nr.44		€ 2.366.650	€ 2.366.650	€ -
Eigenaar nr.53		€ 53.600	€ 53.600	€ -
Eigenaar nr.23		€ 965.350	€ 965.350	€ -
Eigenaar nr.89		€ 633.450	€ 633.450	€ -
Eigenaar nr.21		€ 136.250	€ 136.250	€ -
Eigenaar nr.22		€ 193.500	€ 193.500	€ -
div.		€ 1.969.000	€ 1.969.000	€ -
Eigenaar nr.20		€ 77.900	€ 77.900	€ -
Bodemsanering, grondwerk e.d. (Bro 6.2.4.b)		€ 330.547	€ 321.749	€ 8.798
Bodemsanering, grondwerk e.d. (Bro 6.2.4.b) (GREX)		€ 330.547	€ 321.749	€ 8.798
-		€ -	€ -	€ -
Aanleg voorzieningen (Bouw- en woonrijp maken) (Bro 6.2.4.c)		€ 4.802.943	€ 2.688.946	€ 2.113.997
Bouwrijp- en woonrijp maken		€ -	€ -	€ -
WU1		€ 735.597	€ -	€ 735.597
WU2		€ 197.791	€ -	€ 197.791
WU3		€ 1.163.999	€ 221.496	€ 942.503
WU4		€ 1.751.634	€ 1.751.634	€ -
WU5		€ 140.737	€ 12.904	€ 127.833
WU6		€ 702.912	€ 702.912	€ -
WU7		€ 9.147	€ -	€ 9.147
WU8		€ 101.126	€ -	€ 101.126
-		€ -	€ -	€ -
Maatregelen (Bro 6.2.4.d)		€ 0	€ 0	€ 0
Kosten voor toekomstige locaties (Bro 6.2.4.f)		€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoeken (Bro 6.2.4.a)		€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten (Bro 6.2.4. g t/m j)		€ 2.539.838	€ 2.539.838	€ 0
Plankosten obv plankostenscan		€ 2.539.838	€ 2.539.838	€ -
-		€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer (Bro 6.2.4.k)		€ 122.222	€ 111.124	€ 11.099
Tijdelijk beheer (GREX)		€ 122.222	€ 111.124	€ 11.099
-		€ -	€ -	€ -
Planschade (raming) (Bro 6.2.4.l)		€ 0	€ 0	€ 0
Niet terugvorderbare BTW (Bro 6.2.4.m)		€ 0	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijp maken buiten exploitatiegebied (Bro 6.2.4.e)		€ 3.568.131	€ 3.438.665	€ 129.467
HPS		€ 3.568.131	€ 3.438.665	€ 129.467
-		€ -	€ -	€ -
Historische rente (Bro 6.2.4.n)		€ 1.521.040	€ 1.521.040	
(berekend) Historische rentekosten		€ 1.521.040	€ 1.521.040	
-		€ -	€ -	
TOTAAL KOSTEN CONTANT		19.349.572	17.086.212	2.263.360

1,011	1,032	1,055	1,077	1,100	1,124	1,148
Fasering						
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
€ 2.485	€ -	€ 6.313	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 2.485	€ -	€ 6.313	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 421.972	€ 422.385	€ 422.799	€ 423.213	€ 423.627	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 146.832	€ 146.975	€ 147.119	€ 147.263	€ 147.407	€ -	€ -
€ 39.481	€ 39.519	€ 39.558	€ 39.597	€ 39.636	€ -	€ -
€ 188.132	€ 188.316	€ 188.500	€ 188.685	€ 188.870	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 25.517	€ 25.542	€ 25.567	€ 25.592	€ 25.617	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 1.826	€ 1.828	€ 1.829	€ 1.831	€ 1.833	€ -	€ -
€ 20.186	€ 20.205	€ 20.225	€ 20.245	€ 20.265	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 2.912	€ 2.335	€ 1.753	€ 1.755	€ 1.171	€ 1.172	€ -
€ 2.912	€ 2.335	€ 1.753	€ 1.755	€ 1.171	€ 1.172	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 30.207	€ 29.803	€ 32.984	€ 20.219	€ 16.253	€ -	€ -
€ 30.207	€ 29.803	€ 32.984	€ 20.219	€ 16.253	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
457.576	454.523	463.849	445.187	441.052	1.172	-

Bijlage 8. Toelichting op geraamde opbrengsten

Bijlage 8. Toelichting op geraamde opbrengsten

Programma / opbrengstpotentie

- Binnen het exploitatieplan worden de totale kosten van de exploitatieopzet (de lasten) verdeeld over de eigenaren van de bouwpercelen met ontwikkelingsmogelijkheden. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen.
- De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie draagt daarmee relatief meer bij in de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie.
- Naast (grond)opbrengsten door uitgifte van gronden benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Deze bijdragen en subsidies dienen als dekking voor de kosten. Bij de bepaling van de te verhalen kosten worden de subsidies van derden dus in mindering gebracht. In dit plan is geen sprake van dergelijke bijdragen en subsidies.
- De opbrengsten waarover de kosten worden verdeeld bestaan daarmee uitsluitend uit de uitgifte van bouwrijpe gronden. In de exploitatieopzet zijn de opbrengsten voor het grootste gedeelte berekend op basis van de gerealiseerde en geprognosticeerde grondopbrengsten uit de grondexploitatie van de gemeente.
- Het uitgifteprogramma van de uit te werken gebieden (zie paragraaf 2.6) in combinatie met het gemeentelijk uitgifteprijsbeleid leidt daarbij opgeteld tot de totale (grond)opbrengsten als opgenomen in de exploitatieopzet. Met de opbrengst per eigenaar wordt de verhouding in opbrengstpotentie bepaald. Dit is dan de basis voor de kostenverdeling (zie paragraaf 5.6).
- Voor de uitwerkingsgebieden waarvoor de kosten normatief zijn berekend, zijn ook de opbrengsten normatief berekend. Hiervoor zijn de opbrengsten gebaseerd op het beschikbare uitgeefbare deel binnen het ruimtegebruik (zie paragraaf 2.6). Er is een 'standaard' woning geformuleerd met een residueel bepaalde gronduitgifteprijs. Binnen de uit te werken gebieden is het uitgeefbare deel verdeeld over deze woningen. Daarbij is waar mogelijk gezocht naar het maximale programma uit de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.
- Het programma bestaat uit een gerealiseerd en nog uit werken programma (te realiseren) programma;
- Ten aanzien van het programma zijn 'standaard' woningtypes geformuleerd welke voor (kunnen) komen in de uitwerkingsgebieden. Voor deze woningtypes is een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd ter bepaling van de (grond)opbrengst per m² kavel. Op basis van het programma (omvang en typologie) en de grondopbrengst per m² kavel is het aantal gewogen eenheden per eigenaar bepaald. Dit geldt voor zowel het gerealiseerde als het toekomstige programma;
- De omvang en typologie van het gerealiseerde programma is bepaald op basis van het kaartmateriaal (zie bijlage 6). Het betreft het programma van WU3 (deels), WU6 en WU8
- De omvang van het toekomstige (woningbouw)programma van uitwerkingsgebieden WU1 t/m WU3 (deels), WU5 en WU7 is normatief bepaald en gebaseerd op de beoogde ruimtelijke invulling (zie kaartmateriaal bijlage 6). Daarbij is het beschikbare oppervlak aan uitgeefbaar gebied leidend (zie kaarten ruimtelijke invulling uitwerkingsgebieden)

- De gehanteerde grondprijzen zijn residueel bepaald. Dit heeft geresulteerd in de volgende grondprijzen per woningtype:

Woningtype	Grondprijs per m ²
Rijwoning 5,4	€ 249
Rijwoning 5,7	€ 307
Rijwoning 6,6	€ 443
Twee onder één kapwoning	€ 467
Vrijstaande woning	€ 492
Vrije kavel	€ 495
Social EGW	€ 190

Hieronder wordt een specificatie gegeven van de raming van de opbrengsten. Deze raming bestaat uit een nominaal deel (bedragen zonder rekening te houden met prijsontwikkeling), een reëel deel (waarbij rekening is gehouden met de prijsontwikkeling) en de contante waarde (reële ramingen uitgedrukt in euro's per startdatum van de exploitatieberekening).

OPBRENGSTEN EXPLOITATIE (NOMINAAL)													
Eigenaar	gewogen eenheden	opbrengst per gew. eenheid	totaal nominaal	boekwaarde	prognose nominaal	prognose gefaseerd	Fasering						
							2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	122.278		€ 23.291.025	€ 7.433.835	€ 15.857.190	€ 15.857.190	€ 3.171.438	€ 3.171.438	€ 3.171.438	€ 3.171.438	€ 3.171.438	€ -	€ -
Eigenaar nr.43	13	€ 190	€ 2.541	€ -	€ 2.541	€ 2.541	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ -	€ -
Eigenaar nr.44	53.321	€ 190	€ 10.156.286	€ -	€ 10.156.286	€ 10.156.286	€ 2.031.257	€ 2.031.257	€ 2.031.257	€ 2.031.257	€ 2.031.257	€ -	€ -
Eigenaar nr.53	841	€ 190	€ 160.240	€ -	€ 160.240	€ 160.240	€ 32.048	€ 32.048	€ 32.048	€ 32.048	€ 32.048	€ -	€ -
Eigenaar nr.23	8.963	€ 190	€ 1.707.180	€ -	€ 1.707.180	€ 1.707.180	€ 341.436	€ 341.436	€ 341.436	€ 341.436	€ 341.436	€ -	€ -
Eigenaar nr.89	9.942	€ 190	€ 1.893.727	€ -	€ 1.893.727	€ 1.893.727	€ 378.745	€ 378.745	€ 378.745	€ 378.745	€ 378.745	€ -	€ -
Eigenaar nr.21	4.066	€ 190	€ 774.546	€ -	€ 774.546	€ 774.546	€ 154.909	€ 154.909	€ 154.909	€ 154.909	€ 154.909	€ -	€ -
Eigenaar nr.22	2.893	€ 190	€ 551.138	€ -	€ 551.138	€ 551.138	€ 110.228	€ 110.228	€ 110.228	€ 110.228	€ 110.228	€ -	€ -
Eigenaar nr.41	1.198	€ 190	€ 228.195	€ -	€ 228.195	€ 228.195	€ 45.639	€ 45.639	€ 45.639	€ 45.639	€ 45.639	€ -	€ -
GEREALISEERD	39.028	€ 190	€ 7.433.835	€ 7.433.835	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigenaar nr.20	2.013	€ 190	€ 383.336	€ -	€ 383.336	€ 383.336	€ 76.667	€ 76.667	€ 76.667	€ 76.667	€ 76.667	€ -	€ -
bijdragen en subsidies gemeente			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bijdrage provincie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bijdrage andere gebiedsexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL OPBRENGSTEN NOMINAAL			23.291.025	7.433.835	15.857.190	15.857.190	3.171.438	3.171.438	3.171.438	3.171.438	3.171.438	-	-

OPBRENGSTEN EXPLOITATIE (CONTANT)													
					discontovoet								
Eigenaar nr.	opbrengst totaal	Boekwaarde				opbrengst prognose	1,011	1,032	1,055	1,077	1,100	1,124	1,148
			€ 22.639.145	€ 7.433.835	€ 15.205.310	€ 15.205.310	Fasering						
			€	€	€	€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
			€ 2.437	€ -	€ 2.437	€ 2.437	€ 3.137.885	€ 3.102.559	€ 3.022.185	€ 2.988.161	€ 2.954.520	€ -	€ -
Eigenaar nr.43		€ 9.738.767	€ -	€ 9.738.767	€ 9.738.767	€ 503	€ 497	€ 484	€ 479	€ 473	€ -	€ -	
Eigenaar nr.44		€ 153.652	€ -	€ 153.652	€ 153.652	€ 2.009.767	€ 1.987.141	€ 1.935.663	€ 1.913.871	€ 1.892.325	€ -	€ -	
Eigenaar nr.53		€ 1.636.999	€ -	€ 1.636.999	€ 1.636.999	€ 31.709	€ 31.352	€ 30.540	€ 30.196	€ 29.856	€ -	€ -	
Eigenaar nr.23		€ 1.815.877	€ -	€ 1.815.877	€ 1.815.877	€ 337.824	€ 334.020	€ 325.367	€ 321.704	€ 318.083	€ -	€ -	
Eigenaar nr.89		€ 742.705	€ -	€ 742.705	€ 742.705	€ 374.738	€ 370.520	€ 360.921	€ 356.858	€ 352.840	€ -	€ -	
Eigenaar nr.21		€ 528.481	€ -	€ 528.481	€ 528.481	€ 153.270	€ 151.545	€ 147.619	€ 145.957	€ 144.314	€ -	€ -	
Eigenaar nr.22		€ 218.814	€ -	€ 218.814	€ 218.814	€ 109.062	€ 107.834	€ 105.040	€ 103.858	€ 102.688	€ -	€ -	
Eigenaar nr.41		€ 7.433.835	€ 7.433.835	€ -	€ -	€ 45.156	€ 44.648	€ 43.491	€ 43.002	€ 42.517	€ -	€ -	
GEREALISEERD		€ 367.578	€ -	€ 367.578	€ 367.578	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Eigenaar nr.20													
bijdragen en subsidies gemeente			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
bijdrage provincie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
bijdrage andere gebiedsexploitatie			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
TOTAAL OPBRENGSTEN CONTANT			22.639.145	7.433.835	15.205.310	15.205.310	3.137.885	3.102.559	3.022.185	2.988.161	2.954.520	-	-

Bijlage 9. Berekening exploitatiebijdrage per eigendom

De exploitatiebijdrage per eigenaar/particulier wordt verdeeld op basis van het aandeel in de totale opbrengsten uit gronduitgifte per eigenaar. Op deze "bruto" exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde in mindering gebracht, daar waar dit betrekking heeft op toekomstig uitteefbaar gebied. De resultante is de exploitatiebijdrage per eigenaar die moet worden voldaan bij de bouwvergunning. Daarnaast koopt de gemeente het toekomstig openbaar gebied, dit is een aparte betaling bij de afname hiervan. Het in mindering brengen van beide elementen resulteert in de "netto" bijdrage die deze particulier als bijdrage betaald te compensatie van de investeringen om het bestemmingsplan te realiseren.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigenaar nr.43

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	13	163,96	€ 2.075
	Aandeel uitteefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	40,68%	€ 1	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€	€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	59,32%	€ 1	€ 1
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 2.074

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigenaar nr.44

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	50.588	163,96	€ 8.294.556
	Aandeel uitteefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	46,73%	€ 2.366.650	€ 1.105.859
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€	€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	53,27%	€ 2.366.650	€ 1.260.791
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 5.927.906

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigenaar nr.53

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	798	163,96	€ 130.866
	Aandeel uitteefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	40,68%	€ 53.600	€ 21.804
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€	€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	59,32%	€ 53.600	€ 31.796
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 77.266

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigenaar nr.23

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	8.503	163,96	€ 1.394.240
	Aandeel uitteefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	40,68%	€ 965.350	€ 392.704
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€	€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	59,32%	€ 965.350	€ 572.646
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 428.890

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigenaar nr.89

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	9.432	163,96	€ 1.546.592
	Aandeel uitteefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitteefbaar	40,68%	€ 633.450	€ 257.687
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€	€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	59,32%	€ 633.450	€ 375.763
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 913.142

EXPLOITATIEBIJDRAGE:

Eigenaar nr.21

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	3.858	163,96	€ 632.566
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	57,76%	€ 136.250	€ 78.700
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	42,24%	€ 136.250	€ 57.550
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 496.316

EXPLOITATIEBIJDRAGE:

Eigenaar nr.22

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	2.745	163,96	€ 450.110
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	58,67%	€ 193.500	€ 113.525
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	41,33%	€ 193.500	€ 79.975
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 256.610

EXPLOITATIEBIJDRAGE:

Eigenaar nr.41

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	1.137	163,96	€ 186.365
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 69.150	€ 69.150
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 69.150	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 117.215

EXPLOITATIEBIJDRAGE:

GEREALISEERD

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	39.027,63	163,96	€ 6.399.135
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	61,11%	€ 1.969.000	€ 1.203.350
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	38,89%	€ 1.969.000	€ 765.650
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 4.430.135

EXPLOITATIEBIJDRAGE:

Eigenaar nr.20

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	1.909,37	163,96	€ 313.068
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 77.900	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	100,00%	€ 77.900	€ 77.900
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 235.168