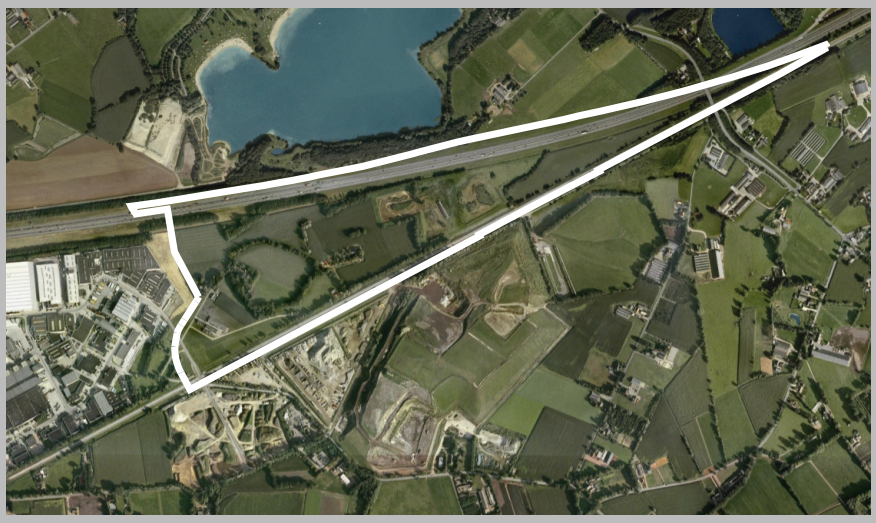
BARNEVELD

Exploitatieplan Harselaar-Driehoek



1e HERZIENING

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Barneveld

Harselaar-Driehoek

Exploitatieplan – 1e herziening

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0203.EP1016-0002

projectnummer:

020300.14749.11

projectleider:

drs. B.W.M. van Well

planstatus

datum:

11 november 2014

status:

vastgesteld

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-201 85 55
E-mail: info@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

Deel A Toelichting 1

1. Status van het exploitatieplan 3

1.1. Toelichting op de koppeling met ruimtelijk besluit 3
1.2. Herziening en procedure 4
1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan 5

2. Toelichting bij het exploitatiegebied 7

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied 7
2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik 7
2.3. Toelichting op de te verwerven gronden 7
2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden 8
2.5. Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan 8

3. Toelichting bij de eisen en regels 9

3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling 9
3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan 9
3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten 9
3.4. Toelichting op Artikel 4: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen 10

4. Toelichting bij de exploitatieopzet 11

4.1. Toelichting algemene rekenmethodiek 11
4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet 12
4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak 13
4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden 13
4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 14
4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie 18
4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 18
4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten 19
4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning 19

Deel B Exploitatieplan 21

5. Status van het exploitatieplan 23

5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit 23
5.2. Citeertitel 23
5.3. Het exploitatieplan 23

6. Het exploitatiegebied 25

6.1. Begrenzing van het exploitatiegebied 25
6.2. Voorgenomen grondgebruik 25
6.3. Te verwerven gronden 25

7. Omschrijving van werken en werkzaamheden 27
7.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden) 27
7.2. Aanleg nutsvoorzieningen 27
7.3. Inrichting openbare ruimte 27

8. Eisen en regels 29

9. Exploitatieopzet 33
9.1. Rekentechnische uitgangspunten 33
9.2. Aanduiding van het tijdvak 33
9.3. Aanduiding van de koppelingen 33
9.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden 33
9.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 34
9.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie 35
9.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 36
9.8. Percentage gerealiseerde kosten 36

Bijlagen:

1. Verbeelding.
2. Toelichting op de procedure.
3. Standaard ontwerp- en uitvoeringseisen van civiel- en cultuurtechnische werken.
4. Aanbestedingsbeleid gemeente Barneveld
5. Exploitatieopzet.
6. Taxatie inbrengwaarden.
7. Taxatie planschade.
8. Taxatie uitgifteprijzen.
9. Plankosten - conform ministeriële ontwerpregeling plankosten.

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan

1.1. Toelichting op de koppeling met ruimtelijk besluit

Planvorming Harselaar-Driehoek
Om aan de vraag van bedrijventerrein tegemoet te komen, heeft de raad op 1 maart 2011 het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek vastgesteld. Met een uitspraak van de Raad van State op 27 december 2012 is dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De voormalige, veelal agrarische, bestemmingen in het plan 'Buiten gebied 2000' stond de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Om die reden is genoemd bestemmingsplan destijds vastgesteld.

Noodzaak exploitatieplan
De juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek. Dit bestemmingsplan is in belangrijke mate gebaseerd op een stedenbouwkundig plan.

Het exploitatieplan is het instrument om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen (Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, hierna te noemen Wro) die verbonden zijn aan de ontwikkeling. De gemeente is verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dat is mogelijk met behulp van privaatrechtelijke overeenkomsten, ook wel aangeduid als grondexploitatieovereenkomsten. De gemeente heeft niet met alle eigenaren van gronden binnen het exploitatiegebied overeenkomsten kunnen sluiten. Het opstellen van een exploitatieplan, gekoppeld aan het bestemmingsplan, was daarom verplicht. De gemeente heeft dit exploitatieplan reeds op 1 maart 2011 vastgesteld. Op 27 december 2012 is het exploitatieplan onherroepelijk geworden. Thans wordt het exploitatieplan voor de 1e maal herzien.

Functie van het exploitatieplan
Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat tenminste de exploitatieopzet en kan daarnaast locatie-eisen bevatten, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het plangebied Harselaar-Driehoek geldt één exploitatieplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:
- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;
- nadere eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichtingen van de openbare ruimte;

- regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden. Daarbij gaat het om regels over toezicht en aanbesteding. Ook zijn er bepalingen opgenomen over de koppeling van bepaalde onderdelen.

1.2. Herziening en procedure

Algemeen
De grondexploitatie voor bouwlocaties kan een langdurig en complex proces zijn. Hiervoor is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal eenmaal per jaar moet worden herzien (artikel 6.15, lid 1, Wro). Uiteraard kan op het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd, het exploitatieplan worden afgesloten (artikel 6.20, Wro). Een herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijk gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor de niet-structurele onderdelen is een herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open. Voorbeelden van een dergelijke structurele wijziging zijn de wijziging van een woningbouwprogramma en de aanpassing van een (bindende) fasering van de ontwikkeling. De onderhavige herziening betreft een structurele herziening.

In bijlage 2 is een overzicht van de procedure van het exploitatieplan opgenomen.

Onderhavig exploitatieplan Harselaar-Driehoek betreft een 1^{e} herziening . Deze herziening is van structurele aard. Om die reden geldt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht en staat er tegen de vaststelling van het herziene exploitatieplan bezwaar en beroep open.

Specifiek
In deze 1e herziening is het exploitatieplan op de volgende punten aangepast:
- In verband met verkopen van percelen en delen van percelen door een zittende grondeigenaar aan een private rechtspersoon, is het aantal private partijen met twee toegenomen. In onderhavige herziening is dit verwerkt. Zo is, onder andere, de exploitatiebijdrage per particulier hierop aangepast;
- Artikel 5 ‘Verbodsbepaling’ en Artikel 6 ‘Strafbepaling’ uit de Eisen en regels (hoofdstuk 8) zijn geschrapt. Deze aspecten zijn reeds in de Wabo resp. de Wro geregeld;
- De doorlooptijd van de grondexploitatie is met 3 jaar verlengd, van 1-1-2018 naar 1-1-2021;
- De inbrengwaarden zijn geactualiseerd door een onafhankelijke deskundige, naar prijspeil 1-1-2014;
- Alle nog te realiseren kosten zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2014;
- De kostenposten mbt onderzoeken, grondwerken, kabels en leidingen, waterhuishoudkundige maatregelen en het bluswatersysteem zijn, op basis van voortschrijdend inzicht, opnieuw geraamd;

- De toerekening van kosten met betrekking tot de bovenwijkse voorzieningen (Bro 6.2.4 sub e) is geactualiseerd en geharmoniseerd met de vastgestelde 'Nota Bovenwijkse investeringen 2014';
- De opbrengsten zijn geactualiseerd door een onafhankelijke deskundige, naar prijspeil 1-1-2014;
- De rente over de boekwaarde van de grondexploitatie is geactualiseerd;
- De exploitatiebijdrage per gewogen eenheid, die wordt beschreven in deel B paragraaf 9.7, is op basis van bovenstaande mutaties opnieuw berekend. Deze zijn van toepassing na vaststelling van deze 1e herziening (bij vergunningaanvragen, zie toelichting deel A paragraaf 3.9);
- Het percentage 'gerealiseerde kosten', beschreven in deel B paragraaf 3.7, is op basis van bovenstaande mutaties opnieuw berekend.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

Deel A:

Dit deel betreft de toelichting op het exploitatieplan en bestaat uit 4 hoofdstukken.

Deel B:

Dit deel is het exploitatieplan en bestaat uit 5 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

- hoofdstuk 5: de status van het exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel);
- hoofdstuk 6: het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik en te verwerven gronden;
- hoofdstuk 7: omschrijving van werken en werkzaamheden;
- hoofdstuk 8: de eisen en regels;
- hoofdstuk 9: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

6 Status van het exploitatieplan

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

De afbakening en het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied is van groot belang aangezien de mogelijkheid om kosten te verhalen mede gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met het planologische besluit waaraan het gekoppeld is, in dit geval het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag de begrenzing van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan.

Het exploitatiegebied heeft alleen betrekking op het deel van het bestemmingsplangebied waar ontwikkelingen plaatsvinden. Op enkele punten wijkt het exploitatiegebied af van het bestemmingsplangebied. Aan de zuidkant wijkt het exploitatiegebied af van het bestemmingsplangebied. De spoorlijn die daar is gelegen valt buiten het exploitatiegebied. Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 1 Exploitatiegebied (bijlage 1).

Er zijn enkele bovenwijkse voorzieningen gesitueerd binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein, zoals de hoofdontsluitingsstructuur vanaf de verlengde Mercuriusweg tot aan het spoor. Het maakt voor het kostenverhaal geen verschil of de onderdelen met een bovenwijks karakter binnen of buiten het exploitatiegebied zijn gesitueerd. Een nadere toelichting hieromtrent is opgenomen in paragraaf 4.5 en 4.6 en in de Nota Bovenwijkse investeringen. Deze Nota is digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 1 Exploitatiegebied (bijlage 1).

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het plangebied ligt ingeklemd in de driehoek tussen de A1 en de spoorlijn, ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Harselaar. Het gebied wordt ontsloten door de Oude Goorderweg en de Grote Bosweg. Het is de bedoeling dat het terrein onder andere plaats gaat bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het gebied is het tevens mogelijk om relatief zware bedrijvigheid op het terrein te huisvesten.

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente wil in eerste instantie de benodigde gronden minnelijk verwerven. Mocht dit niet lukken en een eigenaar doet geen beroep op zelfrealisatie, dan zal de gemeente zo nodig het instrument van onteigening (titel IV Onteigeningswet) inzetten om het

bestemmingsplan te verwezenlijken. Het wegtracé tussen de verlengde Mercuriusweg en het toekomstige bedrijventerrein Harselaar-zuid, (ook bekend als de Slinger), is vanaf de eerste fase noodzakelijk voor een goede ontwikkeling en ontsluiting van de bedrijventerreinen Harselaar-Driehoek en Harselaar-Zuid.

2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in deel B.

2.5. Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan

De gemeente stelt zich faciliterend op bij de uitvoering van dit bestemmingsplan, het initiatief tot ontwikkelen ligt bij de grondeigenaren.

3. Toelichting bij de eisen en regels

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover relevant zijn deze eisen en regels hieronder toegelicht.

3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontlenen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen.

3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In hoofdstuk 7 van deel B is een omschrijving van werken en werkzaamheden opgenomen. De exploitatieopzet is hierop gebaseerd. Om zeker te stellen dat de daadwerkelijke uitvoering geschiedt in overeenstemming met het beleid van de gemeente zoals opgenomen in de 'Standaard Ontwerp- en uitvoeringseisen van civiel- en cultuurtechnische werken' (april 2012), zijn in artikel 2 eisen en regels gesteld. Deze standaard is integraal opgenomen in bijlage 3. Om de gemeente in de gelegenheid te stellen erop te kunnen toezien dat de uitvoering ook daadwerkelijk overeenkomstig de eisen en regels worden uitgevoerd, is een procedure opgenomen. Het komt erop neer dat ten aanzien van de kwaliteit eisen zijn gesteld en dat de aanvang en de voltooiing van de werken en werkzaamheden moet worden gemeld.

3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

In hoofdstuk 7 van deel B is een omschrijving van werken en werkzaamheden opgenomen in het openbare gebied. Deze werken en werkzaamheden worden uiteindelijk betaald door de gemeente met gemeenschapsgeld. Deze werken en werkzaamheden dienen daarom in concurrentie te worden aanbesteed teneinde optimaal gebruik te maken van de marktwerking en te komen tot een optimale prijsvorming. Om de gemeente in de gelegenheid te stellen erop te kunnen toezien dat deze de prijs middels een aanbesteding tot stand komt en de opdracht wordt uitgevoerd overeenkomstig de eisen en regels die hieraan

zijn gesteld, is een procedure opgenomen. Het komt erop neer dat ten aanzien van de aanbesteding eisen zijn gesteld en dat de wijze waarop alsmede de (voorgenomen) gunning moet worden gemeld en goedgekeurd door burgemeester en wethouders. De in artikel 3 bedoelde aanbestedingsregels hebben betrekking op en vloeien voort uit het door de gemeenteraad vastgestelde Aanbestedingsbeleid. Dit is integraal opgenomen in bijlage 4.

3.4. Toelichting op Artikel 4: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Om de uitvoering binnen de gestelde plantermijn van het planologisch besluit (bestemmingsplan), zijnde 10 jaar, zeker te stellen alsmede een goede regie te kunnen voeren over het ontwikkelingstempo, zijn koppelingen gemaakt. De koppelingen hebben betrekking op specifieke werken en werkzaamheden in het openbaar gebied en het eerste moment waarop een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voor de desbetreffende kavel kan worden verleend.

Voor Harselaar-Driehoek gaat het erom dat een belangrijke doorgaande weg naar Harselaar Zuid wordt gerealiseerd en een omlopende weg voor de desbetreffende kavel eerst dient te zijn gerealiseerd alvorens een omgevingsvergunning zal worden afgegeven. Deze voorwaarde is van belang omdat niet alle gronden waar de weg is gesitueerd in eigendom zijn van de gemeente. De bereikbaarheid van Harselaar-Zuid en de bouwpercelen is daarmee op dit moment nog geen feit en vanzelfsprekendheid.

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

4.1. Toelichting algemene rekenmethodiek

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De exploitatieopzet is integraal opgenomen in bijlage 5.

Kosten
De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, (hierna: Bro), in de (artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn; kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. Daarnaast dienen de kosten die zijn opgenomen in het exploitatieplan ook bij de betreffende locatie te horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid (ofwel causaliteit) en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro). Voor de opgevoerde kosten geldt dat:
- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- indien meerdere locaties (bestaand, in ontwikkeling zijnde, of nog te ontwikkelen) profijt hebben van een werk, een werkzaamheid of een maatregel moeten de desbetreffende kosten naar evenredigheid over deze profijthebbende locaties worden verdeeld.

Voor de verdeling van de voorzieningen die voor meerdere ontwikkellocaties profijtelijk zijn geldt:
- De kostenverdeling van de hoofdontsluiting en de verdere afwikkeling van het verkeer over de verschillende te ontwikkelen gebieden is gebaseerd op een door een onafhankelijke deskundige (Goudappel-Coffeng) bepaalde verkeersprognose én door de verhouding van de bruto-oppervlakten (exclusief de hoofdontsluitingsweg) van de te ontwikkelen gebieden te beschouwen.
- Het deel van de kosten van de *binnen* het plangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen, dat niet toe te rekenen valt aan het plangebied, is tevens als opbrengst opgenomen. Deze kosten vallen derhalve weg tegen deze opbrengst van gelijke omvang.

Een nadere toelichting hieromtrent is opgenomen in paragraaf 4.5 en 4.6 en in de Nota Bovenwijkse investeringen.

Opbrengsten
Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond. Deze zijn door een onafhankelijke deskundige bepaald (Midden Nederland

Makelaars). Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie.

Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook andere opbrengsten, te weten:
- Bijdragen en subsidies;
- Bijdragen afkomstig van toekomstige in exploitatie te brengen gronden die profijt hebben van een binnen het plangebied gelegen bovenwijkse voorziening. Het gaat in dit geval om bijdragen in de kosten die ten laste worden gebracht van andere nog te ontwikkelen gronden, te weten: Harselaar-Driehoek West, Harselaar-Zuid Fase 1A, -Fase 1B en Fase 2 en de afvalverwerker te Harselaar-Zuid. Genoemde gebieden zijn verbeeld en opgenomen in bijlage 2 van de Nota Bovenwijkse investeringen. De bovenwijkse voorzieningen zijn ook van nut voor het *bestaand* gebied en komen naar rato van profijt ten laste daarvan. In de grondexploitatie komt dit tot uitdrukking door opbrengsten op te voeren die proportioneel zijn aan de mate van profijt van de desbetreffende voorzieningen. Deze opbrengsten komen ten laste van de gemeente.

Saldo
De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. De totale kosten worden eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied. De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst. Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavel-opbrengstniveau.

Peildatum en rente
In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor de kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengststijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdas gezet. De hierbij gehanteerde fasering is niet bindend. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden. De (prijs)peildatum voor de herziening van het voorliggende exploitatieplan is 1 januari 2014.

4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende

inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid.

4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

Ten behoeve van planvorming is door de gemeente een planning voor het ophogen en voorbelasten, het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht. Dit is een voorlopige fasering, die kan worden aangepast, afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden (hier: openbaar gebied) voor de gemeente, de behoefte van de zittende grondeigenaren aan specifieke bedrijfstypen of andere omstandigheden. De mogelijkheid bestaat dat werken en werkzaamheden in de tijd naar voren worden geschoven of later plaatsvinden.

De gemeente heeft reeds een aanvang gemaakt met de realisatie van enkele delen van de hoofdontsluitingsstructuur. De hoofdontsluitingsstructuur is een bovenwijkse voorziening. Buiten het plangebied zijn reeds onderdelen van deze hoofdontsluitingsstructuur gerealiseerd. Het betreft de Verlengde Mercuriusweg en enkele aanpassingen uitgevoerd aan de spoorwegovergang ter plaatse van de Hanzeweg.

4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)
Door een onafhankelijke deskundige (Meander grondverwerving en Advies) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied opnieuw getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Dat wil zeggen dat de hoogste waarde dient te worden aangehouden: de complexwaarde (op basis van het toekomstig gebruik) of huidige waarde. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van recent (digitaal) kadastraal kaartmateriaal. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6.

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)
Ten aanzien van het exploitatiegebied zullen er kosten gemaakt worden voor de sloop van opstallen, het opschonen van het terrein, opnemen bestaande verharding en groen.

Sloop opstallen
Een inventarisatie van de sloopkosten heeft plaatsgevonden en zijn geraamd op basis een visuele beoordeling van de staat en aard van de opstallen.

4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5) hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, te compenseren verloren gegane groen of houtvesten, apparaatskosten (verbandhoudend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten) etc. Deze kostensoorten worden hieronder toegelicht.

Onderzoek (Bro 6.2.4 a)
In het kader van de ontwikkeling zijn en worden onderzoekskosten gemaakt. Deze kosten zijn zodoende opgenomen in de exploitatieopzet. De onderzoeken hebben betrekking op milieuhygienisch bodemonderzoek, flora- en fauna inventarisaties, archeologie en onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE's).

Milieuhygienisch bodemonderzoek
Milieukundig bodemonderzoek is noodzakelijk en wettelijk bepaald. Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de grond inderdaad geschikt is voor de beoogde functies en deze niet verontreinigd is. Gebaseerd op diverse verkennende bodemonderzoeken uit 2008 ter plaatse van het plangebied is de verwachting dat dit geen probleem oplevert. Desalniettemin zijn deze onderzoeken over het algemeen 5 jaar geldig. Normaliter dient de milieukundige bodemkwaliteit na deze termijn opnieuw bepaald te worden (ingegeven door het gebruik van de gronden in de periode na uitvoering van genoemde onderzoeken). Ook is destijds gebleken dat een varkensstal met asbestdakplaten aanwezig is. Milieukundig bodemonderzoek naar asbest werkt sterk verhogend op de onderzoekskosten.

Archeologie
In de Driehoek zijn op basis van het proefsleuvenonderzoek uit 2005 (RAAP-rapport 1143) een drietal behoudenswaardige vindplaatsen vastgesteld. Het betrokken oppervlak bedraagt 5 tot 6 hectare. Binnen deze vindplaatsen is sprake van bewoning uit de IJzertijd en mogelijk uit de Late Middeleeuwen. Hoewel er geen aanwijzingen zijn gevonden voor begravingen kan niet uitgesloten worden dat hier wel sprake van is. De kosten die gepaard gaan met een archeologisch onderzoek zijn afhankelijk van verschillende factoren en variëren van minimaal €40.000 tot €100.000 per hectare. Thans is gerekend met 6 hectare maal een eenheidsprijs van €80.000. Een en ander is ook afhankelijk of de civieltechnische werkzaamheden zich laten combineren met een archeologische begeleiding, hetgeen tot gevolg kan hebben dat de kosten per hectare lager uit kunnen vallen.

Niet gesprongen explosieven
De kostenpost naar NGE’s is toegevoegd. De spoorlijn Amersfoort – Deventer is ter hoogte van de Harselaar in de Tweede Wereldoorlog door geallieerde gebombardeerd. De verwachting is dat er blindgangers aanwezig kunnen zijn. Het onderzoek is omwille van de veiligheid noodzakelijk. De kosten voor dit onderzoek, die op dit moment worden gemaakt ter plaatse van Harselaar-Zuid, bedragen gemiddeld €20.000 per hectare. Van deze kosten wordt circa 70% gesubsidieerd. Een aangepaste regeling die hierin voorziet, waarbij achteraf (op basis van gerealiseerde kosten) subsidie wordt verleend, is zeer recent in werking getreden. De gehanteerde raming in de exploitatieopzet is hierop aangepast (28 hectare maal €20.000 maal 30% = €168.000).

Opruimen en grondwerken (Bro 6.2.3.d en Bro 6.2.4 b)

Opnemen bestaande verharding

Het oppervlak van de te verwijderen verharding is aan de hand van een luchtfoto bepaald, waarbij de oppervlakte is bepaald door de weglengte (ca. 1.300 m1) te vermenigvuldigen met een wegbreedte (ca. 3,5 m). Uitgangspunt is daarbij dat alle aanwezige verharding wordt verwijderd. De eenheidsprijs is gebaseerd op de verwijdering van teerhoudend asfalt, hetgeen gezien de ouderdom van de aanwezige verharding te verwachten is. De gehanteerde eenheidsprijs is marktconform en betreft een landelijk gemiddelde prijs. Recent zijn de acceptatiekosten voor teerhoudend asfalt verlaagd, hetgeen tot uitdrukking komt in een verlaagde eenheidsprijs (in vergelijking met 2011).

Verwijderen bossage

De geraamde hoeveelheden zijn gebaseerd op een luchtfoto van 2010. Circa 280 are bossage zal worden verwijderd.

Grondwerken

Er zullen grondwerken verricht moeten worden ten behoeve van de ontwikkeling. Ingegeven door het voortschrijdend inzicht dat de gemeente heeft opgedaan in de periode na 2011 is deze kostenpost verder gedifferentieerd. De werkzaamheden die onder deze kostenpost vallen zijn:

- Ontgraven en afvoeren bovenlaag (geroerde en humusrijke grond) van 0,5 m tot 1,0 m minus maaiveld tot op 'harde laag' – gehele locatie;
- Afvlakken gehele locatie;
- Aanvullen tot peil – circa 20 cm bruto plangebied (ofwel 20% gebied maal 1 m3).

De totaalsom aan m3 is gedeeld door het totaal uitgeefbaar gebied (198.036 m2) teneinde te komen tot een normatief bedrag per m2-uitgeefbaar terrein. De overige werken en werkzaamheden waar grondverzet mee is gemoeid, zoals de aanleg van wegen, watergangen, wadi's etc, is opgenomen in de daarbij horende eenheidstarieven.

De gemeente heeft te Harselaar-Driehoek nauwelijks zelf een grondpositie (met uitzondering van openbaar gebied) en faciliteert de andere grondeigenaren (particulieren) om de agrarische gronden te ontwikkelen tot een bedrijventerrein. Er is bij de gemeente daarom minder bekend van Harselaar-Driehoek. Er is bijvoorbeeld geen grondbalans beschikbaar. Een veel gehoord streven is om te komen tot een gesloten grondbalans. In de praktijk blijkt dit niet haalbaar.

Voorzieningen binnen het plangebied (Bro 6.2.4 c)

Het gaat om de navolgende werken en werkzaamheden:

Nutsvoorziening — In het gebied zijn op dit moment nauwelijks nutsvoorzieningen beschikbaar. Deze moeten worden aangelegd voor het beoogde bedrijventerrein. Ook zal de aanwezige transformator moeten worden verplaatst en vervangen. Of deze kosten worden vergoed door de energieleverancier is thans nog niet duidelijk. Indien hier sprake van is zullen deze kosten komen te vervallen. Op dit moment worden de kosten doorbelast naar de ontwikkelende partijen. Door ze nu op te nemen kan de gemeente deze kosten voorfinancieren zonder dat de eerste zelfrealiserende partij alle hiermee gemoeide kosten moet voorschieten.

Riolering — Voor de DWA- en RWA-riolering is de lengte van de rijweg gehanteerd. Deze bedraagt circa 2.400 m[1].

Wegen, fietspaden, trottoir	De kostprijs heeft betrekking op zowel het bouwrijp (bouwweg) als het woonrijp maken (asfaltwegen, bestrating, straatverlichting, verkeersgeleiding).
Verkeersaansluitingen	Aan de hoofdontsluitingsweg zullen in een later stadium enkele nieuwe wegen (interne wijkontsluiting) worden aangesloten. Dit zal op twee punten plaatsvinden.
Brandkranen	Het betreft de aanleg van het primaire- (brandkraan aansluiting op waterleiding) en secundaire (brandkraan op deepwell) bluswatersysteem.
Waterhuishoudkundige voorzieningen	Onderdeel van de inrichting is een robuust watersysteem. De werkzaamheden die hiermee gemoeid zijn bestaan uit het opschonen en graven van (brede) watergangen, het afvoeren van vrijkomende grond en de aanleg van enkele waterwerken (enkele duikers en/of stuw etc.). Recentelijk is duidelijk geworden dat de watergang zich beperkt tot het gedeelte parallel aan de Slinger, de hoofdontsluiting. Er zal geen watergang parallel aan de A1 worden gerealiseerd, hetgeen tot voor kort het uitgangspunt was. De hoeveelheden en kosten in de exploitatieopzet zijn hierop aangepast. De totale lengte voor de watergang bedraagt ca. 450 m[1]. Daarnaast is voorzien in de realisatie van wadi's. Deze worden ten zuiden van en parallel aan de A1 gerealiseerd. Deze zone loopt van oost naar west door het plangebied. De wadi's zijn voorzieningen om overtollig hemelwater, dat relatief schoon is, te bergen in een landschappelijke laagte (Wadi) en gebruikmakend van een infiltratietransport-riool (IT riool) in de ondergrond. Dit is vereist om wateroverlast en verdroging te voorkomen.
Groenzone en bomen	Het betreft groenvoorzieningen binnen het plangebied ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en landschappelijke inpassing. Voor de bomen in groen is het aantal benaderd door 1 boom per 50-60 m2 aan te houden, voor het groen zoals opgenomen op kaart 5 in bijlage 1 van het exploitatieplan. Voor de bomen in verharding is het aantal benaderd door 1 boom per 25 strekkende meter weg aan te houden. De hierbij berekende aantallen zijn vervolgens naar beneden afgerond.

Het merendeel van de gehanteerde eenheidsprijzen van bovengenoemde binnenplanse voorzieningen zijn gebaseerd op een planeconomisch prijzenboek (RHDHV 2014) en betreft een gemiddelde kostprijs voor de nederlandse grond-, weg- en waterbouw.

Kosten van maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4.d)

Deze kosten hebben betrekking op de compensatie van verloren gegane groenstructuren. Het betreft hier de compensatie van 2 hectare groen die buiten het plangebied wordt gerealiseerd. De kosten hebben betrekking op verwerving, realisatiekosten en plankosten.

Kosten van bovenwijkse voorzieningen ten laste van plangebied (Bro 6.2.4 e)

Binnen en buiten het in exploitatie te nemen plangebied, worden voorzieningen uitgevoerd die betrekking hebben op de hoofdontsluitingsstructuur. Meerdere ontwikkelingsgebieden hebben hier profijt van. Het betreft 'bovenwijkse voorzieningen'. Harselaar-Driehoek betaalt hier naar rato van profijt, proportioneel, aan mee. Deze bijdrage, die is opgebouwd uit grondverwervingskosten, de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken (inclusief inrichting), de bijbehorende plankosten en eventueel betaalde rente voor de reeds gerealiseerde werken

(hier: verlengde Mercuriusweg en spoorwegovergang), dient als kostenpost voor de grondexploitatie te worden beschouwd. In de Nota Bovenwijkse voorzieningen is een nadere toelichting gegeven. De nominale bedragen zijn aan de hand van het investeringsmoment (bijlage 9 Nota Bovenwijkse Investeringen 2014) netto contant gemaakt naar 1-2014 (op basis van de rekenrente en kostenindex) en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen. De netto contante bedragen zijn daarom gelijk of veelal lager dan de nominale bedragen uit genoemde nota.

Ter illustratie is dit in onderstaande tabel uitgewerkt.

Omschrijving	Nominale raming	Geplande uitv. periode	Netto contante waarde per 1-2014
J100 Bijdr. Verleng. Merc.	569.612	gerealiseerd	569.612
J105 Slinger wv3	341.788	2014-2015	335.887
J110 Spooroverg+wv4a+krsp	223.272	2014-2015	219.417
J115 wv4b+krsp	89.527	2014-2015	87.981
J120 wv5(deel)+krsp	52.673	2020	46.210
J125 wv5(deel)+brug+wv Wesswg	138.221	2022-2024	113.098
J130 Wesselsewg=>Scherpenz.wg	1.753.801	2025-2034	1.253.016
J135 wv6a OW te HZ	13.344	2024-2034	9.639
J140 wv6b OW te HZ	55.797	2014-2024	50.131
J145 reconstr. Krsp A1-Noord	191.051	2014-2015	187.752
J150 reconstr. Krsp A1-Zuid	141.052	2018-2024	122.780
J155 reconstr. Krsp Energieweg	519.641	2018-2024	452.326
J160 reconstr. Krsp Baron van N	17.994	2034	11.631
J165 rotonde Wesselseweg	65.828	2024	52.924
Totaal nominaal:	**4.173.601**	**Totaal netto contant:**	**3.512.404**

Extra kosten van bovenwijkse voorzieningen (Bro 6.2.4 f)

Binnen het exploitatiegebied worden diverse werken en werkzaamheden uitgevoerd die zijn aan te merken als bovenwijkse voorzieningen. Deze voorzieningen worden in zijn geheel uitgevoerd, hetgeen betekent dat ook alle bijbehorende kosten in eerste instantie drukken op onderhavige exploitatie. Het deel van de kosten van de binnen het plangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen, dat *niet* toe te rekenen valt aan het plangebied, is onder deze kostenpost opgevoerd als extra kosten. De hiermee gemoeide kosten zijn op deze wijze inzichtelijk gemaakt. De totale som van deze kosten is tevens opgenomen als opbrengstpost. Een opbrengst die door de andere profijtelijke (ontwikkelings)locaties moet worden opgebracht. De kosten en opbrengsten vallen hierdoor tegen elkaar weg en zijn niet van invloed op het exploitatiesaldo en de berekende exploitatiebijdrage per particulier. Voor Harselaar-Driehoek betreft het de aanleg van de Slinger. De nominale bedragen zijn aan de hand van het investeringsmoment (bijlage 9 Nota Bovenwijkse Investeringen 2014) netto contant gemaakt naar 1-2014 (op basis van de rekenrente en kostenindex) en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen. De netto contante bedragen zijn daarom gelijk of veelal lager dan de nominale bedragen uit genoemde nota.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerpregeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelve (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (inclusief de kosten van voorbereiding en toezicht voor de civiele werken). Genoemde raming is integraal opgenomen in bijlage 9. Het bedrag uit bijlage 9 heeft als prijspeil 1-2010 en is daarom met

2% per jaar geïndexeerd naar het prijspeil van 1-2014. Het geïndexeerde bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)
Deze kosten zijn door een externe deskundige getaxeerd als zijnde verwaarloosbaar (Meander Grondverwerving en Advies). De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 7.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)
Het gaat hier om rentelasten van reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden voorafgaand aan de start van onderhavige grondexploitatie (1-1-2012) *binnen* het exploitatiegebied (bijlage 1 - kaart 1) en niet betrekking hebbend op een bovenwijkse voorziening. In dit specifieke geval is hier geen sprake van. Eventuele rentelasten van gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen onder Bro 6.2.4 e resp. 6.2.4 f.

4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten uit uitgifte van het bedrijventerrein hebben betrekking op in totaal circa 20 ha uitgeefbaar terrein. De uitgifteprijs per m² is door een onafhankelijke deskundige bepaald (Midden Nederland Makelaars). De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van digitale eigendomskaarten. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 8.

Daarnaast zijn opbrengsten opgevoerd die betrekking hebben op de bijdragen van andere, omliggende ontwikkelingsgebieden (die in de toekomst worden ontwikkeld) en bestaand gebied. Deze bijdragen houden verband met de extra kosten van werken en werkzaamheden van bovenwijkse voorzieningen binnen het onderhavig plangebied (Harselaar-Driehoek) waar Harselaar-Driehoek West, Harselaar-Zuid Fase 1A, Harselaar-Zuid Fase 1B, Harselaar-Zuid Fase 2, Harselaar-Zuid Afvalverwerking én bestaand gebied ook profijt van ondervinden. De totale som van deze opbrengsten is gelijk aan de totale som van kostenpost 6.2.4 f. De kosten en opbrengsten vallen hierdoor tegen elkaar weg en beïnvloeden niet het exploitatiesaldo en de berekende exploitatiebijdrage per particulier.

4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten
Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten (de macro-aftopping van de kosten). Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden, waardoor gesteld kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden
Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Deze zijn in het geval van Harselaar-

Driehoek gebaseerd op de uitgifteprijs. De uitgifteprijs is bij de verdeling van de kosten te beschouwen als gewichtsfactor. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per m² (basiseenheid) betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. Vervolgens zijn de gewogen eenheden bepaald. Om deze te bepalen zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- de uitgeefbare m2 vermenigvuldigd met de wegingsfactoren (obv uitgifteprijs)
- deze vervolgens contant gemaakt door rekening te houden met uitgiftemoment en het rente-tijd-effect (hier: 0% opbrengststijging, 4,25% rente per jaar).

Het totaal van de verhaalbare kosten wordt gedeeld door het totaal van gewogen eenheden om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en –indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt. De exploitatiebijdrage per particulier is opgenomen in bijlage 5 'Exploitatieopzet' (vanaf bladnummer 28).

De totale kosten bedragen € 24,8 miljoen. De opbrengsten bedragen € 33,6 miljoen. De totale kosten kunnen worden verhaald. Ten behoeve van de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen geldt dat de gemeente deze, vooruitlopend op de opbrengsten uit andere ontwikkelingsgebieden, voorfinanciert.

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste negentig procent bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen.

Bij de afrekening wordt de betaalde exploitatiebijdrage herberekend op grond van de totale kosten voor zover bekend en het totale aantal gewogen eenheden. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen, of diens rechtsopvolger. Indien de herberekende bijdrage hoger blijkt te zijn dan de betaalde exploitatiebijdrage, kan de gemeente geen naheffing opleggen.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning

Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in de exploitatieopzet (deel B) op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaande aan de indiening van de bouwaanvraag een exploi-

tatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden en met inachtneming van het geldende exploitatieplan overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwaanvraag – meest recent vastgestelde exploitatieplan. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

Wijze van betaling

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

Deel B Exploitatieplan

5. Status van het exploitatieplan

5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Deze herziening van het exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek, vastgesteld op 1 maart 2011.

De herziening van het exploitatieplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Barneveld op 11 november 2014.

5.2. Citeertitel

Deze herziening van het exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Harselaar-Driehoek - 1e herziening'.

5.3. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:
- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 5);
- een beschrijving van het exploitatiegebied (hoofdstuk 6), bestaande uit:
  - de begrenzing van het exploitatiegebied;
  - het voorgenomen grondgebruik;
  - te verwerven gronden;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 7);
- eisen en regels (hoofdstuk 8);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 9).

6. Het exploitatiegebied

6.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart 1-Exploitatiegebied (opgenomen in bijlage 1), die deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op Kaart 5-Uitgiftecategoriën (opgenomen in bijlage 1), die deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.3. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op Kaart 4-Te verwerven gronden (opgenomen in bijlage 1), die deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

7. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied voorzien.

7.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)

Op de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:
- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels, waaronder verharding;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het verwijderen van de agrarische bovenlaag;
- het uitvoeren van grondwerken, waaronder ophogen tot peil, en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het aanleggen van een robuust watersysteem en waterbergingsvoorzieningen.

7.2. Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:
- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen en omleggen nutsvoorzieningen, waaronder verplaatsing transformatorhuisje.

7.3. Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte, een en ander voor zover van toepassing zoals aangegeven op Kaart 5 - Uitgiftecategorieën (opgenomen in Bijlage 1):
- het aanleggen van riolering (droogweer- en hemelwaterafvoer);
- het aanleggen van wegen zowel met een open verharding als asfalt;
- het aanleggen van kruisingen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanbrengen van het primaire- en secundaire bluswatersysteem;
- het aanbrengen van bomen, struiken en inpassingsgroen (sierplantsoen);

8. Eisen en regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Aanbestedingsprotocol

1.1. Een document waarin is opgenomen op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt gegund.

Aanbestedingsregels

1.2. De aanbestedingsregels uit het door de gemeenteraad vastgestelde 'Aanbestedingsbeleid' d.d. 8 februari 2010, zoals opgenomen in bijlage 4.

Aanbestedingsverslag

1.3. Een document waarin is opgenomen op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden is gegund, met daarin het proces-verbaal van gunning.

Exploitatiegebied

1.4. Het op kaart 1 aangegeven exploitatiegebied, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

Plan van aanpak

1.5. Een document dat een omschrijving van de werken en werkzaamheden bevat, inclusief faserings- en mijlpalenplan.

Standaard uitvoeringseisen

1.6. de 'Standaard uitvoeringseisen voor het realiseren van civiel- en cultuurtechnische werken' van de gemeente Barneveld, zoals opgenomen in bijlage 3, versie d.d. 12 april 2012.

Uitgeefbare gronden

1.7. De op kaart 4 - Uitgiftecategorieën als zodanig aangewezen gronden.

Voltooiingsverslag

1.8. Een document waarin is beschreven in hoeverre de werken en werkzaamheden in overeenstemming met de 'Standaard uitvoeringseisen' zijn uitgevoerd, inclusief proces-verbaal van oplevering.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering hiervan

2.1. Werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de 'Standaard uitvoeringseisen'.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2.1 Uiterlijk 8 weken vóór de voorgenomen aanvang met de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.2.2 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3. De aanvang met de voorgenomen werken en werkzaamheden is niet toegestaan zonder de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders is verkregen. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het plan van aanpak wordt omtrent de instemming besloten. Burgemeester en wethouders kunnen hun instemming aan het plan van aanpak onthouden, indien niet voldoende vaststaat dat zal worden voldaan aan het bepaalde in de Standaard uitvoeringseisen.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4.1. Zodra de werken en werkzaamheden waarop de melding in het tweede lid betrekking heeft zijn voltooid, wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.4.2. Bij de melding wordt het voltooiingsverslag gevoegd.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.5. Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten. Burgemeester en wethouders kunnen hun instemming aan het verslag onthouden, indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in de Standaard uitvoeringseisen.

Uitzonderingsbepaling

2.6. Het bepaalde in de leden 2 tot en met 5 van dit artikel is niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Afwijkingsmogelijkheden

2.7. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.1 om werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen, indien:

a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Ontheffingsmogelijkheden

2.8. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen, indien:

- een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
- dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekkinghebbende diensten

Toepasselijkheid van regels voor gunning van werken en werkzaamheden

3.1. Opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied worden gegund in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels.

Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

3.2.1. Uiterlijk 8 weken voor de voorgenomen gunning van één of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.2.2. Bij die melding wordt het aanbestedingsprotocol gevoegd.

Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

3.3. De gunning van werken en werkzaamheden is niet toegestaan zonder de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde melding beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders kunnen huin instemming aan het aanbestedingsprotocol onthouden, indien niet voldoende vaststaat dat de voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met de geldende aanbestedingsregels.

Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

3.4.1. Uiterlijk 8 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.4.2. Bij die melding wordt het aanbestedingsverslag gevoegd.

Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

3.5. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is niet toegestaan zonder de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Verbodsbepaling

3.6. Het is verboden werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied uit te voeren zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend aanbestedingsprotocol en/of aanbestedingsverslag, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Artikel 4 Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Koppelingen van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

4.1. Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zijn de volgende koppelingen van toepassing:

a. Ter plaatse van de op kaart 3 'Koppelingen' aangegeven fase 1 mogen geen omgevingsvergunningen worden verleend voordat de weg ter plaatse van de aanduiding Verkeer, inclusief de bijbehorende nutsvoorzieningen en riolering, is gerealiseerd.

b. Ter plaatse van de op kaart 3 'Koppelingen' aangegeven fase 2 mogen geen omgevingsvergunningen worden verleend voordat de weg ter plaatse van de aanduiding Verkeer, inclusief de bijbehorende nutsvoorzieningen en riolering, in fase 1 is gerealiseerd **én** de weg ter plaatse van de aanduiding Verkeer, inclusief de bijbehorende nutsvoorzieningen en riolering, in fase 2 is gerealiseerd.

Ontheffingsmogelijkheden

4.2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 4.1.b genoemde eisen, indien:de ontsluiting van de betrokken percelen is verzekerd middels de weg in fase 1.

Artikel 5 Citeertitel

Deze eisen en regels kunnen worden aangehaald als 'Eisen en regels exploitatieplan Harselaar-Driehoek'.

9. Exploitatieopzet

9.1. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:
- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2011;
- de verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2021;
- de rentevoet is gesteld op 4,25 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2 procent. Uitzondering hierop zijn de inbrengwaarden van gronden. De kostenstijging is voor de inbrengwaarden op 0 procent gesteld;
- de jaarlijkse opbrengststijging met betrekking tot de gronduitgifte bedraagt 0 procent.
- de jaarlijkse opbrengststijging met betrekking tot de bijdragen aan de bovenwijkse voorzieningen (BoVo) van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied aan de civiele werken bedraagt 2 procent. Dit komt overeen met de kostenindexatie van de civiele werken;
- de uitgaven en ontvangsten vinden per ieder halfjaar (1 januari en 1 juli) van enig jaar plaats;
- De prijspeildatum van alle kosten- en opbrengstposten is 1 januari 2014 (kosten en opbrengsten van het vastgesteld exploitatieplan zijn geïndexeerd naar 1 januari 2014) .

9.2. Aanduiding van het tijdvak

Naar verwachting loopt de grondexploitatie van 1 januari 2011 tot 1 januari 2021. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve 10 jaar.

9.3. Aanduiding van de koppelingen

De gemeente heeft koppelingen opgenomen zoals aangegeven op de kaart 3 'Koppelingen', die in bijlage 1 is opgenomen en onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

9.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Wro	Bro	omschrijving	contante waarde (per 1-1-2014)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub a en b	inbrengwaarden gronden en opstallen	9.951.901
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub d	sloop, verwijdering en verplaatsing	344.000
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro) Alle bedragen in euro's			**10.295.901**

9.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Wro	Bro	omschrijving	nominaal	geïnves-teerd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Cont. waarde (per 1-1-2014)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	750.771	0	0	459.431	291.340	0	0	0	0	720.512
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b	grondwerken	2.033.178	0	0	1.016.589	1.016.589	0	0	0	0	1.946.478
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c	voorzieningen binnenplans (civieltechnische-)	5.257.451	0	0	0	2.458.447	2.251.688	0	207.379	206.106	4.955.986
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	Maatregelen, plannen en besluiten	600.000	0	0	600.000	0	0	0	0	0	593.490
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	Voorzieningen bovenwijks	4.173.601*	569.612	2.942.792	0	0	0	0	0	0	3.512.404
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	Extra kosten bovenwijkse voorzieningen	858.010*	0	835.217	0	0	0	0	0	0	835.217
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i) en j	plankosten	2.726.589	0	2.726.589	0	0	0	0	0	0	2.726.589
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	niet terugvorderbare belasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)										Alle bedragen in euro's.		**15.290.675**

* = nominale waarde conform Nota Bovenwijkse Investeringen 2014 (bijlage 3)

9.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Opbrengsten van gronduitgifte

omschrijving	uitgifteprijs per eenheid	eenheid	programma	nominaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Contante waarde (1-1-2014)
Cat. 1 (zone I)	210,00	m²	17.863	3.751.230	0	0	0	0	3.751.230	0	0	3.175.919
Cat. 2 (zone II en IV)	205,00	m²	93.511	19.169.755	0	0	0	0	19.169.755	0	0	16.229.768
Cat. 3 (zone V en VI)	190,00	m²	76.714	14.575.660	0	0	0	0	14.575.660	0	0	12.340.251
Cat. 4 (zone III)	215,00	m²	9.948	2.138.820	0	0	0	0	2.138.820	0	0	1.810.798
Totaal van de opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro) Alle bedragen in euro's.												**33.556.736**

Opbrengsten verkregen in verband met ontwikkelingen in naaste toekomst

omschrijving	Nominaal*	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Contante waarde (1-1-2014)
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen andere exploitatiegebieden	516.222	507.308	0	0	0	0	0	0	507.308
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen ‘bestaand gebied’	333.670	327.909	0	0	0	0	0	0	327.909
Totaal van de opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met ontwikkelingen naaste toekomst (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro) Alle bedragen in euro's.									**835.217**

*= nominale waarde conform Nota Bovenwijkse Investeringen 2014 (bijlage 3 uit genoemde Nota)

9.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

	contante waarde (per 1-1-2014)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	10.295.901
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)	15.290.675
Bruto te verhalen kosten	25.586.576
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	0
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend ivm ontwikkelingen (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	835.217
Netto te verhalen kosten	24.751.359
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	33.556.736
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	**24.751.359**

Alle bedragen in euro's.

De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

uitgifte-categorie	basis-eenheid (BE)	uitgifte-prijs per BE	wegingsfactor nominaal obv uitgifteprijs	programma	gewogen eenheden contant (per 1-1-2014)
Cat. 1 (zone I)	1 m²	210,00	1,050	17.863	15.879,59
Cat. 2 (zone II en IV)	1 m²	205,00	1,025	93.511	81.148,83
Cat. 3 (zone V en VI)	1 m²	190,00	0,950	76.714	61.701,26
Cat. 4 (zone III)	1 m²	215,00	1,075	9.948	9.053,99
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro)					**167.783,67**

Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro) – contant	**24.751.359**
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro) – contant	**167.783,67**
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5, Wro)	**147,52**

Alle bedragen in euro's.

De totale kosten van de grondexploitatie, na aftrek van de bijdragen uit andere te ontwikkelen gebieden en bestaand gebied, bedragen circa €24,8 miljoen. De grondopbrengsten bedragen circa €33,6 miljoen. Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van voorzienbare kosten met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de bouwrijpe kavels. In bijlage 5 (vanaf bladnummer 28) is de kostenbijdrage per particulier uitgewerkt en weergegeven. Het aantal gewogen eenheden per particulier is uitgewerkt vanaf bladnummer 13 in bijlage 5. Hierbij zijn de uitgeefbare m2 vermenigvuldigd met de wegingsfactoren uit bovenstaande tabel en vervolgens contant gemaakt door rekening te houden met het rente-tijd-effect (4,25% per jaar).

9.8. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 2,23%.