

# Exploitatieplan “Het Nieuwe Water”

Gemeente Westland

16 september 2008

**Projectnummer R.151350-774-01**

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1	Ontwikkelopgave .....	3
1.2	Aanleiding en doel van het exploitatieplan .....	3
1.3	Relatie bestemmingsplan.....	4
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>5</b>
2.1	Exploitatieplangebied.....	5
2.2	Programma.....	5
2.3	Omschrijving werken.....	6
2.4	Bovenwijkse voorzieningen.....	7
2.5	Verwervingen.....	7
<b>3</b>	<b>Locatie-eisen en –regels .....</b>	<b>8</b>
3.1	Inleiding .....	8
3.2	Regels .....	8
3.3	Ontheffingen .....	9
	3.3.1 Ontheffing .....	9
	3.3.2 Voorwaarden .....	9
<b>4</b>	<b>Exploitatieopzet .....</b>	<b>10</b>
4.1	Algemeen .....	10
4.2	Ruimtegebruik.....	10
4.3	Kosten .....	11
4.4	Opbrengsten .....	13
4.5	Exploitatiebijdrage.....	13

**Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied**

**Bijlage 2. Exploitatieopzet**

# 1 Inleiding

## 1.1 Ontwikkelopgave

In het Streekplan Zuid-Holland West is de Poelpolder reeds aangewezen als één van de te ontwikkelen gebieden. Specifiek voor het huidige glastuinbouwconcentratiegebied Poelpolder geeft de plankaart aan dat wonen in het groen wordt voorzien met toevoeging van (boezem-) water. Het bij dit exploitatieplan behorende bestemmingsplan heeft hier invulling aan gegeven. Het plangebied heeft in de loop van de tijd verschillende aanduidingen gehad waaronder “Poelpolder” en de “De Nieuwe Vaart”, maar in zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan wordt de projectnaam “Het Nieuwe Water” gehanteerd.

Het plangebied “Het Nieuwe Water” ligt tussen de kernen Naaldwijk en 's-Gravenzande. Het wordt begrensd door de Nieuwe Vaart, de Poelwatering, de Poelmolenweg aan de noordzijde en de Naaldwijkseweg aan de zuidzijde. Volgens het bestemmingsplan biedt dit gebied mogelijkheden voor de realisatie van circa 1.200 woningen en overige voorzieningen. Daarbij zal het plangebied mede gaan fungeren als waterbergingsgebied met een capaciteit van circa 75.000 m<sup>3</sup> en als groenblauwe ecologische verbindingzone tussen het Staelduinsebos ten zuiden van Naaldwijk en het duinlandschap aan de kust. Het bestemmingsplangebied heeft een omvang van circa 80 hectare.

## 1.2 Aanleiding en doel van het exploitatieplan

Een groot deel van de gronden is aangekocht door Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW). Op het grootste gedeelte van de te verwerven gronden heeft de gemeente voorkeursrecht gevestigd. Het overige deel van de nog te verwerven gronden is in handen van particuliere eigenaren. De bestaande woningen worden mogelijk ingepast. Voor de gronden die niet in eigendom zijn van Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland, bestaat bij planrealisatie het risico dat de gemeente de kosten van openbaar nut niet kan verhalen. Om dit risico te voorkomen is het voorliggende exploitatieplan vastgesteld. Als een grondeigenaar in het gebied zelf gaat ontwikkelen kan de gemeente met dit exploitatieplan de te maken kosten verhalen. De gemeente is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om, bij mogelijke risico's ten aanzien van het kostenverhaal, op deze manier te werk te gaan.

Aangezien het vigerende bestemmingsplan de status “globaal, uit te werken” heeft, heeft ook dit exploitatieplan een globaal karakter. Dit houdt in dat er in principe geen bouwvergunningen kunnen worden afgegeven en dus ook geen exploitatiebijdragen kunnen worden aangevraagd tot het moment van de vaststelling van het uitwerkingsplan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als een bouwplan ingepast kan worden in de

concept uitwerking. Bij een latere herziening van het exploitatieplan zal de globale status komen te vervallen. Pas als dit exploitatieplan is herzien, zal de bijbehorende uitwerking van het bestemmingsplan in werking treden.

### **1.3 Relatie bestemmingsplan**

Het voorliggende exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan “Het Nieuwe Water”. De voor de exploitatieopzet gebruikte grondexploitatie is gebaseerd op uitgangspunten als vermeldt in het bestemmingsplan.

Paragraaf 1.2 geeft aan dat het exploitatieplan slechts één doel dient, namelijk kostenverhaal. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zullen, op basis van het stedenbouwkundige plan, de eisen en regels ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken in de herziening van het exploitatieplan worden aangepast.

De grens van het exploitatieplan sluit aan op de grens van het bestemmingsplangebied (zie bijlage 1). De bestaande woningen, op de kaart aangeduid als “in te passen woonfunctie”, vallen buiten het bereik van dit exploitatieplan. Omdat de de eigendomsgrenzen nog zullen veranderen, was het op het moment van vaststelling van dit exploitatieplan niet mogelijk deze woningen buiten het exploitatiegebied te laten vallen. Bij de herziening van dit exploitatieplan zullen de definitieve grenzen worden bepaald.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied is identiek aan het bestemmingsplangebied. In de bijlage bij dit exploitatieplan is de begrenzing van het bestemmingsplangebied aangegeven.

### 2.2 Programma

De basis van de herinrichting van het gebied is beschreven in de structuurschetsen “Van Staelduin naar Arendsduin, structuurschets Poelzone Westland” (oktober 2005) en “Van Staelduin naar Arendsduin; ontwerp voor een groen-blauwe verbinding en vier woningbouwlocaties” (concept, juni 2005). In het plangebied wordt een archipel van verschillende bebouwings- en landschapsvormen gerealiseerd met een langgerekt park met een waterbergende functie en betekenis als ecologische verbinding langs de nieuwe Vaart. Het programma voorziet in circa 1.200 woningen. Hieronder wordt een voorlopige specificatie van het programma gegeven. Bij de uitwerking van het globale bestemmingsplan zal het programma definitief worden gemaakt. Het programma sluit aan bij de woonvisie voor Westland en Midden-Delfland “Wonen in het Westland” (oktober 2003). Daarin wordt aangegeven dat nieuwbouw in zowel de segmenten duur, middelduur als goedkoop gewenst is. Het programma voorziet in deze samenstelling.

Het programma bestaat concreet uit de volgende onderdelen:

#### *Infrastructuur*

- aansluiting van het zuidelijk gebied op de Naaldwijkseweg;
- realisatie van recreatieve langzaam verkeerroutes.

#### *Wonen*

In onderstaande tabel is het voorlopige woningbouwprogramma inzichtelijk gemaakt.

*Tabel 1. Het voorlopige woningbouwprogramma*

<b>Programma</b>	<b>Aantal</b>
Sociaal eengezins (e.g.)	120
Sociaal meergezins (m.g.)	240
Vrije kavels	50
Vrije sector projectmatig	790

#### *Voorzieningen*

- realisatie van extra waterberging;
- realisatie van ecologische verbindingen;
- realisatie van recreatieve voorzieningen;
- realisatie van maatschappelijke voorzieningen;
- realisatie van hotel en/of horeca voorzieningen.

### **2.3 Omschrijving werken**

De Wro verplicht om in een exploitatieplan een omschrijving van werken en werkzaamheden ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te geven.

Met “Het Nieuwe Water” wordt onder andere beoogd extra waterberging te realiseren. Het gaat om de ontwikkeling van een calamiteiten/piekberging van circa 75.000 m<sup>3</sup>. De maatregelen die hiermee samenhangen, zullen met name in de uitwerking van het bestemmingsplan worden geconcretiseerd.

De woningbouw zal gefaseerd plaatsvinden waarbij in eerste instantie wordt ingezet op een ontwikkeling van het gebied wat op de bijgevoegde kaart begrensd is door de aanduiding “Grens gebied verwerkelijking naaste toekomst”. Uitgangspunt is om dit gebied binnen 3 tot 5 jaar te ontwikkelen.

Een integrale ontwikkeling van het bestemmingsplangebied wordt noodzakelijk geacht, vanwege de waterstaatkundige voorzieningen bij de beoogde omzetting van polder naar boezemgebied en de binnen dit gebied te realiseren waterberging. Dit heeft als gevolg dat de waterstaatkundige voorzieningen deels voorafgaand en deels na de realisatie van de woningbouw gerealiseerd dienen te worden.

Onder het bouw- en woonrijp maken wordt in ieder geval het volgende verstaan:

- het egaliseren en zo nodig ophogen of afgraven van grond;
- het zo nodig dempen van sloten, watergangen en dergelijke, en het verwijderen van funderingen, stronken en andere obstakels;
- het aanleggen van drainage of andere werken die voor een deugdelijke ontwatering nodig zijn;
- het waar nodig treffen van maatregelen die nodig zijn voor het opleveren van grond, vrij van stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid;
- het aanleggen van bouwstroken, waaronder begrepen een doelmatige ontsluiting voor het bouwverkeer;
- het aanleggen van de definitieve bestrating, parkeerstroken en terreinen, wegen, trottoirs, fiets- en wandelpaden, inclusief straatmeubilair, afwatering, riolering en bermen in openbaar gebied;
- het aanleggen van openbaar groen, andere openbare voorzieningen, waterpartijen inclusief beschoeiingen;

- het aanleggen van straatverlichting en het aanbrengen van openbare bewegwijzering en straatnaamborden;
- het realiseren van een goed functionerende waterhuishouding;
- en verder in het algemeen alles dat behoort tot de aanleg en inrichting van het openbaar gebied.

## **2.4 Bovenwijkse voorzieningen**

Er wordt rekening gehouden met twee ontsluitingen op de Naaldwijkseweg. Over de vormgeving daarvan wordt nog nagedacht. Het gaat om een VRI of rotonde.

## **2.5 Verwervingen**

Het plangebied bestaat op dit moment voornamelijk uit agrarische gronden. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is gevestigd op veel gronden binnen het plangebied. Voor de percelen die nog moeten worden verworven, wordt ingezet op minnelijke verwerving.

## 3 Locatie–eisen en –regels

### 3.1 Inleiding

Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan bevat het nog geen concrete regels omtrent het bouw- en woonrijp maken. Om te voorkomen dat vooruitlopend op de nog te stellen regels al werken worden uitgevoerd, die mogelijk niet binnen de op te stellen regels kunnen passen, worden in dit exploitatieplan regels opgenomen die de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden kunnen verbieden. Deze regels zijn hieronder uitgewerkt in paragraaf 3.2. Paragraaf 3.3 geeft de gemeente de mogelijkheid om hierop een uitzondering te maken.

### 3.2 Regels

Het is verboden, zonder vergunning van burgemeester en wethouders, binnen het exploitatiegebied de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, afgraven en/of egaliseren van de gronden dan wel het wijzigen van de hoogte van het bestaande maaiveld met meer dan 0,20 m;
- b. het dempen van sloten, watergangen en greppels, dan wel het graven van nieuwe watergangen en het wijzigen van het profiel van bestaande watergangen;
- c. het aanleggen van drainageleidingen dan wel het uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de ontwatering van gronden;
- d. het aanleggen van bouwstroken;
- e. het aanleggen van wegen, waaronder begrepen al dan niet tijdelijke wegen voor een doelmatige ontsluiting voor het bouwverkeer;
- f. de aanleg van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- g. het aanbrengen van, al dan niet tijdelijke, oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van riolering, nutsvoorzieningen en het leggen van andere (ondergrondse) leidingen;
- i. het plaatsen van straatmeubilair, waaronder begrepen straatverlichting, het aanbrengen van openbare bewegwijzering en straatnaamborden;
- j. het aanleggen van (openbare) groenvoorzieningen en bermen,
- k. het slopen van bouwwerken;
- l. het wijzigen van het profiel van bestaande wegen, fiets- en voetpaden;
- m. het aanleggen van (tijdelijke) gronddepots en werkterreinen.
- n. het uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de uitvoering van bouwwerkzaamheden, zoals het aanleggen van bouwputten;
- o. het verwijderen van:
  1. Wegen, paden en oppervlakteverhardingen;
  2. het verwijderen van obstakels;
  3. het rooien of vellen van bomen.

### **3.3 Ontheffingen**

#### **3.3.1 Ontheffing**

Voor de hierboven gegeven verbodsregels kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, indien:

- a. de uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden past binnen een uitwerkingsplan, inrichtingsplan, exploitatieplan en een eventueel deel daarvan uitmakende fasering, dan wel een herziening van bovengenoemde plannen, zoals deze door burgemeester en wethouders is/zijn vastgesteld;
- b. de uitvoering van de werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doet aan de realisatie van het plan;
- c. met een exploitant een overeenkomst is gesloten met betrekking tot het realiseren van (een deel) van het bestemmingsplan.

#### **3.3.2 Voorwaarden**

Aan een ontheffing als bedoeld onder 3.3.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

## 4 Exploitatieopzet

### 4.1 Algemeen

De voorlopige grondexploitatie van het plangebied zoals opgesteld door het ONW is door PAS bv overgezet in de systematiek van de exploitatieopzet zoals weergegeven in bijlage 1. Bij een (gedeeltelijke) uitwerking van het plangebied zal de exploitatieopzet worden herzien.

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 de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

▪ rentekosten	5,50%
▪ renteopbrengsten	5,50%
▪ kostenstijging	2,50%
▪ opbrengstenstijging	2,00%

Het rentekosten percentage is gebaseerd op de Euribor renteprognoses. De Euribor renteprognose bedroeg in juni 2008 4,96%. Aangezien verwacht wordt dat de recente rentestijgingen zullen doorzetten, zijn de gehanteerde parameters voor de rente bijgesteld naar 5,5%. Het inflatiecijfer is afgeleid van de consumentenprijsindex (CPI). De gemiddelde inflatie van 1990 tot 2008 bedroeg 2,50% per jaar. De stijging van de opbrengsten worden iets lager ingeschat, gezien de ontwikkelingen op de huizenmarkt.

Het startjaar van het exploitatieplan is 1 januari 2007. De einddatum van het exploitatieplan is 31 december 2015.

### 4.2 Ruimtegebruik

Door het globale karakter van het bestemmingsplan is het ruimtegebruik nog indicatief. Bij een uitwerking van het bestemmingplan zullen deze cijfers definitief worden gemaakt.

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer.

*Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan*

<b>Bestemming</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
Uitgeefbaar	227.000
Groen	72.000
Water	220.000
Verharding	82.000

### 4.3 Kosten

In de Wro wordt bepaald dat kosten moeten worden getoetst aan de hand van de volgende drie criteria: 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit'. Indien kosten aan deze drie voorwaarden voldoen, kunnen ze worden toegerekend aan dit exploitatieplan. In het exploitatieplan worden twee verschillende kostensoorten onderscheiden. Het gaat hier om binnenplanse kosten en bovenwijkse kosten. De binnenplanse kosten zijn voor 100% toerekenbaar aan het plan. Deze kosten worden louter gemaakt vanwege de ontwikkeling van "Het Nieuwe Water". De bovenwijkse kosten zijn niet altijd volledig toerekenbaar aan het plan. Ook andere bestemmingsplangebieden kunnen profijt hebben van de voorziening. De toerekenbaarheid bij de bovenwijkse voorzieningen zal hieronder nader worden toegelicht.

De kosten in verband met de ontwikkeling van het exploitatieplan bedragen € 115.775.229,=. Dit zijn de nominale kosten (exclusief inflatie en nog te maken rentekosten). In tabel 3 is de specificatie van deze kosten gegeven.

*Tabel 3. Specificatie kosten*

Omschrijving	Bedragen (nominaal) (€)
Inbrengwaarde gronden en schadeloosstellingen (type 1)	69.562.743
Bouwrijp maken algemeen (type 1)	7.102.800
Bouwrijp maken openbaar (type 1)	19.234.349
Woonrijp maken (type 1)	8.572.867
Onderhoud openbaar (type 1)	761.416
Overige kosten o.a. POK/VTU <sup>1</sup> (type 1)	8.396.054
Aansluiting op Naaldwijkseweg (type 2)	2.145.000

#### *Inbrengwaarde gronden en schadeloosstellingen (type 1)*

De kosten voor het verwerven van de gronden zijn in de exploitatie opgenomen voor € 120,45 per m<sup>2</sup>. Hierover is tevens 2% aankoopkosten, 1% belasting en kosten voor tijdelijk beheer gerekend.

#### *Bouwrijp maken algemeen (type 1)*

Ten aanzien van het bouwrijp maken algemeen is een post opgenomen voor sloopwerken en saneringskosten. Verder is een post geraamd voor divers grondwerk.

#### *Bouwrijp maken openbaar (type 1)*

Kosten die tot het bouwrijpmaken openbaar behoren, zijn het aanleggen van riolering, inclusief putten, persleidingen en gemalen, verharding en kunstwerken.

<sup>1</sup> Planontwikkelingskosten nog niet berekend op basis van plankostenmodel.

De kosten van de volgende kunstwerken zijn in het exploitatieplan opgenomen:

- verkeersbruggen (vanwege eilandenstructuur);
- fietsbruggen;
- duikers.

#### *Woonrijp maken (type 1)*

Onder de post woonrijp maken vallen onder andere de kosten voor verharding en de aanleg van de ecologische inrichting. Tenslotte zijn kosten geraamd voor nutsvoorzieningen.

#### *Onderhoud openbaar (type 1)*

Ten tijde van de realisatie dient het nodige onderhoud te worden gepleegd. De totale kosten ten behoeve van het onderhoud bedragen € 761.416,=.

#### *Overige kosten (type 1)*

Onder overige kosten worden onder andere de planontwikkeling-, planvoorbereiding- en toezichtkosten opgenomen. Totale kosten hiervoor zijn geraamd op € 8.396.054,=.

#### *Rotondes (type 2)*

Er wordt rekening gehouden met 2 ontsluitingen op de Naaldwijkseweg. Over de vormgeving wordt nog nagedacht. Het gaat om een VRI of rotonde.

Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied zijn twee rotondes of VRI's voorzien die gedeeltelijk ten goede komen aan de bestaande wegen. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 2.145.000,=. In dit stadium wordt ingeschat dat de kosten voor 100% toerekenbaar zijn aan het plangebied.

Motivatie van de drie criteria (art. 6.13 lid 6 Wro):

- de rotondes en VRI's zijn essentieel om een voldoende verkeersveilige wijkontsluiting te kunnen realiseren;
- de voorziening is toerekenbaar doordat er een causaal verband bestaat tussen de ontwikkeling van het plan "Het Nieuwe Water" en de komst van deze voorzieningen. De voorzieningen waren niet voorzien zonder de ontwikkeling van het plan "Het Nieuwe Water";
- de mate waarin het plan profijt ondervindt van deze voorzieningen, is afhankelijk van het aantal verkeersbewegingen over deze voorziening. Het voorlopige uitgangspunt is dat de verkeersmaatregelen niet nodig waren geweest als de wijk niet zou zijn aangelegd. Dit betekent een causaliteit van 100%. Tevens betekent dit dat de kosten voor de verkeersmaatregelen volledig worden toegerekend aan het plan. Bij de herziening van dit exploitatieplan zal op basis van een verkeersstudie het werkelijke profijt worden berekend.

## 4.4 Opbrengsten

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de grondverkoop van bouwrijpe grond en een bijdrage. In het kader van de grondexploitatieberekening wordt de bijdrage gezien als negatieve kosten en dus bij de berekening in mindering gebracht op de kosten (art. 6.6 Wro). De opbrengsten bedragen op nominaal niveau € 131.200.000,=. Dit bedrag is exclusief rente en opbrengstenstijging.

### *Gronduitgifte*

Op basis van het programma in het exploitatieplan en de grondprijzen, zoals residueel bepaald op basis van referentieprojecten, bedraagt de grondopbrengst op nominaal niveau € 128.200.000,=. De gehanteerde grondprijzen worden weergegeven in tabel 4.

*Tabel 4. Gehanteerde grondprijzen*

Type woning	Grondprijs (€)
Sociaal e.g.	20.000
Sociaal m.g.	25.000
Vrije kavels	500.000
Vrije sector projectmatig	120.000

### *Subsidies en bijdragen*

Voor het plan “Het Nieuwe Water” wordt een nominale bijdrage in de grondexploitatie verwacht ter hoogte van € 3.000.000,=. De bijdrage is afkomstig van het Hoogheemraadschap van Delfland.

De provincie Zuid-Holland en de gemeente Westland zullen bijdragen aan de hoofdinfrastructuur (waaronder de aansluitingen op de Naaldwijkseweg). De bijdrage zal later worden bepaald aan de hand van een verkeersstudie. Verder dragen de volgende partijen bij aan recreatieve routes: Provincie Zuid-Holland, regio Haaglanden en gemeente Westland.

## 4.5 Exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma nog omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. De gewogen eenheden bedragen 1.068 (zie tabel 5).

Tabel 5. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

woningtype	Basis-eenheden	Grondprijs (€)	Gewicht	Gewogen basiseenheid
sociaal e.g.	120	20.000	0,17	20
sociaal m.g.	240	25.000	0,21	50
vrije kavels	50	500.000	4,17	208
vrije sector projectmatig	790	120.000	1,00	790
Totaal	1.200			1.068

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 98.612,=. Tabel 6 geeft aan hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen verminderd te worden met verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn (art. 6.18 lid 5 Wro). In het dit geval wordt de opbrengsten drempel niet gehaald. Daarom kunnen alle kosten worden verhaald en hoeven ze niet te worden afgetopt. Als laatste worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt.

Tabel 6. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde (€) (1 januari 2007)
Te verhalen kosten	107.735.568
Minus subsidies en/of bijdragen	2.385.071
Netto te verhalen kosten	105.350.497
Totale opbrengsten (drempel)	108.005.647
Mogelijke te verhalen kosten	105.350.497
Aantal gewogen basiseenheden	1.068
<b>Te verhalen kosten per gewogen eenheid</b>	<b>98.612</b>

De uiteindelijk, door de aanvrager van de bouwvergunning, te betalen exploitatiebijdrage wordt als volgt berekend. Allereerst dient bepaald te worden hoeveel gewogen basiseenheden in de bouwaanvraag zijn verwerkt. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen basiseenheid. Tot slot moet rente worden berekend vanaf de prijspeildatum tot het moment van de bouwaanvraag.

Zolang het onderhavige exploitatieplan echter de status "globaal" heeft, zal nog geen exploitatiebijdrage kunnen worden gevraagd. Bij een latere herziening van het bestemmingsplan en ingevolge daarvan een herziening van het exploitatieplan, zal deze status komen te vervallen.

Bijlage 1

## **Kaart exploitatieplangebied**



Bijlage 2

## **Exploitatieopzet**

## Exploitatieopzet

### 1 Uitgangspunten

Reinigingskosten	5.50%
Faciliteitskosten	5.50%
Kostenstelling	2.00%
Overstapselling	2.00%
Schafstuk	01-01-2007

functie	1 basiseenhed is gelijk aan
wooning	1 stuk
appartement	1 stuk

### 2 Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basiseenheden	Grondprijs aanduiding	Gewicht	gew. Basiseenh.	Grond-opbrengst
social e.o.	120	stuk	120	20.000	0.17	20	2.400.000
social m.a.	240	stuk	240	23.000	0.21	50	6.000.000
vlie kavel	50	stuk	50	500.000	4.17	206	23.000.000
vlie sector p/becmalig	790	stuk	790	120.000	1.00	790	94.800.000
Totaal		lvv	1.200			1.066	128.200.000

### 3a Feerthq kosten

	total nominal	boekwaarde <sup>1</sup>	01-07-07	01-07-08	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15
Verwerfingskosten	69.562.743	16.997.606	46%	16%	38%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouwfondkosten algemeen	7.102.800	1.111.042	0%	5%	19%	19%	19%	19%	19%	0%	0%
Bouwfondkosten openbaar	21.379.349	0	0%	5%	19%	19%	19%	19%	19%	0%	0%
woonfondkosten	8.572.867	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
onderhoud openbaar	6.545.799	371.500	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
overige kosten	8.396.054	971.500	0%	8%	12%	14%	15%	16%	16%	8%	8%
Totaal	115.775.229	17.480.148									

### 3b Feerthq opbrengsten

	total nominal	boekwaarde <sup>1</sup>	01-07-07	01-07-08	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15
Woningbouw	128.200.000	0	0%	0%	4%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Bidragen in exploitatie	3.000.000	0	0%	5%	19%	19%	19%	19%	19%	0%	0%
Totaal	131.200.000	0									

### 4a Overzicht kosten

	CW 01-01-07	boekwaarde <sup>1</sup>	gefaseerd	01-07-07	01-07-08	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15
Verwerfingskosten	65.782.025	16.997.606	52.565.137	24.179.963	8.410.422	19.974.752	1.328.434	0	0	0	0	0
Bouwfondkosten algemeen	5.669.654	0	6.991.738	0	348.588	1.328.434	4.062.076	4.062.076	4.062.076	4.062.076	4.062.076	0
Bouwfondkosten openbaar	16.997.086	0	21.379.349	0	1.068.967	4.062.076	4.062.076	4.062.076	4.062.076	4.062.076	4.062.076	0
woonfondkosten	6.123.623	0	8.572.867	0	0	0	428.643	0	0	0	0	0
onderhoud openbaar	524.458	0	761.416	0	0	0	1.123.438	0	0	0	0	0
overige kosten	6.545.799	371.500	8.024.554	0	641.964	962.946	1.263.883	1.263.883	1.263.883	1.263.883	1.263.883	0
Subtotal	101.642.645	98.295.081	101.642.645	24.179.963	10.470.942	26.328.209	6.942.591	8.223.038	8.493.638	8.493.638	2.701.900	2.461.163
Kostenstelling	6.092.923	7.794.696	7.794.696	297.695	394.462	1.674.365	625.995	965.406	1.234.939	1.477.985	549.406	574.444
Totaal	107.735.568	106.089.777	108.089.777	24.477.658	10.865.403	28.002.574	7.568.586	9.188.444	9.728.577	9.971.622	3.251.306	3.035.607

### 4b Overzicht opbrengsten

	CW 01-01-07	boekwaarde <sup>1</sup>	gefaseerd	01-07-07	01-07-08	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15
Woningbouw	94.134.831	0	128.200.000	0	5.128.000	20.512.000	20.512.000	20.512.000	20.512.000	20.512.000	20.512.000	20.512.000
Bidragen in exploitatie	2.985.071	0	3.000.000	0	150.000	570.000	570.000	570.000	570.000	570.000	570.000	0
Subtotal	96.519.901	0	131.200.000	0	5.278.000	21.082.000	21.082.000	21.082.000	21.082.000	21.082.000	21.082.000	20.512.000
Overstapselling	11.485.747	0	16.127.390	0	4.515	288.823	1.511.319	1.962.873	2.424.726	2.894.536	3.282.518	3.758.080
Totaal	108.005.647	0	147.327.390	0	154.515	5.988.823	22.593.319	23.044.873	23.506.726	23.976.536	23.794.518	24.270.080

### 5 Berekening exploitatiebijdrage

Totaal kosten	107.735.568
Minus bijdrage ...	2.985.071
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenhed	98.612

CW per 01-01-07

Let op:

Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijsspel tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd