

**Exploitatieplan Groote Veen kern Eelde**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Exploitatieplan Groote Veen kern Eelde

## Inhoud

---

### Toelichting

#### Regels

- Kaart 1: Kaart van het exploitatiegebied
- Kaart 2: Kaart eigendomssituatie en grondverwerving
- Kaart 3: Grondgebruiksk kaart
- Kaart 4: Kaart sociale woningbouw
- Kaart 5: Categorieën grondopbrengsten

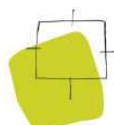
### Separaat bijgevoegd:

1. Programma van eisen
2. Taxatie inbrengwaarden en opbrengstpotentie
3. Omgevingsonderzoeken Groote Veen
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Beleidsplan openbare verlichting
6. Kwaliteitshandboek bomen
7. Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

14 december 2009

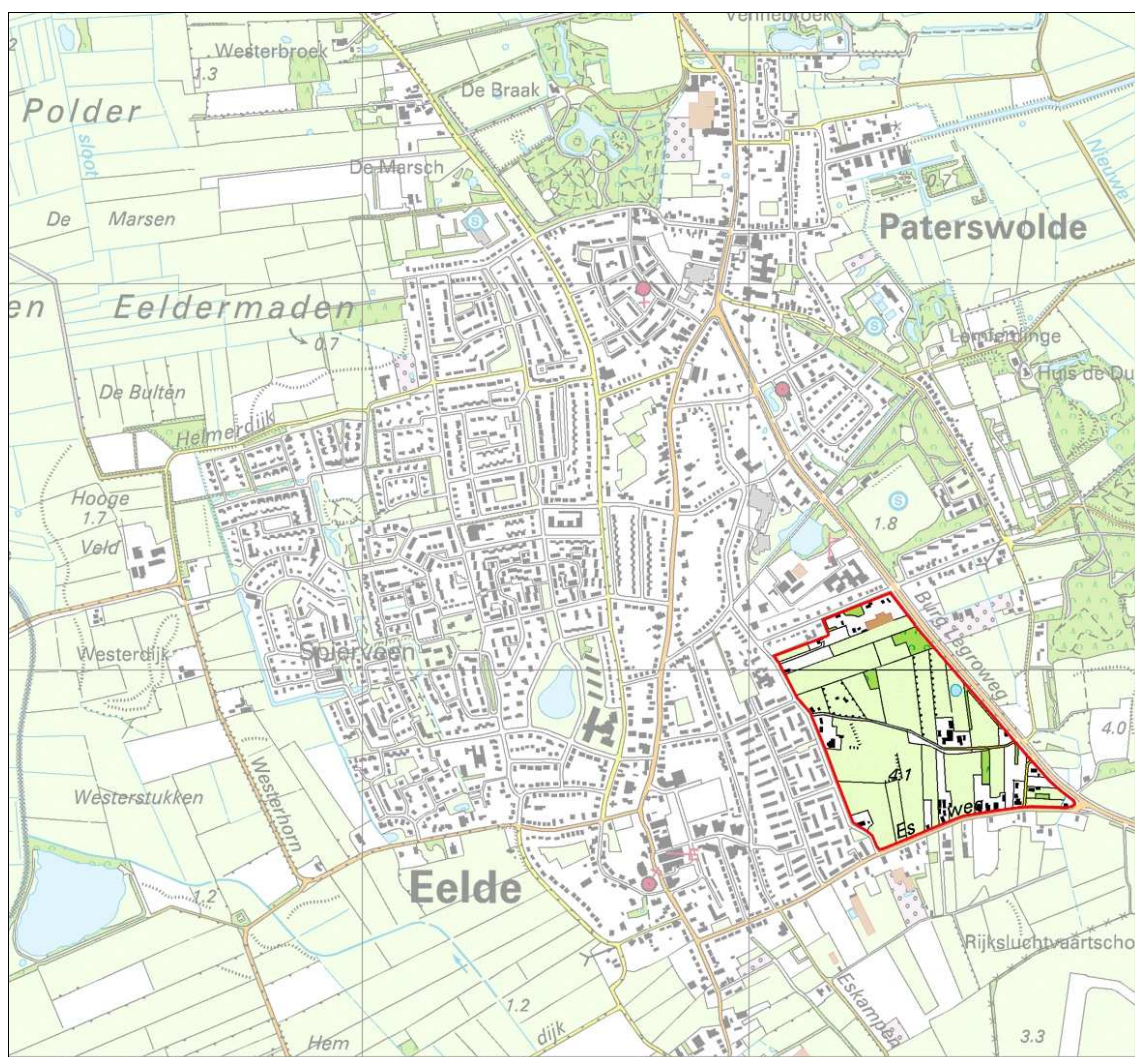
Projectnummer 247.00.07.40.01

---





# Overzichtskaart



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	9
1.3	Wettelijke basis exploitatieplan en koppeling met het bestemmingsplan Groote Veer kern Eelde	10
1.4	Doel en functie exploitatieplan	12
1.5	Begrenzing exploitatieplan	13
1.6	Grondeigenaren en te verwerven gronden	14
1.7	Actualisatie en eindafrekening	15
<b>2</b>	<b>Toelichting op de regels</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Toelichting op de kaarten</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Omschrijving werken en werkzaamheden</b>	<b>23</b>
4.1	Bouwrijp maken	23
4.2	Aanleg nutsvoorzieningen	24
4.3	Woonrijp maken	25
<b>5</b>	<b>Financieel</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	Ruimtegebruik	28
5.3	Eigendomssituatie	29
5.4	Programma	30
5.5	Grondgebruikanalyse	31
5.6	Bepaling opbrengstpotentie per eigenaar	32
5.7	Kosten	34
5.7.1	Algemeen	34
5.7.2	Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)	35
5.7.3	Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	36
5.7.4	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)	36
5.7.5	Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)	37
5.7.6	Bouw- en gebruiksrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	37
5.7.7	Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	37
5.7.8	Plankosten (artikel 6.2.4.f tot en met 6.2.4.j Bro)	37
5.7.9	Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	38
5.7.10	Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	38
5.7.11	Onvoorzien	38
5.8	Parameters	38
5.9	Planning	39

5.10	Resultaten	40
5.11	Maximaal te verhalen kosten	41
5.12	Berekening exploitatiebijdragen	41

# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding**

De gemeente Tynaarlo kan tot 2020 ongeveer 2.000 woningen realiseren, waarvan 400 aan vervangende nieuwbouw. Een deel van dit woningaantal, circa 200 woningen, zal worden gerealiseerd met het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde. Het bestemmingsplangebied bestaat circa 28 ha, waarvan circa 16,6 ha nieuw wordt ontwikkeld.

Middels een stedenbouwkundig ontwerp is invulling gegeven aan het plangebied Groote Veen. In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundige ontwerp juridisch verankerd.

## 1.2

### **Leeswijzer**

Dit exploitatieplan bestaat uit verschillende onderdelen. Net als een bestemmingsplan kent dit plan een toelichting en regels met bijbehorende kaarten. De kaarten hebben in veel gevallen net als de verbeelding (plankaart) van een bestemmingsplan een juridische betekenis, dan wel een toelichtende functie.

De opbouw van dit exploitatieplan is hetzelfde als die van het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde.

In de toelichting komen de volgende punten aan de orde:

- algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit, doel en functie van het exploitatieplan, begrenzing van het exploitatieplan, grondeigenaren en te verwerven gronden en de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
- een toelichting op de regels;
- een toelichting op de kaarten;
- een beschrijving van werken en werkzaamheden;
- het financieel kader.

Daarna volgen de regels en de hierbij horende kaarten en bijlagen.

Zoals aangegeven, wordt in dit exploitatieplan verwezen naar diverse kaarten. Deze zijn achter de regels van dit plan opgenomen. Kaart 1 geeft de begrenzing van het exploitatieplan Groote Veen kern Eelde weer binnen het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde.

Onderdeel van dit exploitatieplan zijn daarnaast de locatie-eisen en uitvoeringsregels. Deze zijn opgenomen in een afzonderlijk rapport Programma van

eisen, d.d. 31-07-2009 dat integraal deel uitmaakt van dit plan en onder andere dient als toetsingskader voor de bouwplannen en aanlegregels.

### 1.3

## **Wettelijke basis exploitatieplan en koppeling met het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde**

Hoofdstuk 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat over grondexploitatie. Dit hoofdstuk van de Wro bevat de artikelen 6.12 tot en met 6.25 en geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van alle exploitatieplannen in Nederland.

Artikel 6.12 van de Wro verplicht overheden om gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen één of meerdere exploitatieplannen vast te stellen. Wat een bouwplan is, staat omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1 Bro). Het opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning of een ander hoofdgebouw is een bouwplan. Een exploitatieplan zal daarom bij de vaststelling van veel bestemmingsplannen moeten worden overwogen.

Als uitzondering op bovengenoemde regel geldt dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Dit laatste kan het geval zijn als er voor de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst is gesloten met alle grondeigenaren over de financiële bijdragen.

Ook als het noodzakelijk wordt gevonden om eisen met betrekking tot fasering (of een tijdvak) of nadere eisen met betrekking tot de uitvoering en inrichting van het plangebied te stellen, kan de overheid een exploitatieplan vaststellen gelijktijdig met het bestemmingsplan.

Artikel 6.13 Wro geeft regels met betrekking tot de inhoud van een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten, alsmede een omschrijving van werken en werkzaamheden en een exploitatieopzet. Uit de Wro en het Bro valt voorts op te maken dat exploitatieplannen aan verdere eisen moeten voldoen.

Naast bovengenoemde verplichte onderdelen kan een exploitatieplan ook andere onderdelen bevatten. Om daadwerkelijk tot het gewenste eindbeeld te komen, kan het, zoals hierboven is aangegeven, noodzakelijk zijn om extra regels te stellen. Deze mogen betrekking hebben op:

- het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte: de uitvoering van deze werken en werkzaamheden waarbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht en dergelijke;

- de fasering van de uitvoering en/of het koppelen van de uitvoering aan bepaalde andere werkzaamheden;
- de uitvoerbaarheid in de zin dat het exploitatieplan ook regels kan bevatten over de woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particuliere opdrachtgeverschap (vrije kavelbouw). Een exploitatieplan mag de woningbouwcategorieën echter alleen regelen als in de bijbehorende planologische maatregel (het bestemmingsplan) een percentage gerelateerd aan het plangebied is opgenomen.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van het bestemmingsplan (of de planologische maatregel die het exploitatieplan volgt). In het kader van de procedure worden alle eigenaren geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen beroep instellen indien zij ook een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan gedurende de tijd dat dit ter inzage ligt. Indien er wijzigingen zijn aangebracht in het exploitatieplan dat ter inzage lag, kunnen zij daar ook beroep tegen instellen.

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. In de eerste plaats heeft het exploitatieplan tot gevolg dat er bij de bouwvergunning een exploitatiebijdrage wordt gevraagd aan bouwers, tenzij op het moment van de indiening van de bouwaanvraag is gebleken dat er reeds op andere wijze kostenverhaal heeft plaatsgevonden, dan wel dat dit verzekerd is. Ten tweede bepaalt artikel 44 sub g van de Woningwet dat een bouwvergunning moet worden geweigerd als de bouwaanvraag in strijd is met een exploitatieplan.

Daarnaast bestaat er een zogenaamde aanhoudingsmogelijkheid voor bouwvergunningen zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, om (onder meer) te voorkomen dat de gemeente met financiële tegenvallers wordt geconfronteerd.

Deze aanhoudingsplicht kan overigens (zonder voorbereidingsprocedure), onder nader in de Woningwet opgenomen voorwaarden door burgemeester en wethouders worden doorbroken.

Voor het totale gebied dat in het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde wordt ontwikkeld, is het noodzakelijk gevonden om met het oog op een sluitend kostenverhaal en het garanderen van de beoogde (kwalitatieve en kwantitatieve) doelen een exploitatieplan vast te stellen.

## 1.4

### **Doel en functie exploitatieplan**

De overheid bevordert een mooie en duurzame inrichting van stad en land. Zij stuurt door het stellen van regels en neemt ook zelf deel in de (her)ontwikkeling van locaties. Daarbij hoort ook een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie.

Om een locatie te ontwikkelen, moeten kosten worden gemaakt. Het begint met het maken van plannen en eindigt met de uitvoering van diverse werken en het in gebruik nemen van de locatie voor het doel dat in het ruimtelijk besluit (meestal een bestemmingsplan) wordt beschreven.

Bij locatieontwikkeling is het van belang wie de te ontwikkelen gronden in eigendom heeft. In Nederland kennen we het principe dat bezitters/eigenaren van de gronden die gronden zelf mogen ontwikkelen (zelfrealisatie), mits zij bereid en in staat zijn de vanuit het publiek belang gewenste vorm van uitvoering van het bestemmingsplan in acht te nemen. Grondexploitatie betekent in veel gevallen dat de bezitters van de gronden en de overheid wel tot overeenstemming moeten komen om deze te verwezenlijken, omdat er aan bepaalde vooraf gestelde eisen moet worden voldaan en bepaalde gronden in het ontwikkelproces ook van eigenaar zullen moeten veranderen (met name overname van openbare gronden). Hiervoor gelden sinds 1 juli 2008 nieuwe regels die zijn vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De rollen van de overheid (meestal een gemeente) en particuliere grondeigenaren (vaak ontwikkelaars) bij de realisering van plannen worden in de nieuwe Wro nader vormgegeven en er worden grenzen gesteld aan het stellen van eisen door de overheid.

Het exploitatieplan Groote Veen kern Eelde dient ertoe om:

1. de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunningen, dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in overeenkomsten welke worden gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan;
2. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie;
3. vast te leggen welke overige regels en verboden van toepassing zijn bij de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte én regels voor de uitvoering in acht worden genomen;

4. de percelen voor sociale woningbouw, waarvoor in het bestemmingsplan Grootte Veen kern Eelde een percentage van minimaal 33% over het aantal grondgebonden woningen is vastgesteld, vast te leggen en hiervoor regels te geven zodat de sociale woningbouw ook daadwerkelijk vorm kan krijgen.

## 1.5

### **Begrenzing exploitatieplan**

Het voorliggende exploitatieplan heeft betrekking op het totale te ontwikkelen gebied gelegen binnen het bestemmingsplan Grootte Veen kern Eelde van de gemeente Tynaarlo. Het exploitatiegebied is kleiner dan het gebied van het bestemmingsplan, omdat er geen kostenverhaal of nadere eisen noodzakelijk zijn voor de gebieden waar niets wordt ontwikkeld (met name bestaande woongebieden - WG-1 en sommige groengebieden).

Vanwege de ruimtelijke en financiële samenhang is er voor gekozen om het totale te ontwikkelen gebied in dit exploitatieplan mee te nemen.

Het exploitatiegebied dat is opgenomen in een exploitatieplan kan kleiner zijn dan het gebied van het bestemmingsplan, maar dit betekent niet dat het kostenverhaal daarom ook uitsluitend betrekking heeft op kosten die worden gemaakt in het plangebied zelf.

Zoals hiervoor reeds is vermeld, bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bevat alle kosten die noodzakelijkerwijs worden gemaakt om de locatie op een goede wijze tot ontwikkeling te laten komen. Dit kan betekenen dat er ook kosten moeten worden gemaakt buiten het plangebied en reeds gemaakte kosten voor ontwikkelingen buiten het plangebied waar het plangebied baat bij heeft, behoren ook te worden meegenomen in de exploitatieopzet. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde bovenplanse kosten. Men kan hierbij denken aan de verbetering van bestaande of de aanleg van nieuwe aansluitingen van wegen naar het plangebied. Deze kosten zouden zonder het plangebied in beginsel niet zijn gemaakt en het is dan ook logisch dat die worden meegenomen in de totale exploitatiebegroting.

Het exploitatiegebied heeft betrekking op alle nieuwe ontwikkelingen die zullen plaatsvinden in Grootte Veen. Dit zijn naast de gebieden die als Woongebied-2 zijn aangewezen ook veel openbare voorzieningen zoals wegen, groen en water. De begrenzing is aangegeven op kaart 1, waarop ook de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan Grootte Veen kern Eelde is opgenomen.

## 1.6

### **Grondeigenaren en te verwerven gronden**

Op dit exploitatieplan is de volgende uitgangssituatie van toepassing.

Het plangebied is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van andere eigenaren. De eigendomssituatie is weergegeven op kaart 2. Dit is een momentopname (8 december 2009). De gemeente is in onderhandeling met verschillende eigenaren over de overname van de grond.

Op één perceel hebben de huidige eigenaren aangegeven de geplande woningen zelf te willen realiseren. De gemeente was tevens van mening dat zelfrealisatie mogelijk is. Voor dit perceel is een exploitatieovereenkomst gesloten met de eigenaren. In de overige gevallen hebben de particulieren aangegeven niet geïnteresseerd te zijn zelf te realiseren of is de gemeente van mening dat zelfrealisatie niet mogelijk is.

De gemeente hanteert ten aanzien van openbare voorzieningen het beleid dat de ondergrond van deze voorzieningen in het bezit dient te zijn van de gemeente. Gezien de aard van het plan is het om technische redenen noodzakelijk dat de aanleg van het openbaar gebied in één bestek wordt voorbereid zodat riolering en afwatering, leidingen en stedenbouwkundige afwerking als één geheel worden uitgevoerd en er één partij verantwoording kan afleggen ten aanzien van het uitgevoerde werk. De gronden, bestemd voor openbare voorzieningen die in het bezit zijn van private partijen zal de gemeente daarom trachten deze gronden te verwerven.

Ingeval toch zelfrealisatie mogelijk is, zullen de gronden mogelijk pas na realisatie en goedkeuring door de gemeente worden overgedragen. De gronden waarop openbare voorzieningen zijn geprojecteerd, zijn aangegeven op de Grondgebruikkaart (kaart 3).

Indien de gemeente er niet in slaagt alle benodigde gronden minnelijk te verwerven, zal de gemeente ter verwerving van voormelde gronden haar publiekrechtelijk instrumentarium inzetten, waaronder haar bevoegdheden op grond van de Ontheffingswet. Dit geldt tevens voor die gevallen waarbij bij zelfrealisatie niet wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in het bestemmingsplan en dit exploitatieplan.

In verband met het beoogde tijdsplan van de realisatie van het gebied zal zo nodig gelijktijdig met de vaststelling van dit exploitatieplan en het bestemmingsplan een ontheffingsbesluit worden genomen.

De gemeente wenst alle percelen binnen dit exploitatiegebied te verwerven. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gronden voor openbare voorzieningen die in ieder geval na realisatie van de bestemmingen in gemeentelijk eigendom moeten zijn en het uitgeefbaar gebied dat de gemeente wenst te verwerven voor een goede planning en/of sturing.



Binnen de gronden beoogd voor openbare voorzieningen ligt de zogenaamde hoofdbouwroute. Deze is op de Grondgebruikskaart (kaart 3) aangegeven. Het is noodzakelijk dat de gemeente deze gronden voor aanvang van de uitvoering in bezit heeft, onder andere vanwege een goede verkeersafwikkeling van het bouwverkeer.

## 1.7

### **Actualisatie en eindafrekening**

Anders dan bij de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan, verplicht de Wro de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien.

De termijn vangt aan op de dag van inwerkingtreding van het exploitatieplan of indien een beroep is ingesteld op de dag dat de beslissing over het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Als er sprake is van een structurele herziening dan is de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij niet-structurele wijzigingen, is de uniforme voorbereidingsprocedure niet van toepassing, er bestaat geen beroepsmogelijkheid en de procedure eindigt met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan. Dit is het geval indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

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

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige bouwvergunning is verstrekt, tenzij hierover in een exploitatieovereenkomst andere afspraken zijn gemaakt.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen welke zijn voorzien in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro).

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.



# Toelichting op de regels

# 2

De regels van het exploitatieplan worden in het navolgende artikelsgewijs toelicht.

In de regels is een verbodstelsel opgenomen dat betrekking heeft op de uitvoering van werkzaamheden. De uitvoering mag niet worden gestart voordat aan bepaalde criteria is voldaan.

Daarnaast zijn de regels met name van belang voor de bouwvergunning. Op grond van artikel 44 lid 1 sub g van de Woningwet zal de bouwaanvraag voor een bouwplan (zoals verwoord in artikel 6.2.1 Bro) namelijk dienen te worden getoetst aan het exploitatieplan. Indien niet wordt voldaan aan de regels wordt geen bouwvergunning afgegeven of kan de bouw worden stilgelegd (als deze reeds is verleend).

Naast deze regels kent dit exploitatieplan uiteraard ook andere handhavingsmiddelen doordat de feitelijke uitvoering wordt getoetst aan de gestelde kwaliteitscriteria. Wanneer niet wordt voldaan aan alle eisen zal in het kader van de exploitatieopzet verrekening kunnen plaatsvinden of geen (dan wel een lagere) vergoeding worden gegeven voor het uitvoeren van openbare werken. Indien overeenkomsten zijn opgesteld, zal in dat kader uiteraard ook een boeteclausule kunnen worden opgenomen.

Daarnaast kunnen bepaalde handelingen strafbaar worden gesteld. Dat is in dit exploitatieplan ook gebeurd.

## **Begrippen (artikel 1)**

In dit artikel zijn de relevante begrippen omschreven.

## **Koppeling en fasering (artikel 2)**

De ontwikkeling van Groote Veen vormt een complexe opgave. Voor een goed verloop van de ontwikkeling zijn afspraken nodig over de voorwaarden voordat bepaalde werken kunnen worden uitgevoerd of er gebouwd kan worden. Daarom zijn (onder andere) in artikel 2 zogenaamde koppelings- of faseringsregels opgenomen. Deze regels zijn gekoppeld aan het Programma van eisen

De gemeente heeft een planning voor het bouwrijp maken, het bouwen en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in paragraaf 5.9 is opgenomen.

Voor een goede uitvoering is het noodzakelijk dat de grond eerst bouwrijp is gemaakt en bovendien alle bouwwegen (inclusief de daarin opgenomen ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen) zijn aangelegd voordat met het bouwen wordt gestart. Gebeurt dit niet dan kunnen onder meer percelen en aansluitingen verkeerd worden aangelegd. Met het oog daarop zijn de regels in artikel 2, lid 1 en 2 gesteld.

Voor Groote Veen is met name van belang dat de bouwstroom voortgang vindt zodat de hinder per gebied zo kort mogelijk duurt en er geen gebieden braak blijven liggen. Met het oog daarop zijn in lid 3 regels gesteld ten aanzien van de termijnen van uitvoering van de bouw en aanleg. Deze regels zijn er voor bedoeld dat alle bouw en dus ook de hinder binnen een reëel tijdsbestek wordt afgerond zodat tegen het einde van de planperiode het openbaar gebied definitief kan worden ingericht.

Ervan uitgaande dat dit bestemmingsplan binnen hooguit 9 tot 10 jaar wordt voltooid, is het van belang dat binnen 6 jaar na het van kracht worden van dit plan een aanvraag van een bouwvergunning is ingediend. Op die manier kan de bouw binnen 9 jaar worden afgerond en kan in het laatste jaar het plangebied definitief worden opgeleverd. Indien niet binnen 6 jaar wordt aangevangen met de bouwplannen is het voor de gemeente duidelijk dat ingrijpen noodzakelijk is.

### **Eisen voor de werken en werkzaamheden (artikel 3)**

Dit artikel bevat kwalitatieve eisen voor een deel van de in hoofdstuk 4 omschreven werken en werkzaamheden. Hierbij wordt voor onder andere de aanleg van kabels en leidingen, de riolering, de inrichting van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van gronden (inclusief de waterhuishouding) verwezen naar het Programma van eisen, dat een bijlage vormt bij het onderhavige exploitatieplan en dat is gedefinieerd in de regels bij dit plan. Deze uitwerking bevat tevens de ontwerp- en materiaaleisen ten behoeve van de werkzaamheden zoals die zijn benoemd in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 4)**

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden en de processen die hiertoe dienen te worden gevolgd. De regeling kent een verbodstelsel op uitvoering voordat alle bestekken zijn goedgekeurd.

Daarnaast bevat dit artikel de Europese aanbestedingsregels die voor overheden gelden en die ook van toepassing zijn op werken die in het kader van dit plan worden uitgevoerd.

Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering en overdracht. Hierin staat omschreven op welke wijze de gemeente wil zeker stellen dat de kwaliteit van het uitgevoerde werk voldoet aan de eisen zoals omschreven in het Programma van eisen. Voordat dit is aangetoond, zullen de desbetreffende gronden door de gemeente niet worden geaccepteerd voor overdracht en zal geen afrekening plaatsvinden ten aanzien van gemaakte kosten.

### **Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (Woningbouwcategorieën) (artikel 5)**

#### **Sociale woningbouw**

In het bestemmingsplan is bepaald dat er 33% sociale woningbouw, gerekend over het aantal grondgebonden woningen, moet worden gerealiseerd. Dit wordt in dit exploitatieplan uitgewerkt.

De kaart Sociale woningbouw (kaart 4) is opgesteld op basis van de ontwerpverkevelingsschets. Op deze kaart zijn de locaties van de sociale woningbouw exact opgenomen. Overeenkomstig het beleid van de gemeenteraad is de sociale woningbouw niet op één locatie geconcentreerd, maar verspreid over het gebied. Binnen deze locaties is het aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen aangegeven. Het idee hierbij is dat hoekwoningen als koopwoningen worden uitgegeven en tussenwoningen als huurwoningen. Tevens zijn twee gebieden aangewezen waar alleen sociale koopwoningen worden gerealiseerd.

In artikel 5 zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op deze kaart. De regels geven aan dat ter plaatse het aantal sociale koop- en huurwoningen moet worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen. Daarbij kan worden afgeweken van de plaats van de sociale woningbouw en de verdeling tussen sociale huur- en koopwoningen. Van het aantal kan alleen worden afgeweken, indien het volgens het bestemmingsplan te realiseren percentage wordt gehaald.

#### **Particulier opdrachtgeverschap**

Er zijn geen regels met betrekking tot de plek van te realiseren kavels van particulier opdrachtgeverschap opgenomen in dit exploitatieplan, omdat de gemeente voldoende eigen grond in eigendom heeft om het door de gemeenteraad gewenste percentage te realiseren.

### **Algemene ontheffingsregels (artikel 6)**

Het plan kent een aantal algemene ontheffingsregels. De criteria spreken hierin voor zich.

### **Verbodsbepaling (artikel 7)**

Artikel 7 bevat een algemene verbodsbepaling. Het betreft een verbod om te handelen in strijd met de in artikel 4 en met 5 opgenomen regels met betrekking tot het uitvoeren van werken en werkzaamheden en de uitvoerbaarheid ten aanzien van de woningbouwcategorieën.

### **Slotbepaling (artikel 8)**

Dit artikel beschrijft de naam waaronder de regels worden aangehaald.

# Toelichting op de kaarten

# 3

In hoofdstuk 1 is reeds verwezen naar kaarten voor de begrenzing van het exploitatiegebied en de door de gemeente beoogde grondverwerving. De functie van alle kaarten wordt in het navolgende toegelicht.

## **Kaart 1 Kaart van het exploitatiegebied**

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatieplan Groote Veen kern Eelde aan. De betekenis is met name dat binnen deze begrenzing bouwplannen moeten worden getoetst aan dit plan en kostenverhaal plaatsvindt op basis van dit exploitatieplan.

Op de kaart is de begrenzing van het bestemmingsplan opgenomen voor een totaaloverzicht van het te ontwikkelen gebied en te handhaven gebieden.

## **Kaart 2 Kaart eigendomssituatie en grondverwerving**

Deze kaart geeft de eigendomssituatie weer zoals die was op het moment dat dit plan werd aangeboden aan burgemeester en wethouders (8 december 2009).

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. De kaart heeft in dit opzicht slechts een informatieve functie.

Daarnaast geeft de kaart een overzicht van de gebieden die de gemeente wenst te verwerven. De verwerving van de bouwweg is (op korte termijn) noodzakelijk om de uitvoering snel te kunnen realiseren en het bouwverkeer goed te kunnen afwickelen.

Tevens is aangegeven voor welk deel van het exploitatiegebied de gemeente een anterieure exploitatieovereenkomst heeft gesloten met de eigenaren.

## **Kaart 3 Grondgebruiksk kaart**

Deze kaart geeft het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen en een differentiatie binnen het openbaar gebied. Op deze kaart is de hoofdontsluiting voor het bouwverkeer ook expliciet aangegeven.

Deze kaart is een visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Als ondergrond komt deze kaart in enkele andere kaarten terug. Wat betreft het

openbaar gebied geldt dat deze kaart in samenhang met het Programma van eisen, artikel 3 en 4 van de regels en de overige bijlagen bij dit exploitatieplan een totaalpakket aan eisen en regels geeft waar degenen die deze gronden in ontwikkeling nemen zich aan dienen te houden.

#### **Kaart 4 Sociale woningbouw**

Op deze kaart zijn de locaties en aantallen van de in het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde opgenomen sociale woningbouwcategorieën weergegeven.

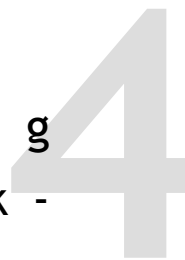
Doelstelling van het plan is onder andere een gelijkmatig over het plangebied verdeelde sociale woningbouw te realiseren. In het bestemmingsplan is aangegeven dat dit percentage ten minste 33% dient te zijn, gerekend over het aantal grondgebonden woningen. Dit percentage is uitgewerkt op deze kaart. De locaties voor de sociale huur- en koopwoningen zijn exact aangegeven waarbij per locatie de aantallen koop- en huurwoningen zijn aangegeven die dienen te worden gerealiseerd overeenkomstig artikel 5 van de regels. Zie ook de toelichting op artikel 5 van de regels.

#### **Kaart 5 Categorieën grondopbrengsten**

Op de kaart categorieën grondopbrengsten staan de diverse categorieën weergegeven waartussen de onafhankelijk taxateur onderscheid heeft gemaakt bij de taxatie van de grondopbrengsten. De taxatie van de opbrengstpotentie van het project Groote Veen is opgenomen als bijlage bij dit exploitatieplan. Tevens corresponderen de op deze kaart weergegeven categorieën met de tabellen opgenomen in paragraaf 5.4 en 5.6 van dit exploitatieplan waarbinnen het programma van Groote Veen en de opbrengstpotentie per eigenaar wordt toegelicht.



# Omschrijving werken en werk- zaamheden



## 4.1

### **Bouwrijp maken**

In de bouwrijpfase wordt het terrein geschikt gemaakt voor de bouwactiviteiten. De bouwrijpfase bestaat uit de volgende onderdelen: verwijderen bestaande inrichting, grondwerkzaamheden, aanleggen riolering, het bouwrijp aanleggen van de wegen en overige werkzaamheden.

#### **Verwijderen bestaande inrichting**

Bij het verwijderen van de bestaande inrichting moet worden gedacht aan het verwijderen van opstallen (met name schuren en/of stallen), hekwerk, verharding, bomen/boschages en vervuilingen. Enkele bomen in het plangebied zullen worden behouden. Tevens zullen een aantal kabels en leidingen in het gebied moeten worden verlegd.

#### **Grondwerk**

In het gebied is een aanzienlijk hoogteverschil aanwezig. Ten zuiden van de Veenweg ligt het gebied plaatselijk 2 m hoger dan ten noorden van de Veenweg. De vijver is gesitueerd op het laagste punt ten noorden van de Veenweg. De grond die vrijkomt uit het ontgraven van de vijver zal worden gebruikt voor het ophogen van de kavels. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. In het plangebied komt teelaarde, zand en leem vrij. Een gedeelte van het vrijkomende zand is van voldoende kwaliteit om het toe te passen als zand voor zandbed. Het overige vrijkomende zand zal worden verwerkt voor het ophogen van de kavels. Het leem dat vrijkomt, zal worden verwerkt in de bodem en het talud van de vijver en de wadi. Vrijkomende teelaarde zal ook worden verwerkt in de kavels. Afhankelijk van de snelheid van de grondverwerving bestaat de mogelijkheid dat de vijver niet direct kan worden aangelegd. Daarom zal er een tijdelijke vijver worden aangelegd op een perceel ten oosten van de toekomstige vijver om in de benodigde waterberging te voorzien. De vrijkomende grond zal worden verwerkt in het zuidelijk plangebied. Als er gestart gaat worden met de aanleg van het noordelijk deel zal deze vijver worden gedempt.

#### **Riolering**

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dit wil zeggen dat het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd door middel van een

dwa-riolering en het regenwater op een ander systeem wordt afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt onder vrijval afgevoerd naar een rioolgemaal in het midden van het gebied. Vanuit het rioolgemaal wordt het afvalwater middels een persleiding naar het noorden verpompt waar het zal worden aangesloten op het vrijval rioolstelsel Eelde. Afhankelijk van de snelheid van de grondverwerving bestaat de mogelijkheid dat eerst een tijdelijk pomp-gemaal ten zuiden van de Veenweg worden aangelegd waarna het huishoudelijke afvalwater via een persleiding langs de Veenweg naar de Wolfhorn wordt gepompt.

Voor de opvang van het regenwater is ten noorden van de Veenweg een regenwaterriool ontworpen. Deze wordt onder vrij verval afgevoerd naar de vijver. Voor het gedeelte ten zuiden van de Veenweg is er voor gekozen om het regenwater oppervlakkig af te voeren. Daarvoor worden de wegen uitgevoerd met een gootconstructie. Het regenwater wordt via de goot afgevoerd naar de wadi. In de bouwrijpfase worden de wegen ten zuiden van de Veenweg op eenzijdig afschot gelegd en wordt het regenwater via greppels afgevoerd naar de wadi en de vijver. In eerste instantie zal het regenwater mogelijk worden afgevoerd op de tijdelijke vijver.

De vijver dient als bergingsvijver en heeft een streefpeil van circa 0,4 m +N.A.P. Door de onderlaag af te dichten met leem zal de interactie met het grondwater beperkt blijven. De afvoer van de bergingsvijver vindt plaats door middel van het aanbrengen van een stuw nabij de Burgermeester Legroweg.

Verder zal het bestaande bergingsbezinkriool aan de Wolfhorn deels moeten worden verlegd ten behoeve van de realisatie van het plan.

### **Wegen**

In de bouwrijpfase worden van alle toekomstige verhardingen de wegcunetten ontgraven en de funderingen (zand en menggranulaat) aangelegd. De rijbanen worden verhard met gebakken klinkers. De verharding van de parkeerplaatsen, fiets- en wandelpaden et cetera worden in deze fase nog niet gerealiseerd.

### **Inrichting/overige werkzaamheden**

De autobrug naar de multifunctionele accommodatie (MFA) wordt in de bouwrijpfase aangelegd. Het gehele terrein wordt afgewerkt en ingezaaid.

## **4.2**

### **Aanleg nutsvoorzieningen**

In het exploitatiegebied worden in de bouwrijpfase tevens de gebruikelijke kabels en leidingen aangelegd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan gasleidingen, waterleidingen, stroomleidingen, cai-leidingen en eventueel glasvezel.

### **4.3**

#### **Woonrijp maken**

In de woonrijpfase wordt het terrein geschikt gemaakt voor definitief gebruik. De woonrijpfase bestaat uit de volgende onderdelen: het woonrijp maken van de wegen en het realiseren van de definitieve inrichting en overige werkzaamheden.

##### **Wegen**

De wegen worden in het juiste profiel gebracht en de definitieve verharding (gebakken klinkers) en de gootconstructie worden aangebracht. Bij de overige paden/parkeerplaatsen et cetera wordt direct de definitieve verharding aangebracht. Voor de fietspaden, wandelpaden en de parkeerplaatsen is dit een verharding van betonsteen. De Veenweg wordt hoofdzakelijk gebruikt als wandelpad en zal worden uitgevoerd als asfaltweg. De bestaande Esweg wordt uitgevoerd met een stille deklaag. De noodweg naar de MFA wordt voorzien van ritterplaten of een vergelijkbaar materiaal.

##### **Inrichting/overige werkzaamheden**

In de woonrijpfase zullen de verlichting, bebording, bomen en beplanting worden aangebracht. De wadi zal worden aangekleed en de pieren in de vijver zullen worden gerealiseerd. In de vijver zal riet worden aangeplant. Tevens zullen er twee spelaanleidingen worden gerealiseerd en andere inrichtingselementen. Hierbij kan worden gedacht aan tafels, bankjes, afvalbakken en dergelijke. De fietsbrug naar de MFA zal eveneens in de woonrijpfase worden gerealiseerd.

Vorengenoemde werken en werkzaamheden zijn nader beschreven in het Programma van eisen dat is opgenomen als bijlage bij dit exploitatieplan.



# Financieel 5

## 5.1

### Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de financiële component van dit exploitatieplan behandeld. Een van de doelen van dit exploitatieplan is het leggen van de noodzakelijke publiekrechtelijke basis voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunningen, dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in overeenkomsten welke worden gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

Het kostenverhaal geschiedt op basis van aan de gemeente te betalen exploitatiebijdragen wanneer grondeigenaren het overeenkomstig deel van het in het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde en dit exploitatieplan beschreven bouwprogramma realiseren op hun grondgebied. De raming van de door de gemeente te maken en reeds gemaakte kosten is opgenomen in de exploitatieopzet Groote Veen die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- a. een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- b. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- c. een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- d. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- e. zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen.
- f. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Bovengenoemde punten d en e zijn tevens nader uitgewerkt in artikel 2 van de regels behorende bij dit exploitatieplan.

Op basis van het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde zijn door een onafhankelijk taxateur de opbrengsten voor het exploitatiegebied bepaald (opgenomen in de bijlagen). Per eigenaar binnen het exploitatiegebied is vervolgens de hoogte van de opbrengstpotentie van het grondeigendom bepaald. Conform artikel 6.18 van de Wro geschiedt dit op basis van gewogen eenheden, die bij wijziging van de invulling van het gebied naverrekening mogelijk maken. Per eigenaar wordt op basis van de gewogen eenheden het aandeel binnen de totale opbrengstpotentie van het plan bepaald. Op basis van deze verhouding wordt het aandeel van de te verhalen kosten per eigenaar berekend. Hierbij geldt dat de gemeente niet meer kosten kan verhalen dan dat er opbrengsten

worden gegenereerd (macro-aftopping). De rekenkundige fictie hierbij is dat de gemeente zelf het gehele gebied ontwikkelt als ware zij de enige grondeigenaar.

In tabel 5.1 staan de algemene plangegevens weergegeven.

Tabel 5.1 Inventarisatie algemene gegevens

Omschrijving	Gegevens
Naam bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde
Naam exploitatieplan:	Exploitatieplan Groote Veen kern Eelde
Datum berekening:	8 december 2009
Auteurs:	Mr. A.J. Meeuwissen - BügelHajema Adviseurs Ing. R. Anedda - Estheticon .....
Gemeente:	Tynaarlo
Complexnummer:	G. 26
Complexnaam:	Groote Veen - Eelde
Complexonderdeel:	Gehele Complex
Projectnaam:	Groote Veen - Eelde
Projectnummer:	247.00.07.40.01
Projectmanager:	Mevrouw G.H. de Boer
Bestandsnaam van de berekening:	GREX exploitatieplan Groote Veen 8-12-2009 DEFINITIEF.xls
Kaart van het exploitatiegebied:	Kaart 1
Kaart eigendomssituatie en grondverwerving:	Kaart 2
Grondgebruikskaat	Kaart 3
Kaart sociale woningbouw:	Kaart 4
Categorieën grondopbrengsten	Kaart 5
Status:	Definitief

## 5.2

### Ruimtegebruik

Het bestemmingsplangebied van Groote Veen is circa 28 ha groot. De te handhaven elementen vertegenwoordigen gezamenlijk een oppervlak van circa 11,4 ha. Hieronder vallen onder andere een aantal percelen met opstal, de Burgemeester Legroweg en de Esweg en beeldbepalende groene elementen. Het exploitatiegebied is hiermee circa 16,6 ha groot. Het gebied wordt ruwweg begrensd door de volgende wegen: de Wolfhorn (west) de Esweg (zuid) en de Burgemeester Legroweg (oost). Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een aantal percelen ten zuiden van de Zevenhuizerweg. De exacte exploitatiegrens staat weergegeven op kaart 1 van dit exploitatieplan.

Momenteel is het gebied binnen de exploitatiegrens in gebruik als agrarische grond. Er zijn geen opstallen binnen het exploitatiegebied aanwezig anders dan een aantal te slopen schuren. In het kader van het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde zal het gebied worden ontwikkeld als woongebied. Hiertoe zullen circa 200 woningen worden gerealiseerd binnen diverse markt-

segmenten. Het woongebied wordt ingevuld met sociale woningbouw (huur en koop), particulier opdrachtgeverschap en projectmatig ontwikkelde grondgebonden woningen en appartementen. Tevens is een ruimtebeslag van circa 1,5 ha gereserveerd voor een multifunctionele accommodatie (MFA) waarbinnen onder andere scholen en sportvoorzieningen worden gerealiseerd.

Het plan is ruim opgezet. De gemeente hecht een belangrijke waarde aan het dorps karakter van het gebied en stelt tevens duurzaamheid binnen het gebied centraal. Andere gebiedsbepalende factoren zijn de historische waarden binnen het gebied, waaronder de scheiding tussen het noordelijk plandeel (veenlandschap) en het zuidelijk plandeel (eslandschap) door de Veenweg, de koppeling met de oostelijk gelegen landgoederenzone en het oplossen van de lokale waterproblematiek.

Al deze factoren hebben in meerdere sessies, waarbij tevens de bevolking is betrokken, geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp dat als bijlage bij dit exploitatieplan is opgenomen. Het bestemmingsplan, opgesteld overeenkomstig dit stedenbouwkundig ontwerp, vormt vervolgens de publiekrechtelijke basis voor de te realiseren ontwikkelingen en de ruimtelijke en programmatische basis voor dit exploitatieplan.

In tabel 5.2 is het globale toekomstige ruimtegebruik binnen het plangebied weergegeven.

Tabel 5.2. Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlak (ha)	Perc.	Toelichting
<b>Bestemmingsplangebied</b>	<b>28 ha</b>		<b>Bestemmingsplangebied</b>
Te behouden elementen	11,4 ha		Bestaande percelen, groen, infra
<b>Exploitatiegebied</b>	<b>16,6 ha</b>	<b>100,00%</b>	<b>Exploitatiegebied</b>
Woongebied	7,2 ha	43,75%	Uitgeefbaar
Maatschappelijke voorzieningen	1,5 ha	9,06%	Uitgeefbaar
Wegen, paden, parkeren	2,2 ha	13,18%	Openbaar gebied
Groen	4,1 ha	24,83%	Openbaar gebied
Water	1,5 ha	9,19%	Openbaar gebied

### 5.3

#### Eigendomssituatie

Buiten de gemeente Tynaarlo hebben nog vijf andere eigenaren een grondpositie binnen het plan Groote Veen. Op de kaart eigendomssituatie en grondverwerving, opgenomen als kaart 2 bij dit exploitatieplan staan de diverse eigendommen aangegeven. In de legenda hebben de diverse eigenaren allemaal een codering (A tot en met F) toegewezen gekregen die correspondeert

met de eigendommen op de kaart. In alle tabellen in dit hoofdstuk die betrekking hebben op de diverse grondeigenaren is de overeenkomstige codering opgenomen. De gemeente is hierin vertegenwoordigd met de code 'E'.

In tabel 5.3 is per eigenaar de eigendomssituatie weergegeven.

De eigendomssituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen naarmate de grondverwerving door de gemeente vordert uiteraard nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk zijn dan ook de exploitatiebijdragen per opbrengstcategorie, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de bouwvergunning betaalt. Dit is afhankelijk van het aantal gewogen basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden). Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente bij standopname 8 december 2009 de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied. Ten aanzien van een aantal percelen heeft de gemeente reeds een koopovereenkomst gesloten, maar heeft de uiteindelijke overdracht nog niet plaatsgevonden. Deze gronden worden in dit exploitatieplan toegerekend aan de gemeente.

Tabel 5.3. Eigendomssituatie

Eigenaar	Totaal opp. (m <sup>2</sup> )	Totaal eigendom percentage
Eigenaar A	9.550	5,77%
Eigenaar B	24.190	14,61%
Eigenaar C	2.335	1,41%
Eigenaar D	1.522	0,92%
Eigenaar E	126.435	76,36%
Eigenaar F	1.548	0,93%
<b>Totaal</b>	<b>165.580</b>	<b>100%</b>

## 5.4

### Programma

In het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde wordt aangegeven welke gronden binnen het plangebied op welke wijze worden bestemd en welke woningaantallen binnen welk gebied worden toegestaan, alsmede de percentages ten aanzien van sociale woningbouw. Binnen het exploitatieplan is verder een onderscheid gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen en is tevens de exacte locatie op de kaart aangegeven.

Conform artikel 5, lid 2 van dit exploitatieplan heeft het college van burgermeester en wethouders de wijzigingsbevoegdheid de aantallen, alsmede de exacte locatie van de sociale woningbouw aan te passen, met inachtneming



van hetgeen is gesteld in het bestemmingsplan. Wanneer de opbrengstpotentie per eigenaar op basis van de aangepaste verkaveling nog steeds op basis van dezelfde gewogen eenheden kan worden bepaald, is er geen sprake van een structurele herziening. In dit geval is ook niet de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing en staat de mogelijkheid niet open in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op de Grondgebruikskaart en de kaart Sociale woningbouw, opgenomen als kaart 3 en 4 bij dit exploitatieplan staan de diverse uitgeefbare gebieden weergegeven, alsmede de exacte locatie van de sociale woningbouw. Het bestemmingsplan geeft per gebied weer hoeveel woningen hier mogen worden gerealiseerd.

De opbrengsten voor het gebied zijn getaxeerd door een onafhankelijk taxateur op basis van de mogelijkheden in het bestemmingplan en de verdere uitwerking binnen dit exploitatieplan. Hierbij is de zogenaamde residuele methode gehanteerd. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage. In tabel 5.4 is een overzicht van het geprognosticeerde bouwprogramma en de bijbehorende grondopbrengsten weergegeven. De door de taxateur gehanteerde categorieën corresponderen met Kaart 5 categorieën opbrengsten.

Tabel 5.4. Programma, prijspeil 1 januari 2010

Categorie	Omschrijving	Aantal eenheden	Grondopbrengst prijspeil 1-1-2010
Categorie 1	Kavelverkoop gebied 1	3.343 m <sup>2</sup>	€ 164
Categorie 2	Kavelverkoop gebied 2	4.020 m <sup>2</sup>	€ 182
Categorie 3	Sociale koop gebied 3	1.353 m <sup>2</sup>	€ 208
Categorie 4	Sociale koop gebied 4	1.138 m <sup>2</sup>	€ 226
Categorie 5	Kavelverkoop gebied 5	15.222 m <sup>2</sup>	€ 200
Categorie 6	Kavelverkoop gebied 6	6.179 m <sup>2</sup>	€ 210
Categorie 7	Kavelverkoop gebied 7	5.342 m <sup>2</sup>	€ 190
Categorie 8	Kavelverkoop gebied 8	7.528 m <sup>2</sup>	€ 224
Categorie 9	Kavelverkoop gebied 9	12.463 m <sup>2</sup>	€ 216
Categorie 10	Kavelverkoop gebied 10	6.428 m <sup>2</sup>	€ 204
Categorie 11	Appartementen	14 st	€ 1.060.000
Categorie 12	Sociale koop	18 st	€ 39.500
Categorie 13	Sociale huur	31 st	€ 24.000
Categorie 14	Multifunctionele accommodatie	15.000 m <sup>2</sup>	€ 116
<b>Totaal</b>			

## 5.5

### Grondgebruikanalyse

Voor het bepalen van de exploitatiebijdragen is het van belang inzicht te verkrijgen in het door middel van het bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde voorgeschreven grondgebruik per eigenaar. In tabel 5.5 is per eigenaar de op-

pervlakteverdeling aangegeven, onderscheid makend in gronden bedoeld voor woningbouw, maatschappelijke voorzieningen (beide uitgeefbaar), verharding, groen en water (openbaar gebied). Evenals de eigendomssituatie betreft dit een momentopname. Wanneer gedurende het project de eigendomssituaties wijzigen, heeft dit uiteraard gevolgen voor de grondgebruiksanalyse.

Tabel 5.5. Grondgebruiksanalyse

Eigenaar	Wonen opp. (m <sup>2</sup> )	Maatschappelijk opp. (m <sup>2</sup> )	Verharding opp. (m <sup>2</sup> )	Groen opp. (m <sup>2</sup> )	Water opp. (m <sup>2</sup> )	Totaal opp. (m <sup>2</sup> )
Eigenaar A	3.993	0	2.438	3.119	0	9.550
Eigenaar B	395	8.703	870	4.335	9.887	24.190
Eigenaar C	1.508	0	411	416	0	2.335
Eigenaar D	1.522	0	0	0	0	1.522
Eigenaar E	64.800	6.297	17.909	33.085	4.344	126.435
Eigenaar F	223	0	191	155	979	1.548
<b>Totaal</b>	<b>72.441</b>	<b>15.000</b>	<b>21.819</b>	<b>41.110</b>	<b>15.210</b>	<b>165.580</b>

## 5.6

### **Bepaling opbrengstpotentie per eigenaar**

Artikel 6.18 van de Wro schrijft voor dat de te verhalen kosten per eigenaar naar verhouding van de opbrengstpotentie van de grond in de toekomstige situatie zal geschieden op basis van gewogen eenheden. Dit maakt het mogelijk bij wijzigende eigendomsverhoudingen en verschuivingen in het bouwprogramma op een transparante en vastgestelde wijze de exploitatiebijdragen te herberekenen.

In paragraaf 5.4 is de grondopbrengst per eenheid getaxeerd voor iedere opbrengstcategorie. Vervolgens is op basis van de grondgebruiksanalyse, de Grondgebruikkaart en de Kaart sociale woningbouw, opgenomen als kaart 3 en 4 bij dit exploitatieplan, het programma per eigenaar bepaald. Dit programma is vervolgens in de tijd gezet, aansluitend bij de gewenste planning van de gemeente. In tabel 5.6 is het programma per eigenaar weergegeven.

Tabel 5.6. Programma per eigenaar

Omschrijving	Aantal	2e helft 2010		1e helft 2011		2e helft 2011		1e helft 2012		2e helft 2012		1e helft 2013		2e helft 2013	
<b>Eigenaar A</b>															
Categorie 2	Kavelverkoop gebied 2	2.391,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 12	Sociale koop	3,5	st												100%
Categorie 13	Sociale huur	7,0	st												100%
<b>Eigenaar B</b>															
Categorie 4	Sociale koop gebied 4	395,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 14	Multifunctionele accommodatie	8.703,0	m <sup>2</sup>							100%					
<b>Eigenaar C</b>															
Categorie 8	Kavelverkoop gebied 8	151,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 10	Kavelverkoop gebied 10	612,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 12	Sociale koop	1,5	st												100%
Categorie 13	Sociale huur	4,0	st												100%
<b>Eigenaar D</b>															
Categorie 8	Kavelverkoop gebied 8	1.522,0	m <sup>2</sup>												100%
<b>Eigenaar E</b>															
<b>De Gemeente Tynaarlo</b>															
Categorie 1	Kavelverkoop gebied 1	3.343,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 2	Kavelverkoop gebied 2	1.487,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 3	Sociale koop gebied 3	1.353,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 4	Sociale koop gebied 4	743,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 5	Kavelverkoop gebied 5	15.222,0	m <sup>2</sup>	25%	50%	25%									
Categorie 6	Kavelverkoop gebied 6	6.179,0	m <sup>2</sup>			50%	50%								
Categorie 7	Kavelverkoop gebied 7	5.342,0	m <sup>2</sup>			50%	50%								
Categorie 8	Kavelverkoop gebied 8	5.855,0	m <sup>2</sup>			50%	50%								
Categorie 9	Kavelverkoop gebied 9	12.463,0	m <sup>2</sup>	50%	50%										
Categorie 10	Kavelverkoop gebied 10	5.816,0	m <sup>2</sup>	50%	50%										
Categorie 11	Appartementen	1,0	compl.							50%	50%				
Categorie 12	Sociale koop	12,5	st	25%	25%	25%	25%								
Categorie 13	Sociale huur	20,0	st	25%	25%	25%	25%								
Categorie 14	Multifunctionele accommodatie	6.297,0	m <sup>2</sup>							100%					
<b>Eigenaar F</b>															
Categorie 2	Kavelverkoop gebied 2	142,0	m <sup>2</sup>												100%
Categorie 12	Sociale koop	0,5	st							100%					

Op basis van de getaxeerde opbrengsten per categorie, de planning van het programma per eigenaar en de parameters voor rente en inflatie zoals weergegeven in paragraaf 5.8 is per eigenaar de netto contante waarde van de opbrengstpotentie per 1 januari 2010 bepaald. De verhouding in opbrengstpotentie tussen de diverse eigenaren bepaalt tevens de verhouding tussen de kosten die door de gemeente moeten worden verhaald per eigenaar in het geval van zelfrealisatie.

In tabel 5.7 zijn de resultaten van deze berekening weergegeven.

Tabel 5.7. Opbrengstpotentie per eigenaar

<b>Eigenaar</b>	<b>Opbrengstpotentie netto contante waarde per 1-1-2010</b>	<b>% opbrengstpotentie netto contante waarde per 1-1-2010</b>
Eigenaar A	€ 665.044,01	4,1143%
Eigenaar B	€ 1.013.439,14	6,2697%
Eigenaar C	€ 281.586,95	1,7420%
Eigenaar D	€ 305.811,24	1,8919%
Eigenaar E	€ 13.856.889,11	85,7259%
Eigenaar F	€ 41.418,71	0,2562%
<b>Totaal</b>	<b>€ 16.164.189,16</b>	<b>100,00%</b>

In deze tabel is per eigenaar het aandeel van de totale opbrengstpotentie weergegeven als een percentage op vier decimalen nauwkeurig. Voor de berekening van de exploitatiebijdragen zal worden gerekend met de onafgeronde percentages.

Om technische redenen dient het openbaar gebied als één geheel te worden aangelegd. Bij de eigenaren waarbij zelfrealisatie niet mogelijk wordt geacht of waarbij geen wens tot zelfrealisatie bestaat, wordt dan ook een minnelijke grondverwerving nagestreefd. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, kan de gemeente tot het vaststellen van een onteigeningsbesluit overgaan.

Ten aanzien van gedeelde percelen (meer dan één grondeigenaar) geldt dat de percelen als één geheel dienen te worden ontwikkeld. Er kan dus pas worden ontwikkeld wanneer een overeenkomst is gesloten tussen de diverse grondeigenaren of de gronden door één partij zijn verworven. Het betreft hier onder meer het perceel waarop de multifunctionele accommodatie zal worden gerealiseerd en een aantal percelen ten aanzien van sociale woningbouw.

In de meeste gevallen is de gemeente een van de eigenaren. Verder is de gemeente van mening dat in deze specifieke gevallen geen sprake is van een recht op zelfrealisatie. Om deze redenen zal de gemeente trachten deze percelen minnelijk te verwerven. Indien dit niet tijdig slaagt, kan de gemeente haar publiekrechtelijk instrumentarium inzetten en overgaan tot onteigening.

## **5.7**

### **Kosten**

#### **5.7.1**

##### **Algemeen**

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Voor het bepalen van de (mate) van verhaalbaarheid van de door de gemeente te maken en gemaakte kosten dienen deze kosten te worden getoetst aan drie criteria, te weten: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Voor alle in deze paragraaf benoemde kosten kan generiek worden gesteld dat deze uitsluitend worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan Groote Veer kern Eelde (proportionaliteit). Zonder deze kosten zou de ontwikkeling Groote Veer niet mogelijk zijn, waarmee het nut voor het project kan worden vastgesteld (profijs). Tevens zou geen van deze kosten zijn gemaakt als de ontwikkeling Groote Veer niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid).

Hiermee wordt vastgesteld dat alle in deze paragraaf benoemde kosten volledig verhaalbaar zijn.

#### **5.7.2**

#### **Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)**

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk taxateur. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Voor gronden welke zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Voor de percelen van een aantal eigenaren zal, indien deze niet minnelijk worden verworven, gelijktijdig met de vaststelling van dit exploitatieplan een onteigeningsbesluit moeten worden genomen teneinde de voortgang van het project niet in gevaar te brengen. Voor deze percelen en een aantal reeds verworven percelen is bovengenoemde waardering dan ook van toepassing. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). In deze is voor het gehele gebied gerekend met een comparatief bepaalde complexwaarde. De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt 4,68 miljoen euro. In tabel 5.8 is de inbrengwaarde per eigenaar weergegeven. Het taxatierapport is opgenomen bijlage bij dit exploitatieplan.

Tabel 5.8. Inbrengwaarden

Eigenaar	Totaal opp. (m <sup>2</sup> )	Complexprijs grond	Inbrengwaarde grond	Overige schade	Bijkomende kosten	Sloop	Inbrengwaarde
Eigenaar A	9.550	€ 20	€ 191.000	€ 0,00	€ 6.685,00	€ 0	<b>€ 197.685,00</b>
Eigenaar B	24.190	€ 20	€ 483.800	€ 57.681,26	€ 18.951,84	€ 0	<b>€ 560.433,10</b>
Eigenaar C	2.335	€ 20	€ 46.700	€ 20.000,00	€ 2.334,50	€ 0	<b>€ 69.034,50</b>
Eigenaar D	1.522	€ 20	€ 30.440	€ 0,00	€ 1.065,40	€ 0	<b>€ 31.505,40</b>
Eigenaar E	126.435	€ 20	€ 2.528.700	€ 1.033.660,00	€ 124.682,60	€ 100.000	<b>€ 3.787.042,60</b>
Eigenaar F	1.548	€ 20	€ 30.960	€ 0,00	€ 1.083,60	€ 0	<b>€ 32.043,60</b>
<b>Totaal</b>	<b>165.580</b>	<b>€ 20</b>	<b>€ 3.311.600</b>	<b>€ 1.111.341,26</b>	<b>€ 154.802,94</b>	<b>€ 100.000</b>	<b>€ 4.677.744,20</b>

**5.7.3****Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)**

Binnen de exploitatiegrens van Groote Veen zijn buiten een aantal te slopen schuren geen opstallen aanwezig. Deze opstallen bevinden zich op gemeentelijk grondgebied. Deze sloopkosten zijn geraamd op € 100.000.

De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en zijn opgenomen in tabel 5.8. Dit heeft echter geen effect op de te betalen exploitatiebijdragen doordat de gemeente de eigenaar is op wie deze post betrekking heeft.

**5.7.4****Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)**

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren aan het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. De totale nominale onderzoekskosten zijn geraamd op circa € 788.000.

De grootste kostenpost betreft archeologisch onderzoek. In 2007 is een onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd in een gedeelte van het plangebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachting. Op basis van de proefsleuven is vastgesteld dat een groot deel van het te ontwikkelen gebied vlakdekkend moet worden ontgraven. Hiermee is reeds in 2008 een start gemaakt voor die gronden die in eigendom van de gemeente zijn. De overige archeologische werkzaamheden vinden naar verwachting grotendeels plaats eind 2009 en begin 2010. In de fasering van het plan is hiermee rekening gehouden.

Van de totale onderzoekskosten is ruim 51% gerealiseerd.

#### 5.7.5

##### **Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)**

Binnen het exploitatiegebied wordt een beperkte bodemsanering verwacht. De kosten hiervoor zijn geraamd op circa € 76.500 nominaal.

#### 5.7.6

##### **Bouw- en gebruiksrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)**

De kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van een extern bureau en bedragen 3,64 miljoen, respectievelijk 2,07 miljoen euro nominaal. In hoofdstuk 4 en het Programma van eisen zijn de uitgangspunten voor deze raming beschreven. De onvoorziene posten zijn afzonderlijk opgenomen onder paragraaf 5.7.11.

#### 5.7.7

##### **Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)**

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Voor het plan Groote Veen blijven deze kosten beperkt tot geluidsreducerende maatregelen aan de Esweg (in verband met de nieuwe woningbouw) en het deels verleggen van het bergingsbezinkriool aan de Wolfhorn om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. De kosten buiten het exploitatiegebied zijn eveneens geraamd door een extern bureau en zijn opgenomen in de raming ten behoeve van het bouwrijp maken. Zij zijn volledig toerekenbaar aan het plan Groote Veen.

#### 5.7.8

##### **Plankosten (artikel 6.2.4.f tot en met 6.2.4.j Bro)**

Het is de bedoeling dat via een Algemene Maatregel van Bestuur de plankosten worden gemaximaliseerd. Tot op heden is deze maatregel echter nog niet geëffectueerd. De plankosten zijn hierom geraamd op basis van kengetallen bij vergelijkbare projecten en bedragen een totaal van circa 3,31 miljoen euro nominaal.

Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten, voorbereiding en toezicht op de uitvoering en tijdelijk beheer. Hierbij kan de gemeente desgewenst haar taken uitbesteden aan derden. Naarmate het project vordert, zullen in de jaarlijkse actualisatie van dit exploitatieplan, net als bij alle andere posten, de geraamde bedragen worden vervangen door de daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze kosten worden verantwoord door de interne urenadministratie van de gemeente en indien de gemeente werkzaamheden uitbesteed,

de offertes en facturen van derden. Van de totale plankosten is ruim 31% gerealiseerd.

#### **5.7.9**

##### **Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)**

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd en overgedragen. In totaal is een nominaal bedrag geraamd van circa € 180.000.

#### **5.7.10**

##### **Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)**

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse, opgesteld door een extern bureau. Het bedrag dat hiervoor is geraamd, gecorrigeerd voor reeds plaatsgevonden planschadeafkoop, is opgenomen in de exploitatieopzet en bedraagt circa € 333.000 nominaal.

#### **5.7.11**

##### **Onvoorzien**

Een gebiedsontwikkeling als Groote Veen is een complex proces. Er zijn tal van externe factoren van invloed op de resultaten van het project. Een extern bureau heeft een analyse gemaakt van de onzekerheden in dit stadium van het planproces. Vervolgens zijn de mogelijke financiële gevolgen van deze onzekerheden gekwantificeerd.

Om deze onzekerheden af te dekken, is een post opgenomen in de exploitatieberekening ten aanzien van onvoorziene kosten ter hoogte van 12,5% over de nog niet gerealiseerde investeringen. Deze post onvoorzien bedraagt circa 1,17 miljoen euro nominaal.

Naarmate het project vordert, zullen in de jaarlijkse actualisatie van dit exploitatieplan, net als bij alle andere posten, de geraamde bedragen worden vervangen door de daadwerkelijke kosten. Hierbij zullen eventuele onvoorziene kosten worden geboekt op de desbetreffende post en de ramingen worden geactualiseerd. De post onvoorzien zal geleidelijk aan afnemen naarmate de risico's van het project afnemen.

#### **5.8**

##### **Parameters**

In tabel 5.9 staan de parameters weergegeven waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.



Tabel 5.9. Rekentechnische uitgangspunten (parameters)

Omschrijving	Gegevens
Prijspeildatum:	1 januari 2010
Rentevoet per jaar:	5,0%
Kostenstijging per jaar:	2,5%
Opbrengstenstijging per jaar:	2,0%
Onvoorzien als percentage van de nog te maken kosten exclusief rente:	12,5%
Fasering per half jaar in enig jaar:	1 april en 1 oktober
Berekening contante waarde:	o.b.v. rentevoet
Fiscaal:	alle bedragen zijn exclusief btw

## 5.9

### Planning

Na de vaststelling en het onherroepelijk worden van dit exploitatieplan en het bestemmingsplan zal worden gestart met de aanbesteding van het bouwrijp maken. De bouwrijp werkzaamheden moeten om technische redenen als één geheel worden uitgevoerd en zijn gepland in 2010. Deze planning geldt voorzover de grondpositie van de gemeente dit toelaat.

Na het bouwrijp maken van het gebied zal worden gestart met de kavelverkoop. Vanaf de tweede helft van 2010 tot en met 2014 zal de woningbouw gefaseerd plaatsvinden. Hierbij zal worden gestart in het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de Veenweg). De uitvoering van het noordelijk deel zal starten vanaf 2012. Het uitgangspunt voor deze planning is dat de woningbouwproductie gelijkmatig verspreid over de jaren zal plaatsvinden om zo te voorkomen dat de markt verzadigd raakt.

Indien de marktsituatie van het moment hier aanleiding toe geeft, kan de gemeente besluiten te versnellen of te vertragen. In het geval van zelfrealisatie geldt hierbij dat bij vertraging dient te worden aangesloten bij het uitvoeringstempo dat de gemeente hanteert zoals ook omschreven in artikel 2, lid 1.

De opening van de multifunctionele accommodatie staat gepland in augustus 2013. Daarom zal uiterlijk in 2012 gestart moeten zijn met de realisatie hiervan.

Aansluitend op de woningbouw en de realisatie van de multifunctionele accommodatie zal gefaseerd woonrijp worden gemaakt.

## 5.10

### Resultaten

Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven kosten, opbrengsten en uitgangspunten is een rekenmodel opgesteld. De kosten en opbrengsten zijn hierbij in de tijd gefaseerd op basis van de in paragraaf 5.6 en 5.9 beschreven planning. Door deze fasering wordt het effect van rente en indexering meegenomen in het eindresultaat van het project.

De netto contante waarde van het project is een positief saldo van circa € 359.000 op prijspeil 1-1-2010 (de contante waarde is circa € 154.000). In tabel 5.10 is de samenvatting van de exploitatieberekening weergegeven.

Tevens zijn in tabel 5.10 de tot nu toe gerealiseerde kosten weergegeven. Bij de jaarlijkse actualisatie van dit exploitatieplan zullen de gerealiseerde kosten worden bijgewerkt en zo nodig de ramingen voor de resterende kosten worden aangepast. De gerealiseerde kosten bedragen momenteel circa 5,73 miljoen euro, wat neerkomt op circa 33% van de geraamde kosten.

Tabel 5.10. Samenvatting

Onderdeel	Raming prijspeil 1-1-2010	Netto contante waarde 1-1-2010	Raming eind- waarde 31-12-2014	Gerealiseerde kosten 7-12-2009	% Gerealiseerd 7-12-2009
<u>Investeringskosten</u>					
Plankosten	€ 3.228.930	€ 3.151.236	€ 3.313.342	€ 1.044.155	31,51%
Onderzoekskosten	€ 784.673	€ 782.386	€ 787.032	€ 403.821	51,31%
Verwervingskosten en sloop	€ 4.677.744	€ 4.676.517	€ 4.677.744	€ 4.025.140	86,05%
Bodemsanering	€ 75.932	€ 75.476	€ 76.402	€ -	0,00%
Bouwrijp maken	€ 3.592.639	€ 3.547.773	€ 3.640.248	€ -	0,00%
Woonrijp maken	€ 1.923.888	€ 1.787.771	€ 2.074.636	€ -	0,00%
Tijdelijk beheer	€ 170.811	€ 162.644	€ 179.710	€ 2.491	1,39%
Onvoorzien en risico	€ 1.131.095	€ 1.092.724	€ 1.172.860	€ -	0,00%
Planschade	€ 326.100	€ 319.479	€ 333.104	€ 47.000	14,11%
Rente	€ 209.351	€ 209.351	€ 1.361.881	€ 209.351	15,37%
<b>Totale investeringen</b>	<b>€ 16.121.162</b>	<b>€ 15.805.356</b>	<b>€ 17.616.958</b>	<b>€ 5.731.958</b>	<b>32,54%</b>
<u>Opbrengsten</u>					
Verkopen	€ 17.120.066	€ 16.164.189	€ 17.813.186	€ -	0,00%
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 17.120.066</b>	<b>€ 16.164.189</b>	<b>€ 17.813.186</b>	<b>€ -</b>	<b>0,00%</b>
<b>Saldo</b>	<b>€ 998.904</b>	<b>€ 358.833</b>	<b>€ 196.228</b>	<b>€ 5.731.958-</b>	
<b>Contante waarde 1-1-2010</b>	<b>€ 153.750</b>				

### **5.11**

#### **Maximaal te verhalen kosten**

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

Voor het plan Grote Veen zijn er geen bijdragen van derden of bijdragen uit andere grondexploitaties. De netto contante opbrengsten bedragen 16,16 miljoen euro en zijn dus hoger dan de netto contante kosten welke 15,81 miljoen euro bedragen. Er is in dit geval dus geen sprake van macro-aftopping. De gemaakte kosten zijn maximaal verhaalbaar.

### **5.12**

#### **Berekening exploitatiebijdragen**

De netto contante waarde van de te verhalen kosten is bepaald op €15.805.356. Op basis van de in paragraaf 5.6 bepaalde verdeling in opbrengstpotentie tussen de diverse eigenaren is nu de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar te bepalen. Dit gebeurt door het percentage van de totale opbrengstpotentie per eigenaar te vermenigvuldigen met de netto contante waarde van de te verhalen kosten.

Het betreft hier de voorlopige exploitatiebijdrage op prijspeil 1-1-2010. Bij een latere betaling dan 1-1-2010 worden de bedragen aangepast op basis van de in paragraaf 5.8 beschreven rentevoet. Naarmate het project vordert, zullen minimaal jaarlijks dit exploitatieplan en de bepaalde exploitatiebijdragen worden herzien.

Verder is het mogelijk dat bepaalde percelen van eigenaar wisselen of dat de invulling van het gebied wijzigt en hiermee het toe te kennen aantal gewogen eenheden per eigenaar. Conform de in dit exploitatieplan gehanteerde systematiek kunnen op basis van de diverse woningbouwcategorieën de exploitatiebijdragen worden herberekend. Deze bijdragen zijn hierom niet definitief.

In tabel 5.11 zijn de exploitatiebijdragen per eigenaar weergegeven. Tevens is aangegeven welk deel van de inbrengwaarde (het uitgeefbaar deel) in mindering wordt gebracht op deze bijdrage. Het overig deel van de inbrengwaarde wordt vergoed bij overdracht van het (gerealiseerde) openbaar gebied. Afhankelijk van de gemaakte afspraken kan dit gelijktijdig zijn bij het betalen van de exploitatiebijdrage. Verder worden nog de (redelijkerwijs) gemaakte kosten

voor zelf gerealiseerde werkzaamheden aan het openbaar gebied vergoed indien is gehandeld conform artikel 3 en 4.

Indien de betaling van een exploitatiebijdrage niet anderszins is verzekerd, zal het college van burgemeester en wethouders de te betalen exploitatiebijdrage verbinden aan de te verlenen bouwvergunning. Hierbij kunnen zij onder andere voorwaarden stellen aan de betalingstermijn, eventuele intrekking van de vergunning wanneer tijdige betaling uitblijft en een vorm van verzekering van betaling eisen, bijvoorbeeld door het overleggen van een bankgarantie.

Tabel 5.11. Voorlopige exploitatiebijdragen, peildatum 1-1-2010

Code eigenaar	Percentage opbrengst-potentie	Bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar NCW 1-1-2010	Perc. Uitgeefbaar	Uitgeefbaar deel inbrengwaarde	Netto-exploitatiebijdrage per eigenaar NCW 1-1-2010	Niet uitgeefbaar deel inbrengwaarde	Saldo na overdracht openbaar gebied
Eigenaar A	4,1143%	€ 650.280,51	41,81%	€ 82.655,10	€ 567.625,41	€ 115.029,90	€ 452.595,51
Eigenaar B	6,2697%	€ 990.941,52	37,61%	€ 210.782,16	€ 780.159,36	€ 349.650,95	€ 430.508,41
Eigenaar C	1,7420%	€ 275.335,92	64,58%	€ 44.584,17	€ 230.751,76	€ 24.450,33	€ 206.301,42
Eigenaar D	1,8919%	€ 299.022,45	100,00%	€ 31.505,40	€ 267.517,05	€ 0,00	€ 267.517,05
Eigenaar E	85,7259%	€ 13.549.276,08	56,23%	€ 2.129.531,92	€ 11.419.744,17	€ 1.657.510,68	€ 9.762.233,48
Eigenaar F	0,2562%	€ 40.499,24	14,41%	€ 4.616,10	€ 35.883,14	€ 27.427,50	€ 8.455,64
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>€ 15.805.355,72</b>		<b>€ 2.503.674,84</b>	<b>€ 13.301.680,88</b>	<b>€ 2.174.069,37</b>	<b>€ 11.127.611,52</b>