

EXPLOITATIEPLAN STOUGJESWIJK

GEMEENTE HOEKSCHÉ WAARD

Versie 4 december 2023

IDN; NL.IMRO.1963.EPStougjeswykOBL23-ON01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Leeswijzer	4
2. Algemene toelichting	6
2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied	6
2.2. Koppeling met planologisch besluit	6
2.3. Doel van het exploitatieplan	6
3. Grondeigenaren en verwerving	9
4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden	10
5. Exploitatieopzet en toelichting	12
5.1. Inleiding	12
5.2. Uitgangspunten exploitatieopzet	13
Kostenkant	14
5.3. Inbrengwaarden	14
5.4. Milieu werkzaamheden	14
5.5. Sloopwerkzaamheden	14
5.6. Bouwrijp maken	15
5.7. Woonrijp maken	15
5.8. Hoofdinfrastructuur en Kunstwerken	15
5.9. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	16
5.10. Plankosten	16
5.11. Overige kosten	16
5.12. Totaaloverzicht kosten	16
Opbrengstenkant	17
5.13. Programma	17
5.14. Grondopbrengsten	18
5.15. Overige opbrengsten	19
5.16. Totaaloverzicht opbrengsten	19
Algemeen	19
5.17. Parameters	19
5.18. Fasering	20
Resultaat	21
5.19. Netto contante waarde	21
5.20. Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	21

Berekening exploitatiebijdrage	22
5.21. Gewogen eenheden en bruto-bijdrage per m ² BVO	22
5.22. Exploitatiebijdrage per eigenaar	22
6. Toelichting op de Regels	23
6.1. Algemeen	23
6.2. Voorgenomen grondgebruik.....	23
6.3. Fasering en koppelingen	23
6.4. Bouwprogramma	24
6.5. Civiele werken en werkzaamheden	25
6.6. Afwijkingsmogelijkheden en verbodsbepalingen	26
7 Regels.....	27
7.1. Algemeen	27
7.2. Voorgenomen grondgebruik.....	31
7.3. Fasering en koppelingen	31
7.4. Bouwprogramma	32
7.5. Civiele werken en werkzaamheden	34
7.6. Afwijkingsmogelijkheden en verbodsbepalingen	36
8 Bijlagen	37

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de gemeente Hoeksche Waard ligt een belangrijke woningbouwopgave om aan de verwachte woningbehoefte te voldoen. Op één locatie ligt een kans om een hele nieuwe wijk te realiseren: de zogenaamde Stougjeswijk. Dit gebied van ongeveer 77 hectare ligt aan de ene kant tegen de kern van Oud-Beijerland aan, en wordt aan de andere kant omringd door de N217. Het is nu een voornamelijk agrarisch gebied (deels in gebruik voor tuinbouw) met verspreid liggende bedrijfsbestemmingen en enkele woon- en maatschappelijke bestemmingen.

In de nieuwe Stougjeswijk is er ruimte voor maximaal 2.485 nieuwe woningen, waarvan 10% in bijzondere woonvormen met in ieder geval 6 woonwagenstandplaatsen, in verschillende categorieën, waaronder minimaal 30% sociale huurwoningen (746 woningen) én 40% betaalbare huur- en koopwoningen (994 woningen). Van deze 994 woningen worden minimaal 249 woningen in de categorie betaalbare huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast komen er nieuwe groenvoorzieningen, een R-net busbaan, een school en andere commerciële- en maatschappelijke voorzieningen.

Het initiatief voor deze ontwikkeling komt van een aantal marktpartijen, dat een groot deel van de gronden in het gebied in eigendom heeft (6 van de 8 eigendommen als aangegeven op de kaart in bijlage 2 'Exploitatieplan Stougjeswijk Eigendommenkaart'). Deze marktpartijen zijn al enige tijd met de gemeente over de beoogde ontwikkeling in gesprek zijn. Middels deze gesprekken zijn er kaders voor de woningbouwontwikkeling vastgesteld en is er afgesproken dat de gemeente hierbij faciliterend optreedt; de marktpartijen dragen de (financiële) verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling.

De gemeente ondersteunt de beoogde woningbouwontwikkeling en heeft in dat kader ook met succes twee subsidies aangevraagd om het financiële tekort van het beoogde project op te vangen. Het gaat om subsidies uit het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan Hoeksche Waard (RVVP) en de Woningbouwimpuls (WBI) van het Rijk. Aan beide subsidies zijn voorwaarden verbonden waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

Er is op dit moment nog onzekerheid over het verkrijgen van volledige grip op de gronden door de initiatiefnemende marktpartijen. Binnen het exploitatiegebied is er namelijk nog een privaat eigendom waarop woningbouw is voorzien welke nog niet in eigendom is van de initiatiefnemende marktpartijen. Verder loopt er een hoofdwatgang door het exploitatieplangebied, in eigendom van het Waterschap, die op een aantal plekken verbreed zal worden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling.

Daarnaast wordt er met de marktpartijen gewerkt aan een anterieure overeenkomst (AO). Echter, de AO is alleen privaatrechtelijk bindend jegens deze (medeondertekenende) partijen en de AO is op het moment van ter visie legging van het bestemmingsplan (BP) nog niet afgerond en ondertekend. Hierdoor heeft de gemeente de kosten die zij maakt niet anderszins verzekerd en is zij genoodzaakt een exploitatieplan vast te laten stellen. Daarnaast wil de gemeente middels het exploitatieplan bepaalde locatie-eisen borgen voor de beoogde ontwikkeling. Het voorliggende exploitatieplan zorgt voor het publiekrechtelijk verankeren hiervan.

Parallel hieraan is een nieuw bestemmingsplan 'Stougjeswijk' opgesteld waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit exploitatieplan hangt samen met dit bestemmingsplan en is tegelijkertijd in procedure gebracht.

1.2. Leeswijzer

Een exploitatieplan bestaat uit een toelichting en regels. Deze zijn als volgt opgenomen en uitgewerkt in dit exploitatieplan:

2. Algemene toelichting
3. Grondeigenaren en verwerving
4. Omschrijving van werken en werkzaamheden
5. Exploitatieopzet

6. Toelichting op de regels
7. Regels
8. Bijlagen

2. Algemene toelichting

Dit hoofdstuk omschrijft de scope, de procedure en het doel van dit exploitatieplan.

2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatieplan heeft betrekking op het gebied als aangegeven in bijlage 1 'Exploitatiegebied Stougjeswijk Exploitatiegrens'. Binnen deze grenzen vindt de voorgenomen ontwikkeling van Stougjeswijk plaats. Deze begrenzing sluit tevens aan bij de begrenzing van het bestemmingsplan 'Stougjeswijk'. De locatie ligt aan de Stougjesdijk, aan de oostkant van de kern Oud-Beijerland, aansluitend op de bestaande woonwijk 'Poortwijk'.

2.2. Koppeling met planologisch besluit

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Stougjeswijk'. Met dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hierbij geldt dat tot en met fase 4 (zie bijlage 5 'Exploitatieplan Stougjeswijk Faseringskaart') alle uitgeefbare gronden in beginsel rechtstreeks van bouwtitels worden voorzien. Voor de overige fasen geldt momenteel nog een bouwverbod als aangegeven in artikel 12 lid 1 van het bestemmingsplan. Dit verbod wordt opgeheven wanneer de benodigde woningaantallen in de dan actuele gemeentelijke woningbouwprogrammering zijn opgenomen.

In het exploitatieplan zijn de bestemmingen die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan vertaald naar een meer gedetailleerder voorgenomen grondgebruik, in lijn met het in bijlage 10 opgenomen 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk' (hierna: Beeld- en Inrichtingsregieplan). Dit is enerzijds om de exploitatiebijdrage per eigenaar te kunnen bepalen. Anderzijds wenst de gemeente hiermee meer te kunnen sturen op de verdere uitvoering van de ontwikkeling zelf.

Daarom zijn er in het exploitatieplan locatie-eisen opgenomen. Deze locatie-eisen zien toe op het grondgebruik, de fasering, het programma en de civiele werken en werkzaamheden. Hiermee worden aanvullende regels op het bestemmingsplan voorgeschreven, voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling Stougjeswijk. Dit heeft als doel het borgen van een goede ruimtelijke ontwikkeling, waarbij onder meer rekening is gehouden met:

- De voorwaarden van verleende subsidies voor de ontwikkeling;
- De regionale woningbouwprogrammering van de provincie Zuid-Holland;
- Overige doelstellingen van de gemeente en andere publieke partijen.

2.3. Doel van het exploitatieplan

Een gemeente maakt kosten om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Hoeveel kosten zij maakt, hangt onder andere af van haar grondpositie in het te ontwikkelen gebied en de manier waarop wordt samengewerkt met ontwikkelende partijen.

In het geval van Stougjeswijk kiest de gemeente Hoeksche Waard voor een volledig faciliterende rol. Dit betekent dat marktpartijen het initiatief nemen om plannen te maken en deze tot ontwikkeling te brengen. De gemeente beperkt zich tot een kaderstellende, toetsende en adviserende rol. Dit is het geval bij de totstandkoming van de plannen tot nu toe, bijvoorbeeld als het gaat om de totstandkoming van het bestemmingsplan, en is ook het uitgangspunt voor de daadwerkelijke realisatie van het project in de komende jaren.

Ondanks een faciliterende rol, zorgt het mogelijk maken van deze ruimtelijke ontwikkeling dus voor kosten bij de gemeente. Het verhalen van deze kosten is momenteel niet anderszins verzekerd, wat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zorgt voor de plicht van het opstellen van een exploitatieplan.

Een exploitatieplan mag bovendien locatie-eisen voorschrijven door middel van bindende regels. De gemeente Hoeksche Waard wil zekerheid over het grondgebruik binnen het exploitatiegebied, de fasering van de ontwikkeling, de hoofdlijnen van het programma dat wordt gerealiseerd en de manier waarop civiele en andere werken en werkzaamheden aan het toekomstige openbaar gebied worden uitgevoerd. Deze aspecten zijn in dit exploitatieplan vastgelegd.

Samengevat verzekert dit exploitatieplan de publiekrechtelijke basis voor het kostenverhaal en de wijze waarop sturing wordt gegeven aan het grondgebruik door middel van regels wat betreft locatie-eisen.

2.3.1 *Status van dit exploitatieplan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet*

Het exploitatieplan is een instrument onder de Wro teneinde het publiekrechtelijk verzekeren van het kostenverhaal. Onder de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 is ingegaan, krijgt dit instrument een andere vorm. Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt namelijk rechtstreeks geïntegreerd in het gemeentelijk omgevingsplan, er is dan geen apart exploitatieplan meer.

Het voorliggende ontwerpexploitatieplan is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd, in samenhang met het ontwerpbestemmingsplan 'Stougjeswijk'. Het overgangsrecht bepaalt in dat geval dat het oude recht, de Wro, van toepassing is. Het exploitatieplan is, na de terinzagelegging daarvan, daarom op grond van de Wro vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de status van het onder de Wro vastgestelde exploitatieplan wel veranderd, alsmede de wijze waarop de inhoud daarvan eventueel wordt herzien.

Allereerst is het vastgestelde exploitatieplan automatisch onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het is hiermee niet meer mogelijk om op de oude voet een herziening van het exploitatieplan te realiseren. Een herziening van het exploitatieplan is een wijziging van het omgevingsplan geworden. Daarop zijn in beginsel de regels voor wijziging van het omgevingsplan van toepassing. De hoofdregel is dat bij een wijziging van het omgevingsplan die betrekking heeft op regels in het exploitatieplan, alle voor die locatie geldende regels uit het exploitatieplan vervallen. De gemeenteraad moet die regels dus vervangen door een complete nieuwe set regels. Op die wijziging is de Omgevingswet van toepassing. De wijziging zal dus de regels in het exploitatieplan (in het tijdelijk deel van het omgevingsplan) vervangen door kostenverhaalregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan en zo nodig door nieuwe regels over fasering, grondgebruik, programma en civiele werken en werkzaamheden. Bij dit exploitatieplan gaat het om de regels als opgenomen in Hoofdstuk 7.

Onder de Omgevingswet is de verplichting van het jaarlijks herzien van het exploitatieplan niet meer van toepassing, zoals dat wel gold onder de Wro. Dit heeft invloed op het financiële deel van dit exploitatieplan. Het ligt wel voor de hand om periodiek voor dit kostenverhaalsgebied (onder de Wro: exploitatiegebied) de kosten en opbrengsten en daarmee de kostenverhaalbijdrage (onder de Wro: exploitatiebijdrage) te actualiseren. Hiervoor zal een volledige wijzigingsprocedure van het omgevingsplan, waar de kostenverhaalregels onder de Omgevingswet worden opgenomen, moeten worden doorlopen.

In contrast tot de Wro, stelt de Omgevingswet daarnaast geen vast tijdstip voor de eindafrekening van het kostenverhaal voor het gehele kostenverhaalsgebied. Het omgevingsplan moet wel regels bevatten over de eindafrekening op grond van Artikel 13.14 lid 1 onder e onder de Omgevingswet. Dit is maximaal één jaar na het uitvoeren van alle werken en werkzaamheden binnen het kostenverhaalsgebied. Bij de eerste herziening van dit exploitatieplan, zullen dergelijke regels worden opgenomen in het omgevingsplan. In ieder geval zullen de kostenverhaalbijdragen bij de eindafrekening worden herberekend en worden terugbetaald indien het verschil meer dan vijf procent is ten opzichte van de geïnde kostenverhaalbeschikkingen. Hierbij geldt dat alles boven deze vijf procent zijnde wordt terugbetaald aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

2.3.2 *Totstandkoming van dit exploitatieplan*

Het exploitatieplan in de volgende stappen opgesteld:

1. Opstellen kaartmateriaal met ruimtegebruiksinformatie

Het kaartmateriaal voor het exploitatieplan (zie bijlage 1 t/m 8) is gebaseerd op het Beeld- en Inrichtingsregieplan (zie bijlage 10) en het bestemmingsplan.

2. Uitvoeren onafhankelijke taxatie

Voor de raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke en deskundige taxateur. Voornoemd kaartmateriaal is als input voor de taxatie beschikbaar gesteld aan de taxateur.

3. Opstellen exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgesteld, waarbij voornoemd kaartmateriaal en de onafhankelijke taxatie als input is gebruikt.

4. Opstellen regels

De regels zijn opgesteld op basis van de gemeentelijke uitgangspunten en eerder gemaakte keuzes voor de Stougjeswijk in samenspraak met de marktpartijen waarmee de gemeente al aan tafel zit.

3. Grondeigenaren en verwerving

De eigendomssituatie is (op peildatum 16-11-2023) aangegeven op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Eigendommenkaart' (bijlage 2). De eigenaren die aanwezig zijn in het exploitatiegebied zijn aangeduid met een nummering. Behalve eigenaar 5 (gronden in eigendom van het waterschap Hollandse Delta) betreft het private eigenaren.

Met het overgrote deel van de private eigenaren wordt gewerkt aan overeenstemming middels een anterieure overeenkomst. Het doel van deze anterieure overeenkomst is het vastleggen van nadere afspraken, waarbij het uitgangspunt is dat de gemeente, zoals hiervoor beschreven, een faciliterende rol inneemt. Er is één privaat eigendom binnen het exploitatiegebied welke niet in handen is van de voorgenoemde private eigenaren. Hiermee zijn tot dusver geen nadere afspraken gemaakt.

Eigenaren binnen het exploitatiegebied zijn in principe vrij om op basis van de eisen uit het bestemmingsplan en exploitatieplan over te gaan tot zelfrealisatie óf de gronden te verkopen aan een andere partij die overgaat tot zelfrealisatie. In het uiterste geval kan de gemeente de afweging maken om zelf minnelijk te verwerven of over te gaan tot onteigening, met als doel het volledige project Stougjeswijk doorgang te geven.

4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Dit hoofdstuk omschrijft de uit te voeren werken en werkzaamheden in het aangegeven exploitatiegebied, op basis van het voorgenomen grondgebruik zoals aangeduid in bijlage 4 'Exploitatieplan Stougjeswijk Ruimtegebruikskaart'. Dit zijn de uitgangspunten voor de voorziene kostensoorten die geraamd zijn in de exploitatieopzet.

4.1. Sloopwerkzaamheden

Onder de sloopwerkzaamheden worden de volgende werkzaamheden voorzien:

- Sloop van bestaande opstallen, inclusief ondergrondse obstakels. Deze zijn met rood gearceerd in bijlage 8 'Exploitatieplan Stougjeswijk Sloopobjecten';
- Opruimen van het terrein;
- Opruimen/Frezen van de verharding rondom de bestaande opstallen.

4.2. Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken worden de volgende werkzaamheden voorzien:

- Voorbelasten en ophogen van gronden;
- Grondwerk bestaande uit verwerken en ontgraven van grond en het aanbrengen van verticale drainage;
- Aanleggen van bouwstraten;
- Aanleggen van droogweer- en hemelwaterafvoer (DWA en HWA);
- Realiseren van huisaansluiting op het riool;
- Plaatsen van duikers;
- Realiseren van een pompemaal met persleiding t.b.v. het rioolsysteem.

4.3. Woonrijp maken

Onder woonrijp maken worden de volgende werkzaamheden voorzien:

- Aanleggen woonstraten inclusief trottoir;
- Aanleggen parkeerplaatsen op maaiveld;
- Aanbrengen straatverlichting en -meubilair;
- Aanleg groen binnen de bouwvelden;
- Aanplanten van bomen en struiken;
- Aanleggen van verschillende speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken;
- Plaatsen van ondergrondse vuilcontainers;
- Plaatsen van een geluidswal.

4.4. Hoofdinfrastructuur en kunstwerken

Onder de hoofdinfrastructuur en kunstwerken worden de volgende werkzaamheden voorzien:

- Aanleg hoofdontsluiting;
- Aanleg fietspaden;
- Aanleg hoofdgroenstructuur;
- Aanleg water met beschoeiing;
- Aanbrengen verlichting;
- Realiseren bruggen voor langzaam verkeer;
- Aanleg wijkontsluitingsbrug;
- Aanleg fietsbruggen;
- Plaatsen kademuren + hekwerk;
- Aanleg 'Eeuwkanal' (voorheen 'Het Krekeneiland');
- Aanleg R-Net tracé inclusief brug over bestaande Kreek;

- Aansluiting op de bestaande infrastructuur;
- Aanpassing bestaande infrastructuur;
- Aanleg fietstunnel inclusief hellingsbanen onder de N217;
- Aanleg snelfietspad;
- Aanpassingen rotondes.

5. Exploitatieopzet en toelichting

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 van de Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder (indien van toepassing) een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot en met 3 bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil oktober 2023 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In dit hoofdstuk worden allereerst de kosten- en opbrengstenposten een voor een toegelicht en onderbouwd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende kosten- en opbrengstensoorten:

Kostenkant

- verwerving
- milieu werkzaamheden
- sloopwerkzaamheden
- bouwrijp maken
- woonrijp maken
- hoofdinfrastructuur/kunstwerken
- bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
- plankosten

Opbrengstenkant

- grondopbrengsten
- overige opbrengsten

De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Tenzij anders vermeld geldt dat de investeringen worden gedaan ten behoeve van het exploitatiegebied. Ze zijn daarmee volledig toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

Na de toelichting op de kosten en opbrengsten zullen de fasering en parameters voor de exploitatieopzet worden toegelicht, welke invloed hebben op het resultaat. Tot slot zal de berekening van de exploitatiebijdrage worden toegelicht.

5.2. Uitgangspunten exploitatieopzet

5.2.1. Ruimtegebruik

In bijlage 1 'Exploitatieplan Stougjeswijk Exploitatieplangrens' is het ruimtegebruik in de huidige situatie (d.d. 21 november 2023) weergegeven. De huidige bestemmingen van de gronden binnen het exploitatiegebied betreffen: agrarisch, bedrijf, maatschappelijk en wonen – Linten. In de toekomst zal het gebied worden getransformeerd naar hoofdzakelijk 'wonen' en 'gemengd gebied'. Verder zal het gebied bestaan uit groen-, verkeers- en waterbestemmingen. Om tot de exploitatieberekening te komen, is uitgegaan van het ruimtegebruik zoals is weergegeven in bijlage 4 'Exploitatieplan Stougjeswijk Ruimtegebruiksk kaart'. De vertaling naar vierkante meters van deze ruimtegebruiksk kaart is opgenomen in tabel 5.1.

TABEL 5.1: RUIMTEGEBRUIK

Omschrijving	Oppervlakte (m²)
Bruto exploitatiegebied	769.703
Te handhaven	- 0
Netto exploitatiegebied	769.703
Busbaan	17.567
Fietspad	40.816
Groen	230.930
Parkeren	20.109
Voetpad	7.090
Water	66.311
Wegen	77.609
Subtotaal openbaar gebied	460.432
Uitgeefbaar gebied	271.385
Uitgeefbaar gebied - groen	702
Uitgeefbaar gebied - parkeren	13.133
Uitgeefbaar gebied - verharding en achterpad	24.051
Subtotaal uitgeefbaar	309.271
Totaal	769.703

5.2.2. Eigendomssituatie

In bijlage 2 'Exploitatieplan Stougjeswijk Eigendommenkaart', d.d. 16 november 2023, is de eigendomsverdeling weergegeven. In tabel 5.2 is de eigendommenkaart onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar. In tabel 5.3 is per eigenaar de verhouding uitgeefbaar en openbaar weergegeven.

TABEL 5.2: EIGENDOMSSITUATIE

Eigenaar	Oppervlakte (m²)
1	99.289
2	41.517
3	24.996
4	280.744
5	37.863
6	3.690
7	45.500
8	236.104
Totaal	769.703

TABEL 5.3: VERHOUDING UITGEEFBAAR EN OPENBAAR GEBIED

Eigenaar	Uitgeefbaar (m ²)	Openbaar (m ²)
1	21%	79%
2	51%	49%
3	59%	41%
4	46%	54%
5	0%	100%
6	27%	73%
7	41%	59%
8	44%	56%

Kostenkant

5.3. Inbrengwaarden

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer J.R. van der Kooij RT, Register Taxateur NRVt. De inbrengwaarden zijn opgenomen in bijlage 11 'Taxatierapport inbrengwaarderaming exploitatieplan Stougjeswijk'. De waarderingsgrondslag van de inbrengwaarden betreft de werkelijke waarde. Onder werkelijke waarde wordt begrepen: conform artikel 40b Onteigeningswet (Ow) de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed, waarbij wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

Conform het taxatierapport zijn er geen kosten verbonden aan het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Een overzicht van de totale inbrengwaarde van de grond en opstallen per eigenaar is weergegeven in tabel 5.4.

TABEL 5.4: INBRENGWAARDE GROND EN OPSTALLEN

Eigenaar	Inbrengwaarde grond + opstallen en bijzonder rechten en lasten
1	€ 9.900.785
2	€ 3.955.045
3	€ 2.381.540
4	€ 30.632.380
5	€ 25.367.585
6	€ 1.089.046
7	€ 590.000
8	€ 4.608.985
Totaal	€ 78.525.366

5.4. Milieu werkzaamheden

In de exploitatieopzet is uitgegaan van een stelpost voor onderzoekskosten ter hoogte van € 731.016, --. Om tot ontwikkeling te komen zullen de nodige onderzoeken met betrekking tot onderwerpen zoals bodem, geluid, lucht, flora en fauna, planschade etc. uitgevoerd moeten worden.

5.5. Sloopwerkzaamheden

Binnen het exploitatiegebied zijn de nodige opstallen gesitueerd, die gesloopt zullen moeten worden om de ontwikkeling van het project Stougjeswijk te kunnen realiseren. In bijlage 8 'Exploitatieplan Stougjeswijk Sloopobjecten' is aangegeven om welke opstallen het gaat. De vertaling van deze slooptekening in vierkante

meters per fase is opgenomen in tabel 5.5 (60.157 m² in totaal). De kosten voor het slopen van opstallen worden in totaal geraamd op € 639.428, --.

TABEL 5.5: TE SLOPEN OPPERVLAKTES (M²)

Functie	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Fase 6	Totaal
Kas	3.840	-	-	-	20.000	13.378	37.218
Loods	-	-	-	17	2.257	9.577	11.851
Woning	-	-	-	119	97	-	216
Waterbassin	-	-	-	-	5.208	5.674	10.882
Totaal	3.840	-	-	136	27.562	28.629	60.167

Naast het slopen van opstallen worden ook de kosten voor het opruimen van het terrein en het verwijderen van bestaand asfalt onder sloopwerkzaamheden gerekend. Deze kosten bedragen in totaal € 1.085.262, --. De totale sloopwerkzaamheden zijn daarmee geraamd op € 1.724.690, --. Dit bedrag is inclusief 10% aan onvoorziene kosten.

5.6. Bouwrijp maken

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals weergegeven in tabel 5.1, is een raming opgesteld voor de kosten bouwrijp maken. Het in tabel 5.1 aangegeven ruimtegebruik is gekoppeld aan kengetallen voor civieltechnische werkzaamheden. Deze kengetallen zijn gebaseerd op Bouwkostenkompas of komen uit een civieltechnisch prijzenboek. In gevallen waar er geen kengetallen beschikbaar waren is er gebruik gemaakt van een stelpost op basis van ervaringskennis. Er zijn kosten geraamd voor de volgende werkzaamheden: voorbelasten, grondwerk, aanleggen bouwwegen, aanleggen DWA- en HWA-riool, aanleggen huisaansluitingen, aanleggen betonnen duikers zonder brugelement en aanleggen pompgemaal met persleiding ten behoeve van de riolering. De totale kosten voor het bouwrijp maken bedragen € 27.607.632, --. Dit bedrag is inclusief 10% aan onvoorziene kosten.

5.7. Woonrijp maken

Ook voor het ramen van de kosten voor het woonrijp maken is gebruik gemaakt van de ruimtegebruiksk kaart (bijlage 4) welke numeriek is vertaald in tabel 5.1. Hier zijn kengetallen voor civieltechnische werkzaamheden aan gekoppeld. Deze kengetallen zijn afkomstig van Bouwkostenkompas of komen uit een civieltechnisch prijzenboek. In gevallen waar er geen kengetallen beschikbaar waren is er gebruik gemaakt van een stelpost op basis van ervaringskennis. Er zijn kosten geraamd voor de volgende werkzaamheden: aanleg woonstraten, aanleg parkeerplaatsen op maaiveld, plaatsen verlichting en straatmeubilair, planten van bomen en struiken, aanleg speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken, plaatsen van (ondergrondse) vuilcontainers en het plaatsen van een geluidswal. De totale kosten voor het woonrijp maken bedragen € 11.506.040, --. Dit bedrag is inclusief 10% aan onvoorziene kosten.

5.8. Hoofdinfrastructuur en Kunstwerken

De kosten van de hoofdinfrastructuur en kunstwerken zijn geraamd op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals weergegeven in tabel 5.1. Hiervoor zijn kengetallen gebruikt die afkomstig zijn van Bouwkostenkompas en een civieltechnisch prijzenboek. In gevallen waar er geen kengetallen beschikbaar waren is er gebruik gemaakt van een stelpost op basis van ervaringskennis. Voor de specifieke kostenposten: R-Net tracé, de fietstunnel en het snelfietspad is een aparte kostenraming opgesteld door Royal HaskoningDHV. Deze kostenraming is terug te vinden in bijlage 12 'Overzicht kostenramingen civiele werken'. Deze raming bevat ook kostenposten zoals sloopwerkzaamheden en grondwerk. Om dubbeltellingen te voorkomen is er voor gekozen deze kostenposten respectievelijk onder de hierboven genoemde kostensoorten sloopwerkzaamheden en bouwrijp maken mee te nemen. Deze kostenposten zijn dus uit de raming van Royal HaskoningDHV geschrapt. Op deze manier is getracht de exploitatieopzet zo overzichtelijk mogelijk te houden. Ook deze aangepaste ramingen zijn opgenomen in bijlage 12 'Overzicht kostenramingen civiele werken'.

Onder de kostensoort hoofdinfrastructuur en kunstwerken zijn kosten geraamd voor de volgende werkzaamheden: aanleg hoofdontsluiting, aanleg fietspaden, aanleg hoofdstructuurgroen, aanleg water met lichte beschoeiing, aanleg openbare verlichting, aanleg langzaamverkeersbruggen, aanleg wijkontsluitingsbrug,

aanleg fietsbruggen, plaatsen kademuren en hekwerk, aanleg 'Eeuwkant', aanleg R-Net tracé, aansluiting en aanpassing bestaande infrastructuur, aanleg fietstunnel, aanleg snelfietspad en aanpassingen rotondes. De totale kosten voor de hoofdinfrastructuur en kunstwerken bedragen € 36.222.269, --. Dit bedrag is inclusief 10% aan onvoorziene kosten.

De fietstunnel en rotondes liggen (gedeeltelijk) buiten het exploitatiegebied. De kosten voor de fietstunnel en beide rotondes zijn echter wel voor 100% toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

Voor de volledigheid is er een overzicht van de in paragraaf 5.6 t/m 5.8 genoemde hoeveelheden, eenheidsprijzen en totale kosten opgenomen in bijlage 12 'Overzicht kostenramingen civiele werken'.

5.9. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Conform gemeentelijk beleid vastgelegd in de 'Nota Kostenverhaal 2020 gemeente Hoeksche Waard' wordt er bij nieuwe ontwikkelingen een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in rekening gebracht. Op basis van het bouwprogramma, bestaande uit 2.485 woningen en circa 2.000 m² kavel aan commerciële voorzieningen (maatschappelijke voorzieningen behoeven geen bijdrage), dient de ontwikkeling van Stougjeswijk in totaal voor € 3.628.336, -- bij te dragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

5.10. Plankosten

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan van kracht. Deze regeling verplicht de toepassing van een plankostenscan om de maximaal te verhalen plankosten middels het exploitatieplan te berekenen. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

Voor de raming van de binnenplanse plankosten is de laatste versie van de plankostenscan (2023) gehanteerd. De uitgangspunten en uitkomsten zijn terug te vinden in bijlage 13 'Plankostenscan'. In totaal bedragen de binnenplanse plankosten € 15.263.645, --. De bovenplanse plankosten worden niet meegenomen binnen de systematiek van de ministeriële regeling plankosten. Om die reden zijn de VTU-kosten over de bovenplanse kosten apart geraamd. Hierbij is uitgegaan van 22% over de investeringskosten. Dit komt neer op een bedrag van € 1.074.978, --. In tabel 5.6 is een totaaloverzicht van de plankosten opgenomen.

TABEL 5.6: OVERZICHT PLANKOSTEN

Plankosten	Kosten (euro's)
Plankosten binnenplans	€ 8.038.718
VTU over binnenplanse kosten	€ 7.224.927
VTU over bovenplanse kosten	€ 1.074.978
Totaal	€ 16.338.623

5.11. Overige kosten

Er zijn in deze exploitatieopzet geen kosten onder de kostensoort 'overige kosten' opgenomen.

5.12. Totaaloverzicht kosten

In tabel 5.7 is een totaaloverzicht van de kosten opgenomen. Voor de volledigheid is ook de relatie met de verschillende artikelen uit het Bro in deze tabel opgenomen.

TABEL 5.7: SAMENVATTING KOSTEN IN EXPLOITATIEOPZET

Kostensoort	Relatie artikel(en) Bro	Kosten (euro's)
Verwervingen	6.2.3 a+b	€ 78.525.092
Onderzoeken	6.2.4 a	€ 731.016
Sloopkosten	6.2.3 d	€ 1.724.690
Bouwrijp maken	6.2.4 b	€ 27.607.632
Woonrijp maken	6.2.4 c	€ 11.506.040
Hoofdinfrastructuur + kunstwerken (binnenplans)	6.2.4 c	€ 31.336.007
Hoofdinfrastructuur + kunstwerken (bovenplans)	6.2.4 e	€ 4.886.262
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	6.2.4 e	€ 3.628.336
Plankosten	6.2.4 g+h+i+j	€ 16.338.623
Totaal		€ 176.283.698

Opbrengstenkant

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

5.13. Programma

Het programma bestaat uit circa 8.000 m² BVO aan maatschappelijke voorzieningen, circa 2.000 m² BVO aan commerciële voorzieningen en 2.485 woningen. Dit programma is aangegeven in bijlage 6 'Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen' en bijlage 7 'Exploitatieplan Stougjeswijk Uitgiftecategorieën'. In tabel 5.8 is het bouwprogramma uitgesplitst naar verschillende (woning)typologieën.

TABEL 5.8: PROGRAMMATABEL

Vastgoedtype	Aantallen	BVO
Eengezinswoningen		
Rug-aan-rugwoning betaalbaar	44	105,0
Beneden-bovenwoning sociaal	46	95,0
Beneden-bovenwoning betaalbaar	46	84,0
Rijwoning 3,6 sociaal	20	105,3
Rijwoning 3,9 sociaal	70	110,0
Rijwoning 3,9 betaalbaar	70	110,0
Rijwoning 4,2 sociaal	78	115,0
Rijwoning 4,2 betaalbaar	196	115,0
Rijwoning 4,5 sociaal	70	120,0
Rijwoning 4,5 betaalbaar	96	120,0
Rijwoning 4,8 sociaal	84	145,0
Rijwoning 4,8 betaalbaar	70	145,0
Rijwoning 5,1	60	155,0
Rijwoning 5,4	81	155,0
Rijwoning 5,7	92	175,0
Rijwoning senioren 6,6	88	175,0
2^1-kap S 6,0	74	186,7
2^1-kap M 6,6	56	200,0
2^1-kap L 7,2	78	214,0
Vrijstaand L	77	200,0
Vrijstaand XL	60	205,0
Meergezinswoningen		
Appartement XS - studio sociaal	30	35,0
Appartement S - tweekamer sociaal	342	35,0
Appartement S - tweekamer betaalbaar	290	70,0
Appartement M - tweekamer betaalbaar	186	88,0
Appartement L - driekamer	37	105,0
Appartement XL - driekamer	44	155,0
Voorzieningen		
Commerciële voorziening 1	1	1000
Commerciële voorziening 2	1	1000
Maatschappelijke voorzieningen	1	8000

* grondprijs wordt bepaald per m² kavel i.p.v. m² BVO

5.14. Grondopbrengsten

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals hierboven is vermeld. Voor de grondprijzen van de sociale huurwoningen is conform de 'Grondprijzenbrief 2023 Gemeente Hoeksche Waard' een prijs van € 21.000 per bouwrijpe kavel gehanteerd in het geval van grondgebonden woningen, en van € 18.000 per woning in het geval van meergezinswoningen. Voor de grondprijzen van de woningen in het betaalbare- en vrije sector programma is een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd. Ook de grondwaarde van de commerciële voorzieningen zijn bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening. Voor de opbrengstenkant van deze berekeningen is marktonderzoek gedaan. Voor de kostenkant van deze berekeningen is gebruik gemaakt van de database van Bouwkostenkompas. Voor de grondwaarde van maatschappelijke voorzieningen is in lijn met de 'Grondprijzenbrief 2023 Gemeente Hoeksche Waard' uitgegaan van € 160 per m² kavel. In tabel 5.9 is een overzicht gegeven van de grondwaardes per typologie. Het overzicht van de totale grondwaarde per programmaonderdeel is opgenomen in bijlage 14 'Uitgifteprijsen vastgoedprogramma'.

TABEL 5.9: GRONDWAARDES PER VASTGOEDTYPOLOGIE

Vastgoedtype	Aantallen	BVO	Grondprijs per eenheid
Eengezinswoningen			
Rug-aan-rugwoning betaalbaar	44	105,0	€ 25.477
Beneden-bovenwoning sociaal	46	95,0	€ 21.000
Beneden-bovenwoning betaalbaar	46	84,0	€ 39.244
Rijwoning 3,6 sociaal	20	105,3	€ 21.000
Rijwoning 3,9 sociaal	70	110,0	€ 21.000
Rijwoning 3,9 betaalbaar	70	110,0	€ 65.962
Rijwoning 4,2 sociaal	78	115,0	€ 21.000
Rijwoning 4,2 betaalbaar	196	115,0	€ 66.848
Rijwoning 4,5 sociaal	70	120,0	€ 21.000
Rijwoning 4,5 betaalbaar	96	120,0	€ 72.669
Rijwoning 4,8 sociaal	84	145,0	€ 21.000
Rijwoning 4,8 betaalbaar	70	145,0	€ 76.528
Rijwoning 5,1	60	155,0	€ 77.736
Rijwoning 5,4	81	155,0	€ 106.141
Rijwoning 5,7	92	175,0	€ 116.327
Rijwoning senioren 6,6	88	175,0	€ 136.441
2^1-kap S 6,0	74	186,7	€ 120.573
2^1-kap M 6,6	56	200,0	€ 129.185
2^1-kap L 7,2	78	214,0	€ 136.575
Vrijstaand L	77	200,0	€ 142.905
Vrijstaand XL	60	205,0	€ 153.776
Meergezinswoningen			€ -
Appartement XS - studio sociaal	30	35,0	€ 18.000
Appartement S - tweekamer sociaal	342	35,0	€ 18.000
Appartement S - tweekamer betaalbaar	290	70,0	€ 36.834
Appartement M - tweekamer betaalbaar	186	88,0	€ 49.281
Appartement L - driekamer	37	105,0	€ 63.569
Appartement XL - driekamer	44	155,0	€ 69.230
Voorzieningen			€ -
Commerciële voorziening 1	1	1000	€ 1.487
Commerciële voorziening 2	1	1000	€ 1.524
Maatschappelijke voorzieningen	1	8000	€ 160

* grondprijs wordt bepaald per m² kavel i.p.v. m² BVO

5.15. Overige opbrengsten

Er is sprake van zowel een subsidie vanuit de Woningbouwimpuls als vanuit de Investeringsimpuls verkeersveiligheid en mobiliteit vanuit de RVVP. In totaal bedragen deze overige opbrengsten € 11.500.000, --.

5.16. Totaaloverzicht opbrengsten

In tabel 5.10 is een totaaloverzicht van de geraamde opbrengsten binnen de exploitatieopzet opgenomen.

TABEL 5.10: OVERZICHT OPBRENGSTEN

Overige opbrengsten	Bedrag
Gronduitgifte woningbouw	€ 155.659.649
Gronduitgifte voorzieningen	€ 3.852.600
Overige opbrengsten	€ 11.500.000
Totaal	€ 171.012.249

Algemeen

5.17. Parameters

In de exploitatieopzet is voor het gebruik van parameters aangesloten bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) getiteld 'Rekenparameters grondexploitaties vanaf 1-1-2023' (documentnummer DOC-23677457). Voor de (middel)langetermijnindex voor zowel de kosten als de

opbrengsten is aangesloten bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de Europese Centrale Bank (2%). In tabel 5.11 is een overzicht opgenomen van de gehanteerde parameters.

TABEL 5.11: OVERZICHT PARAMETERS

Parameter	Percentage
Rente	
over kosten	0,16%
over opbrengsten	0,16%
over boekwaarde tekort	0,16%
over boekwaarde overschot	0,16%
Disconteringsvoet - grondexploitatie	2,0%
Kostenindex (2023 t/m 2025)	5,0%
Kostenindex (2026 en verder)	2,0%
Opbrengstenindex excl. subsidie (2023 t/m 2025)	0,0%
Opbrengstenindex excl. subsidie (2026 ev)	2,0%
Subsidies	0,0%

Aangezien er voor de verschillende subsidies sprake is van vaste afgesproken bedragen worden deze opbrengsten niet geïndexeerd.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke gerealiseerde GWW-index. Aangezien deze op basis van voorcalculatie niet kan worden ingeschat wordt er voor nu uitgegaan dat deze bijdrage de gemeentelijke kostenindex volgt, zoals opgenomen in tabel 5.11.

5.18. Fasering

In tabel 5.12 is een overzicht opgenomen van de globale fasering van de uitvoeringswerkzaamheden behorende bij de verschillende fases, ten behoeve van de berekening van de exploitatieopzet.

TABEL 5.12: OVERZICHT FASERING

Fasering	Begin	Eind	Duur
Realisatie fase 1	2024	2025	1
Realisatie fase 2	2024	2028	4
Realisatie fase 3	2026	2031	5
Realisatie fase 4	2028	2033	5
Realisatie fase 5	2031	2035	4
Realisatie fase 6	2033	2038	5

Resultaat

5.19. Netto contante waarde

In tabel 5.13 is het financiële resultaat van deze exploitatieopzet weergegeven.

TABEL 5.13: FINANCIËEL OVERZICHT EINDRESULTAAT

Kosten	Bedrag	Opbrengsten	Bedrag
Nominale kosten*	€ 176.283.698	Nominale opbrengsten**	€ 171.012.249
Kostenstijging	€ 24.376.657	Opbrengstenstijging	€ 18.210.202
Rentekosten	€ 1.279.548	Renteopbrengsten	
Eindwaarde kosten	€ 201.939.902	Eindwaarde opbrengsten	€ 189.222.451
Netto contante kosten	€ 147.102.276	Netto contante opbrengsten	€ 137.838.303

Saldo netto contante waarde	€ -9.263.974
-----------------------------	--------------

* Komt overeen met de totale kosten weergegeven in tabel 5.7

** Komt overeen met de totale opbrengsten weergegeven in tabel 5.10

Uit de tabel valt op te maken dat de exploitatieopzet sluit op € 9.263.974, -- negatief op netto contante waarde.

5.20. Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 van de Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van subsidies en bijdragen van derden, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. De bepaling van de macro-aftopping in deze exploitatieopzet is weergegeven in tabel 5.14.

TABEL 5.14: TOETS OP MACRO-AFTOPPING

Toets macroaftopping	Bedrag (ncw)
Bruto totaalbedrag exploitatiebijdrage*	€ 147.102.276
Subsidies en bijdragen van derden**	€ 8.578.902
Netto totaalbedrag exploitatiebijdrage***	€ 138.523.375
Totale grondopbrengsten****	€ 129.259.401
Maximaal bedrag kostenverhaal	€ 129.259.401
Hoogte macro-aftopping	€ 9.263.974

* Komt overeen met de totale netto contante kosten weergegeven in tabel 5.13

** Betreft de netto contante waarde van het subsidiebedrag (nominaal = € 11,5 mln.)

*** Is de totale bruto exploitatiebijdrage minus het netto contante subsidiebedrag

**** Komt overeen met de netto contante totale opbrengsten exclusief subsidies

Binnen de exploitatieopzet blijkt er sprake te zijn van macro-aftopping (de verwachte opbrengsten zijn lager dan de kosten). Dit betekent dat de kosten tot maximaal het niveau van de netto contante grondopbrengsten kunnen worden verhaald. Afgerond bedraagt het bedrag aan kosten dat de gemeente niet kan verhalen circa € 9,3 miljoen. De kosten voor deze onrendabele top zijn reeds voorzien en hier is middels het in bijlage 15 toegevoegde 'Raadsbesluit documentnummer DOC-23673861' al dekking voor beschikbaar gesteld. Samen met de subsidies ter hoogte van € 11,5 miljoen bedraagt de totale publieke bijdrage aan deze ontwikkeling € 20,8 miljoen.

Berekening exploitatiebijdrage

5.21. Gewogen eenheden en bruto-bijdrage per m² BVO

Om de exploitatiebijdrage per programmaonderdeel te bepalen, is gekozen om op basis van de geraamde grondopbrengsten per m² BVO (zie bijlage 14) een wegingsfactor te bepalen. Als eerste is gekozen om de grondwaarde van 1 m² BVO maatschappelijke voorziening als referentiewegingsfactor te nemen. Dit programmaonderdeel krijgt wegingsfactor 1. Daarna worden de grondwaardes van alle andere programmaonderdelen gerelateerd aan deze wegingsfactor om voor elk programmaonderdeel per m² BVO een eigen wegingsfactor te bepalen. Daarna worden de wegingsfactoren vermenigvuldigd met het aantal BVO's per programmaonderdeel, om te komen tot een totaal aantal gewogen eenheden per programmaonderdeel. Door deze bij elkaar op te tellen ontstaat er inzicht in het totaal aantal gewogen eenheden voor de hele ontwikkeling. Dit zijn er binnen dit exploitatieplan 999.692. Tot slot wordt het maximale bedrag dat kan worden verhaald middels het kostenverhaal gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden om te komen tot de kosten per wegingsfactor. Dit levert een bedrag op van € 129,3 per wegingsfactor.

5.22. Exploitatiebijdrage per eigenaar

Per grondeigenaar is bepaald welk deel van het programma gemeten in gewogen eenheden er op het desbetreffende grondeigendom is geprogrammeerd. Door per eigenaar het aantal gewogen eenheden op te tellen en te vermenigvuldigen met het te verhalen bedrag per gewogen eenheid (€ 129,3) kunnen we de bruto exploitatiebijdrage per grondeigenaar bepalen. In tabel 5.15 zijn de totaal aantal gewogen eenheden en de bijbehorende bruto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven. In bijlage 16 'Rekenstappen berekening bruto exploitatiebijdrage' zijn de rekenstappen zoals beschreven in paragrafen 5.21 en 5.22 nader toegelicht.

TABEL 5.15: BRUTO EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Eigenaar	Totaal gewogen eenheden	Bruto exploitatiebijdrage
1	75.672	€ 9.784.337
2	57.936	€ 7.491.067
3	44.020	€ 5.691.796
4	406.883	€ 52.609.622
5	-	€ -
6	2.586	€ 334.425
7	75.610	€ 9.776.315
8	336.984	€ 43.571.838
Totaal	999.692	€ 129.259.401

In het geval er sprake is van (gedeeltelijke) zelfrealisatie dan worden de grondexploitatiekosten die door de zelfrealisator worden gemaakt in mindering gebracht op de bruto exploitatiebijdrage. Na aftrek van deze kosten blijft de netto exploitatiebijdrage over, die betaald dient te worden aan de gemeente.

6. Toelichting op de Regels

Hieronder volgt een toelichting op de regels in Hoofdstuk 7. De nummering in dit hoofdstuk (1 t/m 14) komt overeen met, en dient als toelichting op, de genummerde regels van Hoofdstuk 7.

6.1. Algemeen

1. Begripsbepalingen

Onder de begripsbepalingen zijn de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan gedefinieerd. Voor de leesbaarheid zijn deze begrippen enkel in de regels met een hoofdletter aangegeven.

2. Exploitatiegebied

Op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Exploitatiegrens' als opgenomen in bijlage 1 is de exploitatiegrens van de gebiedsontwikkeling Stougjeswijk weergegeven. Dit exploitatieplan, inclusief de regels die in hoofdstuk 7 zijn opgenomen, ziet dan ook alleen toe op het gebied dat binnen deze exploitatiegrens ligt. De kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Eigendommenkaart' als opgenomen in bijlage 2 toont de verschillende eigenaren die in het exploitatiegebied aanwezig zijn.

3. Bijlagen

Alle bijlagen die worden genoemd onder Hoofdstuk 7 moeten gezien worden als onderdeel van de regels. Op basis hiervan zijn de regels opgesteld en onderbouwd.

6.2. Voorgenomen grondgebruik

4. Voorgenomen grondgebruik

De gronden die op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Ontwikkelvelden' (bijlage 3) zijn aangeduid zijn de ontwikkelvelden. De buitengrenzen van de ontwikkelvelden zijn bindend; hierbinnen dient het woningbouwprogramma en de maatschappelijke- en commerciële voorzieningen gerealiseerd te worden. In overeenstemming met het bestemmingsplan zijn hier de bestemmingen 'wonen' respectievelijk 'gemengd gebied' toegestaan. Naast het bouwprogramma dient er binnen de ontwikkelvelden openbaar gebied te worden gerealiseerd. Op de resterende gronden binnen de exploitatiegrens te zien op de aangegeven kaart is er geen bebouwing toegestaan. Ook deze gronden dienen als openbaar gebied te worden ingericht. In het totale exploitatiegebied is een verhouding tussen vierkante meters openbaar en uitgeefbaar van 60% en 40% van toepassing. Per fase dienen zelfrealisatoren een Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan Openbare Ruimte uit te werken, waarin de uitgangspunten zoals beschreven in het Beeld- en Inrichtingsregieplan en de regels als opgenomen in de artikel 4 zijn verwerkt.

6.3. Fasering en koppelingen

5. Fasering en koppelingen

Aangezien dit een plan betreft met o.a. maximaal 2.485 woningen met een geschatte realisatietermijn van circa 15 jaar, is er gekeken naar een passende fasering voor het exploitatiegebied. Deze fasering is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Faseringskaart' in bijlage 5. Per fase wil het college de plannen, te weten het Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan Openbare Ruimte, beoordelen. Dit gebeurt aan de hand van het in bijlage 10 opgenomen Beeld- en Inrichtingsregieplan. Daarbij is de voorwaarde dat het R-Net tracé er moet liggen voordat de eerste woningen worden opgeleverd, zodat de eerste bewoners direct gebruik kunnen maken van deze OV-voorziening. Daarom wordt de aanleg van het R-Net tracé gezien als fase 1 en dient het tracé er te liggen voordat de eerste woningen in fase 2 opgeleverd mogen worden. De bouw van de eerste woningen moet gestart zijn vóór 2025, wil er aanspraak gemaakt worden op de Woningbouwimpuls-

subsidie. De vervolgfases, met de bijbehorende woningen, het openbaar gebied en de commerciële- en maatschappelijke voorzieningen, zijn zodanig vastgesteld dat er over de gehele realisatieperiode een logische aaneengesloten gebiedsontwikkeling ontstaat. Om dit garanderen zijn hiervoor regels in artikel 5 opgenomen.

6.4. Bouwprogramma

6. Algemeen

Lid a t/m d

Zoals hiervoor aangegeven bestaat het bouwprogramma uit maximaal 2.485 woningen. Van dit totaalaantal woningen dient 10% in bijzondere, nader te bepalen woonvormen gerealiseerd te worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een 'knarrenhof'/woonzorginitiatief, CPO of tijdelijke woningen. Van deze 10% dienen in ieder geval 6 woonwagendplaatsen te worden gerealiseerd. Deze bijzondere woonvormen kunnen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd worden. In ieder geval dient er op het totale woningbouwprogramma minimaal 30% sociale huurwoningen (746 woningen) én 40% betaalbaar programma (994 woningen) gerealiseerd te worden. Van deze 994 woningen zijn minimaal 249 woningen betaalbare huurwoningen. Dit staat in de tabel hieronder uitgelegd. Het bouwtempo van het uitgeven van deze woningen is 150 tot 300 woningen per jaar.

	Woningbouwprogramma	
A	Sociale huur < € 806,06 p/m (minimaal)	30%
B	Betaalbaar (minimaal), waarvan	40%
C	Betaalbare huur < € 1.096 p/m (minimaal)	10%
D	Betaalbare koop < € 390.000 (minimaal)	=B-C
E	Vrije sector (maximaal)	30%

Daarnaast moet er voor het totale exploitatiegebied, in lijn met het Beeld- en Inrichtingsregieplan, een verhouding van 32,5% appartementen en 67,5% grondgebonden worden aangehouden. Deze verhouding wordt geborgd door de regel over een verhouding per fase.

Lid e

De gemeente heeft onderzoek laten doen naar de behoefte aan hoeveelheid en type maatschappelijke voorzieningen te zien in de 'Notitie maatschappelijke voorzieningen' zoals opgenomen in bijlage 9. Dit is vertaald naar de regel in dit exploitatieplan (artikel 6 lid e) en tevens zichtbaar op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen' in bijlage 6. Het gaat om minimaal 8.000 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO) én 3.500 m² onbebouwde grond voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij de locatie van onderwijs (basisschool) en kinderopvang vaststaat als aangegeven op de kaart in bijlage 6. Hierbij gaat het om 1.500 m² grond voor het gebouw en 1.200 m² grond voor het schoolplein. Daarnaast moet er worden voldaan aan de regel van circa 2.000 m² BVO commerciële voorzieningen. Dit is conform de toelichting op het bestemmingsplan 'Stougjeswijk'. Het realiseren van dergelijke voorzieningen is nodig voor het creëren van een evenwichtige nieuwe woonwijk.

7. Duurzaamheid en circulariteit

Op basis van het Beeld- en Inrichtingsregieplan zijn er eisen geformuleerd omtrent duurzaamheid en circulariteit. Aan de hand daarvan zijn er regels in dit exploitatieplan opgenomen over energieneutraal-, circulair- en conform het Handboek Woonkeur bouwen, zoals opgenomen in bijlage 18, de wijk klimaat-adaptief realiseren en bijdragen aan biodiversiteit. Per fase zullen de plannen die worden voorgelegd aan het college worden getoetst aan de regels als opgenomen in artikel 7. Hierbij zal de Woonbalans Hoeksche Waard (zie bijlage 19) als tool worden gebruikt.

8. Sociale huurwoningen

Zoals hiervoor aangegeven dient 30% van het totale woningbouwprogramma gerealiseerd te worden als sociale huurwoning. Om tot deze 30% op totaalniveau te komen is er een percentage sociale huur per fase opgenomen. Conform het Beeld- en Inrichtingsregieplan ligt het percentage in fase 3, het centrumgedeelte, hoger dan de andere fasen. Daarnaast is er een regel opgenomen dat er voor deze woningen een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, wat betekent dat deze woningen gedurende deze periode onder de sociale huurprijsgrens verhuurd moeten worden. Daarnaast moeten deze woningen verhuurd worden aan de doelgroepen zoals gesteld in de 'Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025' (zie bijlage 20).

9. Betaalbaar programma

Zoals aangegeven dient minimaal 40% van het totale woningbouwprogramma gerealiseerd te worden als betaalbaar programma. In ieder geval 10% van het totale woningbouwprogramma dient als betaalbare huurwoning gerealiseerd te worden (249 woningen). Hiervoor geldt een huurprijsgrens van € 1.096,21 (prijsspeil 1 juli 2023), welke jaarlijks geïndexeerd wordt met de CPI, dan wel nieuw rijksbeleid zal volgen. Voor deze woningen geldt een instandhoudingsverplichting van 25 jaar en deze woningen mogen gedurende deze periode verhuurd worden aan bewoners met maximaal een gezamenlijk inkomen van 1,5 keer de DAEB-norm bruto per jaar.

Alles wat binnen deze 40% niet als betaalbare huurwoning wordt gerealiseerd, dient als betaalbare koopwoning te worden gerealiseerd. De prijsgrens van dit type woning wordt door het rijk bepaald. Voor 2024 is deze grens gesteld op een v.o.n.-prijs van € 390.000,--. Jaarlijks zal deze grens op basis van het rijksbeleid worden geactualiseerd. Indien een zelfrealisator energiebesparende voorzieningen meefinanciert, mag de grens € 21.000,-- hoger liggen, namelijk € 411.000,--. Er is in artikel 9 een verbodsbepaling opgenomen om de woning 5 jaar na het eerste ingebruikneming van de woning te verkopen. Dit is om speculatie tegen te gaan. Hiervoor zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen in artikel 13 lid e en f.

6.5. Civiele werken en werkzaamheden

10. Eisen aan de civiele werken en werkzaamheden in het uitgeefbare en openbare gebied

In artikel 10 is een regel opgenomen over de eisen die gesteld worden aan civiele werken en werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd voor de realisatie van het uitgeefbare- en openbare gebied. Om kwaliteit te waarborgen en de werkwijze die is vastgelegd in het Beeld- en Inrichtingsregieplan te volgen, moeten werken en werkzaamheden voor de sloop, het bouw- en woonrijp maken, waaronder het aanleggen van de nutsvoorzieningen, voldoen aan de documenten als opgenomen in bijlagen 10, 21, 22 en 23.

11. Procedures over het uitvoeren van civiele werken en werkzaamheden

Om civiele werken en werkzaamheden die zelfrealisatoren uitvoeren in het exploitatiegebied te toetsen zijn er verschillende regels door de gemeente opgesteld onder artikel 11. Allereerst dient er per fase een uitvoeringsplan alsmede een rioleringsplan te worden opgesteld, die voldoen aan de kwaliteitsomschrijvingen opgenomen in documenten die genoemd zijn in artikel 10. Deze plannen dienen te worden goedgekeurd door het college.

Voor de uitvoering van civiele werken en werkzaamheden dient er per fase een bestek te worden opgesteld in lijn met het goedgekeurde uitvoerings- en rioleringsplan. Het bestek dient per fase te worden goedgekeurd door het college.

Voor het uitvoeren van civiele en werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied is de Aanbestedingswet en het Aanbestedingsbesluit van toepassing. Indien deze werken en werkzaamheden door zelfrealisatoren, zijnde niet de gemeente, worden uitgevoerd, geldt dat er een aanbestedingsprotocol moet worden opgesteld dat voldoet aan de Aanbestedingswet en het Aanbestedingsbesluit. Dit protocol moet worden goedgekeurd door het college, alvorens mag worden gestart met de civiele werken en werkzaamheden.

Met oog op de naleving van de regels van dit exploitatieplan, zullen er tussentijdse- en eindinspecties plaatsvinden conform het Handboek openbare ruimte (zie bijlage 22). De inspecties vinden plaats op basis van het goedgekeurde bestek. De inspecteurs van de gemeente hebben hiervoor te allen tijde vrije toegang tot het gehele exploitatiegebied.

12. Toekenning subsidiegelden

Deze regel behoeft geen verdere toelichting.

6.6. Afwijkingsmogelijkheden en verbodsbepalingen

13. Afwijkingsmogelijkheden

In artikel 13 is een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten aanzien van de regels die zijn gesteld in artikel 2 t/m 12.

14. Verbodsbepalingen

In artikel 14 is een aantal verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van de regels die zijn gesteld in artikel 2 t/m 13 lid h.

7 Regels

7.1. Algemeen

1. Begripsbepalingen

Beeldregieplan en Inrichtingsregieplan

Het opgestelde 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk' d.d. 23 november 2023 (bijlage 10), dat onderdeel uitmaakt van het Bestemmingsplan, waarin de beeldkwaliteit van het Project Stougjeswijk op hoofdlijnen en het inrichtingsplan voor het Openbaar gebied is vervat, welk document -na goedkeuring daarvan door het College- is vastgesteld door de Gemeenteraad van de Gemeente.

Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan inclusief Exploitatieplan dat door de Gemeente in het kader van de uitvoering van het Project is vastgesteld.

Betaalbare huurwoningen

Huurwoningen als bedoeld geliberaliseerde woning voor middenhuur onder artikel 1.1.1 lid j van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), of daarvoor in de plaats komende regeling, bestaande uit woningen:

- a. met een aanvangshuurprijs tot maximaal € 1.096,21 (prijsspeil 1 juli 2023); en
- b. waarbij de onder (a) genoemde woningen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na de eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep, zijnde huishoudens met een gezamenlijk middeninkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm bruto per jaar; en
- c. waarbij de onder (a) genoemde aanvangshuurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd vanaf 1 juli 2024 conform de CPI, of indien er nieuw rijksbeleid wordt opgesteld de grenshuurprijs daarvan volgt.

Betaalbare koopwoningen

Koopwoningen met een maximale V.o.n.-prijs van € 390.000,-- (prijsspeil 2024) of € 411.000,-- (prijsspeil 2024) indien er energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd en waarbij deze bedragen jaarlijks worden aangepast conform het rijksbeleid.

Betaalbaar programma

Het totaal aan Betaalbare huur- en koopwoningen.

Bouwprogramma

Het te realiseren Bouwprogramma binnen het Exploitatiegebied, bestaande uit:

- a. 30% Sociale huurwoningen;
- b. 40% Betaalbaar programma;
- c. 30% Vrije sector huur- en koopwoningen;
- d. 10% van het totaal in bijzondere woonvorm, waarvan 6 woonwagenstandplaatsen;
- e. Commerciële voorzieningen;
- f. Maatschappelijke voorzieningen.

Civiele werken en werkzaamheden

De Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld onder Hoofdinfrastructuur en Kunstwerken, Sloopwerkzaamheden en Bouwrijp maken, en Woonrijp maken.

College

Het College van burgemeesters en wethouders van de Gemeente.

Commerciële voorzieningen

De circa 2.000 m² BVO binnen het Exploitatiegebied te realiseren Commerciële voorzieningen conform het bepaalde in bijlage 6 'Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen'.

Exploitatiegebied

De percelen aan de Stougjesdijk, het Project Stougjeswijk, zullen worden gerealiseerd binnen het Exploitatiegebied zoals aangegeven op de kaart aangegeven in bijlage 1 'Exploitatieplan Stougjeswijk Exploitatiegrens'.

Exploitatiegrens

De grens waarbinnen het Exploitatiegebied is gelegen.

Exploitatieplan

Voorliggend Exploitatieplan, welk opgenomen exploitatiebijdragen en -regels enkel zien op het Exploitatiegebied.

Fase

De gebieden binnen het Project Stougjeswijk, bestaande uit meerdere Ontwikkelvelden en het omliggende Openbaar gebied, zoals die met cijfers globaal zijn aangegeven op de kaart in bijlage 5 'Exploitatieplan Stougjeswijk Faseringskaart'.

Gemeente

Gemeente Hoeksche Waard.

Gemeenteraad

De gemeenteraad van de Gemeente.

Handboek Openbare Ruimte

Het Handboek opgesteld door de Gemeente dat beleidslijnen omvat voor het ontwerp en de inrichting van het Openbaar gebied van de Gemeente (bijlage 22).

Hoofdinfrastructuur en kunstwerken

Hoofdinfrastructuur en kunstwerken, welke zorgen voor de verbindingen binnen de hele Stougjeswijk en de verbinding met de omliggende Gemeente. Hieronder valt o.a. de hoofdontsluiting, fietsroutes, waaronder een fietstunnel, bruggen, rotondes en het R-net tracé.

Inrichtingsplan Openbare Ruimte

Het door de Zelfrealisator conform het Handboek Openbare Ruimte (bijlage 22) en het Inrichtingsregieplan (bijlage 10) op te stellen en door het College goed te keuren Inrichtingsplan voor het Openbaar gebied binnen een Fase.

Maatschappelijke voorzieningen

De minimaal 8.000 m² BVO én 3.500 m² onbebouwde grond te realiseren Maatschappelijke voorzieningen binnen het Exploitatiegebied conform het bepaalde in bijlage 6 'Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen', bestaande uit: culturele, educatieve, medisch, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen voor openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen (ondersteunende horeca), en speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken.

Omgevingsplan Het Omgevingsplan voor Hoeksche Waard, zoals dit met de inwerkingtreding van de Ow op 1 januari 2024 van rechtswege geldt.

Ontwikkelvelden De Ontwikkelvelden zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3 'Exploitatieplan Stougjeswijk Ontwikkelvelden', waarbinnen het Bouwprogramma gerealiseerd dient te worden.

Openbaar gebied Het gedeelte van het Project Stougjeswijk dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, Wegenverkeerswet en Wegenwet, met inbegrip van – voor zover aanwezig – bermen en openbaar groen. Hieronder valt zowel de Hoofdinfrastructuur en kunstwerken, als het Openbaar gebied wat zal worden gerealiseerd binnen de Ontwikkelvelden.

Ow De Omgevingswet.

Project Stougjeswijk Het in het Exploitatiegebied door de Zelfrealisatoren te (doen laten) ontwikkelen en te (doen laten) realiseren Bouwprogramma inclusief de Sloopwerkzaamheden en het Bouw- en Woonrijp maken.

Sloopwerkzaamheden en Bouwrijp maken

Het geschikt maken van gronden in het Exploitatiegebied voor verdere inrichting en bebouwing. Dit omvat in ieder geval (voor zover nodig): sloop van bestaande opstallen, bodemsanering conform de wettelijke eisen van het bevoegde overheidsgezag (indien noodzakelijk) en zodanig dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bestemming en (voor zover van toepassing) voor het verlenen van omgevingsvergunningen, terreinophoging, ontgravingen, aanleg van riolering en de aanleg van tijdelijke bouwwegen.

Sociale huurwoningen Huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in 1.1.1 lid d onder de Bro, waarbij de woningen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na de eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep als opgenomen in de 'Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025' (bijlage 20).

Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan

	Het per Fase met inachtneming van het Beeldregieplan (bijlage 10) en op te (doen) stellen document, waarin de stedenbouw en beeldkwaliteit van de desbetreffende Fase van Project Stougjeswijk is vervat, welk document -na goedkeuring daarvan door het College- zal worden vastgesteld door de Gemeenteraad van de Gemeente.
R-net Tracé	Het aan te leggen R-net tracé met halte, e.e.a. zoals aangegeven op de kaart op pagina 77 in bijlage 10 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk' en uitgangspunten als opgenomen in bijlage 17 'Uitgangspunten R-net Tracé en fietstunnel'.
Uitgeefbaar gebied	Het gebied binnen de Ontwikkelvelden, waar enkel Bouwprogramma en bijbehorende ruimte, zijnde geen Openbaar gebied, gerealiseerd zal worden.
V.o.n-prijs	De vrij op naam prijs van een woning, oftewel de koopprijs van een woning inclusief de kosten en belastingen van de overdracht van de woning, exclusief de meerprijs voor gerealiseerd(e) koperswensen en meerwerk met betrekking tot een woning, de belastingen over de desbetreffende meerprijs en rentekosten over vervallen termijnen van de koop-/aanneemsom.
Vrije sector huurwoningen	Huurwoningen niet zijnde Betaalbare huurwoningen.
Vrije sector koopwoningen	Koopwoningen niet zijnde Betaalbare koopwoningen.
Woning(en):	Alle woningen die kwalificeren als een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 BW en worden gerealiseerd ter uitvoering van het Bouwprogramma, inclusief de eventuele vierkante meters privé-parkeerplaatsen en overige aanhorigheden welke hierbij behoren (tuin, schuur etc.), die ingevolge het Bestemmingsplan zijn bestemd voor woonruimte. Dit begrip is voor de leesbaarheid niet aangeduid met een hoofdletter.
Woningbouwprogramma	Zijnde enkel de woningen die vallen onder het Bouwprogramma, bestaande uit maximaal 2.485 woningen, waarbij de provincie nog akkoord moet verlenen voor de laatste 994 woningen.
Woonrijp maken	Het definitief inrichten van het Openbaar gebied. Dit omvat in hoofdzaak (voor zover nodig): de aanleg van wegen, trottoirs, openbare parkeervoorzieningen, openbaar groen, straatmeubilair, straatverlichting, het aanleggen van benodigde watercompensatie en het aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen), alle Civiele werken en werkzaamheden voor zover niet begrepen in de Hoofdinfrastructuur en kunstwerken, en Sloopwerkzaamheden en Bouwrijp maken.

Zelfrealisatoren

De eigenaren als aangegeven op de kaart in bijlage 2 'Exploitatieplan Stougjeswijk Eigendommenkaart' of toekomstige eigenaren binnen de Exploitatiegrens die over willen gaan tot zelfrealisatie van een deel van het Project.

2. Exploitatiegebied

Het Exploitatieplan, inclusief de regels die in dit hoofdstuk zijn opgenomen, ziet alleen op het gebied dat binnen de Exploitatiegrens ligt zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1 'Exploitatieplan Stougjeswijk Exploitatiegrens'.

3. Bijlagen

De bijlagen welke worden aangehaald in de onderstaande regels, zijn onlosmakelijk verbonden met de regels van dit Exploitatieplan.

7.2. Voorgenomen grondgebruik

4. Voorgenomen grondgebruik

- a) De buitengrenzen van de Ontwikkelvelden als aangegeven op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Ontwikkelvelden' in bijlage 3 zijn bindend. Hierbinnen dient het Bouwprogramma gerealiseerd te worden en enkel hier is bebouwing toegestaan. In overeenstemming met het Bestemmingsplan zijn hier de bestemmingen 'wonen' respectievelijk 'gemengd gebied' toegestaan. Naast het programma dient er binnen de Ontwikkelvelden Openbaar gebied te worden gerealiseerd, evenals op alle andere gronden welke op de kaart niet zijn aangeduid als Ontwikkelveld. De inrichting van dit Openbaar gebied dient te gebeuren in lijn met het in bijlage 10 opgenomen 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk'.
- b) Per Fase wordt een Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt waarbij de verhouding in vierkante meters Uitgeefbaar- en Openbaar gebied conform de onderstaande tabel dient te worden aangehouden.

	Uitgeefbaar	Openbaar
Fase 1	0%	100%
Fase 2	48%	52%
Fase 3	33%	67%
Fase 4	40%	60%
Fase 5	46%	54%
Fase 6	46%	54%
Totaal	40%	60%

7.3. Fasering en koppelingen

5. Fasering en koppelingen

- a) De ontwikkeling dient fasegewijs te worden uitgevoerd conform de Fasen in de volgorde 1 t/m 6 als weergegeven op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Faseringskaart' in bijlage 5.
- b) Voor iedere Fase dienen de daarin gelegen Ontwikkelvelden en het Openbaar gebied te worden uitgewerkt in een door de Gemeenteraad binnen 16 weken, éénmalig te verlengen met 6 weken goed te keuren Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan alsmede een Inrichtingsplan Openbare Ruimte. Dit dient te gebeuren in lijn met het in bijlage 10 opgenomen 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk', voorafgaand aan de Sloopwerkzaamheden en het Bouwrijp maken van de betreffende Fase in het Exploitatiegebied.
- c) Fase 1 aangeduid op de kaart als bedoeld in lid a van dit artikel betreft de aanleg van het R-Net tracé. Alle Civiele werken en werkzaamheden van Fase 1 dienen te worden afgerond voordat de oplevering van

- de eerste woning van Fase 2 mag plaatsvinden. De aanleg van het R-Net tracé dient te voldoen aan de uitgangspunten als opgenomen in bijlage 17 'Uitgangspunten R-Net tracé en fietstunnel'.
- d) De bouw van de woningbouw in Fase 2 dient in ieder geval voor 2025 te zijn aangevangen, anders vervalt het recht op subsidie voor Fase 1 en Fase 2 als bedoeld in artikel 12 lid a.
- e) Omgevingsvergunningen voor Fase 3 worden niet verleend voordat:
- Met de bouw van de laatste woningen van Fase 2, zoals uitgewerkt in het Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld onder artikel 5 lid b, en van 1.180 m² BVO aan maatschappelijke voorzieningen als aangegeven in de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen' is aangevangen.
 - 80% van de vierkante meters Openbaar gebied van Fase 2 zijn opgeleverd conform het in artikel 5 lid b bedoelde Inrichtingsplan Openbare Ruimte.
- f) Omgevingsvergunningen voor Fase 4 worden niet verleend voordat:
- Met de bouw van de laatste woningen van Fase 3, zoals uitgewerkt in het Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld onder artikel 5 lid b, en van 5.680 m² BVO Maatschappelijke- en Commerciële voorzieningen als aangegeven in de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen' is aangevangen.
 - Er bouwrijpe grond is geleverd aan de Gemeente voor de ontwikkeling van onderwijs (basisschool) en kinderopvang (2.700 m² grond, 1.500 m² voor het gebouw en 1.200 m² voor het schoolplein), welke specifieke locatie is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen' in lijn met het 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk'.
 - 80% van de vierkante meters Openbaar gebied van Fase 2 zijn opgeleverd conform het in artikel 5 lid b bedoelde Inrichtingsplan Openbare Ruimte.
 - De fietstunnel onder de N217 is gerealiseerd conform de uitgangspunten als opgenomen in bijlage 17 'Uitgangspunten R-Net tracé en fietstunnel'.
- g) Omgevingsvergunningen voor Fase 5 worden niet verleend voordat:
- Met de bouw van de laatste woningen van Fase 4, zoals uitgewerkt in het Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld onder artikel 5 lid b is aangevangen.
 - 80% van de vierkante meters Openbaar gebied van Fase 4 zijn opgeleverd conform het in artikel 5 lid b bedoelde Inrichtingsplan Openbare Ruimte.
- h) Omgevingsvergunningen voor Fase 6 worden niet verleend voordat:
- Met de bouw van de laatste woningen van Fase 5, zoals uitgewerkt in het Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld onder artikel 5 lid b is aangevangen.
 - 80% van de vierkante meters Openbaar gebied van Fase 5 zijn opgeleverd conform het in artikel 5 lid b bedoelde Inrichtingsplan Openbare Ruimte.

7.4. Bouwprogramma

6. Algemeen

- a) Het Bouwprogramma bestaat uit maximaal 2.485 woningen. Van dit totaal aantal woningen dient 10% in bijzondere, nader te bepalen woonvormen, als bedoeld in het Bestemmingsplan 'Stougjeswijk', gerealiseerd te worden. Als onderdeel van deze 10% dienen er 6 woonwagendplaatsen gerealiseerd te worden.
- b) Het Woningbouwprogramma dient in ieder geval te bestaan uit minimaal 30% Sociale huurwoningen (746 woningen) én 40% Betaalbaar programma (994 woningen), waaronder minimaal 10% Betaalbare huurwoningen (249 woningen).
- c) Het bouwtempo van dit Woningbouwprogramma is minimaal 150 en maximaal 300 woningen per jaar.
- d) De verhouding appartementen en grondgebonden woningtypologieën dient, in lijn met het in bijlage 10 opgenomen 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk' per Fase conform onderstaande tabel te worden vormgegeven:

	Appartementen	Grondgebonden
Fase 2	26%	74%
Fase 3	51%	49%
Fase 4	32%	68%
Fase 5	14%	86%
Fase 6	49%	51%
Totaal	37,5%	62,5%

- e) Naast het Woningbouwprogramma als bedoeld onder lid a en b dient aanvullend het Bouwprogramma minimaal te bestaan uit 8.000 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO) én 3.500 m² onbebouwde grond Maatschappelijke voorzieningen, en uit circa 2.000 m² BVO Commerciële voorzieningen, conform de toelichting op het bestemmingsplan 'Stougjeswijk' en de 'Notitie maatschappelijke voorzieningen' zoals opgenomen in bijlage 9.

7. Duurzaamheid en circulariteit

- a) De woningen moeten voldoen aan de eisen van het in bijlage 18 opgenomen 'Handboek Woonkeur 2015 - Basispakket Ontwerpeisen & Basispakket Eisen uitvoering'.
- b) De woningen moeten energieneutraal gebouwd worden. Rangorde:
- gebouwniveau
 - gebiedsniveau
 - aanvullende maatregelen
- c) Het is verplicht om het Project Stougjeswijk klimaat-adaptief te realiseren.
- d) Er geldt een inspanningsverplichting voor circulair bouwen.
- e) Het is verplicht om op planniveau een positieve bijdrage te leveren aan biodiversiteit, waaronder natuur-inclusief bouwen, conform de eisen die worden gesteld volgens het 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud Beijerland Stougjeswijk' (bijlage 10).
- f) Per Fase worden de plannen als bedoel in artikel 5 lid b door het College getoetst op of er voldoende is voldaan aan de eisen uit artikel 7 lid a t/m e. De in bijlage 19 opgenomen 'Woonbalans Hoeksche Waard' zal hiervoor als tool worden gebruikt.

8. Sociale huurwoningen

- a) Conform het gestelde in artikel 6 lid b dient 30% van het totale Woningbouwprogramma als Sociale huurwoning gerealiseerd te worden.
- b) Per Fase dient in lijn met het 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud-Beijerland Stougjeswijk' (bijlage 10) minimaal het volgende percentage Sociale huur ten opzichte van het totale Woningbouwprogramma per Fase gerealiseerd te worden:

	Sociaal
Fase 2	32%
Fase 3	43%
Fase 4	18%
Fase 5	17%
Fase 6	29%
Totaal	30%

- c) Het is verboden een Sociale huurwoning, binnen een termijn van tenminste 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de gemeentelijke 'Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025' opgenomen in bijlage 20.
- d) Het is verboden een Sociale huurwoning, binnen een termijn van 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning

overgaat op een derde welke niet past binnen de in de gemeentelijke 'Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025' (bijlage 20) omschreven doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

9. Betaalbaar programma

- a) Conform het gestelde in artikel 6 lid b dient 40% van het totale Woningbouwprogramma als Betaalbaar programma gerealiseerd te worden.
- b) Per Fase dient in lijn met het 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud-Beijerland Stougjeswijk' (bijlage 10) minimaal het volgende percentage Betaalbaar programma ten opzichte van het totale Woningbouwprogramma per Fase gerealiseerd te worden:

	Betaalbaar
Fase 2	41%
Fase 3	40%
Fase 4	37%
Fase 5	26%
Fase 6	50%
Totaal	40%

Betaalbare huurwoningen

- c) Conform het gestelde in artikel 6 lid b dient minimaal 10% als Betaalbare huurwoningen gerealiseerd te worden, zijnde woningen met een aanvangshuurprijs van maximaal € 1.096,21 (prijsspeil 1 juli 2023), jaarlijks te indexeren met de CPI, beginnend met 1 juli 2024, dan wel de grenshuurprijs van nieuw opgesteld rijksbeleid volgt.
- d) Voor de Betaalbare huurwoningen geldt een instandhoudingsverplichting van ten minste 25 jaar na de eerste ingebruikname, waarbij de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep, zijnde huishoudens met een gezamenlijk middeninkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm bruto per jaar.

Betaalbare koopwoningen

- e) Het restant van het Betaalbare programma, zijnde 40% van het totale Woningbouwprogramma min het percentage Betaalbare huurwoningen, dient te worden gerealiseerd in het segment Betaalbare koopwoningen. Dit zijn woningen met een V.o.n.-prijs van € 390.000,-- (prijsspeil 2024) of € 411.000,-- (prijsspeil 2024) als er energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd. Deze grenzen zullen jaarlijks worden geactualiseerd op basis van het rijksbeleid.
- f) Het is verboden een Betaalbare koopwoning, binnen een termijn van 5 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde.

7.5. Civiele werken en werkzaamheden

10. Eisen aan de Civiele werken en werkzaamheden in het Uitgeefbare- en Openbare gebied

- a) De Civiele werken en werkzaamheden zijnde de Sloopwerkzaamheden en het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar gebied, en de Sloopwerkzaamheden en het Bouw- en Woonrijp maken van het toekomstige Openbaar gebied, waaronder het aanleggen van de nutsvoorzieningen, moeten voldoen aan de kwaliteitsomschrijvingen en werkwijze van de totstandkoming als opgenomen in het 'Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud-Beijerland Stougjeswijk' (bijlage 10), 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020' (bijlage 21), 'Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Waard 2022' (bijlage 22) en 'Handboek kabels & leidingen' (bijlage 23).

11. Procedures over het uitvoeren van Civiele werken en werkzaamheden

a) Goedkeuring uitvoeringsplan

- i. De Zelfrealisatoren dienen per Fase, als bedoeld in bijlage 5 'Exploitatieplan Stougjeswijk Faseringskaart' een uitvoeringsplan op te stellen voor de Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid a.
- ii. Het uitvoeringsplan als bedoeld in lid i dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijvingen als bedoeld in artikel 10 lid a.
- iii. Het uitvoeringsplan, als bedoeld in lid i, dient binnen 8 weken, éénmalig te verlengen met 6 weken te worden goedgekeurd door het College.
- iv. Voorafgaand aan de uitvoering van elke Fase als bedoeld in lid i dient binnen 8 weken, éénmalig te verlengen met 6 weken het rioleringsplan door het College te worden goedgekeurd.
- v. Lid i tot en met iv gelden niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid a.

b) Goedkeuring bestek

- i. Voor de uitvoering van de Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid a, dienen Zelfrealisatoren een bestek per Fase op te stellen dat voldoet aan het in artikel 11.a lid i en iv bedoelde plan.
- ii. Het bestek, als bedoeld in lid i, dient binnen 8 weken, éénmalig te verlengen met 6 weken te worden goedgekeurd door het College.
- iii. Lid i en ii gelden niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid a.

c) Aanbesteding

- i. Op de uitvoering van de Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid a zijn de Aanbestedingswet 2021 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing.
- ii. Voor de uitvoering van de Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid a dient een aanbestedingsprotocol te worden opgesteld dat voldoet aan de in lid i bedoelde regelgeving rond aanbesteding.
- iii. De start van de uitvoering van de in artikel 10 lid a genoemde Civiele werken en werkzaamheden mag alleen plaatsvinden nadat het College binnen 8 weken, éénmalig te verlengen met 6 weken heeft ingestemd met een aanbestedingsprotocol en met een voorgenomen besluit tot gunning.
- iv. Lid ii en iii gelden niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de Civiele werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid a.

d) Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- i. Met het oog op de naleving van de regels van dit Exploitatieplan vinden inspecties plaats.
- ii. In het bijzonder met het oog op de overdracht van Openbaar gebied in beheer aan de Gemeente vinden zowel tussentijds als direct na de uitvoering inspecties plaats conform het in bijlage 22 opgenomen 'Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Waard 2022'. Inspecties vinden plaats op basis van het goedgekeurde bestek als bedoeld onder artikel 11.b lid ii.
- iii. Inspecteurs van de Gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het Exploitatiegebied, inclusief het Uitgeefbare gebied. Dit wordt vooraf afgestemd met de uitvoerders.

12. Toekenning subsidiegelden

- a) Indien voor Fase 1 tot en met Fase 4 de stappen als aangegeven in artikel 11 zijn doorlopen door de Zelfrealisator(en) waarop deze Fase is gelegen, stelt de Gemeente subsidies (in totaal € 20,8 miljoen vanuit de Woningbouwimpuls, Regionaal Verkeer- en Vervoerplan Hoeksche Waard en bijbehorende cofinancieringen) onder nader te bepalen voorwaarden beschikbaar. Deze voorwaarden dient de Gemeente op te stellen vóór het indienen van een uitvoeringsplan van de betreffende Fase. De subsidies zijn respectievelijk onder te verdelen in circa € 9,4 miljoen voor de aanleg van het R-net tracé in Fase 1, circa € 2,2 miljoen voor de rotondes in Fase 2, circa € 5,3 miljoen voor de fietstunnel en circa € 1,6 miljoen voor de aanleg van de Eeuw kant in Fase 3, en circa € 2,3 miljoen voor het snelfietspad in Fase 3 en Fase 4. Van deze maatregelen zijn de locatie van het R-net tracé en de fietstunnel aangegeven op de

kaart in bijlage 5 'Exploitatieplan Stougjeswijk Faseringskaart'.

7.6. Afwijkingsmogelijkheden en verbodsbepalingen

13. Afwijkingsmogelijkheden

- a) Van de in artikel 6 lid c genoemde aantallen kan, op basis van een gemotiveerd verzoek, worden afgeweken door het College.
- b) Van de in artikel 8 lid b getoonde percentages per Fase kan, op basis van een gemotiveerd verzoek, met 10% worden afgeweken door het College, onder voorwaarde dat verzekerd is dat er in het totale Exploitatiegebied wordt voldaan aan het percentage Sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 8 lid a.
- c) Van het in artikel 8 lid c bedoelde verbod kan, op basis van een gemotiveerd verzoek, worden afgeweken door het College in de gevallen waarin de toepassing van de 'Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025' leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in de voorgenoemde verordening.
- d) Van de in artikel 9 lid b getoonde percentages per Fase kan, op basis van een gemotiveerd verzoek, met 10% worden afgeweken door het College, onder voorwaarde dat verzekerd is dat er in het totale Exploitatiegebied wordt voldaan aan het percentage Betaalbaar programma als bedoeld in artikel 9 lid a.
- e) Van de in artikel 9 lid f gestelde regel kan, op basis van een gemotiveerd verzoek, worden afgeweken door het College, indien kan worden aangetoond dat de woning verkocht wordt onder de grens als bedoeld in artikel 9 lid e.
- f) Van de in artikel 9 lid f gestelde regel kan, op basis van een gemotiveerd verzoek, het College schriftelijk ontheffing verlenen, in ieder geval indien er sprake is van:
 - verandering van werkring van de koper van de woning op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de koper van de woning of diens partner;
 - ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper van de woning;
 - noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper van de woning, diens partner of een van zijn gezinsleden.
- g) Van de in artikel 10 lid a opgenomen bepaling om te voldoen aan het 'Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Waard 2022' (bijlage 22) kan, op basis van een gemotiveerd verzoek, worden afgeweken door het College, met als beoogd doel het innovatief duurzaam inrichten van het Exploitatiegebied.
- h) Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 12, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit Exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het Exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb, ter inzage is gelegd.

14. Verbodsbepalingen

- a) Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2 t/m 13 lid h van de regels.
- b) Omgevingsvergunningen in strijd met het voorliggende Exploitatieplan worden niet verleend.
- c) Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 lid c en d is een strafbaar feit.

8 Bijlagen

1. Exploitatieplan Stougjeswijk Exploitatiegrens
2. Exploitatieplan Stougjeswijk Eigendommenkaart
3. Exploitatieplan Stougjeswijk Ontwikkelvelden
4. Exploitatieplan Stougjeswijk Ruimtegebruikskaart
5. Exploitatieplan Stougjeswijk Faseringskaart
6. Exploitatieplan Stougjeswijk Voorzieningen
7. Exploitatieplan Stougjeswijk Uitgiftecategorieën
8. Exploitatieplan Stougjeswijk Sloopobjecten
9. Notitie maatschappelijke voorzieningen
10. Beeldregieplan & Inrichtingsregieplan Oud-Beijerland Stougjeswijk
11. Taxatierapport inbrengwaarderaming exploitatieplan Stougjeswijk
12. Overzicht kostenramingen civiele werken
13. Plankostenscan
14. Uitgifteprijsen vastgoedprogramma
15. Raadsbesluit documentnummer DOC-23673861
16. Rekenstappen berekening bruto exploitatiebijdrage
17. Uitgangspunten R-Net tracé en fietstunnel
18. Handboek Woonkeur 2015 - Basispakket Ontwerpeisen & Basispakket Eisen uitvoering
19. Woonbalans Hoeksche Waard
20. Huisvestingsverordening gemeente Hoeksche Waard 2021-2025
21. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020
22. Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Waard 2022
23. Handboek kabels & leidingen gemeente Hoeksche Waard 2020