

Toelichting kosten exploitatieopzet exploitatieplan Linne Zuidoost, 1^e herziening

1. Algemeen

In de exploitatieopzet, zoals die was opgenomen in het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan, was uitgegaan van een startdatum van de exploitatie per 1 januari 2008. In die exploitatieopzet zijn de kosten geïndexeerd naar de feitelijke startdatum van de exploitatie in 2010. Om die reden is bij de herziening van het exploitatieplan de startdatum van de grondexploitatie verlegd naar 1 januari 2010, waarbij is aangesloten bij de feitelijke situatie.

In de oorspronkelijke exploitatieopzet was voor het einde van de grondexploitatieperiode uitgegaan van 1 januari 2016, wat correspondeerde met de uitgangspunten voor de faseringsafspraken die daartoe met de marktpartij waren gemaakt. Inmiddels is, als gevolg van enerzijds het faillissement van de marktpartij en de daaruit voortvloeiende onzekere situatie over de verdere voortgang van de grondexploitatie, en anderzijds de gevolgen van de economische crisis, de looptijd van de exploitatieperiode bijgesteld. Uitgegaan is van een tijdvak dat eindigt op 31 december 2028. In de situatie per medio juli 2015 is sprake van een woningbouwopgave van de resterende 224 woningen in het plangebied, waarbij is uitgegaan van de bouw van gemiddeld zestien woningen per jaar.

De kostenindexering van 2% per jaar zoals die in het eerst vastgestelde exploitatieplan is opgenomen, is gehandhaafd, waarbij de indexering eerst ingaat in 2010. Voor de opbrengstindexering is eveneens de indexering van 1% per jaar gehandhaafd, waarbij de indexering echter eerst ingaat vanaf 2015. Voor de periode 2010-2015 is daarmee, wat betreft de opbrengsten, geen rekening gehouden met een indexering.

Het rentepercentage voor kosten en opbrengsten is, ten opzichte van het eerst vastgestelde exploitatieplan, aangepast van 5% per jaar naar 4% – dit met ingang van 1 januari 2010 – waarbij is aangesloten bij de interne rekenrente van de gemeente.

Voor de periode 1 januari 2010 tot en met 1 juli 2015 is sprake van voor de toepassing van het exploitatieplan gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Onder gerealiseerde kosten wordt verstaan de kosten in verband met:

- a. de inbrengwaarde per 1-1-2010 en vervolgens, na herwaardering, per 1 januari 2015;
- b. de uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en het bouwrijp respectievelijk woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 0-A (zie faseringskaart bijlage D exploitatieplan);
- c. de kosten van uitgevoerde sloopwerkzaamheden;
- d. de kosten van uitgevoerde onderzoeken;
- e. de plankosten, bepaald op basis van de ontwerp-ministeriële regeling plankosten;
- f. de rente over de kostenonderdelen b tot en met e.

Onder gerealiseerde opbrengsten wordt verstaan de uitgifteopbrengsten van de bouwpercelen waarvoor in de periode van 1 januari 2010 tot en met 1 juli 2015 een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. De toepassing van kostenverhaal ingevolge afdeling 6.4 Wro wordt geëffectueerd bij de verlening van omgevingsvergunning voor het bouwen van aangewezen bouwplannen. In concreto betekent dit, dat is uitgegaan van de bouwpercelen bestemd voor de nieuwe sportveldaccommodatie en de veertien woningen aan de nieuw aangelegde Sportveldstraat.

De exploitatieopzet voor het exploitatieplan wordt opgemaakt vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie, inhoudende dat de gemeente heeft te gelden als enige grondexploitant. Dit betekent voor de opbrengsten van de exploitatieopzet dat wordt uitgegaan van opbrengst ingevolge een (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte. De bouwpercelen waar sprake is van gerealiseerde opbrengsten, liggen eveneens in deelgebied 0-A.

Voor de kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte is, zowel waar het gaat om de gerealiseerde als nog te realiseren kosten, aansluiting gezocht bij de civieltechnische ramingen van Groenplanning van juni 2006. Voor de kosten van aanleg van de rotonde N271 is uitgegaan van intern opgestelde ramingen.

Een overzicht (in de tijd) van de gerealiseerde kosten en opbrengsten is opgenomen in het overzicht van de jaarschijven van de grondexploitatie. Dit overzicht is opgenomen als bijlage E5 bij dit exploitatieplan.

Alle bedragen in deze toelichting zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

2. Omvang exploitatiegebied, eigendomssituatie en inbrengwaarde

Omvang exploitatiegebied

Ten tijde van de vaststelling van het eerst vastgestelde exploitatieplan in 2010 gold er nog geen digitaliseringsverplichting voor exploitatieplannen. Deze verplichting is eerst in juli 2013 ontstaan.

In het eerst vastgestelde exploitatieplan is in paragraaf 1.4 een handmatige analoge aanduiding van het exploitatiegebied opgenomen, waarbij is aangegeven dat voor de begrenzing van het exploitatiegebied is aangesloten bij de grenzen van het bestemmingsplan Linne Zuidoost. Voor de daaruit voortvloeiende oppervlakte is uitgegaan van 153.376 m².

Bij de herziening van het exploitatieplan is de omvang van het exploitatiegebied niet gewijzigd, en er is dan ook opnieuw aangesloten bij de grenzen van het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan Linne Zuidoost. Uit de digitale inmeting is gebleken dat het exploitatiegebied een oppervlakte kent van 161.419 m². Bij de herziening is oppervlakte aangepast aan de thans bekende digitale informatie.

Eigendomssituatie

Voor de eigendomssituatie is uitgegaan van de informatie uit de kadastrale registratie op 10 december 2015. De eigendomssituatie is zichtbaar gemaakt op de als bijlage F bij het exploitatieplan behorende eigendommenkaart.

Ten opzichte van de kadastrale informatie per genoemde datum is sprake van een doorgevoerde aanpassing. Uit de kadastrale informatie volgt dat de ondergrond van de in het exploitatiegebied voorziene openbare ruimte ten noordwesten van de Akkerweg in eigendom is van de gemeente. Het betreft hier de percelen, kadastraal bekend gemeente Linne, sectie E, nummers 3096, 3100 en een gedeelte van het perceel E 3135. Deze kadastrale registratie is op genoemde datum vastgelegd met voorlopige administratieve grenzen. Controle van de eigendomssituatie leert dat genoemde eigendommen per genoemde datum in eigendom zijn van (het failliete) Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV.

Als basisregel geldt dat de gemeente bij de vaststelling van een exploitatieplan dient uit te gaan van de authentieke gegevens, zoals die zijn opgenomen in de basisregistratie kadaster en topografie. Deze regel leidt uitzondering, als er sprake is van een in de Kadasterwet genoemde uitzonderingsgrond. Ingevolge artikel 7m juncto 7n Kadasterwet rust op een bestuursorgaan de plicht een melding te doen aan de dienst van het Kadaster, als er sprake is van gerede twijfel bij de juistheid van een uit de kadastrale registratie overgenomen (authentiek) gegeven. Uit artikel 7k Kadasterwet volgt dat het bestuursorgaan, nadat een zodanige melding is gedaan, een ander gegeven kan gebruiken als authentiek gegeven. Deze melding heeft inmiddels plaatsgevonden. Door de Dienst Kadaster is op 10 november 2015 bericht dat het verzoek tot aanpassing gedeeltelijk is verwerkt. Tegen het besluit een gedeelte van de melding niet te verwerken is inmiddels een bezwaarschrift ingediend. Voor de betreffende perceelsgedeelten is er in het exploitatieplan van uitgegaan dat de genoemde gronden in eigendom zijn van Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV.

Inbrengwaarde

in het eerst vastgestelde exploitatieplan is voor de inbrengwaarde van de gronden, die toen in eigendom aan de gemeente toebehoorden, uitgegaan van een inbrengwaarde van € 57,95 per m². Voor de gronden van derden is uitgegaan van een bedrag van € 35,15 per m².

De inbrengwaarde is bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan aangepast, waaraan verschillende oorzaken ten grondslag liggen:

- a. Bij controle is gebleken dat voor de gronden die aanvankelijk in eigendom waren van de gemeente, uitgegaan is van een inbrengwaarde gebaseerd op een taxatie van schadeloosstelling bij onteigening. Uit artikel 6.13 lid 5 Wro volgt dat van inbreng tegen onteigeningsschadeloosstelling alleen sprake is, indien gronden onteigend zijn of worden, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of verwerving op onteigeningsbasis heeft plaatsgevonden of zal plaatsvinden. Hiervan is geen sprake. Een en ander betekent dat deze gronden opnieuw zijn getaxeerd naar de peildatum 1 januari 2010. De taxatie is uitgevoerd door SAOZ te Rotterdam, zijnde een onafhankelijk en erkend beëdigd taxateur. Het taxatierapport (juli 2015) is als bijlage E3 bij dit exploitatieplan opgenomen. Uit de hertaxatie van deze gronden per 1 januari 2010 volgt een inbrengwaarde van € 27,50 per m². In de herziene exploitatieopzet is van deze waarde uitgegaan per 1 januari 2010.

- b. In het eerst vastgestelde exploitatieplan is voor de gronden die aanvankelijk in eigendom waren van derden, uitgegaan van een raming van de inbrengwaarde van gemiddeld € 35,15 per m². Bij controle is gebleken dat aan die raming geen taxatie van een onafhankelijk taxateur ten grondslag heeft gelegen. Om deze reden heeft ook voor deze gronden een taxatie plaatsgevonden naar de peildatum 1 januari 2010. Deze taxatie is eveneens uitgevoerd door SAOZ. De resultaten van de taxatie zijn opgenomen in het als bijlage E3 bij dit exploitatieplan opgenomen taxatierapport. Uit de hertaxatie van deze gronden per 1 januari 2010 volgt een inbrengwaarde van eveneens € 27,50 per m². In de herziene exploitatieopzet is van deze waarde uitgegaan per 1 januari 2010.
- c. Als gevolg van de economische crisis en meer in het bijzonder de woningmarktcrisis is aan de taxateur de vraag voorgelegd welke gevolgen deze ingrijpend veranderde marktomstandigheden hebben voor de inbrengwaarde per 1 januari 2015. Daarvoor is door SAOZ een hertaxatie van de gronden van het exploitatiegebied uitgevoerd, met als uitkomst een herwaardering van de taxatiewaarde naar € 21,50 per m² voor de gronden binnen het exploitatiegebied per 1 januari 2015. Deze hertaxatie is eveneens opgenomen in het als bijlage E3 opgenomen taxatierapport.

De onder c genoemde hertaxatie van de inbrengwaarde per 1 januari 2015 dient te leiden tot aanpassing van de inbrengwaarde van de gronden. Dit met uitzondering van de gronden waarop ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan sprake is van gronden waarbij sprake is van aangelegde openbare ruimte of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van aangewezen bouwplannen (zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro) is verleend. Deze gronden zijn gelegen binnen deelgebied 0-A, zoals aangeduid op de faseringskaart (bijlage D bij het exploitatieplan).

De resultaten van het vorenstaande zijn verwerkt in de herziene exploitatieopzet. De kostenpost inbrengwaarde, met een totale inbrengwaarde van € 4.006.129,— per 1 januari 2015, kan hierbij als volgt worden gespecificeerd:

Eigenaar	Situatie per 1-1-2015	Opp. in m²	IBW per m² 1-1-2010	IBW 1-1-2010	Rente 1-1-2010 tot 1-1-2015	IBW per 1-1-2015 vóór herwaardering	IBW per m² per 1-1-2015 vóór herwaardering	Status 1-1-2015	Herwaardering IBW per 1-1-2015	IBW per m² per 1-1-2015 na herwaardering	IBW per 1-1-2015 na herwaardering
De Vries	deelgebied 0-A	207	€ 27,50	€ 5.693	€ 1.233	€ 6.926	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 6.926
Feddahi	deelgebied 0-A	270	€ 27,50	€ 7.425	€ 1.609	€ 9.034	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 9.034
Gemeente Maasgouw	deelgebied 0-A	41.210	€ 27,50	€ 1.133.275	€ 245.527	€ 1.378.802	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 1.378.802
Gemeente Maasgouw	overige deelgeb.*)	8.272	€ 27,50	€ 227.480	€ 49.284	€ 276.764	€ 33,46		€ -11,96	€ 21,50	€ 177.848
Investe Participations BV	deelgebied 0-A	1.837	€ 27,50	€ 50.518	€ 10.945	€ 61.462	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 61.462
Janssens	deelgebied 0-A	299	€ 27,50	€ 8.223	€ 1.781	€ 10.004	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 10.004
div. eigenaren mandeligheid	deelgebied 0-A	181	€ 27,50	€ 4.978	€ 1.078	€ 6.056	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 6.056
MVJ Ontwikkelingen BV	overige deelgeb.	5.043	€ 27,50	€ 138.683	€ 30.046	€ 168.728	€ 33,46		€ -11,96	€ 21,50	€ 108.425
Nieuwe Borg Ontwikkeling I BV	overige deelgeb.	103.175	€ 27,50	€ 2.837.313	€ 614.712	€ 3.452.024	€ 33,46		€ -11,96	€ 21,50	€ 2.218.263
Paulsen	deelgebied 0-A	106	€ 27,50	€ 2.915	€ 632	€ 3.547	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 3.547
Schouwenberg	deelgebied 0-A	141	€ 27,50	€ 3.878	€ 840	€ 4.718	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 4.718
Schilderman	deelgebied 0-A	258	€ 27,50	€ 7.095	€ 1.537	€ 8.632	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 8.632
Schmied	deelgebied 0-A	283	€ 27,50	€ 7.783	€ 1.686	€ 9.469	€ 33,46	bebouwd		€ 33,46	€ 9.469
Stichting Jonkvrouwe De Pollart c.s.	overige deelgeb.	137	€ 27,50	€ 3.768	€ 816	€ 4.584	€ 33,46		€ -11,96	€ 21,50	€ 2.946
Totaal		161.419		€ 4.439.023	€ 961.727	€ 5.400.750					€ 4.006.129

*) Onderdeel van deze oppervlakte is een gedeelte van E 3075, ter grootte van circa 86 m², dat is gelegen in deelgebied 0-A.

In de tabel is een overzicht opgenomen van de inbrengwaarde exclusief sloopkosten. Onderdeel van de kosten inbrengwaarde vormen de sloopkosten van het voorheen aanwezige kantine- en kleedlokaal van de voormalige sportveldlocatie. De daarvoor in het eerst vastgestelde exploitatieplan opgenomen raming is niet gewijzigd.

3. Ruimtegebruik en programma

In het eerst vastgestelde exploitatieplan was in bijlage D een kaart opgenomen van de voorgestane indeling naar het ruimtegebruik voor het gedeelte van het exploitatiegebied dat is bestemd voor de realisatie van woningen met bijbehorende openbare ruimte. De indeling is volgend op de gedetailleerde bestemmingsregeling zoals die in het bestemmingsplan Linne Zuidoost is opgenomen. Bij de feitelijke realisatie is voor de reeds gerealiseerde veertien woningen in beperkte mate afgeweken van de kaart voor de ruimtelijke inrichting.

In de eertijds met de marktpartij gesloten overeenkomst waren taakstellende afspraken gemaakt over de ruimtelijke inrichting, zodat er op dat moment geen noodzaak was tot het hierover vaststellen van regels in een exploitatieplan.

Met het ontstane faillissement en de gegeven eigendomssituatie is er de noodzaak om die ruimtegebruiksregeling thans bindend vast te leggen in de regels van het exploitatieplan. Zie hiertoe artikel 4 van de regels van het exploitatieplan, in verbinding met de als bijlage C bij dit exploitatieplan behorende ruimtegebruikskaat. Uit die regeling volgt dat wat betreft de hoofdgroep “uitgeefbaar gebied” volstaan is met de aanduiding van het uitgeefbare gebiedsvlakken, zonder dat een nadere bindende verkaveling is opgenomen. De verkaveling is ter keuze van de betreffende grondeigenaar, met dien verstande dat daarbij de overige regels zoals die voortvloeien uit het bestemmings- en exploitatieplan, in acht dienen te worden genomen.

In paragraaf 4.4 is de indeling van het ruimtegebruik, op basis van de thans gehanteerde digitale informatie, per functie weergegeven, onderscheiden naar de hoofdgroepen uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. In paragraaf 4.5 is vervolgens het ruimtegebruik inzichtelijk gemaakt per grondeigenaar in het exploitatiegebied.

Uit de beschrijving van het programma volgt dat op grond van de herziene exploitatieopzet wordt uitgegaan van een totale uitgeefbare oppervlakte van 104.067 m² (zie paragraaf 4.6 van hoofdstuk 4 De exploitatieopzet). In de exploitatieopzet van het eerst vastgestelde exploitatieplan werd uitgegaan van een totale oppervlakte uitgeefbaar gebied van 102.813 m², zodat er sprake is van een beperkte aanpassing. Zoals eerder aangegeven, zijn de binnen deelgebied 0-A gelegen uitgeefbare gronden als reeds uitgegeven gronden aangemerkt. Het gaat hier om een totale oppervlakte van 38.391 m².

Voor de looptijd van de exploitatie is ervan uitgegaan dat het resterende deel van het exploitatiegebied wordt ontwikkeld in de periode 2015 tot en met 2028. Daarbij wordt uitgegaan van een fasegewijze ontwikkeling naar deelgebieden zoals aangegeven op de als bijlage D opgenomen faseringskaart, en de faseringsregeling zoals opgenomen in de voorschriften van het exploitatieplan (artikel 2 Voorschriften exploitatieplan). Deze gefaseerde ontwikkeling is voorts financieel uitgewerkt in het overzicht van de jaarschijven grondexploitatie (bijlage E5 van dit exploitatieplan).

4. Kosten bodemsanering en grondwerken

Voor de raming van de grondwerken binnen het exploitatiegebied is uitgegaan van de ramingen, zoals die door Groenplanning in juni 2006 zijn opgesteld. De kosten van grondwerken kunnen worden gespecificeerd als volgt:

Artikel Bro	Omschrijving	Aantal	Prijs	Totaal	Profijt	Toerekenbaarheid	Proportionaliteit	Totaal toerekenbaar aan ep
6.2.4.b	uitzetten van het terrein	1	€ 10.263,75	€ 10.263,75	ja	ja	100%	€ 10.263,75
6.2.4.b	opbreken bestaande verharding (stelpost)	1	€ 16.301,25	€ 16.301,25	ja	ja	100%	€ 16.301,25
6.2.4.b	verwijderen groen (stelpost)	1	€ 21.131,25	€ 21.131,25	ja	ja	100%	€ 21.131,25
6.2.4.b	egaliseren uit te geven grond	1	€ 129.504,38	€ 129.504,38	ja	ja	100%	€ 129.504,38
	Totaal			€ 177.200,63			100%	€ 177.200,63

De uitvoering van de grondwerken voor deelgebied 0-A heeft in 2011 plaatsgevonden. Verwezen wordt naar het overzicht jaarschijven grondexploitatie, zoals dat als bijlage E5 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

5. Kosten voorzieningen binnen het exploitatiegebied

Voor de raming van de kosten van voorzieningen binnen het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 6.2.4.c juncto 6.2.5 Bro is gebruikgemaakt van de kostenraming zoals die in juni 2006 door Groenplanning is opgesteld. Onderscheiden naar de verschillende voorzieningen kan daarvan het volgende overzicht worden verstrekt:

	Gedeelte tennisvelden				Gedeelte voetbalvelden				Gedeelte woningbouw				Gedeelte parkeerplaats tussen sportcomplexen				Totaal ex opslagen	AK/WR	onvoorzien	totaal raming	
	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	prijs totaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	prijs totaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	prijs totaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	prijs totaal		15%	5%		
Ramingen exclusief btw																					
Omschrijving werkonderdeel																					
Grondwerk/voorbereidende werken																					
uitzetten van het terrein				€ 1.000,00				€ 1.500,00				€ 5.000,00				€ 1.000,00	€ 8.500,00	€ 1.275,00	€ 488,75	€ 10.263,75	
opbreken bestaande verharding (stelpost)				€ 500,00				€ 2.500,00				€ 9.500,00				€ 1.000,00	€ 13.500,00	€ 2.025,00	€ 776,25	€ 16.301,25	
verwijderen groen (stelpost)				€ 500,00				€ 2.000,00				€ 13.500,00				€ 1.500,00	€ 17.500,00	€ 2.625,00	€ 1.006,25	€ 21.131,25	
egaliseren uit te geven grond												71.500 m²	€ 1,50	€ 107.250,00			€ 107.250,00	€ 16.087,50	€ 6.166,88	€ 129.504,38	
Riolering																					
leveren en aanbrengen inclusief grondwerk en zandaanvulling:																					
PVCt.b.v. DWA hoofdriool ø200 mm	20 m'		€ 45,00	€ 900,00	35 m'		€ 45,00	€ 1.575,00		m'	€ 45,00	€ -					€ 2.475,00	€ 371,25	€ 142,31	€ 2.988,56	
PVCt.b.v. DWA hoofdriool ø300 mm										2.630 m'	€ 68,00	€ 178.840,00					€ 178.840,00	€ 26.826,00	€ 10.283,30	€ 215.949,30	
PVCt.b.v. HWA hoofdriool ø300 mm	20 m'		€ 60,00	€ 1.200,00	35 m'		€ 60,00	€ 2.100,00		2.630 m'	€ 68,00	€ 178.840,00	180 m'		€ 68,00	€ 12.240,00	€ 194.380,00	€ 29.157,00	€ 11.176,85	€ 234.713,85	
PVCt.b.v. uitleggers voor huisaansluitingen DWA en HWA	10 m'		€ 30,00	€ 300,00	10 m'		€ 30,00	€ 300,00		1.920 m'	€ 34,00	€ 65.280,00					€ 65.880,00	€ 9.882,00	€ 3.788,10	€ 79.550,10	
prefabinspectieputten inwendig 800 x 800 mm	2 st		€ 1.200,00	€ 2.400,00	2 st		€ 1.200,00	€ 2.400,00		80 st	€ 1.380,00	€ 110.400,00					€ 119.340,00	€ 17.901,00	€ 6.862,05	€ 144.103,05	
aansluiten op bestaande put										8 st	€ 1.980,00	€ 15.840,00					€ 17.820,00	€ 2.673,00	€ 1.024,65	€ 21.517,65	
kolken inclusief PVC	7 st		€ 350,00	€ 2.450,00	10 st		€ 350,00	€ 3.500,00		205 st	€ 395,00	€ 80.975,00					€ 96.800,00	€ 14.520,00	€ 5.566,00	€ 116.886,00	
Verhardingen																					
leveren en aanbrengen inclusief grondwerk opsluiting en fundering:																					
rijbaanverharding/parkeren	605 m²		€ 58,00	€ 35.090,00	585 m²		€ 58,00	€ 33.930,00		18.290 m²	€ 72,00	€ 1.316.880,00	1.800 m²		€ 72,00	€ 129.600,00	€ 1.515.500,00	€ 227.325,00	€ 87.141,25	€ 1.629.966,25	
loopverhardingen/terras	445 m²		€ 52,00	€ 23.140,00	2.525 m²		€ 52,00	€ 131.300,00		8.540 m²	€ 63,00	€ 538.020,00	25 m²		€ 65,00	€ 1.625,00	€ 694.085,00	€ 104.112,75	€ 39.909,89	€ 838.107,64	
gras tenen t.b.v. opstelvakken													1.975 m²		€ 59,00	€ 116.525,00	€ 116.525,00	€ 17.478,75	€ 6.700,19	€ 140.703,94	
Groen																					
aanbrengen groenvoorzieningen	1.640 m²		€ 4,00	€ 6.560,00	3.725 m²		€ 4,00	€ 14.900,00		5.330 m²	€ 12,00	€ 63.960,00	1.850 m²		€ 12,00	€ 22.200,00	€ 107.620,00	€ 16.143,00	€ 6.188,15	€ 129.951,15	
boscompensatie	875 m²		€ 3,00	€ 2.625,00	635 m²		€ 3,00	€ 1.905,00		0 m²	€ 3,00	€ -					€ 4.530,00	€ 679,50	€ 260,48	€ 5.469,98	
leveren en planten bomen in verhardingen										200 st	€ 200,00	€ 40.000,00	12 st		€ 200,00	€ 2.400,00	€ 42.400,00	€ 6.360,00	€ 2.438,00	€ 51.198,00	
infiltratievoorzieningen (stelpost)										1 st	€ 80.000,00	€ 80.000,00					€ 80.000,00	€ 12.000,00	€ 4.600,00	€ 96.600,00	
Verlichting										120 st	€ 1.050,00	€ 126.000,00	8 st		€ 1.050,00	€ 8.400,00	€ 134.400,00	€ 20.160,00	€ 7.728,00	€ 162.288,00	
Brandkranen												€ -					€ -	€ -	€ -	€ -	
Bebording										1 st	€ 2.500,00	€ 2.500,00					€ 2.500,00	€ 375,00	€ 143,75	€ 3.018,75	
Totaal				€ 76.665,00				€ 197.910,00				€ 2.932.785,00				€ 312.485,00	€ 3.519.845,00	€ 527.976,75	€ 202.391,09	€ 4.250.212,84	
waarvan gerealiseerd in %				100%				100%				16,7%				100%					
gerealiseerd in €				€ 76.665,00				€ 197.910,00				€ 488.797,50				€ 312.485,00	€ 1.075.857,50	€ 161.378,63	€ 61.861,81	€ 1.299.097,93	30,6%

Uit het overzicht volgt dat de werken zijn ingedeeld naar groepen werkzaamheden. De werkzaamheden voor de groepen tennisvelden en voetbalvelden zien louter op de uit te voeren werkzaamheden voor riolering, verharding en groen met betrekking tot deze functies. In de kostenraming is derhalve *niet* de inrichting van de sportveldaccommodatie (aanleg kunstgras, bebouwing kleedlokalen en kantines etc.) opgenomen.

Op basis van de civieltechnische ramingen is een nadere specificatie van de post voorzieningen opgemaakt, zoals die hieronder is opgenomen. Ten opzichte van de raming van Groenplanning is toegevoegd de kostenpost aanleg rotonde N271.

[illegible]

De basisgegevens die gehanteerd zijn voor de opgenomen kostenraming voor de groep “voorzieningen”, zijn in lijn met de uitgangspunten zoals die ten grondslag hebben gelegen aan de ramingen die hiervoor in het eerst vastgestelde exploitatieplan zijn opgenomen. Een uitzondering wordt gemaakt voor de post “aanbestedingsvoordeel”. Hiermee is geen rekening gehouden. De thans bestaande onzekerheden inzake de eigendomssituatie in relatie tot ontwikkeling maken, in samenhang van een gefaseerde uitvoering van de ontwikkeling, dat vooralsnog geen rekening wordt gehouden met dergelijke voordelen.

Een uitvoering van een gedeelte van de voorzieningen heeft reeds plaatsgevonden in de periode 2010-2015 (deelgebied 0-A). Verwezen wordt naar het overzicht jaarschijven dat als bijlage E5 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

6. Plankosten

In het eerst vastgestelde exploitatieplan was rekening gehouden met een post voor plankosten van circa € 720.000,—. Uitgegaan werd van een relatief beperkte bemoeienis van de gemeente, dit gezien de met de marktpartij eertijds gemaakte afspraken over de taakverdeling. De situatie na het ontstane faillissement maakt dat de gemeente in een geheel andere rol is komen te verkeren: de rol van publiekrechtelijk regisseur voor een ontwikkeling door in hoofdzaak particuliere partijen waarmee op dit moment niet is gecontracteerd.

De verandering van de positie maakt dat de gemeentelijke kosten in verband met voorbereiding, directievoering en toezicht op de uitvoering van grondwerken en voorzieningen (artikel 6.2.4.g Bro) en de kosten van ambtelijk apparaat als bedoeld in artikel 6.2.4.j Bro aanzienlijk zijn toegenomen. Het gaat hier om de zogenaamde plankosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro.

Voor de bijstelling van de raming is aansluiting gezocht bij de ontwerp-ministeriële regeling plankosten, zoals deze in januari door het ministerie van VROM is gepubliceerd. De toepassing van deze ontwerpregeling leidt ertoe dat de omvang van de te verhalen plankosten zou uitkomen op een bedrag van € 3.070.449,— (ncw 1-1-2010). Verwezen wordt naar de vragenlijst en het resultaatoverzicht, zoals dat als bijlage E4 bij dit exploitatieplan is bijgevoegd.

Op basis van de uitkomsten van de plankostenregeling heeft nadere analyse van de ramingen van de onderdelen van de werkzaamheden inzake plankosten plaatsgevonden, waarbij ook is gekeken naar de achterliggende periode.

Een en ander heeft ertoe geleid dat de uitkomst van de toepassing van de ontwerpregeling plankosten neerwaarts is bijgesteld naar een bedrag van € 1.510.868,— (ncw 1-1-2010), als volgt gespecificeerd:

Opbouw raming plankosten	Uitkomsten plankosten volgens onderstaande specificatie ncw per 1-1-2010	Opmerking	Bedrag contante waarde per 1-1-2010, zoals opgenomen in herziening
	in €		in €
Verwerving	22.800		22.800
Stedenbouw	176.615		176.615
Ruimtelijke ordening	94.500		94.500
Civiele en cultuurtechniek	904.523		904.523
Landmeten/vastgoedinformatie	84.869		84.869
Gronduitgifte	295.240	Uitgegaan wordt van 0% van de kosten	0
Management	1.037.081	Uitgegaan wordt van 0% van de kosten	0
Planeconomie	455.122	Uitgegaan wordt van 50% van de kosten	227.561
Totaal	3.070.449		1.510.868

7. Kosten planschade

In het eerst vastgestelde exploitatieplan is uitgegaan van een raming van planschaderisico's ter grootte van € 208.080,— (index 2010). Deze raming is op dit niveau gehandhaafd en beperkt bijgesteld naar € 200.000,—.