

RAPPORT

Exploitatieplan Haringvlietplein fase 2

Klant: Gemeente Schouwen-Duiveland

Referentie: T&PBF6711R001D0.1

Versie: 0.1/Concept

Datum: 1 december 2017

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Postbus 151
6500 AD Nijmegen
Netherlands
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 70 00 **T**
+31 24 323 93 46 **F**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Exploitatieplan Haringvlietplein fase 2

Ondertitel:
Referentie: T&PBF6711R001D0.1
Versie: 0.1/Concept
Datum: 1 december 2017
Projectnaam: Exploitatieplan Gemeente Schouwen- Duiveland
Projectnummer: BF6711
Auteur(s): Miguel Blokland

Opgesteld door: mr. M.I. Blokland

Gecontroleerd door:

Datum/Initialen:

Goedgekeurd door:

Datum/Initialen:

Classificatie

concept



Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

Inhoud

Deel 1

Toelichting exploitatieplan Haringvliet Zierikzee	3
1 Inleiding	4
1.1 De ontwikkeling Haringvlietplein	4
1.2 Haringvlietplein fase 2	4
1.3 Doel exploitatieplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Toelichting exploitatie(plan)gebied	6
2.1 Het exploitatie(plan)gebied	6
2.2 Relatie planologische maatregel	7
2.3 De exploitatieplangrens	7
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden	7
3 Omschrijving werken en werkzaamheden	9
3.1 Omschrijving bouwrijp maken	9
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen	9
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied	9
4 De exploitatieopzet	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Parameters	10
4.3 Ruimtegebruik	11
4.4 Programma	11
4.5 Fasering	12
4.6 Kosten	12
4.7 Opbrengsten	14
4.8 Exploitatieopzet	15

Deel 2 Regels

Bijlagen

- Bijlage 1. Kaart 'Verbeelding ontwerpbestemmingsplan',
- Bijlage 2. Kaart 'Exploitatieplangrens'
- Bijlage 3. Taxatierapport Fase 2 Haringvlietplein
- Bijlage 4. Resultaten plankostenscan
- Bijlage 5. Uitgebreide exploitatieopzet
- Bijlage 6. Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 7. Inrichtingsplan openbare ruimte
- Bijlage 8. Profielenhandboek Openbare ruimte en Handboek Technische Detaillering bouw- en woonrijp Maken
- Bijlage 9. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013, gemeente Schouwen-Duiveland

Deel 1

Toelichting exploitatieplan Haringvliet Zierikzee

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling Haringvlietplein

De ontwikkeling van het Haringvlietplein kent twee fasen. In de eerste fase wordt het oostelijk deel van het plangebied herontwikkeld tot een retailgebied ten behoeve van dagelijkse boodschappen met als thema 'Food'. In fase 2 wordt het westelijk deel herontwikkeld tot een retailgebied voor Perifere Detailhandelsvestigingen, grootschalig en volumineus.

Voor fase 1 is het kostenverhaal verzekerd. De fase kan in principe, ruimtelijk gezien, zelfstandig goed functioneren. Gezien de contractuele vorderingen met de retailpartners is het wenselijk dit deel van de herontwikkeling voorspoedig op te pakken. Hiertoe zijn, in het bij dit exploitatieplan behorende bestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat', de gronden bestemd voor detailhandel. De gronden van fase 1 maken derhalve geen onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Voor fase 2 is de definitieve invulling nog niet bekend. In het bestemmingsplan wordt voor de betreffende gronden daarom de bestemming 'Detailhandel – detailhandel uit te werken' opgenomen. Ten behoeve van de definitieve uitwerking zal te zijner tijd een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Gelet op artikel 6.12 Wro is de vaststelling van een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub b niet een exploitatieplan plichtig besluit. Het exploitatieplan moet derhalve gelijktijdig met het 'moederplan' worden bekendgemaakt (artikel 6.12 lid 4).

1.2 Haringvlietplein fase 2

Met het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van Perifere Detailhandelsvestigingen, zowel grootschalig als volumineus (verder GDV / PDV) indirect planologisch mogelijk gemaakt. In afbeelding 1.1 is de begrenzing en ligging van het bestemmingsplangebied weergegeven.



Figuur 1.1, Weergave bestemmingsplan, fase 2 in rood weergegeven.

Op grond van de uitwerkingsregels uit artikel 4 van het bestemmingsplan kan maximaal 5.250m² bruto vloeroppervlakte worden gerealiseerd ten behoeve van GDV / PDV.

Hierbij dient het bedrijfsvloeroppervlakte voor perifere detailhandelsvestigingen - grootschalig minimaal 1.000m² te bedragen. Er mag gebouwd gaan worden in maximaal 2 bouwlagen.

1.3 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied Haringvlietplein fase 2 is slechts een deel van de gronden in eigendom van de gemeente Schouwen-Duiveland. Het andere deel van de gronden is in eigendom van derden. De gemeente is voornemens deze percelen primair op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot het onteigenen van de gronden.

Het bestemmingsplan voorziet, na de uitwerking, op genoemde percelen in het ontwikkelen van detailhandelvestigingen in het GDV/PDV segment met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Er is sprake van een aangewezen bouwplan zoals hierboven aangegeven. Met de eigenaren van de betreffende percelen is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het exploitatieplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningssystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening. Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 'Haringvlietplein fase 2' opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied van Haringvlietplein fase 2 maakt onderdeel uit van het te ontwikkelen retailpark Haringvlietplein.

Het retailpark ligt aan het Haringvlietplein en is gelegen in de centrumschil van Zierikzee, ten noordwesten van de oude stad. Het gebied beslaat een gedeelte van de percelen en gebouwen gelegen aan het Haringvlietplein. De begrenzing van het gehele gebied wordt gevormd door de Boerenweg aan de noordzijde, de woonbestemming aan de Boerenweg en de rotonde aan de oostzijde, Haringvlietstraat aan de zuidzijde en een noord-zuidlijn ter hoogte van het adres Haringvlietplein 5 (Kegelclub Zierikzee) begrenst de westzijde. Op onderstaande figuur is het plangebied, ten opzichte van de stad Zierikzee aangeduid en is het globale projectgebied aangegeven.



Figuur 2.1, locatie retailpark.

Op afbeelding 2.2 is de begrenzing van het exploitatieplangebied globaal weergegeven. Het betreft uitsluitend fase 2 van het retailpark. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij het exploitatieplan, opgenomen in bijlage 1.



Figuur 2.2, plangebied exploitatieplan

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Haringvlietplein en Schelphoekstraat'. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Haringvlietplein fase 2' geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het bestemmingsplangebied.

De reden hiervoor is dat de voor de gronden uit fase 1 het kostenverhaal verzekerd is. Dit plangebied vormt ruimtelijk een zelfstandig geheel. Fase 2 behoeft een nadere uitwerking op een later tijdstip maar wordt nu wel planologisch meegenomen in de vorm van een uit te werken bestemming.

Ruimtelijke en functionele samenhang

Met betrekking tot de begrenzing van exploitatiegebieden is wettelijk bepaald dat alle onderdelen van de grondexploitatie in het exploitatiegebied moeten liggen. Hierbij moet sprake zijn van ruimtelijke en functionele samenhang. Op grond van de memorie van toelichting kan hierbij de keuze worden gemaakt om onderdelen die ten dienste staan van andere locaties of die *anderszins een bovenwijkse karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, mee te nemen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen.*

In het kader van de ontwikkeling van het retailpark heeft de gemeente de ontwikkelingen van fase 1 en 2 als twee los van elkaar te onderscheiden gebieden beschouwd. De twee gebieden zijn namelijk verschillend van karakter. Er is sprake van een functioneel onderscheid. Plangebied fase 1 betreft detailhandel en fase 2 betreft GDV/PDV. In het kader van de gebieden worden de herinrichting van de Haringvlietstraat en de waterberging ten oosten van het retailpark als bovenwijkse voorziening beschouwd.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Een deel van het exploitatieplangebied is eigendom van de gemeente Schouwen-Duivenland. De overige gronden zijn in eigendom van derden. De kaart 'Eigendomssituatie' is opgenomen in bijlage 3.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar aangegeven.



Figuur 2.3, Kadastrale percelen

Eigenaar	Adres	Sectie	kad. nr.	opp. [m2]	aandeel [%]
Dhr. J. Kievit	Haringvlietplein 1	M	523	1.925	14,93%
Gemeente Schouwen-Duiveland	Haringvlietplein 2	M	610	2.432	18,87%
FGH Bank - Accon Avm beheer b.v.	Haringvlietplein 3	M	752	2.140	16,60%
Dhr. M. Boer	Haringvlietplein 4	M	611	2.467	19,14%
Zierikzeesche Kegelbond	Haringvlietplein 5	M	753	835	6,48%
Gemeente Schouwen-Duiveland	Openbaar gebied	M	886	1.383	10,73%
Gemeente Schouwen-Duiveland	Openbaar gebied	M	1524	1.709	13,26%
Totaal				12.891	100,00%

Tabel 2.1, kadastrale percelen

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente. Hiertoe heeft de gemeente het voorkeursrecht gemeenten gevestigd op de percelen.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitteefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstellen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels;
- Bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren egaliseren;
- Aanleg / aanpassen vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanpassing en, indien van toepassing, verplaatsing of aanleg van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief voor zover nodig bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten;
- Aanpassen / aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanpassen / aanleggen parkeerplaatsen met bijbehorende voet- en fietsvoorzieningen, inclusief bermen
- Planten bomen en struiken;
- aanbrengen bebording, bebakening en belijning;
- Aanleg ontsluiting van het plangebied;

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij de methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 01-01-2017. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op de grondexploitatie Haringvlietplein.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn in tabel 2 de financiële parameters weergegeven die gebruikt worden in de exploitatieopzet. De prijspeildatum is 01-01-2017.

Algemene uitgangspunten:		
Startdatum per 1 januari		2017
Einddatum per 31 december		2023
Prijspeil		1-1-2017

Rentepercentage:		
Rente	kosten	2,50%
Rente	baten	2,50%
Contante waarde factor		2,00%

Prijsindexcijfers:		
Kostenstijging		2,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Subsidies		0,00%
Overige opbrengsten		2,00%

Tabel 3.1, parameters.

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie is het grondgebruik in het plangebied gedeeltelijk detailhandel, kantoor en sport. Het bestemmingsplan staat bedrijven toe en een maatschappelijke bestemming. In de nieuwe situatie zal het plangebied gebruikt worden voor perifere detailhandel, zowel grootschalige als volumineuze detailhandelsvestigingen en parkeren.

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden is nog niet bekend. De bestemming moet nog worden uitgewerkt. Hierbij zullen de bestemmingen worden toegekend, het zal dan gaan om 'Detailhandel (GDV/PDV)', 'Verkeer' en 'Groen'. De verhouding tussen de bestemmingen is nog niet bekend. Er is wel een indicatie op grond van het beeldkwaliteits- en inrichtingsplan.

4.4 Programma

Het bestemmingsplan bepaalt dat in het uitwerkingsplan maximaal 5.250m² detailhandel GDV/PDV mag worden opgenomen. In het exploitatieplan wordt dit maximum gehanteerd.

4.5 Fasering

De realisatie van fase 2 zal plaatsvinden overeenkomstig onderstaande fasering.

fasering	1-1-2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
kosten:								
verwerving/inbrengwaarde								
algemene kosten								
bouwrijpmaken								
woonrijpmaken								
planstructureel								
plankosten								
baten:								
grondopbrengsten								

Tabel 3.2 fasering

4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

- *Profijt:* de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.
- *Toerekenbaarheid:* er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
- *Proportionaliteit:* als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten te weten:

Categorie	omschrijving	Toerekenbaarheid aan exploitatiegebied
1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie	100 %
2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100%
3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatie- gebied en een of meer exploitatie- gebieden en / of bestaand gebied	Via PPT toets

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan bedragen € 4.046.980.

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van Marc van Rijt MRICS / RRV / RT / RMT, RICS Registered Valuer, van VR-Taxatiesvastgoed uit Roermond/Amsterdam.

Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

Adres	opp. [m2]	Waardering	m2	per m2	Sloopkosten	Totaal
Haringvlietplein 1	1.925	€ 425.000	752	€ 30,00	€ 22.560,00	€ 447.560,00
Haringvlietplein 2	2.432	€ 470.000	920	€ 25,00	€ 23.000,00	€ 493.000,00
Haringvlietplein 3	2.140	€ 510.000	724	€ 30,00	€ 21.720,00	€ 531.720,00
Haringvlietplein 4	2.467	€ 710.000	1.095	€ 25,00	€ 27.375,00	€ 737.375,00
Haringvlietplein 5	835	€ 230.000	387	€ 20,00	€ 7.740,00	€ 237.740,00
Openbaar gebied	1.383	€ 1.342				€ 1.341,85
Openbaar gebied	1.709	€ 1.658				€ 1.658,15
	3092					
Totaal		€ 2.348.000,00	3.878		€ 102.395,00	€ 2.450.395,00

Tabel 3.3: inbrengwaarde

4.6.3 Planschade

Planschadekosten zijn verdisconteerd in de algemene kosten in de exploitatieberekening.

4.6.4 Voorzieningen binnen en ten dienste van het exploitatiegebied (categorie 1)

Onder de kosten van categorie 1 worden alle kosten verstaan die samenhangen met de werken en werkzaamheden in het plangebied zoals omschreven in hoofdstuk 3.

4.6.5 Voorzieningen buiten maar uitsluitend ten dienste van het exploitatiegebied (categorie 2)

Er zijn geen kosten uit de categorie 2

4.6.8 Overige kosten niet uitsluitend ten dienste van het exploitatiegebied (categorie 3)

Onder de kosten van categorie 3 wordt verstaan de kosten die samenhangen met de realisatie van de waterberging en de herinrichting van de Haringvlietstraat.

De kosten voor waterberging worden naar rato van de oppervlakte van het plangebied fase 1 en fase 2 toebedeeld.

De kosten voor de herinrichting van de Haringvlietstraat zijn voor 50% toebedeeld aan de realisatie van het retailpark. Binnen het retailpark zijn de kosten op grond van het PPT toebedeeld op grond van de oppervlakte BVO. Binnen fase 1 en 2 wordt nagenoeg een gelijke hoeveelheid bvo gerealiseerd.

Fase 1: 5.450m^2 = 51% van het totale bvo
 Fase 2: 5.250m^2 = 49% van het totale bvo

4.7 Opbrengsten

	Contante waarde per 01-01-2017
Totaal grondopbrengsten	€ 1.918.070
Totaal grondexploitatiekosten (inbrengwaarde + overige kosten)	€ 4.046.980
Af: bijdrage gemeente	€ 1.703.914
Af: bijdrage provincie	€ 397.023
Af: bijdrage overig	€ -
Totaal grondexploitatiekosten minus subsidies	€ 1.946.043
Maximaal te verhalen:	€ 1.918.070

Tabel 3.4: Opbrengsten

4.8 Exploitatieopzet

Exploitatieberekening Haringvlietplein fase 2 p.p. 1-1-2017

		Prijspeil	kosten/ opbr.- stijging	Prijspeil incl. stijging	rente-kosten	eind-waarde	Contante waarde
					2,50%		2,00%
Verwerving (inbrengwaarde)		2.450.395	0	2.450.395	462.355	2.912.750	2.535.724
BRM/WRM							
Algemene kosten		56.743	3.528	60.271	8.098	68.369	59.519
Bouwrijpmaken		621.200	2.231	623.431	100.223	723.654	629.985
Woonrijpmaken		90.833	12.562	103.395	1.178	104.573	91.037
Planstructureel		245.000	5.520	250.520	39.110	289.630	252.141
Fondsen en bijdragen		0	0	0	0	0	0
Plankostenscan		508.518	33.610	542.129	37.866	579.995	504.920
Totale kosten		3.972.689	57.451	4.030.141	648.830	4.678.971	4.073.326
Grondopbrengsten GDV		2.114.322	116.195	2.230.517	91.366	2.321.883	2.021.338
gronduitgifte		0	0	0	0	0	0
gronduitgifte		0	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0
Bijdragen							
subsidie Provincie		392.500	0	392.500	63.555	456.055	397.023
bijdrage Gemeente		1.675.000	120.211	1.795.211	162.051	1.957.262	1.703.914
0		0	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0
0		0	0	0	0	0	0
Totale Baten		4.181.822	236.406	4.418.228	316.972	4.735.199	4.122.276
SALDO BATEN -/- LASTEN		209.132	178.955	388.087	-331.859	56.228	48.950
EXPLOITATIERESULTAAT :		209.132	178.955	388.087	-331.859	56.228	48.950

Bijdrage per eigenaar

opp. [m2]	%	Adres	Kavel nr.	Eigenaar	CW opbrengsten	%	CW opbrengsten	CW kosten	CW kost./opbr.	IW	bijdrage/te ontvangen
					€ 2.021.338		€ 2.021.338	€ 1.972.388	€ 1.972.388		
1.925	14,93%	Haringvlietplein 1	M 523	Jacob Kievit	€ 301.844	14,93%			€ 294.535	€ 447.560	€ -153.025
2.432	18,87%	Haringvlietplein 2	M 610	Gemeente Schouwen-Duiveland	€ 381.343	18,87%			€ 372.108	€ 493.000	€ -120.892
2.140	16,60%	Haringvlietplein 3	M 752	FGH Bank (1/100), Accon avm beheer bv	€ 335.557	16,60%			€ 327.431	€ 531.720	€ -204.289
2.467	19,14%	Haringvlietplein 4	M 611	Martijn de Boer	€ 386.831	19,14%			€ 377.464	€ 737.375	€ -359.911
835	6,48%	Haringvlietplein 5	M 753	Zierikzeesche Kegelbond	€ 130.930	6,48%			€ 127.759	€ 237.740	€ -109.981
1.383	10,73%	Openbaar gebied	M 886	Gemeente Schouwen-Duiveland	€ 216.858	10,73%			€ 211.606	€ 1.342	€ 210.264
1.709	13,26%	Openbaar gebied	M 1524	Gemeente Schouwen-Duiveland	€ 267.975	13,26%			€ 261.486	€ 1.658	€ 259.828
12.891	100,00%				CW opbrengsten	100,00%					
					€ 2.021.338				€ 1.972.388	€ 2.450.395	€ -478.007