

Vastgesteld Exploitatieplan Tramdijk-Oost Lemmer

Gemeente Lemsterland

18 februari 2010

Projectnummer R.151410-624-01

Inhoudsopgave

1	Een exploitatieplan voor Tramdijk-Oost	1
1.1	Woningbouw in Tramdijk-Oost	1
1.2	Waarom een exploitatieplan?	2
1.3	Voor welk gebied geldt het exploitatieplan?	3
1.4	Procedure voor het exploitatieplan	4
1.4.1	Wie stelt het exploitatieplan vast?	4
1.4.2	De procedure	4
1.4.3	Waar kunt u op inspreken?	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Relatie van het exploitatieplan met andere plannen	6
2.1	Relatie met het bestemmingsplan	6
2.2	Relatie met andere plannen en beleid	6
2.2.1	Voorgeschiedenis	6
2.2.2	Ontwikkelingsperspectief Lemsterland	7
2.2.3	Woonplan	7
3	Wat gaat er in Tramdijk-Oost gebeuren?	10
3.1	Programma	10
3.2	Werken en werkzaamheden	11
3.3	Fasering en koppelingen	12
3.4	Bovenwijkse voorzieningen	13
3.5	Verwervingen	13
4	Locatie-eisen en regels	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Regels	14
4.2.1	Woningbouwcategorieën	14
4.2.2	Werken en werkzaamheden	15
4.2.3	Goedkeuring ontwerp en bestek	16
4.2.4	Aanbesteding	16
4.2.5	Toezicht op de uitvoering	16
4.3	Ontheffingen	17
4.3.1	Ontheffingsgronden	17
4.3.2	Voorwaarden ontheffing	17
5	Exploitatie-opzet	18
5.1	Algemene opmerkingen bij de exploitatie-opzet	18
5.2	Ruimtegebruik en programma	18
5.3	Kosten	19
5.3.1	Verwerving	20
5.3.2	Onderzoeken	20
5.3.3	Bouw- en woonrijp maken	20
5.3.4	Planontwikkelingskosten	21
5.3.5	Aanpassing hoofdinfrastructuur	21

5.4	Opbrengsten	23
5.5	Exploitatiebijdrage	23
6	Vervolg.....	26
6.1	Jaarlijkse herziening	26
6.2	Eindafrekening.....	27

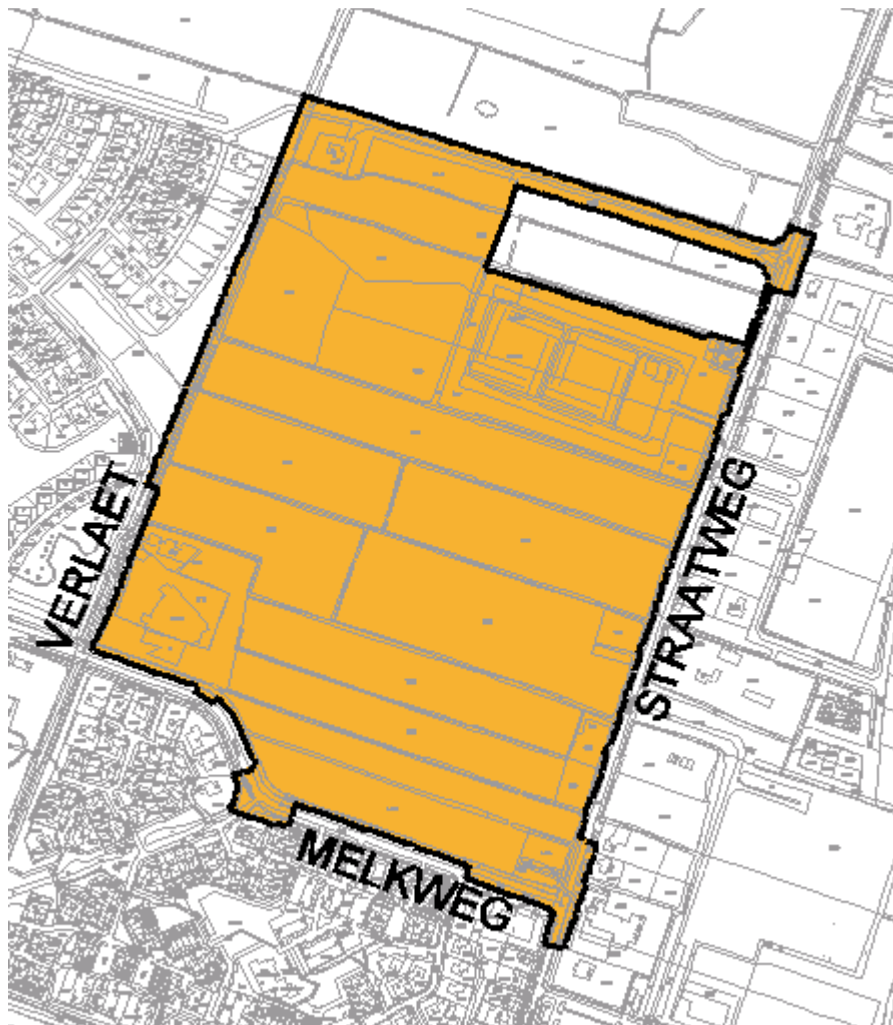
Bijlage Exploitatie-opzet

1 Een exploitatieplan voor Tramdijk-Oost

1.1 Woningbouw in Tramdijk-Oost

Gemeente Lemsterland wil ten noordoosten van Lemmer het woningbouwproject 'Tramdijk-Oost' ontwikkelen. Het plangebied van circa 20 hectare wordt globaal begrensd door de straten Melkweg, Straatweg, Wielewei en Tramdijk. De begraafplaats en één perceel in het noordwesten van het plangebied worden in het bestemmingsplan gehandhaafd. In de structuurvisie en het ontwikkelingsperspectief van gemeente Lemsterland is dit gebied al lange tijd als woongebied voorzien. Tramdijk-Oost wordt met dit exploitatieplan en het bestemmingsplan Tramdijk-Oost in een planprocedure juridisch-planologisch als woningbouwlocatie vastgelegd.

Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Tramdijk-Oost



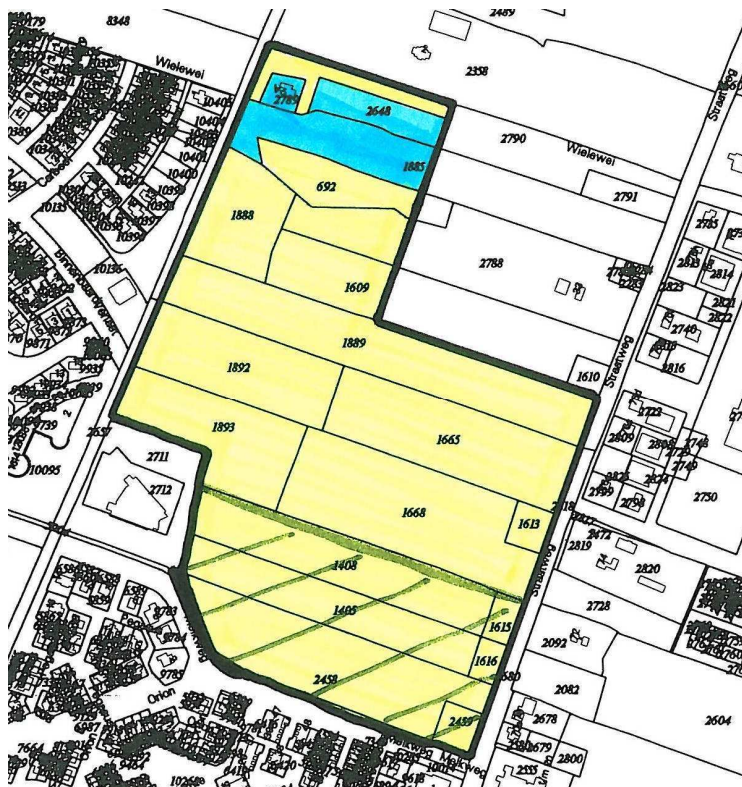
1.2 Waarom een exploitatieplan?

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. In de Wro is de grondexploitatiewet opgenomen. De Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen. De grondexploitatiewet geeft de gemeente instrumenten om kosten te verhalen op particuliere eigenaren die zelf willen gaan ontwikkelen en eisen te stellen aan deze ontwikkeling. Voor gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente bestaat bij planrealisatie het risico dat de gemeente de kosten van openbaar nut niet kan verhalen. Om dit risico te voorkomen wordt een exploitatieplan vastgesteld. In het exploitatieplan wordt de bijdrage geregeld van de particuliere grondeigenaar aan het totale plan. De particulier is wettelijk verplicht deze bijdrage bij afgifte van de bouwvergunning te voldoen.

In het plangebied van Tramdijk-Oost zijn de gronden niet allemaal in het bezit van de gemeente. Omdat eigenaren mogelijk zelf een deel van het plan willen realiseren, is het kostenverhaal niet voor het hele plan verzekerd. Daarom is een exploitatieplan verplicht.

In figuur 2 is de eigendomssituatie in het plangebied weergegeven. De gronden in eigendom van gemeente Lemsterland zijn in geel weergegeven. De gronden van de particuliere eigenaar zijn in het blauw weergegeven.

Figuur 2. Eigendomssituatie



1.3 Voor welk gebied geldt het exploitatieplan?

Volgens de Wro moeten de grenzen van het exploitatiegebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. In dit exploitatieplan zijn de grenzen voor een groot deel gelijk aan de bestemmingsplangrenzen. De begraafplaats en de school "De Arke" behouden hun bestemming en worden gehandhaafd. Deze worden in het exploitatieplan buiten beschouwing gelaten. Ook het gebied ten noorden van de begraafplaats is buiten het bestemmingsplan gelaten. In dit gebied is in de toekomst een mogelijke uitbreiding van de begraafplaats voorzien. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk of er aan een dergelijke uitbreiding op termijn wel of geen behoefte zal zijn. De huidige bestemming "agrarisch gebied" blijft om die reden gehandhaafd. Aangezien het deelgebied buiten het bestemmingsplan valt, valt het automatisch ook buiten het exploitatieplan.

Figuur 3. Grenzen exploitatieplan



1.4 Procedure voor het exploitatieplan

1.4.1 *Wie stelt het exploitatieplan vast?*

Het exploitatieplan wordt door hetzelfde bestuursorgaan vastgesteld als het bestuursorgaan dat het ruimtelijk plan voor de ontwikkeling vaststelt. In het geval van het bestemmingsplan Tramdijk-Oost is de gemeenteraad van de gemeente Lemsterland het bevoegd gezag.

1.4.2 *De procedure*

Ten behoeve van de procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Deze procedure wordt aangevuld met artikel 6.14 uit de wet ruimtelijke ordening. Samengevat worden de volgende stappen doorlopen tot de vaststelling van het exploitatieplan:

- *aankondiging*: het bevoegd gezag maakt bekend dat het exploitatieplan ter inzage wordt gelegd. Dit gebeurt via de gemeentelijke website en bijvoorbeeld in dag-, nieuws- of huis aan huis bladen. Daarnaast worden de eigenaren van de percelen en opstallen in het te ontwikkelen gebied (als vermeld in het kadaster) in kennis gesteld;
- *ter inzage legging en inspraak ontwerp exploitatieplan*: het ontwerp exploitatieplan wordt tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen;
- *vaststelling exploitatieplan*: het bevoegd gezag stelt het exploitatieplan binnen 12 weken na het einde van de ter inzage legging vast;
- *bekendmaking exploitatieplan*: het bevoegd gezag maakt de vaststelling van het exploitatieplan en het bestemmingsplan gelijktijdig bekend;
- *ter inzage legging besluit en beroep*: het besluit ligt zes weken ter inzage. Tijdens deze weken kan bij de Raad van State beroep ingesteld worden door belanghebbenden tegen dit besluit;
- *jaarlijkse herziening*: het bevoegd gezag moet een exploitatieplan na inwerkingtreding (en afronding eventuele beroepsprocedures) ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele¹ onderdelen (artikel 6.15 Wro).

¹ Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten;
- aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten;
- andere niet structurele onderdelen.

1.4.3 Waar kunt u op inspreken?

Tegelijkertijd met dit exploitatieplan ligt het ontwerp bestemmingsplan Tramdijk-Oost ter inzage. Voor zowel de inhoud van het bestemmingsplan en de inhoud van het exploitatieplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Er kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Voor de begin- en einddatum van de terinzagelegging wordt u verwezen naar de aankondiging in de Zuid-Friesland, rubriek 'Gemeentejournaal' en naar de website van gemeente Lemsterland (www.lemsterland.nl).

U kunt uw zienswijze, onder vermelding van “zienswijze ontwerp exploitatieplan Tramdijk-Oost”, sturen naar het volgende adres:

De raad van de gemeente Lemsterland
Burgemeester Krijgerplein 7
Postadres: Postbus 2
8530 AA LEMMER

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van dit exploitatieplan wordt de aanleiding voor dit exploitatieplan beschreven. Hoofdstuk 2 geeft de relatie van het exploitatieplan met andere plannen weer. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de ruimtelijke ontwikkeling in Tramdijk-Oost. In hoofdstuk 4 worden de locatie-eisen en de regels vastgelegd, waarna tot slot in hoofdstuk 5 de exploitatie-opzet is opgenomen.

2 Relatie van het exploitatieplan met andere plannen

2.1 Relatie met het bestemmingsplan

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan "Tramdijk-Oost". De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan. De grenzen van het exploitatieplan wijken af van de grenzen van het bestemmingsplan. De exploitatiegrenzen zijn beschreven in paragraaf 1.3.

De gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente en die aanleiding vormen voor dit exploitatieplan, liggen allemaal in het deel van het plangebied met een globale bestemming. Dat heeft tot gevolg dat ook dit exploitatieplan een globaal karakter heeft. Er kunnen voor het betreffende deel van het plangebied geen bouwvergunningen worden verleend en exploitatiebijdragen worden gevraagd voordat het bestemmingsplan is uitgewerkt en dit exploitatieplan is herzien.

Wanneer tussen het ontwerp en het definitieve bestemmingsplan wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, worden deze wijzigingen (voor zover ze gevolgen hebben voor de exploitatie-opzet) ook meegenomen in het exploitatieplan.

Het kan zijn dat in de toekomst een projectbesluit wordt vastgesteld voor delen van het bestemmingsplan. Dit besluit moet binnen een jaar verwerkt zijn in het bestemmingsplan zelf. Hetzelfde geldt voor het exploitatieplan: bij het projectbesluit is een exploitatieplan gevoegd (indien nodig), deze wordt binnen een jaar verwerkt in het exploitatieplan dat bij het bestemmingsplan hoort. Dit gebeurt in de herziening die ieder jaar plaatsvindt (zie paragraaf 1.4.2).

2.2 Relatie met andere plannen en beleid

2.2.1 Voorgeschiedenis

In het bestemmingsplan "Lemmer-Noord" (vastgesteld in 1975) had het meest zuidelijke deel van het plangebied al een globale woonbestemming. In de jaren negentig is door de gemeente een structuurvisie opgesteld, waarin ook het plangebied "Tramdijk-Oost" in beeld was. Ook in de voorgaande structuurvisie was deze locatie al in beeld voor toekomstige woningbouw. In 2000 is het "Ontwikkelingsperspectief 2030, visies voor de lange en de korte termijn" opgesteld. Ook in dit document is het gebied als toekomstig woongebied in beeld. In het samenvattende rapport "Ontwikkelingsperspectief Lemsterland" (juli 2006) wordt dit bevestigd.

2.2.2 Ontwikkelingsperspectief Lemsterland

Het Ontwikkelingsperspectief Lemsterland (juli 2006) geeft op hoofdlijnen de koers weer die de gemeente de komende jaren wil gaan varen. Het doel van deze strategische visie is om Lemsterland, sterker dan voorheen, op de kaart te zetten. Daarnaast is het doel om voor de burger, het bedrijfsleven en de overheid over een bruikbaar ruimtelijk kader te beschikken.

De gemeente Lemsterland wil zich de komende decennia blijven profileren als dynamische recreatiegemeente en als aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken. Het verbeteren en verder ontwikkelen van woon- en werkgebieden en het uitbouwen van het 'product' (watersport)recreatie zijn hierbij van groot belang. Daarbij wordt de kernkwaliteit 'rust en ruimte' niet uit het oog verloren. Ontwikkelen is prima, maar het mag niet ten koste gaan van het landelijke karakter.

Wat betreft de uitbreidingslocatie wordt de komende jaren ingezet op het gebied ten noorden van de kern. Naast het voorliggende gebied Tramdijk-Oost, zal ten westen van de voormalige trambaan (Tramdijk) en direct ten noorden van de Wielewei nog een woongebied worden ontwikkeld. Bij de opzet van dit woongebied zullen de kernkwaliteiten ruimte, groen en water vertaald worden naar een stedenbouwkundig plan.

2.2.3 Woonplan

Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente heeft betrekking op de periode 2008 tot 2016. Belangrijk project in de woningbouwplanning is de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie ten noorden van Lemmer, namelijk Tramdijk Oost.

De gemeente Lemsterland heeft behoefte aan een herijking van de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en onderbouwing van het woningbouwprogramma. KAW architecten en adviseurs heeft hiertoe in april 2008 het "Woonplan gemeente Lemsterland" vervaardigd.

De gemeente Lemsterland formuleert met dit Woonplan voor de periode richting 2015 een groeiambitie. Deze groeiambitie komt voort uit de huidige spanning op de woningmarkt (waar de doorstroming te wensen overlaat) én de aantrekkingskracht die de gemeente heeft op potentiële vestigers van buitenaf.

Uit de analyse blijkt dat Lemsterland een groot aantal migranten van buiten de regio aantrekt, met name uit het westen - Flevoland, Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. Deze binnenlandse migratie is verantwoordelijk voor circa 42% van de groei in de afgelopen jaren. De gemeente heeft, samen met de twee andere Zuidrandgemeenten, een onderzoek naar de vestigingsmotieven van deze instromers uitgevoerd.

Vraag, aanbod en fasering

Uit de provinciale woningbehoefteprognose komt naar voren dat de gewenste toevoeging aan de woningvoorraad kwantitatief gezien tussen de 365 en 700 woningen ligt voor de periode 2008 tot 2016. Deze bandbreedte is afhankelijk van het scenario binnenlandse migratie. Voor alle scenario's geldt dat de gerealiseerde binnenlandse migratie over de

afgelopen 10 jaar de basis is (bron: provincie Fryslân, 2007). De gemeente Lemsterland kent een grote instroom van buitenaf. In tegenstelling tot de provincie als geheel kent Lemsterland een vestigingsoverschot, met name van binnenlandse migratie uit andere delen van het land. Uit het woningbehoefteonderzoek Fryslân (Heins; WOBOF 2008) komt verder naar voren dat de huidige tekorten (uitgaande van de vraag van starters en doorstromers in de gemeente, exclusief de vestigers van elders) vooral in de segmenten vrijstaande koopwoningen en koop- en huurappartementen te vinden zijn. Het WOBOF gaat uit van een woningbehoefte in 2016 van 650 woningen. De grootste tekorten voor starters en doorstromers van binnen de gemeente, zijn te vinden in de goedkopere prijsklassen (tot € 180.000,=). De gewenste doorstroming zit vooral bij bewoners van rijwoningen in de huur richting grondgebonden koopwoningen.

Wat betreft de toevoegingen in Tramdijk Oost zal 30% van de woningen worden gebouwd in het goedkope en betaalbare segment (huur en koop). Naar prijspeil 1 januari 2009 gaat het bij huurwoningen om een bovengrens van € 648,=; bij koopwoningen gaat het om een bovengrens van € 180.000,=.

Overleg met de provincie Friesland en besluitvorming gemeenteraad

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Friesland heeft op 25 maart 2009 een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Lemsterland en de provincie. Dit heeft geleid tot de volgende afspraken:

- de provincie stemt in met het overhevelen van woningen van het binnenstedelijke naar het buitenstedelijke segment. In totaal kunnen in de gemeente Lemsterland in de periode 2008-2016 502 woningen worden gerealiseerd (binnenstedelijk en buitenstedelijk). De gemeente kiest zelf voor de verdeling van de woningen. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 29 juni 2009 het woningbouwprogramma vastgesteld. In tabel 1 staat het woningbouwprogramma beschreven;
- in Tramdijk-Oost zullen in de periode 2008-2016 70 woningen in de sociale huur- en koopsfeer worden gebouwd en dit wordt ook als zodanig vertaald in de planregels van het bestemmingsplan Tramdijk-Oost;
- deelfases 1 en 2 worden gedetailleerd bestemd en deelfase 3 wordt globaal voor wonen bestemd, met een uitwerkingsplicht voor het college van B&W;
- de bouw en afzet van de woningen wordt nauwkeurig bijgehouden in de komende jaren. Indien blijkt dat de woningafzet in Lemmer inderdaad afwijkt van de regionale ontwikkelingen, dan is er de mogelijkheid om tussentijds van de afgesproken contingentering af te wijken. Dit kan zowel positief als negatief zijn. De voortgang zal tweejaarlijks worden besproken tussen de gemeente en de provincie.

Tabel 1 Woningbouwprogramma 2008-2016

	Aantallen	
Gebouwd / in uitvoering / hard gepland	176	
Concrete plannen in uitvoering	52	
subtotaal		228
Overige plannen		
Delfstrahuizen Noord	40	
Oosterzee West	22	
Bantega 2 ^e fase	11	
Tramdijk-Oost*	203	
Noordelijke afronding	-	
Totaal overige plannen		274
Totaal gereed, hard en zacht gepland		502

* Deelfase 1 en 2 van Tramdijk Oost hebben een capaciteit van 212 woningen. Dit aantal komt vrijwel overeen met het raadsbesluit. In het vervolg wordt uit gegaan dat in Tramdijk Oost to 2016 deelfase en 2 volledig wordt gerealiseerd (203+9=212 woningen).

3 Wat gaat er in Tramdijk-Oost gebeuren?

3.1 Programma

Wonen

- Bouw van circa 301 woningen in drie fasen;
- de woningen zijn verdeeld over drie woonclusters met een eigen stedenbouwkundige identiteit;
- verschillende woningtypen en prijsklassen;
- 30% sociaal, waarvan de helft huur en de helft koop;
- 8 woon-werklocaties.

Bijzondere doeleinden

- Ten oosten van de school "De Arke" is een gebied gereserveerd voor bijzondere doeleinden.

Infrastructuur

- Binnen het exploitatiegebied komen woonstraten, parkeerplaatsen, trottoirs, (vrijliggende) fietspaden en vrij liggende wandelpaden;
- er worden drie rotondes aangelegd: op de splitsing Melkweg – Orion, bij de kruising van de Straatweg met de Melkweg en op de kruising Straatweg – Wielewei;
- de Wielewei en de Straatweg worden aangepast.

Groen en water

In tegenstelling tot voorgaande uitbreidingsplannen in Lemmer, is in deze nieuwe woningbouwlocatie Tramdijk-Oost "groen" het thema in plaats van "water". De verschillende woonclusters zijn met elkaar verbonden via groen en water. In het groen zijn speelvoorzieningen opgenomen. Binnen het plangebied liggen drie archeologische vindplaatsen. Deze zijn ingepast in het groen.

Motivatie van de verdeling van het programma over het plangebied

Het ontwerp bestaat uit drie woonclusters. Een cluster is een woonbuurt met ongeveer honderd woningen. Verschillende woningtypes zijn verdeeld over de clusters. Zo zijn de clusters aan elkaar verwant, terwijl ze toch van elkaar verschillen en ze een eigen identiteit hebben.

De clusters zijn met elkaar verbonden via groen en water. Met de auto zijn de clusters alleen op indirecte wijze via de randwegen met elkaar verbonden. Op de fiets zijn de clusters op directe wijze verbonden met elkaar en met de omgeving via fietsroutes in het groen. De fietsroutes vallen samen met de hoofdstructuurlijnen binnen het plan.

3.2 Werken en werkzaamheden

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

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

- egaliseren en zo nodig ophogen of afgraven van grond;
- zonodig dempen van sloten, watergangen en dergelijke, en de verwijdering van funderingen, stronken en andere obstakels;
- de aanleg van drainage of andere werken die voor een deugdelijke ontwatering nodig zijn;
- waar nodig treffen van maatregelen die nodig zijn voor de oplevering van grond, vrij van stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid;
- de aanleg van bouwstroken, waaronder begrepen een doelmatige ontsluiting voor het bouwverkeer;
- de aanleg van de definitieve bestrating, parkeerstroken en -terreinen, wegen, trottoirs, fiets- en wandelpaden, inclusief straatmeubilair, afwatering, riolering en bermen in openbaar gebied;
- de aanleg van openbaar groen, andere openbare voorzieningen en waterpartijen inclusief beschoeiingen;
- de aanleg van straatverlichting en het aanbrengen van openbare bewegwijzering en straatnaamborden;
- realiseren van een goed functionerende waterhuishouding;
- en verder in het algemeen alles dat behoort tot de aanleg en inrichting van het openbaar gebied.

3.3 Fasering en koppelingen

Vanwege de marktvraag vindt de woningbouw gefaseerd plaats. Deze fasering is ruimtelijk weergegeven op de kaart in figuur 4. Er wordt vanuit de bestaande bebouwing gestart met de werkzaamheden. Dit betekent dat eerst de zuidoostelijke hoek wordt gerealiseerd. Door het zuidwestelijke deel in de tweede fase te ontwikkelen, wordt de bebouwing weer afgerond. Als laatste wordt het noordelijke deel van het plangebied gerealiseerd.

Figuur 4. Fasering



In tabel 2 is de fasering van de woningbouwaantallen weergegeven.

Tabel 2 Fasering woningaantallen

	Periode	Woningaantallen
Fase 1	2010-2013	139
Fase 2	2013-2016	73
Fase 3	2017-2021	89
Totaal		301

3.4 Bovenwijkse voorzieningen

Er wordt rekening gehouden met drie rotondes, waarvan één rotonde ook van nut is voor het project de Noordelijke Afronding. Er is sprake van profijt, omdat de Noordelijke Afronding ontsloten wordt via deze rotonde. Daarnaast worden de Wielewei en de Straatweg aangepast. Ook de aanpassingen van de Wielewei is deels noodzakelijk vanwege de Noordelijke Afronding. De kosten voor de rotonde en de aanpassing van de Wielewei drukken voor 75% op het project de Noordelijke Afronding en voor 25% op het project Tramdijk-Oost. De grondslag voor deze kostentoerekening is bepaald aan de hand van het aantal ontsloten woningen per locatie. In Tramdijk-Oost en de Noordelijke Afronding worden respectievelijk 100 en 300 woningen ontsloten via deze voorzieningen. In paragraaf 5.3 worden de bovenwijkse voorzieningen verder omschreven en wordt er ingegaan op de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

3.5 Verwervingen

Het plangebied bestaat op dit moment voornamelijk uit agrarische gronden en is voor het grootste deel in bezit van de gemeente Lemsterland. Voor de percelen die nog moeten worden verworven wordt ingezet op minnelijke verwerving.

4 Locatie-eisen en regels

4.1 Inleiding

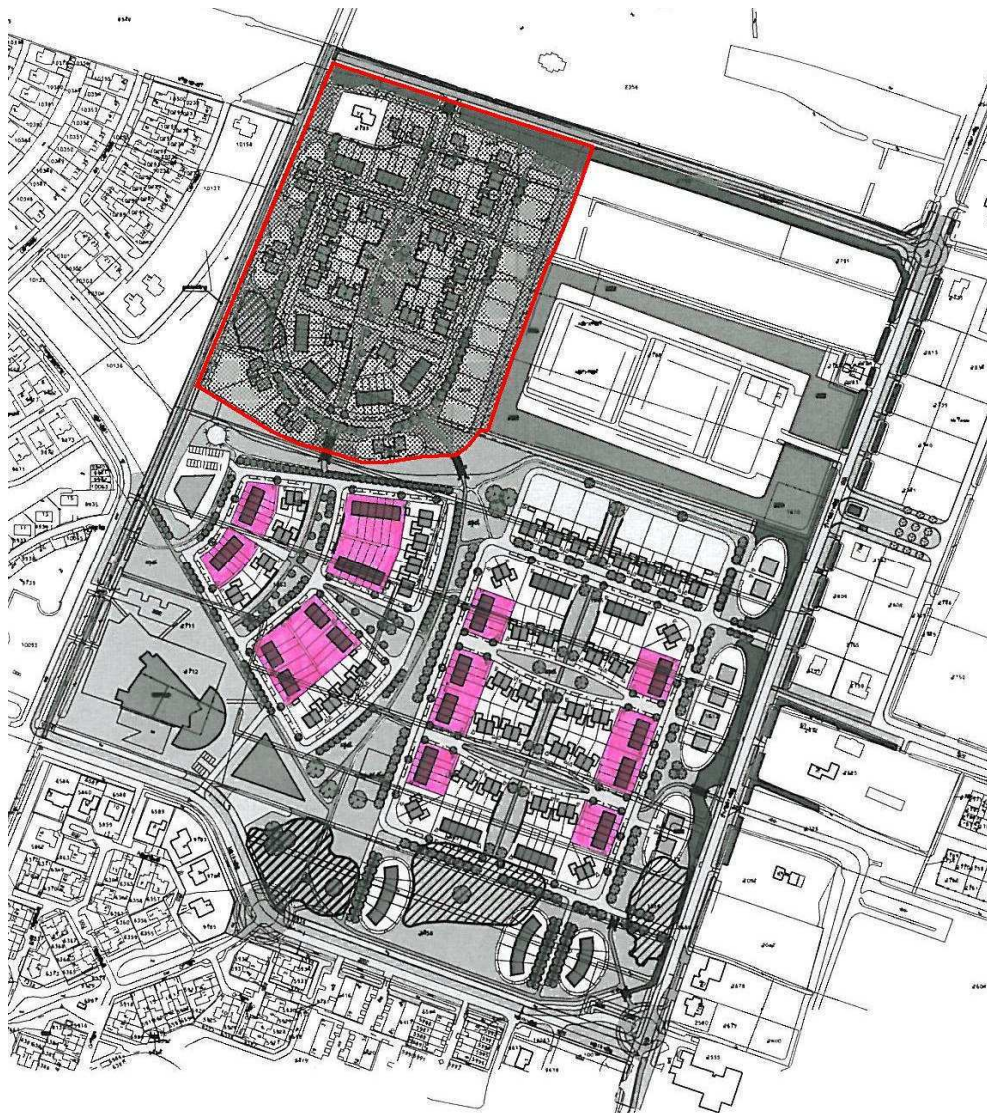
De gronden die nog niet in het bezit van de gemeente zijn liggen in het deel van het plangebied met een globale bestemming. Voor dit deelgebied zijn nog geen concrete locatie-eisen gesteld. Om te voorkomen dat vooruitlopend op die nog te stellen regels al werken worden uitgevoerd die mogelijk niet binnen de op te stellen regels kunnen passen, worden in dit exploitatieplan regels opgenomen die de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden verbieden. Deze regels zijn hieronder uitgewerkt in paragraaf 4.2. Paragraaf 4.3 geeft de gemeente de mogelijkheid om hierop een uitzondering te maken.

4.2 Regels

4.2.1 *Woningbouwcategorieën*

Er is onderscheid gemaakt in sociale woningbouw en overige woningbouw. Zoals gemeld in het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.2.3) zal 30% van de woningen in Tramdijk Oost worden gebouwd in het goedkope en betaalbare segment (huur en koop). Voor wat betreft huurwoningen gaat het om woningen met een huur beneden de huurtoeslag (€ 648,= prijspeil 1 juli 2009); bij koopwoningen gaat het om een bovengrens van € 180.000,=. In figuur 5 staan de betreffende woningen in het paars aangegeven. Voor de derde fase zijn de woningen nog niet aangegeven, het bestemmingsplan voor dit deel moet nog worden uitgewerkt.

Figuur 5. Sociale huur en koop



4.2.2 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om binnen het deel van het exploitatiegebied waarvan de bestemming nog niet is uitgewerkt (met rood omlijnd in figuur 5) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- in strijd met de fasering in het exploitatieplan (zie figuur 4 en tabel 2);
- aanleggen van bouwstroken;
- aanleggen van wegen, waaronder begrepen al dan niet tijdelijke wegen voor een doelmatige ontsluiting voor het bouwverkeer;
- de aanleg van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- aanbrengen van, al dan niet tijdelijke, oppervlakteverhardingen;
- plaatsen van straatmeubilair, waaronder begrepen straatverlichting, aanbrengen van openbare bewegwijzering en straatnaamborden;

- g. aanleggen van (openbare) groenvoorzieningen en bermen;
- h. slopen van bouwwerken;
- i. wijzigen van het profiel van bestaande wegen, fiets- en voetpaden;
- j. uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de uitvoering van bouwwerkzaamheden, zoals het aanleggen van bouwputten;
- k. verwijderen van:
 - 1. wegen, paden en oppervlakteverhardingen;
 - 2. obstakels;
- l. rooien of vellen van bomen.

4.2.3 Goedkeuring ontwerp en bestek

- a. Het ontwerp en het bestek voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders.
- b. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen 6 weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring.
- c. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.

4.2.4 Aanbesteding

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.

4.2.5 Toezicht op de uitvoering

- a. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen toezichthouder.
- b. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.
- c. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

4.3 Ontheffingen

4.3.1 Ontheffingsgronden

Van de hierboven gegeven regels kan door Burgemeester en Wethouders ontheffing worden verleend indien er aan één van de volgende regels is voldaan:

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

4.3.2 Voorwaarden ontheffing

Aan een ontheffing als bedoeld onder 4.3.1 kunnen door Burgemeester en Wethouders voorwaarden worden verbonden.

5 Exploitatie-opzet

5.1 Algemene opmerkingen bij de exploitatie-opzet

De basis voor de exploitatie-opzet is de grondexploitatie van het plangebied, zoals opgesteld door PAS bv.

Het project wordt verspreid over meerdere jaren uitgevoerd. Dit betekent dat ook de kosten en opbrengsten worden verspreid over langere tijd. Daarom moet rekening worden gehouden met rente- en inflatie-invloeden. Voor de exploitatie-opzet voor Tramdijk-Oost is rekening gehouden met de volgende parameters:

- rente kosten 5,00%;
- rente opbrengsten 5,00%;
- kostenstijging 3,00%;
- opbrengstenstijging 2,50%.

Het percentage voor de rente is bepaald op basis van de gebruikelijke rekenrente van de gemeente Lemsterland. Het betreft een gemiddeld percentage van de diverse langlopende verstrekte leningen aan de gemeente Lemsterland.

De inflatiecijfers (kosten- en opbrengstenstijging) zijn afgeleid van de consumentenprijsindex (CPI). De gemiddelde inflatie van 1990 tot 2009, zonder dat daar extremen in voorkomen, is 2,50%. Omdat de kosten afgelopen tijd sterker zijn gestegen, is het percentage voor kostenstijging gesteld op 3,00%.

De looptijd van de realisatie van Tramdijk-Oost is vanaf 1 januari 2009 tot 31 december 2021.

5.2 Ruimtegebruik en programma

In tabel 3 is het ruimtegebruik weergegeven.

Tabel 3. Ruimtegebruik

Functie	Oppervlakte (m ²)
Uitgeefbaar – wonen	88.263
Uitgeefbaar – bijzondere doeleinden	2.785
Verharding	47.819
Water	17.411
Groen	62.140
Totaal	218.418

In tabel 4 staat het woningbouwprogramma vermeld.

Tabel 4. Woningbouwprogramma

Type	Aantal woningen	Percentage
Rijwoning sociale huur	44	15%
Rijwoning sociale koop	48	16%
Overige rijwoningen	44	15%
Half vrijstaand	110	37%
Vrijstaand	15	5%
Vrije kavels	17	6%
Woon-werklocaties	8	3%
Appartementen	15	5%
Totaal	301	100%

5.3 Kosten

De kosten voor de realisatie van Tramdijk-Oost bedragen naar verwachting € 18.158.473,=. Alle genoemde bedragen zijn exclusief B.T.W. In tabel 5 staat hoe deze kosten zijn opgebouwd. De genoemde bedragen zijn op prijspeil 1 januari 2009, alsof de werkzaamheden op 1 januari uitgevoerd en betaald moeten worden. Er is dus in de tabel geen rekening gehouden met inflatie en rentekosten.

In de grondexploitatiewet wordt bij de bepaling van de exploitatiebijdrage rekening gehouden met de volgende criteria: 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit'. Alles wat binnen en voor Tramdijk-Oost wordt gerealiseerd is 100% toerekenbaar, alle kosten worden meegenomen in de berekening van de exploitatiebijdrage. Binnen een plan kunnen elementen gerealiseerd worden die ook buiten het plangebied nodig zijn. Deze kosten worden dan deels toegerekend aan deze delen buiten het plan. Andersom kan het ook zijn dat kosten buiten het plangebied worden gemaakt, maar dat deze deels toegerekend kunnen worden aan Tramdijk-Oost.

Tabel 5. Kosten

	Totale kosten (€)
Verwerving	4.515.840
Onderzoeken	118.125
Bouw- en woonrijp maken	9.760.217
Planontwikkelingskosten, voorbereiding en toezicht	2.675.604
Aanpassing hoofdinfrastructuur	1.025.925
Rente over boekwaardes	62.762
Totaal	18.158.473

5.3.1 Verwerving

Alle gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd naar marktwaarde, en worden voor deze taxatiewaarde ingebracht in de grondexploitatie. De gronden die thans bestemd zijn voor woondoeleinden, zijn gewaardeerd op een bedrag van € 28,= per m². Het betreft de percelen met de nummers 1408, 1405, 2458, 1615, 1616 en 2459. De overige percelen zijn gewaardeerd op een bedrag van € 21,= per m². De taxatie is uitgevoerd door Agrarische Makelaardij Renkema – Flapper d.d. 4 juni 2009.

De kosten voor de inbreng van de gronden zijn volledig toe te rekenen aan Tramdijk-Oost. Wanneer Tramdijk-Oost niet ontwikkeld zou worden, hoefden de gronden immers niet te worden ingebracht of aangekocht.

5.3.2 Onderzoeken

Om Tramdijk-Oost te kunnen realiseren worden verschillende onderzoeken uitgevoerd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om archeologisch onderzoek of onderzoek naar bodemverontreiniging. Een deel van deze kosten is al gemaakt, gedeeltelijk moeten de onderzoeken nog worden uitgevoerd.

De kosten voor de verschillende onderzoeken zijn volledig toe te rekenen aan Tramdijk-Oost. Wanneer Tramdijk-Oost niet ontwikkeld zou worden, hoefden deze onderzoeken niet te worden uitgevoerd.

5.3.3 Bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken

Kosten die tot het bouwrijp maken behoren zijn:

- opruimen van het terrein;
- uitbaggeren en dempen sloten;
- ontgraven water en aanbrengen beschoeiing;
- ophogen terrein;
- de aanleg van riolering, inclusief putten, persleidingen en gemalen;
- verharding;
- kunstwerken;
- verwijderen en verleggen van kabels en leidingen;
- plaatsen van brandkranen.

Woonrijp maken

Kosten die tot het woonrijp maken behoren zijn:

- aanleg kolken in woonstraten en dergelijke, woonrijp maken riolering;
- bestraten en asfalteren;
- herstellen bestaande randwegen en aansluitingen;
- planten bomen;
- voorzieningen water (steigers, vlonders, inlaatplaats en dergelijke);
- lichtmasten;
- voetgangers- en fietsbruggen;
- bebording;
- speelvoorzieningen;

- straatmeubilair;
- afvalinzameling;
- tijdelijke voorzieningen.

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn volledig toe te rekenen aan Tramdijk-Oost. Wanneer Tramdijk-Oost niet ontwikkeld zou worden, zouden deze kosten niet worden gemaakt.

5.3.4 Planontwikkelingskosten

Planontwikkelingskosten zijn kosten voor de ontwikkeling van het plan (stedenbouwkundig ontwerp, bestemmingsplan, exploitaties, et cetera). Daarnaast vallen planvoorbereidings- en toezichtskosten onder planontwikkelingskosten. Om de maximaal te verhalen plankosten te bepalen is een plankostenscan uitgevoerd (bron: Plankostenscan 2009 Exploitatieplan WRO, Bieleveld van Hoek en Twynstra Gudde i.o.v. VROM, d.d. maart 2009). De plankostenscan toont aan dat de drempel van de maximaal te verhalen planontwikkelingskosten niet wordt overschreden.

Ook de kosten voor planontwikkeling worden volledig toegerekend aan Tramdijk-Oost.

5.3.5 Aanpassing hoofdinfrastructuur

De aanpassing van de hoofdinfrastructuur gebeurt niet alleen vanwege de realisatie van Tramdijk-Oost. Er worden drie rotondes aangelegd en de Wielewei en de Straatweg worden verbeterd. Hieronder wordt per ingreep aangegeven wat de toerekenbaarheid is voor Tramdijk-Oost en waar het andere deel van de kosten aan toegerekend kan worden.

Rotonde Melkweg – Orion

Profijt: Deze rotonde wordt aangelegd om een verkeersveilige fietsverbinding met Tramdijk-Oost te maken.

Toerekenbaarheid: als Tramdijk-Oost niet ontwikkeld zou worden, was er geen sprake geweest van een nieuwe rotonde.

Proportionaliteit: de kosten voor deze rotonde (€ 321.875,=) zijn volledig toerekenbaar aan Tramdijk-Oost.

Rotonde Melkweg – Straatweg

Profijt: deze rotonde wordt aangelegd vanwege de realisatie van Tramdijk-Oost. Aangezien deze rotonde zal worden gerealiseerd in 2010/2011 en de Noordelijke Afronding zeker niet voor 2016 tot uitvoering zal komen zal de toerekenbaarheid naar deze ontwikkeling niet mogelijk zijn.

Toerekenbaarheid: als Tramdijk-Oost en de Noordelijke afronding niet ontwikkeld zouden worden, was er geen sprake geweest van een nieuwe rotonde.

Proportionaliteit: de kosten voor de rotonde op de splitsing Melkweg – Straatweg zijn geraamd op € 222.480,=. De kosten voor deze rotonde zijn volledig toerekenbaar aan Tramdijk-Oost.

Rotonde Straatweg – Wielewei

Profijt: ook voor de rotonde Straatweg – Wielewei geldt dat naast het verkeer van Tramdijk-Oost, het verkeer van en naar de Noordelijke Afronding de aanleg van de rotonde noodzakelijk maakt.

Toerekenbaarheid: als Tramdijk-Oost en de Noordelijke Afronding niet ontwikkeld zouden worden, was er geen sprake geweest van een nieuwe rotonde.

Proportionaliteit: de kosten voor de rotonde op de splitsing Melkweg – Straatweg zijn geraamd op € 222.480,=. Deze kosten worden voor 1/4 deel vanuit Tramdijk-Oost gefinancierd. De overige deel wordt bijgedragen vanuit de Noordelijke Afronding. De grondslag voor deze kostentoerekening is bepaald aan de hand van het aantal woningen welke worden ontsloten per locatie. Alle 300 woningen van de Noordelijke Afronding worden ontsloten via deze rotonde. Bij Tramdijk-Oost wordt alleen fase 3 ontsloten. Het betreft hier afgerond 100 woningen.

Aanpassing Straatweg

Profijt: door de toenemende verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van de Noordelijke Afronding en Tramdijk-Oost, is aanpassing van de kruising Straatweg/Rondweg door middel van een extra linksafvak noodzakelijk.

Toerekenbaarheid: als Tramdijk-Oost en de Noordelijke Afronding niet ontwikkeld zouden worden, was er geen sprake geweest van een aanpassing van de kruising Straatweg/Rondweg. De aanpassing is al noodzakelijk bij de realisatie van fase 1 van Tramdijk-Oost. De Noordelijke Afronding wordt echter minimaal 5 jaar later gerealiseerd. Daarom is er geen toerekenbaarheid mogelijk naar dat project.

Proportionaliteit: de kosten voor de aanpassing van de kruising Straatweg/Rondweg is geraamd op € 50.000,=. De kosten voor deze aanpassingen worden voor de 100% toegerekend aan Tramdijk-Oost.

Aanpassing Wielewei

Profijt: door de toenemende verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van de Noordelijke Afronding en Tramdijk-Oost, is aanpassing van de Wielewei noodzakelijk.

Toerekenbaarheid: als Tramdijk-Oost en de Noordelijke Afronding niet ontwikkeld zouden worden, was er geen sprake geweest van een aanpassing van de Wielewei.

Proportionaliteit: de kosten voor de aanpassing van de Wielewei (inclusief duiker en verlichting) is geraamd op € 209.090,=. Deze kosten worden voor 1/4 deel vanuit Tramdijk-Oost gefinancierd. Het overige deel wordt bijgedragen vanuit de Noordelijke Afronding. De grondslag voor deze kostentoerekening is bepaald aan de hand van het aantal woningen welke worden ontsloten via de Wielewei. Alle 300 woningen van de Noordelijke Afronding worden ontsloten via deze weg. Bij Tramdijk-Oost wordt alleen fase 3 ontsloten via deze weg. Het betreft hier afgerond 100 woningen.

5.4 Opbrengsten

De opbrengsten in het project Tramdijk-Oost worden verkregen uit verkoop van bouwrijpe grond. Deze opbrengsten bedragen naar verwachting € 18.701.189,=. Alle genoemde bedragen zijn exclusief B.T.W. In tabel 6 staan de gemiddelde opbrengsten per woning voor de verschillende woningtypen. De genoemde bedragen zijn op prijspeil 1 januari 2009, alsof de gronden op 1 januari verkocht en betaald worden. Er is dus in de tabel geen rekening gehouden met inflatie en rentekosten.

Tabel 6. Gemiddelde opbrengsten per woning

Woningtype	Gemiddelde grondopbrengst per woning (€)
Rijwoning sociale huur	17.850
Rijwoning sociale koop	40.103
Rijwoning overig	49.221
Half vrijstaand	65.050
Vrijstaand	135.690
Vrije kavels	119.952
Woon-werklocaties	170.625
Appartementen	41.650

Naast de uitgifte van grond voor woningbouw, wordt er grond uitgegeven voor bijzondere doeleinden. Hierbij moet gedacht worden aan hoofdzakelijk maatschappelijke voorzieningen. Totaal wordt er 2.785 m² grond uitgegeven voor een bedrag van € 102,= per m².

5.5 Exploitatiebijdrage

Om de exploitatiebijdrage te bepalen wordt gewerkt met gewogen basiseenheden. Een basiseenheid is één woning of 100 m² bijzondere doeleinden. Een sociale huurwoning heeft echter een andere opbrengstenverwachting dan een vrijstaande woning. Door de verschillende basiseenheden een weging mee te geven, krijgt een woning met een hoge opbrengstpotentie een hoger aantal gewogen basiseenheden dan een woning met een lage opbrengstpotentie. Dit leidt ertoe dat de particulier die dure woningen op zijn grond mag bouwen, een grotere bijdrage moet betalen dan een particulier die sociale koopwoningen op zijn grond bouwt. In het plan Tramdijk-Oost worden verschillende soorten woningen en bijzondere doeleinden bestemd. De weging is bepaald op basis van de grondprijzen. Omdat de woningtypen niet evenredig zijn gefaseerd moeten de basiseenheden contant worden gemaakt.

Tabel 7. Gewogen basiseenheden (gbe)

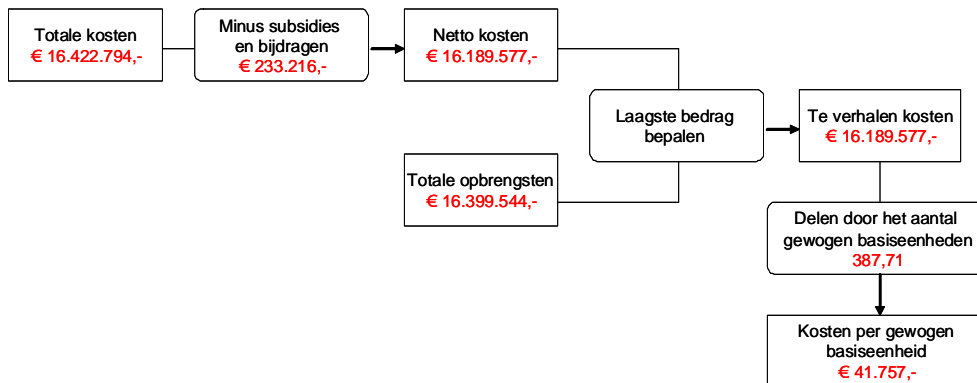
Type	Aantal basis-eenheden	Gemiddelde grondprijs	Gewicht	gbe	gbe op contante waarde 01-01-09
Rijwoning sociale huur	44	17.850	0,43	19	17
Rijwoning sociale koop	48	40.103	0,96	46	41
Overige rijwoningen	44	49.221	1,18	52	46
Half vrijstaand	110	65.050	1,56	172	151
Vrijstaand	15	135.690	3,26	49	43
Vrije kavels	17	119.952	2,88	49	43
Woon-werklocaties	8	170.625	4,10	33	29
Appartementen	15	41.650	1,00	15	13
Bijzondere doeleinden	28	10.115	0,24	7	6
Totaal	329			441	388

Als er voor de kosten rekening wordt gehouden met inflatie- en rente-invloeden, bedragen de totale kosten op startdatum € 16.422.794,=. Dit zijn de kosten op contante waarde.

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid op contante waarde 01-01-2009 bedraagt € 41.757,=. De totale kosten op contante waarde moeten verminderd worden met het bedrag aan verkregen subsidies en andere bijdragen (art. 6.6 Wro). Bovendien mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten zijn. In de kostenraming zijn de volledige kosten voor de bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Het deel dat vanuit de Noordelijke Afronding gefinancierd moet worden is als bijdrage opgenomen (€ 233.216,=). Nadat de totale kosten zijn verminderd met deze verkregen bijdragen en de maximaal te verhalen kosten zijn bepaald op basis van de opbrengsten, kunnen de te verhalen kosten per gewogen basiseenheid worden bepaald.

Figuur 7 laat de totstandkoming van dit bedrag per gewogen basiseenheid zien.

Figuur 7. Te verhalen kosten per basiseenheid



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

6 Vervolg

6.1 Jaarlijkse herziening

Na vaststelling van dit exploitatieplan (en afronding van eventuele beroepsprocedures) wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Herziening kan leiden tot wijziging van de exploitatiebijdrage. Dit geldt niet voor percelen waarvoor al een rechtsgeldige bouwvergunning is verleend.

Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen. Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten;
- d. andere niet structurele onderdelen.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welke soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden daar dan op aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in afgelopen jaren. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt onder meer gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) en de bouwkostenindex (GWW).

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatie-opzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

Ad d.

Het is nog niet duidelijk wat er onder niet structurele onderdelen verstaan moet worden. Uit jurisprudentie moet blijken welke wijzigingen niet structureel zijn.

6.2 Eindafrekening

Wanneer het hele plan is gerealiseerd, vindt een eindafrekening plaats. Burgemeester en wethouders stellen binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn voorzien in het exploitatieplan, een afrekening van het exploitatieplan vast. Het kan zijn dat de exploitatiebijdrage die na afloop berekend wordt meer dan 5% lager is dan de betaalde bijdrage. Dan moet de gemeente het verschil, voor zover dat de 5% overschrijdt, met rente terugbetalen aan de houder van de bouwvergunning.

Bijlage

Exploitatie-opzet

Exploitatieopzet Tramdijk Oost

1 Uitgangspunten	
Renteparameter kosten	5,00%
Renteparameter opbrengsten	5,00%
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	2,50%
Startdatum	1-1-2009

functie	1 baseiseenheid is gelijk aan
woning	1 stuk
appartement	1 stuk
bijzondere doelein	100 m² uitg

2a Programma / baseiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basissehd	Grond-opbrengst
Sociale huur	44	stuks	44	17.850	0,43	19	785.400
Sociale koop	48	stuks	48	40.103	0,96	46	1.924.927
Rij koop	44	stuks	44	49.221	1,18	52	2.165.724
2*1 kap	110	stuks	110	65.050	1,56	172	7.155.500
appartement	15	stuks	15	41.650	1,00	15	624.750
vrijstaand	15	stuks	15	135.690	3,26	49	2.035.352
woon-werk	8	stuks	8	170.625	4,10	33	1.365.001
vrije kavel	17	stuks	17	119.952	2,88	49	2.039.184
bijzondere doeleinden	2.785	stuks	28	10.115	0,24	7	281.673
Totaal	nvt		nvt	329		441	18.377.511

2b Programma / baseiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-09	boekwaarde*	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Sociale huur	16,80	0	0	3	3	0	6	2	0	0	2	0	3	0	0
Sociale koop	41,17	0	0	8	8	0	15	4	0	0	5	0	6	0	0
Rij koop	45,62	0	0	10	10	6	0	2	5	0	4	8	4	3	0
2*1 kap	150,73	0	0	34	32	21	0	7	15	0	14	26	14	10	0
appartement	13,16	0	0	3	3	2	0	1	1	0	1	2	1	1	0
vrijstaand	42,87	0	0	10	9	6	0	2	4	0	4	4	4	3	0
woon-werk	28,75	0	0	6	6	4	0	1	3	0	3	5	3	2	0
vrije kavel	42,95	0	0	10	9	6	0	2	4	0	4	7	4	3	0
bijzondere doeleinden	5,66	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Totaal	387,71	nvt													

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Verwervingen en schadeloosstellingen	4.515.840	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	16%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	118.125	79%	20%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijpmaken	9.760.217	0%	0%	27%	7%	16%	4%	4%	4%	4%	19%	1%	4%	4%	4%
Plankosten	2.675.604	9%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Planstructurele elementen	1.025.625	0%	0%	0%	0%	0%	22%	31%	0%	0%	0%	0%	47%	0%	0%
Rente	62.762	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	18.158.473														

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Sociale huur	785.400	0%	0%	18%	18%	0%	31%	10%	0%	0%	10%	0%	13%	0%	0%
Sociale koop	1.924.927	0%	0%	18%	18%	0%	31%	10%	0%	0%	10%	0%	13%	0%	0%
Rij koop	2.165.724	0%	0%	20%	19%	12%	0%	4%	9%	0%	8%	15%	8%	6%	0%
2*1 kap	7.155.500	0%	0%	20%	19%	12%	0%	4%	9%	0%	8%	15%	8%	6%	0%
appartement	624.750	0%	0%	20%	19%	12%	0%	4%	9%	0%	8%	15%	8%	6%	0%
vrijstaand	2.035.352	0%	0%	20%	19%	12%	0%	4%	9%	0%	8%	15%	8%	6%	0%
woon-werk	1.365.001	0%	0%	20%	19%	12%	0%	4%	9%	0%	8%	15%	8%	6%	0%
vrije kavel	2.039.184	0%	0%	20%	19%	12%	0%	4%	9%	0%	8%	15%	8%	6%	0%
bijzondere doeleinden	281.673	0%	0%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Bijdragen in exploitatie	323.678	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Totaal	18.701.199														

4a Overzicht kosten

	CW 01-01-09	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Verwervingen en schadeloosstellingen	3.616.352	0	4.515.840	472.640	472.640	472.640	472.640	472.640	472.640	472.640	472.640	472.640	734.720	0	0	0
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	117.486	93.405	24.720	23.690	1.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	7.632.737	0	9.760.217	0	2.647.929	675.355	675.355	1.606.521	347.139	347.139	347.139	1.862.968	125.397	420.412	352.432	352.432
Plankosten	2.044.440	242.441	2.433.163	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166	187.166
Planstructurele elementen	713.443	0	1.025.925	0	0	0	0	222.480	321.875	0	0	0	0	0	481.570	0
Rente	62.762	62.762	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	14.187.220	0	17.759.865	683.496	3.308.765	1.335.161	1.335.161	2.488.807	1.328.821	1.006.946	1.006.946	2.784.855	312.563	1.089.148	539.598	539.598
Kostenstijging	2.235.574	0	3.209.808	10.985	149.481	102.154	145.363	353.701	234.346	213.092	249.770	794.971	101.270	396.114	216.369	241.092
Totaal	16.422.794		20.969.672	693.582	3.458.246	1.437.315	1.480.524	2.842.508	1.563.167	1.220.038	1.256.715	3.579.825	413.833	1.485.262	757.967	780.690

4b Overzicht opbrengsten

	CW 01-01-09	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-09	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21
Sociale huur	624.466	0	785.400	0	139.565	139.565	0	245.980	76.245	0	0	78.177	0	104.928	0	0
Sociale koop	1.530.495	0	1.924.927	0	342.057	342.057	0	605.321	186.869	0	0	191.456	0	257.167	0	0
Rij koop	1.673.802	0	2.165.724	0	424.519	402.910	259.952	0	92.444	193.543	0	172.267	322.419	173.405	124.265	0
2*1 kap	5.530.202	0	7.155.500	0	1.402.602	1.331.204	858.674	0	305.432	639.462	0	569.167	1.065.264	572.925	410.568	0
appartement	482.844	0	624.750	0	122.462	116.228	74.989	0	26.667	55.832	0	49.694	93.009	50.022	35.847	0
vrijstaand	1.573.043	0	2.035.352	0	398.964	378.655	244.303	0	86.879	181.892	0	161.897	303.010	162.966	116.784	0
woon-werk	1.054.955	0	1.365.001	0	267.564	253.944	163.841	0	58.265	121.985	0	108.576	203.213	109.293	78.321	0
vrije kavel	1.576.004	0	2.039.184	0	399.715	379.368	244.763	0	87.043	182.235	0	162.202	303.581	163.273	117.004	0
bijzondere doeleinden	197.735	0	281.673	0	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607	25.607
Bijdragen in exploitatie	193.976	0	323.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	323.678	0	0
Subtotaal	14.437.523	0	18.701.189	0	3.497.448	3.369.538	1.872.328	877.908	945.540	1.400.556	25.607	1.518.985	2.316.102	1.943.263	908.396	25.607
Opbrengstenstijging	1.962.021	0	2.852.404	0	131.511	214.046	168.823	103.069	137.391	243.601	5.207	354.536	611.954	574.819	298.193	9.255
Totaal	16.399.544		21.553.593	0	3.628.959	3.583.584	2.041.151	980.977	1.082.942	1.644.157	30.814	1.873.521	2.928.056	2.518.082	1.206.589	34.862

5 Berekening exploitatiebijdrage

	CW
Totaal kosten	16.422.794
Minus bijdrage ...	233.216
Te verhalen kosten	16.189.577
Drempel opbrengsten	16.399.544
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	16.189.577
Gewogen baseiseenheden	387,71
Exp.bijdrage per gewogen baseiseenheid	41.757

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERDERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

CW per 01-01-09