

# 4<sup>e</sup> herziening exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, 4<sup>e</sup> herziening 2022



Exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied 4e herziening exploitatieplan

NL.IMRO.0523.EPDBZ2022

23 september 2022

Planmaat

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

## Inhoudsopgave van het exploitatieplan

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel   | 4         |
| 1.2      | Noodzaak vaststellen exploitatieplan   | 4         |
| 1.3      | Planopzet en programma   | 4         |
| 1.4      | Ligging en begrenzing exploitatiegebied  | 7         |
| 1.5      | Koppeling met het bestemmingsplan  | 8         |
| 1.6      | Juridische procedure exploitatieplan   | 9         |
| 1.7      | Eigendomssituatie  | 9         |
| 1.8      | Leeswijzer   | 11        |
| <b>2</b> | <b>Omschrijving van werken en werkzaamheden</b>  | <b>12</b> |
| 2.1      | Inleiding  | 12        |
| 2.2      | Bouwrijp maken   | 12        |
| 2.3      | Woonrijp maken   | 12        |
| <b>3</b> | <b>Toelichting op de regels en eisen</b>   | <b>14</b> |
| 3.1      | Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden  | 14        |
| 3.2      | Regels voor woningbouwcategorieën  | 14        |
| 3.3      | Regels voor faseringen en koppelingen  | 14        |
| 3.4      | Verbods- en ontheffingsbepalingen  | 14        |
| <b>4</b> | <b>Regels</b>  | <b>15</b> |
|          | Artikel 1: Begrippen   | 15        |
|          | Artikel 2: Exploitatiegebied   | 16        |
|          | Artikel 3: Bijdrage kosten   | 16        |
|          | Artikel 4: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan   | 16        |
|          | Artikel 5: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten | 17        |
|          | Artikel 6: Regels ten aanzien van woningbouwcategorieën  | 18        |
|          | Artikel 7: Jaarlijkse herziening   | 18        |
|          | Artikel 8: Verbods- en strafbepaling   | 18        |
|          | Artikel 9: Slotbepaling  | 19        |
| <b>5</b> | <b>Exploitatieopzet</b>  | <b>20</b> |
| 5.1      | Ruimtegebruik  | 20        |
| 5.2      | Verwerving en inbrengwaarden   | 20        |
| 5.3      | Andere kosten in verband met de exploitatie  | 21        |
| 5.4      | Percentage gereed  | 24        |
| 5.5      | Opbrengsten  | 24        |
| 5.6      | Parameters   | 25        |
| 5.7      | Resultaat  | 26        |
| 5.8      | Exploitatiebijdrage  | 26        |

## **Bijlagen bij het exploitatieplan**

1. Kaart exploitatiegebied, verbeelding
2. Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom, gemeente Hardinxveld-Giessendam
3. Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, Kuiper Compagnons
4. Eisen van het Waterschap Rivierenland
5. Taxatierapport Inbrengwaarden, Gloudemans 1197.10-D3c1, 21 september 2022
6. Taxatierapport Actualisatie Verkoopprijzen, Hofstede Makelaardij, 16 maart 2022
7. Inge vulde Plankosten scan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2021
8. Planschaderisicoanalyse - Gloudemans 2988.3-D1d1, 8 februari 2021

# 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. De totale ontwikkeling van De Blauwe Zoom is tevens opgenomen in de door de raad op 19 februari 2015 vastgestelde Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030.

Het woongebied zal op een organische wijze worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan en de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied voorzagen in de realisatie van 276 woningen en wordt nu uitgebreid met de westelijke deelgebieden. Voor alle westelijke deelgebieden (PL06-West, 9a en 9b) heeft Echo een nieuwe verkaveling gemaakt. Het masterplan en de uitwerking van Echo geven in totaal een programma van 536 woningen. Deze zijn nu opgenomen in het bestemmingsplan en onderhavige 4<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. De grens van het bestemmingsplan en 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 inmiddels een aantal anterieure overeenkomsten gesloten maar nog niet voor alle grondeigenaren. 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

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 4<sup>e</sup> herziening".

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 deulitwerkingen (verkavelingen), waarbij de kwalitatieve en niet de kwantitatieve eisen worden meegegeven. De ontwikkelende partijen krijgen op deze manier de vrijheid om creatief, innovatief en markt gestuurd te kunnen bouwen.

In het exploitatieplan zijn twee hoofdelementen te onderscheiden: hoofdinfrastructuur 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 exploitatieplan was gebaseerd op een telprent. In 2018 is een Masterplan vastgesteld voor De Blauwe Zoom en in november 2019 heeft de GEM besloten om de hoofdstructuur van een nieuw stedenbouwkundig plan van Plein06 te aanvaarden voor de uit te werken planvorming. Het oostelijk deel van het plangebied is gerealiseerd. Het stedenbouwkundigplan van Echo (22 maart 2022) vormt nu de telprent voor het woningaantal. Binnen het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een gewijzigde verkaveling om een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op organische ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1 telprent exploitatieplan 2017



Figuur 2 telprent 22 maart 2022 (bron: Echo)



In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente het gehele gebied in exploitatie brengt. Het volgende programma is opgenomen:

| Woningbouwprogramma                | TTL        | BPD       | PL06W      | PL06O     | AM        | 9a        | 9b        | 10p       |
|------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rijwoning sociaal (5,1m)           | 80         | 18        | 18         | 12        | 24        | 8         | -         | -         |
| Rijwoning markt (5,4m)             | 127        | 18        | 36         | 12        | 16        | 25        | 20        | -         |
| Rijwoning markt (5,7 m)            | 55         | 20        | 5          | 8         | 22        | -         | -         | -         |
| Patio                              | 6          | -         | -          | 6         | -         | -         | -         | -         |
| 2^1 geschakeld                     | 40         | 14        | 12         | 12        | 2         | -         | -         | -         |
| 2^1 kap                            | 55         | 2         | 10         | 16        | -         | 13        | 14        | -         |
| 2^1 kap groot                      | 32         | 13        | -          | -         | 8         | -         | -         | 11        |
| Vrijstaand                         | 30         | -         | 9          | 6         | -         | 10        | 5         | -         |
| Vrije kavel 275-450 m <sup>2</sup> | 21         | 6         | -          | -         | 6         | -         | -         | 9         |
| Vrije kavel 450-550 m <sup>2</sup> | 4          | -         | -          | -         | -         | -         | -         | 4         |
| Vrije kavel 550-650 m <sup>2</sup> | 1          | -         | -          | -         | -         | -         | -         | 1         |
| Vrije kavel >650 m <sup>2</sup>    | 1          | -         | -          | -         | -         | 1         | -         | -         |
| Appartement sociaal                | 38         | -         | 10         | -         | -         | 12        | 16        | -         |
| Appartement                        | 46         | -         | 26         | -         | -         | -         | 20        | -         |
| <b>TOTAAL</b>                      | <b>536</b> | <b>91</b> | <b>126</b> | <b>72</b> | <b>78</b> | <b>69</b> | <b>75</b> | <b>25</b> |

Tabel 1 Programma per deelgebied (bron: Planmaat)

De deelgebieden BPD en AM zijn gerealiseerd. Het deelgebied PL06-Oost is in ontwikkeling. De deelgebieden PL06-West, 9a, 9b en 10p zijn overgenomen van de telprent van Echo. In onderstaande tabel is de woningbouwdifferentiatie aangegeven:

| Woningbouwprogramma                | aantal woningen | percentage  | kavelopp (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------------|
| Rijwoning sociaal (5,1m)           | 80              | 15%         | 111                        |
| Rijwoning markt (5,4m)             | 127             | 24%         | 134                        |
| Rijwoning markt (5,7 m)            | 55              | 10%         | 183                        |
| Patio                              | 6               | 1%          | 254                        |
| 2^1 geschakeld                     | 40              | 7%          | 221                        |
| 2^1 kap                            | 55              | 10%         | 293                        |
| 2^1 kap groot                      | 32              | 6%          | 344                        |
| Vrijstaand                         | 30              | 6%          | 409                        |
| Vrije kavel 275-450 m <sup>2</sup> | 21              | 4%          | 389                        |
| Vrije kavel 450-550 m <sup>2</sup> | 4               | 1%          | 603                        |
| Vrije kavel 550-650 m <sup>2</sup> | 1               | 0%          | -                          |
| Vrije kavel >650 m <sup>2</sup>    | 1               | 0%          | 764                        |
| Appartement sociaal                | 38              | 7%          | 39                         |
| Appartement                        | 46              | 9%          | 30                         |
| <b>TOTAAL</b>                      | <b>536</b>      | <b>100%</b> |                            |

Tabel 2 Programma en kaveloppervlak (bron: Planmaat)

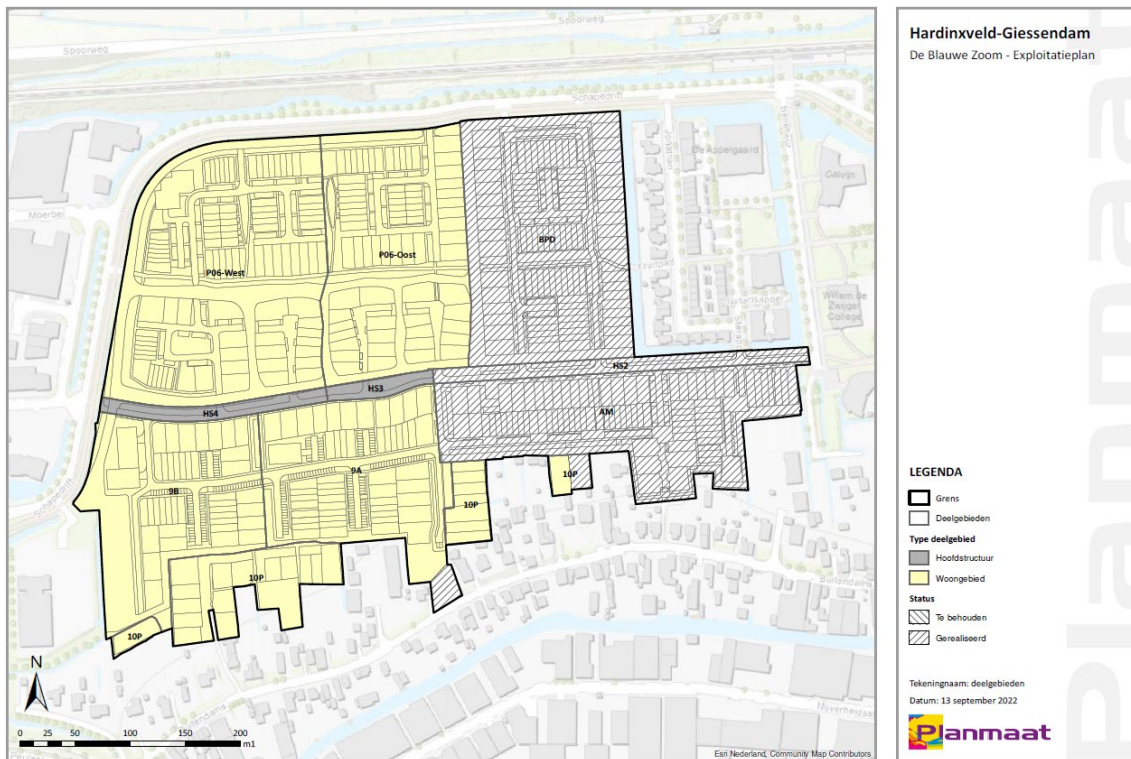
#### 1.4 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

De globale ligging van het exploitatiegebied is weergegeven op figuur 3. De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op 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 reeds bestemd waren. 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. Enkele kavels aan de zuidkant hebben geen bestemmingswijziging ondergaan en vallen daarom buiten het exploitatiegebied.



Figuur 3 Exploitatiegrens en deelgebieden (bron: Planmaat)

### 1.5 Koppeling met het bestemmingsplan

Deze 4e herziening van het exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied behoort bij het bestemmingsplan De Blauwe Zoom – Woongebied.



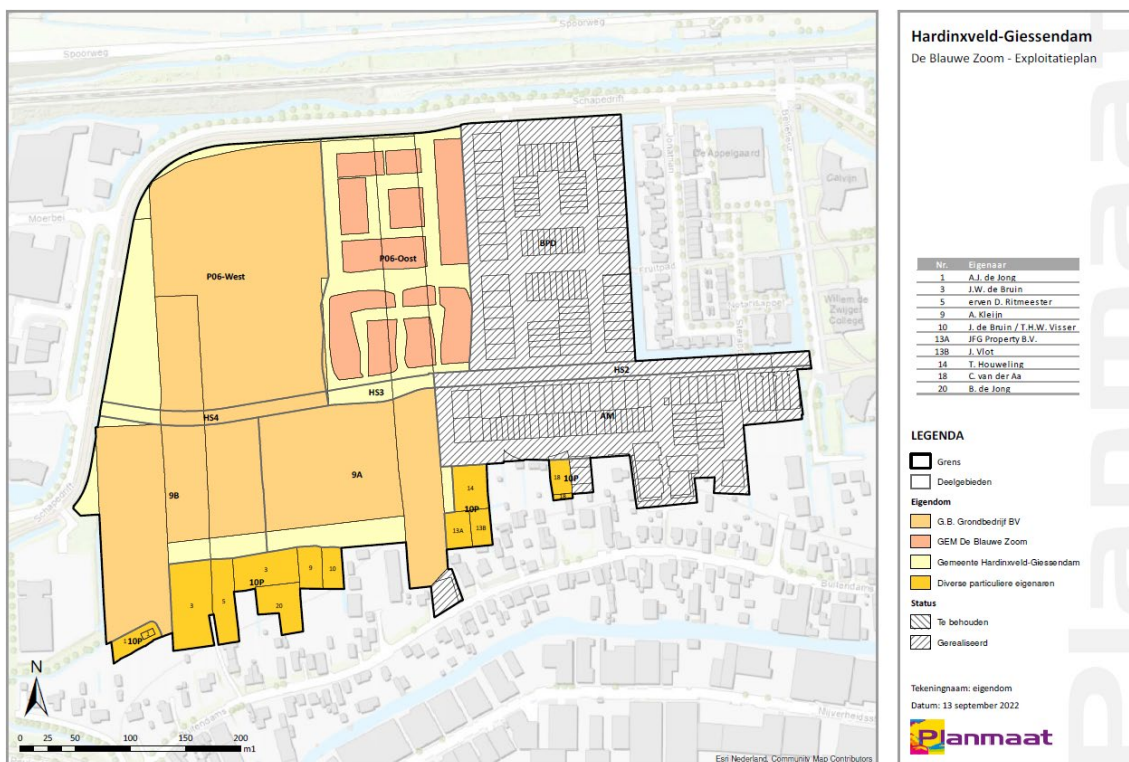
Figuur 4 Bestemmingsplankaart (bron: Kuiper Compagnons)

### 1.6 Juridische procedure exploitatieplan

Op de voorbereiding van deze 4e 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 is het gebied uitgebreid met het westelijk deel van het gebied. Het exploitatieplan volgt dezelfde procedure als het bijbehorende bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt de herziening van het exploitatieplan vast.

### 1.7 Eigendomssituatie

In figuur 5 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 deelgebieden BPD en AM zijn reeds gerealiseerd door de GEM en BPD en AM. Deze gronden zijn verkocht aan particulieren en de openbare ruimte is van de gemeente. Het deelgebied PI06-Oost is opgedeeld naar uitgeefbare kavels die door de GEM worden uitgegeven aan B.G.B. Grondbedrijf B.V. en het toekomstig openbaar gebied is van de gemeente. In de zuidrand van het exploitatiegebied zijn diverse particuliere eigenaren aanwezig.



Figuur 5 Overzicht eigendomssituatie

Een overzicht van alle eigenaren en de grootte van hun percelen is te vinden onderstaande tabel.

Tabel 3 Overzicht betrokken partijen (bron: Planmaat)

| Grondeigenaren  | opp (m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------|
| Gronden AGB   | 77.212                |
| Gronden gemeente H-G                                    | 58.836                |
| GEM De Blauwe Zoom                                      | 15.994                |
| DG 9A C.P. Voorberg (gerealiseerd)                      | 768                   |
| Diverse particuliere eigenaren (gerealiseerd BPD en AM) | 33.180                |
| Eig 1 (A.J. de Jong)                                    | 811                   |
| Eig 3 (J.W. de Bruin)                                   | 4.726                 |
| Eig 5 (erven D. Ritmeester)                             | 1.551                 |
| Eig 9 (A. Kleijn)                                       | 825                   |
| Eig 10 (J. de Bruin / T.H.W. Visser)                    | 705                   |
| Eig 13A (JFG Property B.V.)                             | 766                   |
| Eig 13B (J. Vlot)                                       | 616                   |
| Eig 14 (T. Houweling)                                   | 1.274                 |
| Eig 18 (C. van der Aa)                                  | 668                   |
| Eig 19 (M. Muller)                                      | 598                   |
| Eig 20 (B. de Jong)                                     | 1.421                 |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>199.951</b>        |

## 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 rioolstelsel;
- 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 uitgangspunten 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 22% van de 276 woningen met de bestemming Wonen 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, 4<sup>e</sup> herziening' bestaande uit de toelichting, de eisen en regels, de exploitatieopzet en de volgende kaarten:

- a. Kaart exploitatiegebied, verbeelding van het bestemmingsplan NL.IMRO.0523.BP2022DBZWNFASE3, 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<sup>e</sup> 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 van het bestemmingsplan NL.IMRO.0523.BP2022DBZWNFASE3 uit bijlage 1.

### **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 behoeft 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 22% van het woningaantal zijnde 118 woningen bebouwd worden in de sociale sector, het programma komt daarbij organisch tot stand (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, 4<sup>e</sup> 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 199.951 m<sup>2</sup>. Van het te ontwikkelen gebied is de helft als uitgeefbare grond voor woningbouw bestemd (51%). Het andere gedeelte is openbaar gebied, (23% verharding, 11% groen en 15% water). In tabel 4 is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied.

| Ruimtegebruik           | opp (m <sup>2</sup> ) | percentage  |
|-------------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Bruto plangebied</b> | <b>199.951</b>        | <b>100%</b> |
| Te transformeren        | 199.951               | 100%        |
| <b>Netto plangebied</b> | <b>199.951</b>        | <b>100%</b> |
| Uitgeefbaar             | 101.598               | 51%         |
| Verharding              | 46.629                | 23%         |
| Groen                   | 22.191                | 11%         |
| Water                   | 29.533                | 15%         |
| <b>Totaal</b>           | <b>199.951</b>        | <b>100%</b> |

Tabel 4 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 Gloudemans (1197.10-D3c1 21 september 2022, zie bijlage 5). 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 en 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 5 geeft een overzicht van de taxaties en de boekwaarden per 1-1-2022. De in tabel 5 vermelde kosten zijn conform artikel 6.2.3 Bro. In de tabel valt te lezen dat de totale inbrengwaarde € 12,9 mln. is. De getaxeerde waarden zijn inclusief sloopkosten.

| Betrokken partijen                   | opp (m <sup>2</sup> ) | prijs | raming              |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|---------------------|
| Gronden AGB                          | 77.212                | € 65  | € 4.886.824         |
| Gronden gemeente H-G                 | 58.836                | € 65  | € 3.388.976         |
| GEM De Blauwe Zoom                   | 15.994                | € 388 | € 1.039.623         |
| DG 9A C.P. Voorberg                  | 768                   | € 247 | € 298.000           |
| Diverse particuliere eigenaren       | 33.180                | € 65  | € 2.155.000         |
| Eig 1 (A.J. de Jong)                 | 811                   | € 65  | € 52.725            |
| Eig 3 (J.W. de Bruin)                | 4.726                 | € 65  | € 306.500           |
| Eig 5 (erven D. Ritmeester)          | 1.551                 | € 92  | € 142.500           |
| Eig 9 (A. Kleijn)                    | 825                   | € 65  | € 53.625            |
| Eig 10 (J. de Bruin / T.H.W. Visser) | 705                   | € 65  | € 45.500            |
| Eig 13A (JFG Property B.V.)          | 766                   | € 65  | € 50.000            |
| Eig 13B (J. Vlot)                    | 616                   | € 167 | € 102.920           |
| Eig 14 (T. Houweling)                | 1.274                 | € 65  | € 82.800            |
| Eig 18 (C. van der Aa)               | 668                   | € 107 | € 71.280            |
| Eig 19 (M. Muller)                   | 598                   | € 247 | € 147.500           |
| Eig 20 (B. de Jong)                  | 1.421                 | € 65  | € 92.343            |
| <b>Totaal</b>                        | <b>199.951</b>        |       | <b>€ 12.916.116</b> |

Tabel 5 Kosten verwerving en inbreng

In 2020 heeft gebroeders Blokland gronden verkocht aan C.P. Voorberg (eigenaar 9A). De kavel van eigenaar 19 is gerealiseerd en verkocht aan M. Muller. In het taxatierapport en de bovenstaande tabel zijn deze gronden afzonderlijk opgenomen. Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage is de bijdrage opgenomen in de bijdrage van de GEM De Blauwe Zoom. Dit geldt ook voor de gerealiseerde deelgebieden waarbij de gronden zijn verkocht aan diverse particulieren.

### 5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

#### 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. De kostenstijging is gebaseerd op de geactualiseerde prijzen uit het gemeentelijk prijzenboek per 1-1-2022. Ook is de kostenpost interne compensatiemaatregelen toegevoegd. Dit zijn kosten voor de aanleg van een gebied in PL06-West waar tijdelijke flora en fauna maatregelen noodzakelijk zijn voor de realisatie van PL06-Oost.

Het volledige gebied wordt integraal opgehoogd. Om de zetting in het gebied te versnellen wordt er voorbelast. In totaal gaat het voor de resterende gebieden om circa 86.386 m<sup>2</sup> op te hogen gebied. Voor de raming wordt ervan uitgegaan dat per m<sup>2</sup> exploitatiegebied € 54,- nodig is om de juiste maaiveldhoogte te realiseren. De totale kosten voor ophogen en egaliseren bedragen € 9,5 mln. Volgens de raming bedraagt het ophogen en egaliseren van het resterende gebied nog € 4,7 mln.

| Bodem en nutsvoorzieningen     | Boekwaarde         | Aantal | Eenheid        | Prijs     | Raming             | Totaal             |
|--------------------------------|--------------------|--------|----------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Ophogen, zettingsvrij, ca.     | € 3.247.087        | 86.386 | m <sup>2</sup> | € 54      | € 4.664.819        | € 7.911.906        |
| Voorbelast terrein afwerken    | € 1.214.996        | -      | m <sup>2</sup> | € 4       | € 0                | € 1.214.996        |
| Nutsvoorzieningen              | € 24.775           | -      | m <sup>2</sup> | € 0       | € 0                | € 24.775           |
| Interne compensatiemaatregelen | € 361.934          | -      | Stelpost       | € 264.000 | € 0                | € 361.934          |
| <b>TOTAAL</b>                  | <b>€ 4.848.792</b> |        |                |           | <b>€ 4.664.819</b> | <b>€ 9.513.611</b> |

Tabel 6 Kosten ophogen en saneren



### Bouw- en woonrijp maken

Alle eenheidsprijzen zijn bepaald door de civiele afdeling van de gemeente. Conform artikel 6.2.4.c en 6.2.5 Bro zijn alle kosten bouwrijp- en woonrijp maken opgenomen. In tabel 7 zijn de kosten verder toegelicht. De boekwaarde is vastgesteld op basis van het al gerealiseerde deel. De totale kosten voor bouw- en woonrijp maken bedragen € 16,8 mln.

| Bouwrijp maken                         | Boekwaarde       | Aantal | Eenheid        | Prijs     | Raming             | Totaal             |
|--|------------------|--------|----------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Verharding - woonstraat/bouwweg met l  | € 346.532        | 13.914 | m <sup>2</sup> | € 175     | € 2.428.142        | € 2.774.674        |
| Duikers/bruggen snelverkeer            | € 390.298        | 14     | stuks          | € 177.000 | € 2.558.000        | € 2.948.298        |
| Duikers/bruggen langzaamverkeer        | € 0              | 3      | stuks          | € 130.000 | € 390.000          | € 390.000          |
| Water                                  | € 11.995         | 21.391 | m <sup>2</sup> | € 26      | € 552.532          | € 564.527          |
| Gemaal                                 | € 2.395          | -      | stuks          | € 0       | € 0                | € 2.395            |
| GEM bw egaliseren, oevers graven, wate | € 0              | -      | stelpost       | € 0       | € 0                | € 0                |
| <b>TOTAAL</b>                          | <b>€ 751.220</b> |        |                |           | <b>€ 5.928.674</b> | <b>€ 6.679.894</b> |

| Woonrijp maken          | Boekwaarde         | Aantal  | Eenheid        | Prijs    | Raming             | Totaal              |
|-------------------------|--------------------|---------|----------------|----------|--------------------|---------------------|
| Verharding - parkeren   | € 18.469           | 5.954   | m <sup>2</sup> | € 143    | € 853.827          | € 872.296           |
| Verharding - trottoir   | € 0                | 7.308   | m <sup>2</sup> | € 112    | € 815.276          | € 815.276           |
| Verharding - woonstraat | € 2.017.417        | 15.300  | m <sup>2</sup> | € 230    | € 3.525.635        | € 5.543.051         |
| Openbare verlichting    | € 25.893           | 168     | stuks          | € 3.411  | € 573.014          | € 598.907           |
| Groen                   | € 2.317            | 14.580  | m <sup>2</sup> | € 38     | € 559.942          | € 562.259           |
| Bomen in verharding     | € 0                | 101     | stuks          | € 5.349  | € 540.287          | € 540.287           |
| Bomen in groen          | € 0                | 145     | stuks          | € 1.500  | € 217.450          | € 217.450           |
| Schanskorf langs water  | € 17.435           | 52      | m <sup>1</sup> | € 2.606  | € 135.517          | € 152.952           |
| Straatmeubilair         | € 4.933            | 367     | won            | € 329    | € 120.814          | € 125.747           |
| Speelplaatsen           | € 28.025           | 4       | stuks          | € 68.262 | € 273.047          | € 301.072           |
| Bijzondere elementen    | € 13.923           | 200.000 | stelpost       | € 2      | € 365.769          | € 379.692           |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>€ 2.128.412</b> |         |                |          | <b>€ 7.980.577</b> | <b>€ 10.108.989</b> |

Tabel 7 Kosten bouw- en woonrijpmaken

### Plankosten (inclusief onderzoeken)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is in het exploitatieplan een raming gemaakt met de plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) uit 2021 (zie ook bijlage 7). 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 8 staan de plankosten weergegeven. De totale plankosten bedragen € 3,8 mln. Deze plankosten zijn conform de handreiking van de plankostenscan opgenomen als boekwaarde.

| Plankosten civiel    | Boekwaarde         | Aantal | Eenheid  | Prijs | Raming     | Totaal             |
|----------------------|--------------------|--------|----------|-------|------------|--------------------|
| Civiel projectleider | € 1.720.116        | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 1.720.116        |
| <b>TOTAAL</b>        | <b>€ 1.720.116</b> |        |          |       | <b>€ 0</b> | <b>€ 1.720.116</b> |

| Plankosten planbegeleiding   | Boekwaarde         | Aantal | Eenheid  | Prijs | Raming     | Totaal             |
|------------------------------|--------------------|--------|----------|-------|------------|--------------------|
| Verwerving                   | € 16.320           | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 16.320           |
| Stedenbouw                   | € 391.167          | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 391.167          |
| Ruimtelijke ordening         | € 269.280          | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 269.280          |
| Landmeten/vastgoedinformatie | € 79.640           | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 79.640           |
| Communicatie                 | € 0                | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 0                |
| Management                   | € 920.982          | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 920.982          |
| Planeconomie                 | € 403.718          | -      | Stelpost | € 0   | € 0        | € 403.718          |
| <b>TOTAAL</b>                | <b>€ 2.081.107</b> |        |          |       | <b>€ 0</b> | <b>€ 2.081.107</b> |

Tabel 8 Plankosten (inclusief onderzoeken)

### Overige kosten (inclusief afdrachten)

Planschadecosten, 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 9). 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. 616 van deze woningen zijn en worden gerealiseerd in het totale gebied van de Blauwe Zoom. Uitgaande van het aantal woningen binnen het exploitatiegebied (536 stuks) dient in de exploitatieopzet een bedrag van € 380.842 te worden opgenomen. Dit is 28% (536/1900) van het totale te verhalen bedrag van € 1.350.000 (tabel 9).

| Afdracht treinstation                          | Woningen     | Procentueel | Bedrag             |
|--|--------------|-------------|--------------------|
| Bestaande stad                                 | 1.284        | 68%         | € 912.316          |
| De Blauwe Zoom                                 | 80           | 4%          | € 56.842           |
| EP De Blauwe Zoom Woongebied                   | 536          | 28%         | € 380.842          |
| <b>Totaal woningen straal &lt; 1 kilometer</b> | <b>1.900</b> | <b>100%</b> | <b>€ 1.350.000</b> |
| Totale kosten                                  |              |             | <b>€ 1.750.000</b> |
| Subsidie                                       |              |             | € 400.000          |
| <b>Te verhalen</b>                             |              |             | <b>€ 1.350.000</b> |

Tabel 9 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 89% van de totale kosten van € 3.199.071, zijnde € 2.861.379 te worden opgenomen in de exploitatieopzet. De berekening is opgenomen in tabel 10.

| Afdracht hoofdstructuur                  | Exploitatiegebied  | Buiten EP-gebied | Totaal             |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| Aantal woningen                          | 536                | 80               | 616                |
| Aantal verkeersbewegingen                | 4.067              | 480              | 4.547              |
| Percentage van de verkeersgeneratie      | 89%                | 11%              |                    |
| Toerekening o.b.v. verkeersgeneratie     | € 2.861.379        | € 337.692        | € 3.199.071        |
| <b>Totale kosten hoofdinfrastructuur</b> | <b>€ 2.861.379</b> | <b>€ 337.692</b> | <b>€ 3.199.071</b> |

Tabel 10 Afdracht hoofdinfrastructuur

### Planschadekosten

In bijlage 8. Planschaderisicoanalyse -2988.3-D1d1 wordt de planschade op basis van de uitbreiding van het exploitatieplan (ONS DORP) geraamd op NIHL. Voor de toegevoegde plandelen is het programma organisch en daarom nog onderhevig aan veranderingen. Wanneer het programma is vastgesteld kan een nieuwe planschaderisicoanalyse worden opgesteld. Daardoor zijn er momenteel geen planschadekosten opgenomen in de exploitatieplanberekening.

### Historische rentekosten

De historische rentekosten die de gemeente heeft gemaakt op basis van de reeds aangelegde voorbelasting (ophogen) en de planontwikkeling is € 0,84 mln.

Alle overige kosten, inclusief afdrachten, zijn weergegeven in tabel 11.

| Afdracht                             | Boekwaarde | Aantal | Eenheid  | Prijs   | Raming             | Totaal             |
|--------------------------------------|------------|--------|----------|---------|--------------------|--------------------|
| Meerwijkse afdracht treinstation DBZ | € 135.200  | 367    | woningen | € 711   | € 260.763          | € 395.963          |
| Afdracht hoofdstructuur              | € 0        | 536    | woningen | € 5.338 | € 2.861.379        | € 2.861.379        |
| <b>TOTAAL</b>                        |            |        |          |         | <b>€ 3.122.142</b> | <b>€ 3.257.342</b> |

| Financiering                         | Boekwaarde       | Aantal | Eenheid  | Prijs | Raming     | Totaal           |
|--------------------------------------|------------------|--------|----------|-------|------------|------------------|
| Financiering plus overlopende posten | € 841.403        | -      | stelpost | € 0   | € 0        | € 841.403        |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>€ 841.403</b> |        |          |       | <b>€ 0</b> | <b>€ 841.403</b> |

Tabel 11 Overige kosten (inclusief afdrachten)

### 5.4 Percentage gereed

De totale kosten bedragen € 47,7 mln. op prijspeil 2022. Per 1-1-2022 is 27,5% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 13.118.407.

### 5.5 Opbrengsten

Onderstaand hoofdstuk beschrijft de opbrengsten. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de woningbouwopbrengsten door Hofstede Makelaardij in 21 maart 2022 (zie bijlage 6.). 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 12 geeft een overzicht van de verschillende woningtypes in het exploitatieplan. Hierin is ook te zien dat de totale opbrengsten voor gronduitgifte worden geraamd op € 46,0 mln.

| Gronduitgifte            | Type    | Boekwaarde          | Aantal     | Prijs     | Raming              | Totaal              |
|--------------------------|---------|---------------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Rijwoning sociaal (5,1m) | GGB Soc | € 2.308.192         | 80         | € 46.964  | € 1.784.621         | € 4.092.814         |
| Rijwoning markt (5,4m)   | GGB     | € 3.872.972         | 127        | € 107.927 | € 10.037.239        | € 13.910.211        |
| Rijwoning markt (5,7 m)  | GGB     | € 5.617.509         | 55         | € 125.876 | € 1.636.383         | € 7.253.892         |
| Patio                    | GGB     | € 0                 | 6          | € 53.904  | € 323.423           | € 323.423           |
| 2^1 geschakeld           | GGB     | € 3.029.077         | 40         | € 195.718 | € 4.697.233         | € 7.726.311         |
| 2^1 kap                  | GGB     | € 468.823           | 55         | € 228.776 | € 12.125.123        | € 12.593.946        |
| 2^1 kap groot            | GGB     | € 5.223.278         | 32         | € 268.853 | € 2.957.387         | € 8.180.665         |
| Vrijstaand               | GGB     | € 0                 | 30         | € 228.355 | € 6.850.643         | € 6.850.643         |
| Vrije kavel 275-450 m²   | KAVEL   | € 2.224.999         | 21         | € 140.364 | € 1.263.277         | € 3.488.275         |
| Vrije kavel 450-550 m²   | KAVEL   | € 0                 | 4          | € 301.874 | € 1.207.497         | € 1.207.497         |
| Vrije kavel 550-650 m²   | KAVEL   | € 0                 | 1          | € 0       | € 0                 | € 0                 |
| Vrije kavel >650 m²      | KAVEL   | € 0                 | 1          | € 382.819 | € 382.819           | € 382.819           |
| Appartement sociaal      | MGW Soc | € 0                 | 38         | € 14.007  | € 532.251           | € 532.251           |
| Appartement              | MGW     | € 0                 | 46         | € 47.694  | € 2.193.912         | € 2.193.912         |
| <b>TOTAAL</b>            |         | <b>€ 22.744.851</b> | <b>536</b> |           | <b>€ 45.991.807</b> | <b>€ 68.736.657</b> |

Tabel 12 Grondopbrengsten woningbouw

### Tijdvak en fasering

Voor het volledige exploitatieplan is een fasering samengesteld op basis van het aantal woningen per jaar. Deze fasering is in tabel 13 weergegeven. Er zijn 169 woningen gerealiseerd. In totaal worden er naar verwachting 367 woningen uitgegeven van 2022 tot en met 2028.

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.

| Fasering                 | Gerealiseerd | 2022     | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029     | Aantal     |
|--------------------------|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|
| Rijwoning sociaal (5,1m) | 42           | -        | 12        | 9         | 9         | 3         | 3         | 3         | -        | 80         |
| Rijwoning markt (5,4m)   | 34           | -        | 12        | 18        | 18        | 15        | 15        | 15        | -        | 127        |
| Rijwoning markt (5,7 m)  | 42           | -        | 8         | 3         | 3         | -         | -         | -         | -        | 55         |
| Patio                    | -            | -        | 6         | -         | -         | -         | -         | -         | -        | 6          |
| 2^1 geschakeld           | 16           | -        | 12        | 6         | 6         | -         | -         | -         | -        | 40         |
| 2^1 kap                  | 2            | -        | 16        | 5         | 5         | 9         | 9         | 9         | -        | 55         |
| 2^1 kap groot            | 21           | -        | -         | -         | -         | 4         | 4         | 4         | -        | 32         |
| Vrijstaand               | -            | -        | 6         | 5         | 5         | 5         | 5         | 5         | -        | 30         |
| Vrije kavel 275-450 m²   | 12           | -        | -         | -         | -         | 3         | 3         | 3         | -        | 21         |
| Vrije kavel 450-550 m²   | -            | -        | -         | -         | -         | 1         | 1         | 1         | -        | 4          |
| Vrije kavel 550-650 m²   | -            | -        | -         | -         | -         | 0         | 0         | 0         | -        | 1          |
| Vrije kavel >650 m²      | -            | -        | -         | -         | -         | 0         | 0         | 0         | -        | 1          |
| Appartement sociaal      | -            | -        | -         | 5         | 5         | 9         | 9         | 9         | -        | 38         |
| Appartement              | -            | -        | -         | 13        | 13        | 7         | 7         | 7         | -        | 46         |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>169</b>   | <b>-</b> | <b>72</b> | <b>63</b> | <b>63</b> | <b>56</b> | <b>56</b> | <b>56</b> | <b>-</b> | <b>536</b> |

Tabel 13 Fasering programma per jaar

## 5.6 Parameters

De gemeente gebruikt per 1-1-2022 een vaste interne rentevoet van 1,00% 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 3% 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 de boekwaarden van het exploitatieplan is € 9,6 mln. positief. De totale kosten in het gebied bedragen € 47,7 mln. conform de kostensoortenlijst in het Bro. De opbrengsten zijn op basis van de taxatie geraamd op € 67,8 mln.

| Financieel prijspeil          | Boekwaarde          | Raming              | Totaal              |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Kosten</b>                 | <b>€ 13.118.407</b> | <b>€ 34.612.327</b> | <b>€ 47.730.734</b> |
| Inbrengwaardes                | € 0                 | € 12.916.116        | € 12.916.116        |
| Slopen, saneren               | € 0                 | € 0                 | € 0                 |
| Bodem en nutsvoorzieningen    | € 4.848.792         | € 4.664.819         | € 9.513.611         |
| Bouwrijpmaken                 | € 751.220           | € 5.928.674         | € 6.679.894         |
| Woonrijpmaken                 | € 2.128.412         | € 7.980.577         | € 10.108.989        |
| Plankosten civiel             | € 1.720.116         | € 0                 | € 1.720.116         |
| Plankosten planbegel.         | € 2.081.107         | € 0                 | € 2.081.107         |
| Voorzieningen                 | € 0                 | € 0                 | € 0                 |
| Afdrachten                    | € 135.200           | € 3.122.142         | € 3.257.342         |
| Overige kosten                | € 612.157           | € 0                 | € 612.157           |
| Financiering                  | € 841.403           | € 0                 | € 841.403           |
| <b>Opbrengsten</b>            | <b>€ 22.744.851</b> | <b>€ 45.991.807</b> | <b>€ 67.839.918</b> |
| Gronduitgifte                 | € 22.744.851        | € 45.991.807        | € 67.839.918        |
| Bijdragen                     | € 0                 | € 0                 | € 0                 |
| <b>Saldo prijspeil</b>        | <b>€ 9.626.443</b>  | <b>€ 11.379.479</b> | <b>€ 20.109.183</b> |
| <b>Saldo EW per 1-1-2031</b>  |                     |                     | <b>€ 19.416.273</b> |
| <b>Saldo NCW per 1-1-2022</b> |                     |                     | <b>€ 16.246.668</b> |

Tabel 14 Resultaat

## 5.8 Exploitatiebijdrage

### Macro-aftopping

De opbrengsten zijn € 67,8 mln. op prijspeil en € 60,8 mln. netto contant per 1-1-2022.

De totale kosten bedragen € 47,7 mln. op prijspeil (zie tabel 14) en € 44,5 mln. netto contant per 1-1-2022. De gemeente kan niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). Dit is niet van toepassing op het onderhavige exploitatieplan. De opbrengsten zijn hoger dan de kosten dus kan de gemeente alle kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 44,5 mln. aan kosten verhalen. Per 1-1-2022 is 29% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 13,1 mln.

| <b>Macro aftopping kosten</b>              |                     |
|--|---------------------|
| Kosten                                     | € 44.548.046        |
| Aftrek: bijdrage gemeente                  | € 0                 |
| Aftrek: bijdrage provincie                 | € 0                 |
| Aftrek: bijdrage andere gebiedsexploitatie | € 0                 |
| Maximaal verhaalbaar                       | € 44.548.046        |
| Opbrengstcapaciteit                        | € 60.794.714        |
| <b>Netto te verhalen kosten</b>            | <b>€ 44.548.046</b> |
| factor                                     | 100%                |
| <b>Boekwaarde</b>                          | <b>€ 13.118.407</b> |
| Percentage gerealiseerd                    | 29%                 |

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 uitgifbare 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 uitgifbaar bouwperceel kan verschillen. In het geval van De Blauwe Zoom zijn er 14 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 m<sup>2</sup> uitgifbaar 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 m<sup>2</sup> 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             |
|------------------------------------|--------------------------|
| Rijwoning sociaal (5,1m)           | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Rijwoning markt (5,4m)             | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Rijwoning markt (5,7 m)            | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Patio                              | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| 2 <sup>^</sup> 1 geschakeld        | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| 2 <sup>^</sup> 1 kap               | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| 2 <sup>^</sup> 1 kap groot         | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Vrijstaand                         | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Vrije kavel 275-450 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Vrije kavel 450-550 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Vrije kavel 550-650 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Vrije kavel >650 m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup> uitgeefbr |
| Appartement sociaal                | m <sup>2</sup> bvo       |
| Appartement                        | m <sup>2</sup> bvo       |

Tabel 16 Basiseenheid per categorie niet gevonden in het model

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 (5,1m). De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,00. 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 (5,1m). Ter voorbeeld de categorie “2<sup>^</sup>1 kap geschakeld”. De netto contante waarde van de uitgifteprijs bedraagt € 755,22. De gewichtsfactor van deze uitgiftecategorie is € 755,22 / € 395,72 = 1,91. De gewogen eenheden worden bepaald door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor. Door het totaal oppervlakte in m<sup>2</sup> te vermenigvuldigen met de gewogen eenheid, wordt het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. In tabel 17 zijn de resultaten weergegeven.



| woningen                           | Basiseenheid             | Factor | Tot. Basiseenh. | Gew. Eenheden  |
|------------------------------------|--------------------------|--------|-----------------|----------------|
| Rijwoning sociaal (5,1m)           | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,00   | 8.911           | 8.911          |
| Rijwoning markt (5,4m)             | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,83   | 17.075          | 31.295         |
| Rijwoning markt (5,7 m)            | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,54   | 10.087          | 15.502         |
| Patio                              | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 0,46   | 1.523           | 708            |
| 2 <sup>^</sup> 1 geschakeld        | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,91   | 8.825           | 16.842         |
| 2 <sup>^</sup> 1 kap               | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,79   | 16.102          | 28.800         |
| 2 <sup>^</sup> 1 kap groot         | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,64   | 11.010          | 18.053         |
| Vrijstaand                         | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,28   | 12.263          | 15.751         |
| Vrije kavel 275-450 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 0,94   | 8.162           | 7.698          |
| Vrije kavel 450-550 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,19   | 2.411           | 2.861          |
| Vrije kavel 550-650 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> uitgeefbr | -      | -               | -              |
| Vrije kavel >650 m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup> uitgeefbr | 1,19   | 764             | 907            |
| Appartement sociaal                | m <sup>2</sup> bvo       | 0,83   | 1.497           | 1.245          |
| Appartement                        | m <sup>2</sup> bvo       | 3,60   | 1.403           | 5.057          |
| <b>Totaal</b>                      |                          |        | <b>100.031</b>  | <b>153.630</b> |

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 153.630 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 € 47,7 mln. bedragen op prijspeil (zie tabel 14) en € 44,5 mln. netto contant per 1-1-2022. De gemeente kan alle kosten verhalen (er is geen sprake van een macro aftopping). De gemeente kan dus maximaal € 44,5 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 € 44.548.046, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 153.630. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 289, 97.

#### **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;

- 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:

- 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;
- 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     | Expl.bijdrge        | Inbrengw            | Te betalen          |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| GEM DBZ                              | € 40.387.912        | € 11.768.423        | € 28.619.489        |
| Eig 1 (A.J. de Jong)                 | € 244.488           | € 52.725            | € 191.763           |
| Eig 3 (J.W. de Bruin)                | € 1.131.672         | € 306.500           | € 825.172           |
| Eig 5 (erven D. Ritmeester)          | € 391.813           | € 142.500           | € 249.313           |
| Eig 9 (A. Kleijn)                    | € 254.327           | € 53.625            | € 200.702           |
| Eig 10 (J. de Bruin / T.H.W. Visser) | € 214.175           | € 45.500            | € 168.675           |
| Eig 13A (JFG Property B.V.)          | € 293.589           | € 50.000            | € 243.589           |
| Eig 13B (J. Vlot)                    | € 239.463           | € 102.920           | € 136.543           |
| Eig 14 (T. Houweling)                | € 459.209           | € 82.800            | € 376.409           |
| Eig 18 (C. van der Aa)               | € 295.019           | € 71.280            | € 223.739           |
| Eig 19 (M.Muller)                    | € 271.415           | € 147.500           | € 123.915           |
| Eig 20 (B. de Jong)                  | € 364.963           | € 92.343            | € 272.621           |
| <b>Totaal</b>                        | <b>€ 44.548.046</b> | <b>€ 12.916.116</b> | <b>€ 31.631.930</b> |

Tabel 19 Exploitatiebijdrage per eigenaar

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

| Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage per woning |                           |
|--|---------------------------|
| Woningtype   | 2 <sup>1</sup> geschakeld |
| oppervlakte (m <sup>2</sup> )                      | 300                       |
| Factor   | 1,91                      |
| Aantal basiseenheden                               | 300                       |
| Gewogen eenheden                                   | 573                       |
| Bijdrage per gewogen eenheid                       | € 290                     |
| Bruto exploitatiebijdrage                          | € 166.019                 |
| Minus inbrengwaarde                                | € 0                       |
| <b>Netto exploitatiebijdrage</b>                   | <b>€ 166.019</b>          |

Tabel 20 Exploitatiebijdrage per woning