

Exploitatieplan “De Blauwe Zoom – Woongebied”

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, 2^e herziening 2017



Inhoudsopgave van het exploitatieplan

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Noodzaak vaststellen exploitatieplan	3
1.3	Planopzet en programma	3
1.4	Ligging en begrenzing exploitatiegebied	6
1.5	Koppeling met het bestemmingsplan	6
1.6	Juridische procedure exploitatieplan	7
1.7	Eigendomssituatie	7
1.8	Leeswijzer	8
2	Omschrijving van werken en werkzaamheden	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Bouwrijp maken	10
2.3	Woonrijp maken	10
3	Toelichting op de regels en eisen	12
3.1	Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden	12
3.2	Regels voor woningbouwcategorieën	12
3.3	Regels voor faseringen en koppelingen	12
3.4	Verbods- en ontheffingsbepalingen	13
4	Regels	14
	Artikel 1	14
	Artikel 2	15
	Artikel 3	16
	Artikel 4	16
	Artikel 5	17
	Artikel 6	18
	Artikel 7	18
	Artikel 8	18
	Artikel 9	18
5	Exploitatieopzet	19
5.1	Ruimtegebruik	19
5.2	Verwerving en inbrengwaarden	19
5.3	Andere kosten in verband met de exploitatie	20
5.4	Percentage gereed	23
5.5	Opbrengsten	24
5.6	Parameters	25
5.7	Resultaat	26
5.8	Exploitatiebijdrage	27

Bijlagen bij het exploitatieplan

1. Kaart exploitatiegebied, nummer EPDBZ2012-ON-01, Planmaat
2. Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom, gemeente Hardinxveld-Giessendam
3. Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, KuiperCompagnons
4. Eisen van het Waterschap Rivierenland
5. Exploitatieopzet, Planmaat
6. Taxatierapport Inbrengwaarden De Blauwe Zoom, Verhagen Advies
7. Taxatierapport Opbrengsten, Van der Stap & Hofstede
8. Plankostenscan Ministerie IenM 2010, De Blauwe Zoom.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om de (toekomstige) huisvestingsbehoefte binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam op te vangen, wordt het gebied ten westen van het bestaande woongebied ontwikkeld als nieuw woongebied: "De Blauwe Zoom". Het masterplan De Blauwe Zoom voorziet in de bouw van circa 600 woningen. Het woongebied zal op een organische wijze worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom – Woongebied" faciliteert de 1e fase van het te ontwikkelen woongebied en voorziet in 274 woningen. De totale ontwikkeling van De Blauwe Zoom is tevens opgenomen in de door de raad op 19 februari 2015 vastgestelde Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030.

De meest geoptimaliseerde modelverkaveling gaat uit van de realisatie van 254 woningen. Om die reden gaat onderhavige 2^e herziening van het exploitatieplan uit van 254 woningen in plaats van het meest maximale aantal van 274 woningen. De grens van het exploitatiegebied is weergegeven in bijlage 1 (zie ook paragraaf 1.4).

Het exploitatieplan heeft als doel het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit juridisch af te dwingen. Daartoe zijn in dit exploitatieplan de kosten geraamd die behoren bij de gewenste inrichting van het exploitatiegebied. Door regels te stellen aan de inrichting van het openbaar gebied en het stellen van voorwaarden voor zelfrealisatie is sturing gegeven aan de gewenste invulling van het gebied. Uit deze regels blijkt ook aan welke voorwaarden eigenaren c.q. ontwikkelende partijen moeten voldoen om zelf de beoogde bestemmingen te kunnen realiseren. Toedeling van kosten vindt plaats op basis van de geraamde opbrengsten van uit te geven kavels.

1.2 Noodzaak vaststellen exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen behalve indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is. De gemeente Hardinxveld-Giessendam is de grootse grondeigenaar in het exploitatiegebied. Met een andere eigenaar van gronden, aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V., heeft de gemeente in 2013 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de exploitatie van de gronden. Met de andere grondeigenaren heeft de gemeente geen overeenkomsten gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve noodzakelijk omdat het kostenverhaal niet is verzekerd. Hiernaast acht de gemeente het van belang dat een tijdvak en fasering worden bepaald, alsmede regels en eisen worden gesteld omtrent de uitvoering van de werken en werkzaamheden alsmede woningbouwcategorieën.

1.3 Planopzet en programma

Ontwikkeling De Blauwe Zoom

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom heeft een lange voorgeschiedenis waarbij diverse stedenbouwkundige ideeën zijn uitgewerkt. Voor de locatie De Blauwe Zoom is gekozen voor een flexibele en organische groei van het nieuwe woongebied. Dat wil zeggen dat alleen de

hoofdstructuur van het gebied vastgelegd is. Het doel is om – op basis van kwalitatieve overwegingen – ruimte te bieden aan de toekomstige ontwikkelende partijen om een flexibele en vraag gestuurde ontwikkeling te kunnen realiseren binnen een vastgesteld ambitieniveau.

Bij De Blauwe Zoom is de ontwikkelingsstrategie gebaseerd op louter de basale uitgangspunten:

- gewenste ruimtelijke structuur;
- dichtheid en mix van woningtypes;
- schaal en korrel;
- accenten;
- oriëntatie en voorkanten;
- gewenste ontsluiting en parkeren, etc.

Deze uitgangspunten zijn in de volgende documenten vastgelegd:

- Bestemmingsplan "De Blauwe Zoom – Woongebied";
- Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030, en;
- onderhavig Exploitatieplan "De Blauwe Zoom – Woongebied 2^e herziening".

Aan de hand van de basale uitgangspunten is in 2010 een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt, de modelverkaveling. De modelverkaveling heeft als basis gediend voor het opstellen van het stedenbouwkundig raamwerk: de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom (2010). Deze nota bevat kwaliteitseisen voor de inrichting van de hoofdstructuur en toetsingscriteria voor de invulling van het nieuwe woongebied. Sindsdien zijn verschillende ontwikkelingen opgetreden die een negatief effect hebben gehad op het plansaldo. Naar aanleiding hiervan is in januari 2014 de modelverkaveling geoptimaliseerd. Daarnaast is een verkavelingsschets gemaakt voor het zuidelijke deel van het nieuwe woongebied (Verkavelingsschets Woongebied – 10).

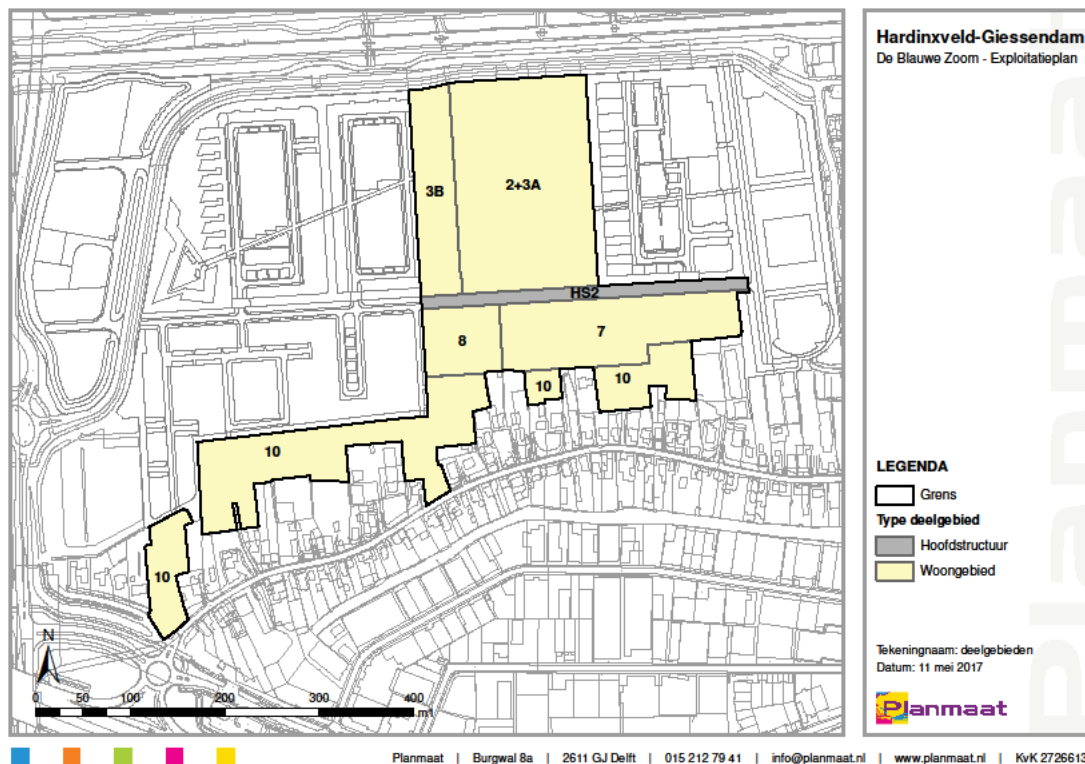
De geoptimaliseerde modelverkaveling en de verkavelingsschets zijn gebruikt om een exploitatieopzet op te stellen (Planmaat, zie bijlage 5). Binnen de modelverkaveling bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een gewijzigde verkaveling om een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op organische ontwikkeling mogelijk te maken.

Om een dergelijk ontwikkelingsstrategie succesvol te kunnen toepassen zijn de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom vastgesteld en is hierin een basisstructuur opgenomen, een minimale structuur waarin de gewenste kwaliteiten voor het nieuwe gebied gewaarborgd zijn. De Locatie-Eisen De Blauwe Zoom dienen als (flexibel) toetsingskader voor toekomstige deeluitwerkingen (verkavelingen), waarbij de kwalitatieve en niet de kwantitatieve eisen worden meegegeven. De ontwikkelende partijen krijgen op deze manier de vrijheid om creatief, innovatief en marktgestuurd te kunnen bouwen.

Planopzet

In het exploitatieplan zijn twee hoofdelementen te onderscheiden: hoofdinfrastructuur (HS2) en de woongebieden. De hoofdinfrastructuur bestaat uit de wijkontsluitingsweg. De invulling van het woongebied is zoals hiervoor omschreven flexibel en wordt getoetst aan de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

Het exploitatiegebied beslaat een deel van de gehele ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Enkele delen vallen buiten het exploitatiegebied, omdat deze óf reeds bestemd waren óf nog niet als woongebied bestemd zijn. Ontsluitingsweg Schapedrift en een deel van De Blauwe Zoom ten noordoosten van het exploitatiegebied waren reeds voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan bestemd en aangelegd en vallen deels onder het overgangsrecht. Deze maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan. Enkele kavels aan de zuidkant hebben eveneens geen bestemmingswijziging ondergaan en vallen daarom buiten het exploitatiegebied. Ten noordwesten van het exploitatiegebied is een deel van De Blauwe Zoom nog niet direct bestemd als woongebied, maar heeft de bestemming agrarisch gekregen, omdat deze niet binnen de bestemmingsplantermijn tot ontwikkeling wordt gebracht. Om deze reden is dit deel niet in het exploitatiegebied opgenomen.



Figuur 1 Exploitatiegrens en deelgebieden (bron: Planmaat)

In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente het gehele gebied in exploitatie brengt, bij de uitwerking van de ontwikkeling is uitgegaan van de geoptimaliseerde modelverkaveling (januari 2014) in combinatie met de verkavelingsschets voor woongebied 10 en het definitieve verkavelingsplan voor woongebied 2. De geoptimaliseerde modelverkaveling is een mogelijke uitwerking van het alternatief stedenbouwkundig raamwerk, wat resulteert in het volgende programma:

Vastgoedobjecten	Won (#)	Won (%)	Kv/Won (m ²)
Ggb soc rijwoning	15	6%	111
Ggb vs rijwoning compact	26	10%	111
Ggb vs rijwoning	19	7%	141
Ggb vs rijwoning luxe	53	21%	158
Ggb vs 21kap klein	19	7%	220
Ggb vs 2-1kap 265	8	3%	265
Ggb vs 2-1kap	36	14%	292
Ggb vs vrijstaand 315	4	2%	315
Ggb vs vrijstaand 400	23	9%	400
Ggb vs vrijstaand 550	16	6%	550
App klein 96	18	7%	-
App middel 125	14	6%	-
App groot 160	3	1%	-
Totaal	254		

Tabel 1 Programma (bron: Planmaat)

1.4 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

De globale ligging van het exploitatiegebied is weergegeven op figuur 1. De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart EPDBZ2012-ON-01 toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

Het exploitatiegebied beslaat een deel van de gehele ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Enkele delen vallen buiten het exploitatiegebied, omdat deze óf reeds bestemd waren óf nog niet als woongebied bestemd zijn. Ontsluitingsweg Schapedrift en een deel van De Blauwe Zoom ten noordoosten van het exploitatiegebied waren reeds voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan bestemd en aangelegd en vallen deels onder het overgangsrecht. Deze maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan. Enkele kavels aan de zuidkant hebben eveneens geen bestemmingswijziging ondergaan en vallen daarom buiten het exploitatiegebied. Ten noordwesten van het exploitatiegebied is een deel van De Blauwe Zoom nog niet direct bestemd als woongebied, maar heeft de bestemming agrarisch gekregen, omdat deze niet binnen de bestemmingsplantermijn tot ontwikkeling wordt gebracht. Om deze reden is dit deel niet in het exploitatiegebied opgenomen.

Het bestemmingsplan gebied is groter dan het exploitatiegebied. In het voorgaande is reeds aangegeven dat deze gronden reeds in een andere bestemmingsplan waren bestemd, dan wel nog niet als woongebied zijn bestemd. De gronden die in het bestemmingsplan “De Blauwe Zoom – Woongebied” zijn bestemd voor “Wonen – 1” vallen buiten het exploitatiegebied omdat deze gronden planologisch mogelijk zijn geworden door het bestemmingsplan “Hardinxveld – Giessendam Noordwest”. Aangezien het bestemmingsplan “De Blauwe Zoom – Woongebied” geen andere bestemmingsregeling mogelijk maakt, blijft het kostenverhaal op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening buiten toepassing voor deze gronden.

1.5 Koppeling met het bestemmingsplan

Deze tweede herziening van het exploitatieplan “De Blauwe Zoom – Woongebied” behoort bij het bestemmingsplan ‘De Blauwe Zoom – Woongebied’, dat tezamen met het exploitatieplan

“De Blauwe Zoom – Woongebied” is vastgesteld door de raad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam in haar vergadering van 11 juni 2015.

1.6 Juridische procedure exploitatieplan

Op de voorbereiding van deze tweede herziening van het exploitatieplan is, net als bij het oorspronkelijke exploitatieplan ‘De Blauwe Zoom’, op grond van het bepaalde in artikel 6.14 en 6.15 Wro, afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. In onderhavige herziening van het exploitatieplan zijn geen structurele wijzigingen opgenomen. Volgens artikel 6.15 lid 3 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) kan bij niet structurele wijzigingen van het exploitatieplan schriftelijke mededeling en ter inzagelegging achterwege blijven. Het betreft hier enkel een bijstelling en indexering van prijzen en bijstelling van de fasering in het exploitatieplan. De gemeenteraad stelt de herziening van het exploitatieplan zonder wijzigingen vast.

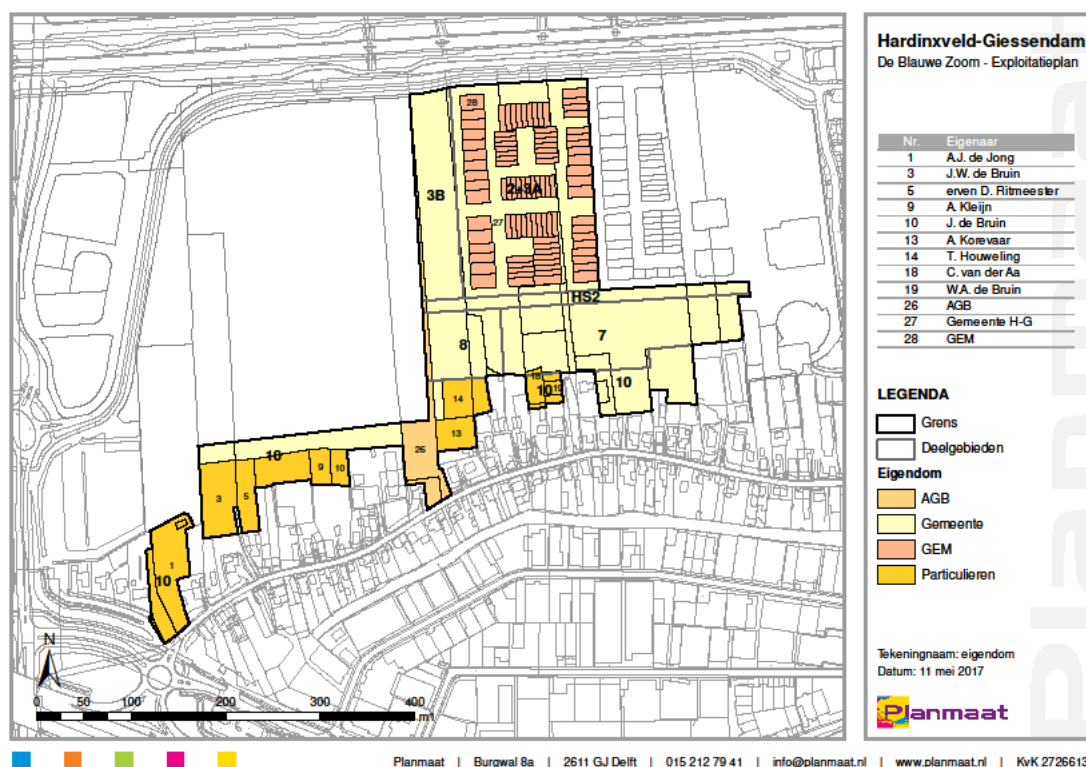
1.7 Eigendomssituatie

In figuur 2 is een overzicht te zien van alle grondeigenaren. Deze kaart toont de gronden in het exploitatieplan. Twee grote grondeigenaren in het gebied zijn de gemeente Hardinxveld-Giessendam en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. De gemeente Hardinxveld-Giessendam en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor uitvoering van de gebiedsontwikkeling van De Blauwe Zoom. Deze samenwerking is juridisch verankerd in een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij of GEM. De reeds ingebrachte gronden van deze grondeigenaren zijn als aparte eigenaar ‘GEM’ zichtbaar in de kaart.

In de zuidrand van het exploitatiegebied zijn nog diverse particuliere eigenaren. Een overzicht van alle eigenaren en de grootte van hun percelen is te vinden in tabel 2.

Betrokken partijen	Aantal	Eenheid
Eig 26 Gebr. Blokland	4.201	m ²
Eig 27 Gemeente Hardinxveld-Giessendam	55.492	m ²
Eig 28 GEM De Blauwe Zoom C.V.	17.500	m ²
Eig 1 (A.J. de Jong)	4.650	m ²
Eig 3 (J.W. de Bruin)	4.726	m ²
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	1.551	m ²
Eig 9 (A. Kleijn)	825	m ²
Eig 10 (J. de Bruin)	705	m ²
Eig 13 (A. Korevaar)	1.382	m ²
Eig 14 (T. Houweling)	1.923	m ²
Eig 18 (C. van der Aa)	759	m ²
Eig 19 (W.A. de Bruin)	635	m ²
Totaal	94.350	m²

Tabel 2 Overzicht betrokken partijen (bron: Planmaat)



Figuur 2 Overzicht eigendomssituatie

1.8 Leeswijzer

Een exploitatieplan dient volgens artikel 6.13 Wro in ieder geval te bevatten:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden;
- een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - indien nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
 - een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
 - een raming van de opbrengsten;
 - een tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden;
 - indien nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;
 - de wijze van toerekenen van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Daarnaast bevat dit exploitatieplan een nadere toelichting, regels en eisen en een aantal bijlagen.

Dit exploitatieplan bestaat uit vier delen, te weten:

- Deel A Toelichting;
- Deel B Regels en Eisen;
- Deel C Exploitatieopzet;
- Deel D Kaarten en Bijlagen.

In Deel A Toelichting wordt in hoofdstuk 1 een inleiding gegeven en wordt het exploitatiegebied beschreven. Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk

3 is een toelichting gegeven op de in het plan opgenomen regels en eisen (Deel B).

In Deel B zijn de regels en eisen (hoofdstuk 4) opgenomen die bij dit exploitatieplan van toepassing zijn. Dit is de juridische basis van het exploitatieplan. Deel C bevat een samenvatting van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5). In Deel D zijn een aantal kaarten opgenomen, waaronder een kaart van het exploitatiegebied. Tot slot bevat Deel D een aantal bijlagen, die onderdeel uit maken van dit exploitatieplan.

2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken dienen een aantal werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke werken en werkzaamheden nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor woningbouw. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee fasen, het bouwrijp maken en het woonrijp maken.

De onderstaande werken en werkzaamheden vormen een opsomming van de werken en werkzaamheden die naar de huidige inzichten op de particuliere kavels, de gemeentelijke kavels en in de openbare ruimte moeten worden uitgevoerd. Deze werken en werkzaamheden zijn tevens gebruikt als input bij de op te nemen kosten in de exploitatieopzet.

2.2 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase bouwrijp maken geraamd:

- Het slopen van de in het exploitatiegebied aanwezige woningen, bedrijfsgebouwen en andere opstallen (incl. funderingen en heipalen in de toekomstige openbare ruimte);
- Het exploitatiegebied vrijmaken van alle obstakels zoals bomen, afrasteringen etc.;
- Het dempen van bestaande watergangen en verwijderen van bestaande duikers;
- Het zettingsvrij maken van het totale exploitatiegebied;
- Het aanleggen van bouwwegen;
- Het exploitatiegebied vrijmaken van kabels en leidingen;
- Het aanleggen van een rioelstelsel;
- Het graven van de in de plannen opgenomen watergangen, het aanbrengen van de nodige waterkeringen, zoals beschoeiingen, schanskoven etc. en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Het op hoogte brengen en egaliseren van het gebied.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en de 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.3 Woonrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase woonrijp maken voorzien:

- Aanleg definitieve bestrating;
 - Verwijderen van bouwwegen;
 - Aanleg civiele kunstwerken;
 - Aanleg definitieve wegen, fiets- en voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het eventueel herstellen van wegen.
- Aanleg van nutsvoorzieningen;

- Aanleg, en indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, telefoon en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen zoals trafohuisjes en verdeelkasten;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.
- Inrichting van openbaar groen;
 - Aanbrengen van bomen;
 - Aanbrengen plantvakken;
 - Aanbrengen paden van halfverharding.
- Inrichting van speelplaatsen;
- Overige terreininrichting;
 - Straatnamen, bebording, bebakening en belijning;
 - Aanbrengen straatmeubilair.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 2 en 3. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

3 Toelichting op de regels en eisen

In Deel B van dit exploitatieplan zijn een aantal regels en eisen opgenomen aangaande het uitvoeren van werken en werkzaamheden, de gewenste woningbouwcategorieën, fasering en koppelingen en een aanlegverbod. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen nadere regels en eisen worden opgenomen omtrent de hiervoor vermelde onderdelen.

3.1 Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In hoofdstuk 2 is aangegeven welke werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied uitgevoerd dienen te worden. Een deel van de werken en werkzaamheden worden, of zijn reeds door de gemeente zelf gerealiseerd. Het gaat hierbij om de aanleg van de hoofdplanstructuur en het integraal ophogen van het exploitatiegebied. Voor overige delen van het exploitatiegebied kunnen particulieren zich beroepen op zelfrealisatie. Dit exploitatieplan biedt sturing aan de inrichting van het openbaar gebied en geeft zelfrealisatoren handvatten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. De kosten die gemaakt worden voor deze werken en werkzaamheden kunnen in mindering worden gebracht op de verschuldigde exploitatiebijdrage, indien deze zijn gemaakt voordat de omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 6.19 Wro). Indien kosten worden gemaakt nadat de omgevingsvergunning is verleend, dan komen deze kosten op basis van artikel 6.22 Wro voor vergoeding in aanmerking. (zie hiervoor ook hoofdstuk 5).

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden van het woongebied zijn in hoofdstuk 4 een aantal regels opgesteld. Hieronder valt onder meer de verplichting voor de exploitanten om een verkavelingsplan op te stellen. Uit een dergelijk verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden, eisen en uitgangpunten van de gemeente, zoals vermeld in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Dit verkavelingsplan kan verschillende onderdelen bevatten, afhankelijk van de exacte invulling van het te ontwikkelen woongebied. Omtrent de volgende werken en werkzaamheden zijn, in de genoemde documenten, nadere regels gesteld:

- Het bouwrijp maken van de bouwkavels;
- De aanleg van nutsvoorzieningen;
- De waterhuishouding;
- De inrichting van de openbare ruimte.

3.2 Regels voor woningbouwcategorieën

In het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom - Woongebied' zijn voor het woongebied regels (percentage) opgenomen over woningbouwcategorieën. In het bestemmingsplan is opgenomen dat 21% van de 274 woningen met de bestemming 'Woongebied' in de sociale sector dienen te worden gebouwd. In hoofdstuk 4 (regels) worden regels gesteld aan woningbouwcategorieën en zijn in plaats van percentages aantallen vermeld.

3.3 Regels voor faseringen en koppelingen

Vooralsnog zijn geen koppelingen of faseringen opgenomen voor het exploitatieplan. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen burgemeester en wethouders, indien nodig, nadere regels opnemen hieromtrent.

3.4 Verbods- en ontheffingsbepalingen

Aan de hiervoor genoemde regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een aanlegverbod gekoppeld, dat betekent dat de werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd alvorens door burgemeester en wethouders goedkeuring is gegeven op het verkavelingsplan.

4 Regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Exploitatieplan

Het exploitatieplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied, 2^e herziening' bestaande uit de toelichting, de eisen en regels, de exploitatieopzet en de volgende kaarten:

- a. Kaart exploitatiegebied, nummer EPDBZ2012-ON-01, toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

1.2 Aanbestedingsverslag

Een document waarin staan aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

1.3 Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 1 Wro welke is gesloten voordat het exploitatieplan is vastgesteld.

1.4 Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur

De kwaliteitseisen van de hoofdstructuur, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.5 Bestek

De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan.

1.6 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied', waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld.

1.7 Bouwen

Het realiseren van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.8 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet, zoals bedoeld in artikel 6.13 1^e lid onder c Wro. De exploitatieopzet bestaat uit een raming van de kosten en opbrengsten in verband met de exploitatie van het gebied.

1.9 Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom

Een handboek met randvoorwaarden, eisen en uitgangpunten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom maakt als bijlage 2 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

1.10 Locatie-Eisen De Blauwe Zoom

Eisen en stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting van het openbaar gebied en de uitgeefbare gronden voor sociale woningbouw of particulier opdrachtgeverschap, zoals omschreven in het document 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan en eisen ten aanzien van een tijdschema en de fasering.

1.11 Modelverkaveling

De voorkeursverkaveling, zoals opgenomen in bijlage bij de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, waarop de kwaliteitseisen en toetsingscriteria van de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom zijn gebaseerd.

1.12 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 2 Wro welke is gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld.

1.13 Toetsingscriteria

De toetsingscriteria voor de ontwikkeling van het woongebied, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.14 Verkavelingsplan

Een verkavelingsplan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de woonvelden wordt vastgelegd. In het verkavelingsplan moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan Locatie-Eisen De Blauwe Zoom en aan de gestelde kwaliteitseisen uit het Handboek openbare Ruimte.

1.15 Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland

Eisen van het Waterschap Rivierenland met betrekking tot de waterhuishouding van het exploitatiegebied, opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan.

1.16 Werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Artikel 2: Exploitatiegebied

De regels van dit exploitatieplan zijn van toepassing op het exploitatiegebied, zoals weergegeven op de kaart Exploitatiegebied, tekeningnummer EPDBZ2012-ON-03.

Artikel 3: Bijdrage kosten

De toerekening van kosten vindt plaats conform het bepaalde in artikel 6.18 Wro. In het exploitatieplan worden uitgiftecategorieën vastgesteld. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt vervolgens bepaald door het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te delen door het totaal aantal gewogen eenheden.

Bij een nadere invulling van het gebied worden, bij de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan, de ramingen van de kosten en opbrengsten nader gedetailleerd dan wel vervangen door de werkelijke kosten en opbrengsten.

Artikel 4: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

4.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden

Voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan moet een verkavelingsplan worden ingediend. Uit dit verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd indien het verkavelingsplan is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.

4.2 Nadere eisen

In afwijking van het bepaalde in 4.1 kunnen burgemeester en wethouders nader eisen stellen aan de (stedenbouwkundige) inrichting van een bepaald gebied, indien dit wenselijk wordt geacht, en voor zover wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden worden als dan uitgevoerd op basis van de door burgemeester en wethouders gestelde nadere eisen.

4.3 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 4.3.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

4.3.2 Bij die melding worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
- b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

4.4 Uitzonderingsbepaling

4.4.1 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien:

- a. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
- b. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 2 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;

4.4.2 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd voor normaal onderhoud van de gronden ten behoeve van het huidige gebruik, met dien verstande dat deze werken en werkzaamheden geen betrekking hebben op het ontwikkelen van het gebied.

Artikel 5: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

5.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

Op de gunning van de opdrachten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is van toepassing de aanbestedingsleidraad zoals opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom.

5.2 Melding van gunning van werken en werkzaamheden

5.2.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

5.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
- b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

5.3 Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

5.3.1 Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.

5.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 5.1.

Artikel 6: Regels ten aanzien van woningbouwcategorieën

6.1 Sociale woningbouw

Binnen het exploitatiegebied dienen ten minste 57 woningen bebouwd worden in de sociale sector (zowel sociale huur als sociale koop tot € 200.000,-).

Artikel 7: Jaarlijkse herziening

7.1 Jaarlijkse herziening

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere regels te stellen aan de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

Artikel 8: Verbods- en strafbepaling

8.1 Handelen in strijd met de regels en eisen

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 4 tot en met 7 gestelde regels en eisen.

8.2 Strafbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoeld onder artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit en wordt aangemerkt als een overtreding als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9: Slotbepaling

Deze regels kunnen aangehaald worden als 'Regels Exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied, 2^e herziening'.

5 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 5 bij dit exploitatieplan. Hieronder is een samenvatting en een toelichting gegeven op de exploitatieopzet.

5.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied meet 94.350 m². Van het te ontwikkelen gebied is meer dan de helft als uitgeefbare grond voor woningbouw bestemd (61%). Het andere gedeelte is openbaar gebied, (circa 21% verharding, 4% groen en circa 14% water). In tabel 3 is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied.

Ruimtegebruik	Opp (m ²)	Opp (%)
Bruto plangebied	94.350	100%
Te behouden	-	-
Te transformeren	94.350	100%
Netto plangebied	94.350	100%
Uitgeefbaar	57.419	61%
Verharding	20.239	21%
Groen	3.614	4%
Water	13.077	14%
Totaal	94.350	100%

Tabel 3 Ruimtegebruik (bron: planmaat)

5.2 Verwerving en inbrengwaarden

In de Wro is vastgelegd dat de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied moeten worden gewaardeerd door een onafhankelijk taxateur. Voor het exploitatieplan is een taxatierapport opgesteld door Verhagen Advies (december 2015, zie bijlage 6). De inbrengwaarde van de gronden is bepaald met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 6.2.3 Bro.

De taxateur is in het taxatierapport uitgegaan van de huidige gebruikswaarde van de gronden. De taxateur heeft voorafgaande aan het opstellen van het taxatierapport, op basis van informatie van de gemeente, gekeken naar de geraamde kosten en de getaxeerde opbrengsten een daarbij tot de conclusie gekomen dat de residuele complexwaarde lager is dan de huidige gebruikswaarde.

De waarde van de gronden is bepaald door per eigenaar een inventarisatie te maken van zijn bezit, grond en opstallen. De waarde van de opstallen is met een geveltaxatie geschat. Tabel 4 geeft een overzicht van de taxaties en de boekwaarden per 1-1-2017. Per 1-1-2017 is voor de 2^e herziening van het exploitatieplan het Consumenten Prijs Index (CPI) gevolgd, en zijn de prijzen voor grondinbreng opgehoogd met 0,42%. De in tabel 10 vermelde kosten zijn conform artikel 6.2.3 Bro. In de tabel valt te lezen dat de totale inbrengwaarde € 4,5 mln. is.

Betrokken partijen	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Eig 26 Gebr. Blokland	-	4.201	m ²	€ 86,50	€ 363.364	€ 363.364
Eig 27 Gemeente Hardinxveld-Giessendam	-	55.492	m ²	€ 49,83	€ 2.764.935	€ 2.764.935
Eig 28 GEM De Blauwe Zoom C.V.	€ 612.494	17.500	m ²	€ 35,15	-	€ 612.494
Eig 1 (A.J. de Jong)	-	4.650	m ²	€ 23,14	€ 107.598	€ 107.598
Eig 3 (J.W. de Bruin)	-	4.726	m ²	€ 39,75	€ 187.873	€ 187.873
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	-	1.551	m ²	€ 45,51	€ 70.579	€ 70.579
Eig 9 (A. Kleijn)	-	825	m ²	€ 35,14	€ 28.996	€ 28.996
Eig 10 (J. de Bruin)	-	705	m ²	€ 35,13	€ 24.778	€ 24.778
Eig 13 (A. Korevaar)	-	1.382	m ²	€ 86,53	€ 119.598	€ 119.598
Eig 14 (T. Houweling)	-	1.923	m ²	€ 41,39	€ 79.587	€ 79.587
Eig 18 (C. van der Aa)	-	759	m ²	€ 56,86	€ 43.130	€ 43.130
Eig 19 (W.A. de Bruin)	-	635	m ²	€ 89,69	€ 56.987	€ 56.987
Totaal	€ 612.494	94.350	m²		€ 3.847.425	€ 4.459.919

Tabel 4 Kosten verwerving en inbreng

In 2016 heeft de gemeente gronden verworven van K.G. de Ruiter (eigenaar 22). In bovenstaande tabel zijn die gronden reeds opgenomen bij de inbrengwaarde van de gemeente. In het taxatierapport zijn deze gronden nog afzonderlijk opgenomen.

De gronden van de gemeente zijn voor de 1^e fase van deelgebied 2+3a in 2016 ingebracht bij de aparte eigenaar 'GEM De Blauwe Zoom C.V.'.

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

Slopen, ophogen en saneren

Artikel 6.2.4.b Bro geeft aan welke kosten onder deze post mee worden genomen. Onder meer saneringskosten, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren en afgraven worden hiertoe gerekend. Alle eenheidsprijzen zijn bepaald door de civiele afdeling van de gemeente en geïndexeerd met 1,4% naar 1-1-2017. De kostenstijging is gebaseerd op de index voor de Grond, Wegen- en Waterbouwsector die door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt bijgehouden.

Het volledige gebied wordt integraal opgehoogd. Om de zetting in het gebied te versnellen wordt er voorbelast. De werkzaamheden hiervoor zijn al gestart. In totaal gaat het voor de resterende gebieden om circa 24.600 m² op te hogen gebied. Voor de raming wordt ervan uitgegaan dat per m² exploitatiegebied € 61,77 nodig is om de juiste maaiveldhoogte te realiseren. De totale kosten voor ophogen en egaliseren bedragen € 3,94 mln. Volgens de raming bedraagt het ophogen en egaliseren van het resterende gebied nog € 1,7 mln.

Sloop en sanering	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Saneren gronden eig. 25 (R. Vlot en zn)	-	1	stelpost	€ 82.500,00	€ 82.500	€ 82.500
Totaal	-				€ 82.500	€ 82.500

Bodem en nutsvoorzieningen	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Historische kosten ophogen en egaliseren	2.285.424	1		-	-	€ 2.285.424
Ophogen, zettingsvrij, ca.	-	24.633	m ²	€ 61,77	€ 1.521.543	€ 1.521.543
Voorbelast terrein afwerken	-	18.680	m ²	€ 6,92	€ 129.224	€ 129.224
Totaal	€ 2.285.424				€ 1.650.766	€ 3.936.190

Tabel 5 Kosten slopen, ophogen en saneren

Bouw- en woonrijp maken

Alle eenheidsprijzen zijn bepaald door de civiele afdeling van de gemeente en geïndexeerd naar 1-1-2017. Conform artikel 6.2.4.c en 6.2.5 Bro zijn alle kosten bouwrijp- en woonrijp maken opgenomen. In tabel 12 zijn de kosten verder toegelicht. De boekwaarde is vastgesteld op basis van het al aangelegde deel van de hoofdinfrastructuur. De totale kosten voor bouw- en woonrijp maken bedragen € 3,9 mln.

Bouwrijpmaken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verharding - woonstraat/bouwweg met DWA	-	9.681	m ²	€ 53,27	€ 515.666	€ 515.666
Duikers/bruggen snelverkeer	-	11	stuks	€ 62.840,41	€ 691.245	€ 691.245
Duikers/bruggen langzaamverkeer	-	2	stuks	€ 39.498,41	€ 78.997	€ 78.997
Water	-	13.077	m ²	€ 19,75	€ 258.264	€ 258.264
Totaal	-				€ 1.544.172	€ 1.544.172

Woonrijpmaken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verharding						
Verharding - parkeren	-	3.365	m ²	€ 38,52	€ 129.616	€ 129.616
Verharding - trottoir	-	7.193	m ²	€ 47,07	€ 338.613	€ 338.613
Verharding - woonstraat	-	9.681	m ²	€ 107,68	€ 1.042.458	€ 1.042.458
Openbare verlichting	-	128	stuks	€ 2.304,07	€ 294.921	€ 294.921
Groen						
Groen	-	3.614	m ²	€ 22,38	€ 80.900	€ 80.900
Bomen in verharding	-	79	stuks	€ 2.207,96	€ 174.429	€ 174.429
Bomen in groen	-	35	stuks	€ 380,50	€ 13.318	€ 13.318
Water						
Schanskorf langs water	-	60	m ¹	€ 1.069,75	€ 64.185	€ 64.185
Overig						
Straatmeubilair	-	12.056	m ²	€ 1,92	€ 23.137	€ 23.137
Speelplaatsen	-	2	stuks	€ 32.915,34	€ 65.831	€ 65.831
Huisaansluitingen	-	254	stuks	€ 532,35	€ 135.218	€ 135.218
Totaal	-				€ 2.362.625	€ 2.362.625

Tabel 6 Kosten bouw- en woonrijpmaken

Plankosten (inclusief onderzoeken)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is in het exploitatieplan een inschatting gemaakt middels de plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) uit 2010 (zie ook bijlage 8). De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (artikel 6.2.4.f tot en met j en 6.2.6 Bro).

Bij de bepaling van de omvang van de plankosten speelt het principe van microaftopping mee. Dit wil zeggen dat de gemeente niet alle plankosten bij marktpartijen in rekening kan brengen als kosten. In tabel 7 staan de plankosten weergegeven. De totale plankosten bedragen € 3,45 mln. Deze plankosten zijn conform de handreiking van de plankostenscan opgenomen als boekwaarde.

Plankosten civiel	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Civiele en cultuur techniek	1.579.713	1	stelpost	-	-	€ 1.579.713
Landmeten/vastgoedinformatie	36.869	1	stelpost	-	-	€ 36.869
Totaal	€ 1.616.582					€ 1.616.582

Plankosten planbegeleiding	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verwerving	7.887	1	stelpost	- €	-	7.887
Stedenbouw	224.747	1	stelpost	- €	-	224.747
Ruimtelijke ordening	95.442	1	stelpost	- €	-	95.442
Communicatie	133.843	1	stelpost	- €	-	133.843
Gronduitgifte	505.150	1	stelpost	- €	-	505.150
Management	671.741	1	stelpost	- €	-	671.741
Planeconomie	197.714	1	stelpost	- €	-	197.714
Totaal	€ 1.836.524					€ 1.836.524

Tabel 7 Plankosten (inclusief onderzoeken)

Overige kosten (inclusief afdrachten)

Planschadekosten, niet-terugvorderbare belastingen, mogelijke rentekosten worden op basis van artikel 6.2.4.I tot en met n Bro opgenomen in de kostenlijst van Overige kosten.

Afdracht treinstation

Het exploitatiegebied De Blauwe Zoom moet bijdragen aan de kosten van de nieuwe halte voor de Merwede/Lingelijn (zie tabel 10). De kosten van dit treinstation worden geschat op € 1.750.000 en worden voor € 400.000 vanuit ISV gesubsidieerd. Het station betreft een bovenwijkse voorziening waarvan de kosten op basis van artikel 6.13 lid 6 Wro in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen. De resterende kosten (€ 1.350.000) dienen naar rato te worden overgeslagen. Als maatstaf is gekozen voor het aantal woningen.

Het exploitatiegebied heeft profijt van de realisatie van het station. Het station dient onder meer als OV ontsluiting voor gebied De Blauwe Zoom (zoals het station ook heet). Er is sprake van toerekenbaarheid: zonder de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk werd het station niet gerealiseerd. In de naburige bestaande woonwijk en het exploitatiegebied De Blauwe Zoom staan en komen binnen een cirkel van circa 1.000 meter rond het station ongeveer 1.900 woningen. De bestaande voorzieningen zijn omgerekend naar woningequivalenten en zijn hierin meegenomen. 654 van deze woningen zijn en worden gerealiseerd in het totale gebied van de Blauwe Zoom. Uitgaande van het aantal woningen binnen het exploitatiegebied (254 stuks) dient in de exploitatieopzet een bedrag van € 180.473,68 te worden opgenomen. Dit is 13% (254/1900) van het totale te verhalen bedrag van € 1.350.000 (tabel 8).

Afdracht treinstation	Aantal woningen	Procentueel	Bedrag
Bestaande stad	1.246	66%	€ 885.316
De Blauwe Zoom	400	21%	€ 284.211
EP De Blauwe Zoom Woongebied	254	13%	€ 180.474
Totaal woningen straal < 1 kilometer	1.900	100%	€ 1.350.000
<hr/>			
Totale kosten	€ 1.750.000		
Subsidie	€ 400.000		
Te verhalen	€ 1.350.000		

Tabel 8 Afdracht treinstation

Afdracht hoofdinfrastructuur

Het exploitatiegebied heeft profijt van de aan te leggen hoofdinfrastructuur. Deze hoofdinfrastructuur wordt aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van de Blauwe Zoom. De kosten voor de hoofdinfrastructuur zijn volledig toe te rekenen aan de ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Zonder de ontwikkeling van De Blauwe Zoom zouden deze kosten niet worden gemaakt. De hoofdinfrastructuur is aan te merken als een bovenwijkse voorziening waarvan de kosten o.b.v. artikel 6.13 lid 6 Wro dienen te worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

De kosten worden toegerend op basis van de verkeersgeneratie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW, publicatie 317. Op basis van deze cijfers dient 40,44% van de totale kosten van € 3.029.420, zijnde € 1.225.183 te worden opgenomen in de exploitatieopzet. De berekening is opgenomen in tabel 9.

Afdracht hoofdstructuur	Exploitatiegebied Buiten EP-gebied		Totaal
Aantal woningen	254	400	654
Aantal verkeersbewegingen	1.962	2.889	4.851
Percentage van de verkeersgeneratie	40,44%	59,56%	
Toerekening o.b.v. verkeersgeneratie	€ 1.225.183	€ 1.804.237	€ 3.029.420
Totale kosten hoofdinfrastructuur	€ 3.029.420		

Tabel 9 Afdracht hoofdinfrastructuur

Planschadekosten

Op basis van onderzoek zijn de planschadekosten geraamd op circa € 36.000.

Historische rentekosten

De historische rentekosten die de gemeente heeft gemaakt op basis van de reeds aangelegde voorbelasting (ophogen) en de planontwikkeling is € 1,4 mln.

Alle overige kosten, inclusief afdrachten, zijn weergegeven in tabel 10.

Afdrachten	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Meerwijkse afdracht treinstation De Blauwe Zoom	-	254	woningen	€ 711	€ 180.474	€ 180.474
Afdracht hoofdstructuur	-	254	woningen	€ 4.824	€ 1.225.183	€ 1.225.183
Totaal	-				€ 1.405.656	€ 1.405.656

Overige kosten	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Planschade	-	1	raming	€ 36.420	€ 36.420	€ 36.420
Totaal	-				€ 36.420	€ 36.420

Financieringslasten	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Historische financieringslasten gemeente	1.365.827	1		-	-	€ 1.365.827
Totaal	€ 1.365.827				-	€ 1.365.827

Tabel 10 Overige kosten (inclusief afdrachten)

5.4 Percentage gereed

De totale kosten bedragen € 18,6 mln. op prijspeil 2017. Per 1-1-2017 is 43% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 7.716.851.

5.5 Opbrengsten

Onderstaand hoofdstuk beschrijft de opbrengsten. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de woningbouwopbrengsten door Van der Stap en Hofstede in december 2015. Voor de woningen met een grotere perceeloppervlakte dan de referentiewoningen is de grondwaarde verlaagd met 2% ten opzichte van de referentiewoningen. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De opbrengsten in de exploitatieberekening zijn conform artikel 6.2.7 Bro.

Grondopbrengsten

Per woningtype is een residuele grondwaarde bepaald op basis van een inschatting van de VON prijzen en de bouwkosten. Tabel 11 geeft een overzicht van de verschillende woningtypes in het exploitatieplan. Hierin is ook te zien dat de totale opbrengsten voor gronduitgifte worden geraamd op € 18,6 mln.

Gronduitgifte	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Ggb soc rijwoning	EG Soc huur	-	15 woningen	€ 29.631	444.463	€ 444.463
Ggb vs rijwoning compact	EG Goedkoop	-	26 woningen	€ 37.384	971.984	€ 971.984
Ggb vs rijwoning	EG Middelduur	-	19 woningen	€ 39.043	741.817	€ 741.817
Ggb vs rijwoning luxe	EG Middelduur	-	53 woningen	€ 47.687	2.527.411	€ 2.527.411
Ggb vs 21kap klein	EG Middelduur	-	19 woningen	€ 63.500	1.206.500	€ 1.206.500
Ggb vs 2-1kap 265	EG Duur	-	8 woningen	€ 75.338	602.704	€ 602.704
Ggb vs 2-1kap	EG Duur	-	18 woningen	€ 87.758	1.579.644	€ 1.579.644
Ggb vs 2-1kap groot	EG Duur	-	18 woningen	€ 103.086	1.865.653	€ 1.865.653
Ggb vs vrijstaand 240	EG Vrije Kavel	-	- woningen	€ 99.174	-	-
Ggb vs vrijstaand 315	EG Vrije Kavel	-	4 woningen	€ 128.864	515.456	€ 515.456
Ggb vs vrijstaand 370	EG Vrije Kavel	-	- woningen	€ 149.835	-	-
Ggb vs vrijstaand 400	EG Vrije Kavel	-	22 woningen	€ 157.025	3.454.550	€ 3.454.550
Ggb vs vrijstaand 550	EG Vrije Kavel	-	13 woningen	€ 200.000	2.478.788	€ 2.478.788
Ggb vs vrijstaand 550-660	EG Vrije Kavel	-	3 woningen	€ 213.818	655.353	€ 655.353
Ggb vs vrijstaand 650-750	EG Vrije Kavel	-	1 woningen	€ 244.465	247.958	€ 247.958
App klein 96	MG Goedkoop	-	18 woningen	€ 24.251	436.518	€ 436.518
App middel 125	MG Middelduur	-	14 woningen	€ 52.191	730.674	€ 730.674
App groot 160	MG Duur	-	3 woningen	€ 44.188	132.564	€ 132.564
Totaal	-	254			€ 18.592.036	€ 18.592.036

Tabel 11 Grondopbrengsten woningbouw

Tijdvak en fasering

Voor het volledige exploitatieplan is een fasering samengesteld op basis van het aantal woningen per jaar. Deze fasering staat in tabel 12 weergegeven. In totaal worden er naar verwachting 254 woningen uitgegeven van 2016 tot en met 2027. In 2016 zijn geen woningen gerealiseerd. De exploitatieperiode is derhalve 12 jaar en daarmee langer dan de bestemmingsplanperiode. De realisatie van de woningen is echter rechtstreeks mogelijk gemaakt en alleen afhankelijk van de marktvraag. Bij een gunstige marktsituatie kunnen alle 254 woningen binnen de exploitatietermijn worden uitgegeven.

In artikel 3.1 lid 2 Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van 10 jaar. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien zij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het tweede lid, te besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.

Het Ministerie van IenM is van oordeel dat uit de jurisprudentie moet worden afgeleid dat, uit een oogpunt van rechtszekerheid, een nieuwe bestemming binnen 10 jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen 10 jaar. Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er daarom in voorzien dat er binnen 10 jaar moet zijn gestart met de realisatie.

Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling binnen een periode van de bedoelde 10 jaar, in ieder geval zal een start zijn gemaakt met alle onderdelen van het gebied binnen deze periode van 10 jaar.

In de exploitatieopzet is de inbrengwaarde van de gronden per deelgebied opgenomen twee jaar voor aanvang van de uitgifte. Op dat moment start het ophogen, waarvoor circa één jaar nodig is. Het bouwrijp maken vangt vervolgens een jaar na start van het ophogen aan. Het woonrijp maken start gelijk met de oplevering van woningen en loopt vervolgens nog een jaar langer na het einde van de uitgifte door. De plankosten zijn conform de voorschriften opgenomen als boekwaarde. De overige opbrengsten zijn gefaseerd in het jaar dat de uitgifte van hun gronden staat geprognosticeerd.

Het gedifferentieerde programma per deelgebied wordt met eenzelfde differentiatie over de jaren verdeeld. Dat leidt tot de volgende uitgifteprogramma's (zie tabel 12 en 13):

Faseringen per	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal	
EG Soc huur	-	-	7	8	-	-	-	-	-	-	-	15	
EG Goedkoop	11	-	7	8	-	-	-	-	-	-	-	26	
EG Middelduur	54	10	18	9	-	-	-	-	-	-	-	91	
EG Duur	22	-	5	5	-	2	3	1	3	3	-	44	
EG Vrije Kavel	7	2	4	5	4	1	2	8	7	2	1	43	
MG Sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
MG Goedkoop	-	-	8	5	5	-	-	-	-	-	-	18	
MG Middelduur	-	-	6	4	4	-	-	-	-	-	-	14	
MG Duur	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	
Totaal wb	-	94	11	56	45	14	3	5	9	10	5	1	254

Tabel 12 Fasering programma per jaar

Programma	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
X1B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X2	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93
X3	-	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	19
X4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X7	-	-	28	32	-	-	-	-	-	-	-	60
X8	-	-	15	10	10	-	-	-	-	-	-	35
X10	1	2	3	3	4	3	5	9	10	5	1	47
XHS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal woningbouw	94	11	56	45	14	3	5	9	10	5	1	254

Tabel 13 Fasering programma per deelgebied

5.6 Parameters

De gemeente gebruikt per 1-1-2017 een vaste interne rentevoet van 3% per jaar. De rentevoet wordt gebruikt om, conform de Wro, de kosten en opbrengsten in het exploitatieplan welke in de tijd zijn uitgezet netto contant te maken.

Voor de gemeentelijke grondexploitatie is een kostenstijging (inflatie) voor de lange termijn van 2% gehanteerd. Voor de opbrengsten is een stijging van 2% op jaarbasis aangehouden.

5.7 Resultaat

Het resultaat van het exploitatieplan is een optelling van kostensoorten op de kostensoortenlijst van de Wro en taxatie van de opbrengsten. Op basis van deze taxatie zijn de opbrengsten verdeeld naar de afzonderlijke grondeigenaren. Conform de Wro deelt elke partij in de kosten naar rato van de verdeling van de opbrengsten. Hierbij wordt rekening gehouden met de macro-aftopping. Uiteindelijk leidt dat tot een afzonderlijke exploitatiebijdrage per partij die bij de bouw-omgevingsvergunning voldaan moet worden.

Resultaat exploitatieplan

Het saldo van het exploitatieplan is € 0,5 mln. negatief. De totale kosten in het gebied bedragen € 18,6 mln. conform de kostensoortenlijst in het Bro. De opbrengsten zijn onder meer op basis van de taxatie van Van der Stap en Alblasserwaard (december 2015) ingeschat op € 18,6 mln.

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten			
Verwerving	€ 612.494	€ 3.847.425	€ 4.459.919
Tijdelijk beheer	-	-	-
Sloop en sanering	-	€ 82.500	€ 82.500
Bodem en nutsvoorzieningen	€ 2.285.424	€ 1.650.766	€ 3.936.190
Bouwrijpmaken	-	€ 1.544.172	€ 1.544.172
Woonrijpmaken	-	€ 2.362.625	€ 2.362.625
Plankosten civiel	€ 1.616.582	-	€ 1.616.582
Plankosten planbegeleiding	€ 1.836.524	-	€ 1.836.524
Onvoorzien	-	-	-
Afdrachten	-	€ 1.405.656	€ 1.405.656
Overige kosten	-	€ 36.420	€ 36.420
Financieringslasten	€ 1.365.827	-	€ 1.365.827
Totale kosten	-€ 7.716.851	-€ 10.929.565	-€ 18.646.416
Opbrengsten			
Gronduitgifte	-	€ 18.592.036	€ 18.592.036
Huren en pachten	-	-	-
Bijdragen	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Financieringsbaten	-	-	-
Totale opbrengsten	-	€ 18.592.036	€ 18.592.036
Saldo prijspeil	-€ 7.716.851	€ 7.662.472	-€ 54.379
Index kosten	-	-€ 530.547	-€ 530.547
Index opbrengsten	-	€ 1.370.709	€ 1.370.709
Rente	-	-€ 1.719.797	-€ 1.719.797
Saldo eindwaarde	-€ 7.716.851	€ 6.782.836	-€ 934.015
Saldo NCW			-€ 458.611

Tabel 14 Resultaat

5.8 Exploitatiebijdrage

Macro-aftopping

De opbrengsten zijn € 18,6 mln. op prijspeil en € 18,0 mln. netto contant per 1-1-2017.

De totale kosten bedragen € 18,6 mln. op prijspeil (zie tabel 14) en € 18,4 mln. netto contant per 1-1-2017. De gemeente kan echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). De kosten zijn hoger dan de opbrengsten dus de gemeente kan tot maximaal de opbrengsten aan kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 18,0 mln. aan kosten verhalen. Per 1-1-2017 is 43% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 7.716.851.

Macro aftopping kosten	
Kosten	€ 18.433.286
Aftrek: bijdrage gemeente	-
Aftrek: bijdrage provincie	-
Aftrek: bijdrage andere gebiedsexploitatie	-
Maximaal verhaalbaar	€ 18.433.286
Opbrengstcapaciteit	€ 17.974.676
Netto te verhalen kosten	€ 17.974.676
factor	98%
Boekwaarde	€ 7.716.851
Percentage gerealiseerd	43%

Tabel 15 Macro aftopping

Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro

In het voorgaande zijn de kosten en opbrengsten aangegeven. Tevens is aangegeven dat op basis van artikel 6.16 Wro de kosten t.b.v. het exploitatiegebied De Blauwe Zoom – Woongebied tot maximaal het bedrag van de opbrengsten voor verhaal in aanmerking komen. De kosten dienen toegerekend te kunnen worden aan de diverse eigenaren. Deze toerekening zal plaats vinden conform de systematiek van artikel 6.18 en 6.19 Wro.

Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien.

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een vijftal stappen, namelijk:

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van gewogen eenheden, door de basiseenheid te vermenigvuldigen per een vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
4. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4);
5. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

Stap 1: Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (artikel 6.18 lid 1 Wro)

Artikel 6.18 lid 1 Wro geeft aan dat allereerst de uitgiftecategorieën moeten worden vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de opbrengstpotentie per uitgeefbaar bouwperceel kan verschillen. In het geval van De Blauwe Zoom zijn er 16 uitgiftecategorieën vastgesteld. De vastgestelde uitgiftecategorieën die in De Blauwe Zoom van toepassing zijn, worden bij stap 2 aangegeven.

Stap 2: Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (artikel 6.18 lid 2 Wro)

Vervolgens geeft artikel 6.18 lid 2 Wro aan dat per uitgiftecategorie een basiseenheid moet worden vastgesteld. Het is niet noodzakelijk om voor alle categorieën dezelfde basiseenheid vast te stellen, het is echter wel wenselijk dat de basiseenheden bij elkaar aansluiten. De gemeente heeft ervoor gekozen om als basiseenheid te kiezen 1 m² uitgeefbaar grondoppervlakte voor zover het de grondgebonden uitgiftecategorieën betreft. Ten aanzien van de gestapelde woningen wordt deze basiseenheid minder bruikbaar geacht omdat de verschillende appartementencomplexen geen gelijke footprint en stapeling hebben. Om die reden is gekozen om voor de gestapelde woningen als basiseenheid te kiezen 1 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Op die wijze kan de stapeling worden verdisconteerd. In tabel 16 zijn de uitgiftecategorieën opgenomen samen met de basiseenheid per categorie.

Vastgoedobjecten	Basiseenheid
Ggb soc rijwoning	m ² uitgeefbaar
Ggb vs rijwoning compact	m ² uitgeefbaar
Ggb vs rijwoning	m ² uitgeefbaar
Ggb vs rijwoning luxe	m ² uitgeefbaar
Ggb vs 21kap klein	m ² uitgeefbaar
Ggb vs 2-1kap 265	m ² uitgeefbaar
Ggb vs 2-1kap	m ² uitgeefbaar
Ggb vs vrijstaand 240	m ² uitgeefbaar
Ggb vs 2-1kap groot	m ² uitgeefbaar
Ggb vs vrijstaand 315	m ² uitgeefbaar
Ggb vs vrijstaand 370	m ² uitgeefbaar
Ggb vs vrijstaand 400	m ² uitgeefbaar
Ggb vs vrijstaand 550	m ² uitgeefbaar
Ggb vs vrijstaand 550-660	m ² uitgeefbaar
Ggb vs vrijstaand 650-750	m ² uitgeefbaar
App klein 96	m ² bvo
App middel 125	m ² bvo
App groot 160	m ² bvo

Tabel 16 Basiseenheid per categorie

Stap 3: Het vaststellen van gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro)

De derde stap, artikel 6.18 lid 3 Wro, is het vaststellen van gewogen eenheden. Deze gewogen eenheden kunnen eerst worden vastgesteld indien er een gewichtsfactor wordt vastgesteld. Een gewogen eenheid is de vermenigvuldiging van de basiseenheid maal de vastgestelde gewichtsfactor.

Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de netto contante waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een "basiscategorie". In het geval van De Blauwe Zoom is ervoor gekozen om als "basiscategorie" te kiezen voor de categorie sociale rijwoning. De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,0000. De andere gewichtsfactoren worden berekend door de netto contante waarde van de uitgifteprijs af te zetten tegen de netto contante waarde van de uitgifteprijs van de sociale rijwoning. Ter voorbeeld de categorie "2^1 kap". De netto contante waarde van de uitgifteprijs bedraagt € 297. De gewichtsfactor van deze uitgiftecategorie is $\text{€ } 297 / \text{€ } 259 = 1,15$. De gewogen eenheden worden bepaald door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor. Door het totaal oppervlakte in m² te vermenigvuldigen met de gewogen eenheid, wordt het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. In tabel 17 zijn de resultaten weergegeven.

Vastgoedobjecten	Basiseenheid	Factor	Tot. Basiseenh.	Gew. eenheden
Ggb soc rijwoning	m ² uitgeefbaar	1,00	1.665	1.665
Ggb vs rijwoning compact	m ² uitgeefbaar	1,27	2.886	3.680
Ggb vs rijwoning	m ² uitgeefbaar	1,06	2.679	2.848
Ggb vs rijwoning luxe	m ² uitgeefbaar	1,15	8.374	9.624
Ggb vs 21kap klein	m ² uitgeefbaar	1,09	4.180	4.565
Ggb vs 2-1kap 265	m ² uitgeefbaar	1,09	2.120	2.314
Ggb vs 2-1kap	m ² uitgeefbaar	1,15	5.256	6.032
Ggb vs 2-1kap groot	m ² uitgeefbaar	1,07	6.334	6.782
Ggb vs vrijstaand 315	m ² uitgeefbaar	1,53	1.260	1.931
Ggb vs vrijstaand 400	m ² uitgeefbaar	1,44	8.800	12.658
Ggb vs vrijstaand 550	m ² uitgeefbaar	1,33	6.817	9.077
Ggb vs vrijstaand 550-660	m ² uitgeefbaar	1,34	1.839	2.458
Ggb vs vrijstaand 650-750	m ² uitgeefbaar	1,22	710	864
App klein 96	m ² bvo	0,94	1.728	1.630
App middel 125	m ² bvo	1,56	1.750	2.728
App groot 160	m ² bvo	1,03	480	495
Totaal			56.878	69.351

Tabel 17 Gewogen eenheden per categorie

Stap 4: Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 4 Wro)
 Artikel 6.18 lid 4 Wro geeft aan dat vervolgens alle gewogen eenheden bij elkaar opgeteld moeten worden. In de voorgaande stap zijn de gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. Door deze bij elkaar op te tellen wordt het totaal aantal gewogen eenheden verkregen binnen het exploitatiegebied van De Blauwe Zoom, zijnde 69.351 gewogen eenheden.

Stap 5: Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5)
 De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

In artikel 6.16 Wro wordt aangegeven dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in

het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de totale kosten € 18,6 mln. bedragen op prijspeil (zie tabel 14) en € 18,4 mln. netto contant per 1-1-2017. De gemeente kan echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). De kosten zijn hoger dan de opbrengsten dus de gemeente kan tot maximaal de opbrengsten aan kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 18,0 mln. aan kosten verhalen.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 17.974.676, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 69.351. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 259.

Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven. Uit artikel 6.19 Wro volgt dat er een tweetal methoden bestaat, namelijk:

1. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid;
2. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid indien dit tot een hoger aantal gewogen eenheden leidt.

Op basis van artikel 6.19 Wro moet een aantal situaties worden onderscheiden voor de berekening van de bruto exploitatiebijdrage. Deze zijn in tabel 18 opgenomen.

Aantal gewogen eenheden	Uitgangspunt berekening exploitatiebijdrage
1. Het aangevraagde bouwprogramma en daarmee het aantal gewogen eenheden is gelijk aan de berekening van het exploitatieplan.	Het exploitatieplan
2. Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een lager aantal gewogen eenheden.	Het exploitatieplan
3. Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een hoger aantal gewogen eenheden.	De aanvraag omgevingsvergunning

Tabel 18 Uitgangspunt berekening exploitatiebijdrage

Nu de bruto exploitatiebijdrage kan worden berekend, dient deze nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaats vinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Op voorhand is niet aan te geven welke omgevingsvergunning een grondeigenaar zal indienen, zodat ook niet het aantal gewogen eenheden per omgevingsvergunning kan worden bepaald. Het is alleen mogelijk om de gehele exploitatiebijdrage voor het gehele exploitatiegebied aan te geven. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel gemaakte kosten, aangezien ten tijde van het vaststellen niet bekend is of er al sprake is van gemaakte kosten door de betreffende eigenaren.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze inbrengwaarde wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of een posterieure overeenkomst (tabel 19).

Exploitatiebijdrage per eigenaar	Exploitatiebijdr.	Inbrengwaarde	Te betalen
Eig 1 (A.J. de Jong)	€ 223.815	€ 107.598	€ 116.217
Eig 3 (J.W. de Bruin)	€ 892.668	€ 187.873	€ 704.796
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	€ 422.900	€ 70.579	€ 352.321
Eig 9 (A. Kleijn)	€ 163.993	€ 28.996	€ 134.998
Eig 10 (J. de Bruin)	€ 223.475	€ 24.778	€ 198.696
Eig 13 (A. Korevaar)	€ 398.441	€ 119.598	€ 278.843
Eig 14 (T. Houweling)	€ 334.092	€ 79.587	€ 254.505
Eig 18 (C. van der Aa)	€ 215.506	€ 43.130	€ 172.376
Eig 19 (W.A. de Bruin)	€ 198.182	€ 56.987	€ 141.195
Eig 26 Gebr. Blokland	€ 801.982	€ 363.364	€ 438.618
Eig 27 Gemeente Hardinxveld-Giessendam	€ 8.600.165	€ 2.764.935	€ 5.835.229
Eig 28 GEM De Blauwe Zoom C.V.	€ 5.499.458	€ 612.494	€ 4.886.963
Totaal	€ 17.974.676	€ 4.459.919	€ 13.514.756

Tabel 19 Exploitatiebijdrage per eigenaar

Tabel 20 geeft een voorbeeld van de berekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage per woning.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage per woning		
Woningtype	Ggb vs 2-1kap	
oppervlakte (m ²)		292
Factor		1,15
Aantal basiseenheden		292
Gewogen eenheden		335,1
Bijdrage per gewogen eenheid	€	259
Bruto exploitatiebijdrage	€	86.859
Minus inbrengwaarde	€	10.220
Netto exploitatiebijdrage	€	76.639

Tabel 20 Exploitatiebijdrage per woning