

Toelichting grondexploitatie DGE-440600 Prinsenland fase 2 Scopewijziging



Van

Afdeling Gebiedsexploitatie, team Planeconomie

Datum

30-3-2021



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
2 Ontwikkelingskader	5
2.1 Besluiten en kaders	5
2.2 Plangebied	5
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
2.4 Ruimtegebruik	8
2.5 Programma	9
2.6 Ontwikkelingsstrategie	9
2.7 Fasering	9
3 Grondexploitatie	10
3.1 Parameters	10
3.2 Apparaatskosten	10
3.3 Verwervingen	10
3.4 Bouwrijp maken	10
3.5 Woonrijp maken	11
3.6 Overige kosten	11
3.7 Uitgifte grond	11
3.8 Subsidies en overige opbrengsten	12
3.9 Risico's en kansen	12
3.10 Financieel resultaat	13

Samenvatting

Dit rapport is een toelichting op de grondexploitatie van project Prinsenland fase 2. In de huidige grondexploitatie is reeds een aantal kavels bouwrijp gemaakt en uitgegeven. Voorgesteld wordt: een scopewijziging van de huidige grex, door de toevoeging van 7 kavels. Deze kavels staan al enige tijd in de planning om uit te geven en dragen bij aan het college target betreffende woningbouw.

Langs de linten in en nabij Prinsenland liggen nog 7 kavels, geschikt voor woningbouw, in eigendom van de gemeente. Deze kavels worden uitgegeven t.b.v. particuliere zelfbouw. De uitgifte zal naar verwachting medio 2022 door middel van loting worden aangeboden. De kosten en opbrengsten van de uit te geven kavels worden na besluitvorming opgenomen in de huidige grondexploitatie Prinsenland fase 2, wat zal zorgen voor een verbetering van het grondexploitatieresultaat.

Het betreft onderstaande kavels:

- 's-Gravenweg 598
- 's-Gravenweg 600
- 's-Gravenweg 568
- 's-Gravenweg 582
- Jacobus van Vessemsingel 3
- Ringvaartweg 224
- Jacques Dutilhweg 181

Het uitgangspunt bij de uitgiften is het Bestemmingsplan Prinsenland, dat is vastgesteld door de Raad op 11-1-2018.

De grond is eigendom van de gemeente Rotterdam.

Op basis van het stedenbouwkundig matenplan en de door verschillende deskundigen opgestelde ramingen, is de financiële haalbaarheid van de uitgifte van de kavels berekend. Geraamd zijn:

- o de gronden en terreinen (tijdelijk beheer)
- o de programmatische mogelijkheden en wensen (mogelijke grondopbrengst)
- o civiel technische aspecten (onderzoek naar de bodemgesteldheid, groen-, water- en infrastructuur en de kosten van noodzakelijke en gewenste ingrepen).

Het saldo van begrote kosten en opbrengsten volgens de in deze toelichting beschreven uitgangspunten leidt tot een positief saldo van € 2.427.109 netto contante waarde (NCW). De projectcalculatie voldoet aan de interne standaarden ten aanzien van de risicoanalyse en er is een bij het project passende onzekerheidsreserve opgenomen. De grootste gevoeligheid van het saldo is de eventuele toename van de kosten bouwrijpmaken, als gevolg van PFAS.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is.

1 Inleiding

In deze toelichting wordt de financiële uitvoerbaarheid van het project toegelicht. De uitgangspunten van de grondexploitatie worden beschreven en de kosten en opbrengsten worden onderbouwd. De toelichting geeft daarmee de kaders en de begroting weer waarbinnen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling.

Korte geschiedenis

In het gebied Prinsenland zijn reeds een aantal gemeentelijke kavels bouwrijp gemaakt en verkocht. Het plan voor de laatste kavel in deze grondexploitatie, een kavel gelegen aan de Ben Goerionstraat, heeft geen doorgang gevonden. De mogelijkheden van deze kavel worden nader onderzocht. De 7 nu toe te voegen kavels, welke geschikt zijn voor woningbouw, zijn tevens van oudsher in eigendom van de gemeente geweest. Nu de markt al enige tijd aantrekt en er veel vraag is naar woningbouwlocaties, heeft het prioriteit om de kavels aan te bieden aan particulieren als vrije bouwkavels. Op alle 7 locaties past een vrijstaande woning goed in de omgeving, waar veelal vrijstaande woningen zijn gebouwd in het topsegment.

Doelstelling

- Het invullen van enkele op dit moment braakliggende locaties in en nabij Prinsenland.
- Een bijdrage leveren aan het woningaanbod in Rotterdam.
- Het leveren van een bijdrage aan de stad als aantrekkelijke woonstad door ruimte te bieden aan particulier opdrachtgevers (zelfbouw).
- De verkoop van gemeentelijke kavels welke niet voor gebiedsontwikkeling en/of ruimtelijk strategische doeleinden benodigd zijn, tegen marktconforme prijzen.

Resultaat

De uitgifte van 7 bouwrijpe kavels tegen kostendekkende en marktconforme prijzen.

Voor de toelichting wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Ontwikkelingskader
- Grondexploitatie inclusief risico's en kansen

2 Ontwikkelingskader

2.1 Besluiten en kaders

De volgende besluiten en kaders zijn op het project van toepassing:

1. De uitgifte van de 7 kavels t.b.v. woningbouw, past binnen het vigerende Bestemmingsplan Prinsenland (vastgesteld op 11-1-2018).
2. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd middels een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP, bij opstal) / Randvoorwaardenkaart (RVW, bij kavels).
 - o DUZ_PA_GL_RVW_sGravenweg_582-Kavel_L38.1.2_A3
 - o GUZ_PA_GL_RVW_Jacobus van Vessemsingel 3_L38.1.1
 - o GUZ_PA_GL_RVW_Jaques_Dutilhweg_tov_181_AL38.3.2
 - o GUZ_PA_GL_RVW_Ringvaartweg_224_L31.5
 - o GUZ_PA_GL_RVW_sGravenweg_598_L38.4.1
 - o GUZ_PA_GL_RVW_sGravenweg_600_L38.4.2
 - o GUZ_PA_GL_RVW_sGravenweg_tov_568_L37.1
3. De gemeente Rotterdam werkt aan een aantrekkelijke woonstad met een sterke economie. Dit is vastgelegd in de Stadsvisie 2030 (2007) en bekrachtigd in het kader Stedelijke Ontwikkeling, Prospectus van de Stad (2013). Bij de uitwerking van de stedelijke ambities is de markt aan zet, binnen de door de gemeente geschetste kaders. De gemeente wil het gebruik van bestaand gemeentelijk vastgoed intensiveren en leegstand voorkomen. De gemeente faciliteert, geeft grond uit of converteert erfpacht waar dat aan de orde is en ondersteunt initiatiefnemers in het ontwikkelen van hun plannen binnen de stedelijk vastgestelde kaders.

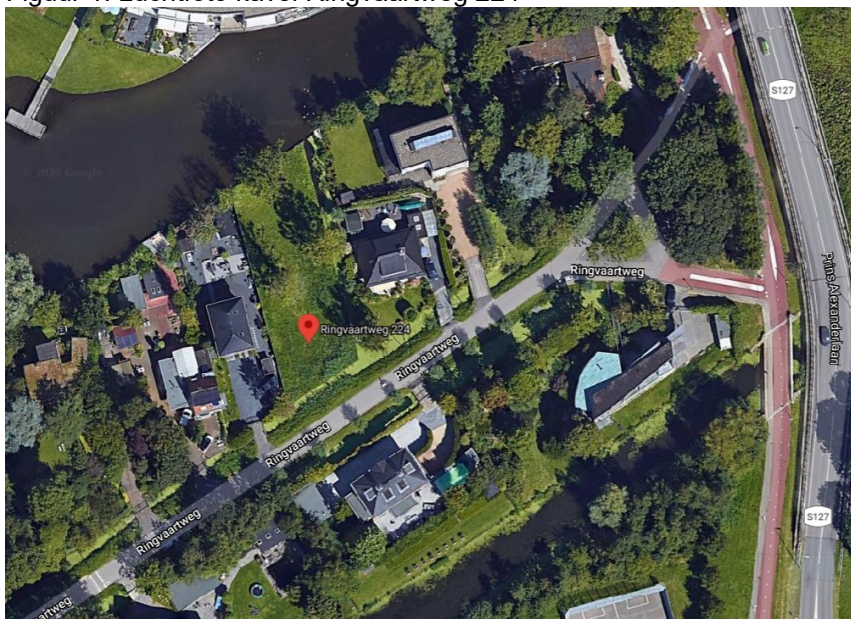
De uitgifte van de 7 kavels zoals beschreven in deze toelichting, past geheel binnen deze ambitie, omdat het gaat om braakliggende percelen in gemeentelijk eigendom. Op enkele van de percelen stond een leegstaand vastgoedobject. Er is ruimte op elk van de percelen voor het bouwen van 1 vrijstaande woning.
4. In het Projectplan Prins Alexander 2018-2019 (opsteldatum 28-11-2018) is onder andere de (her)ontwikkeling van diverse kavels in Prinsenland opgenomen. Het doel is om de verschillende kavels in eigendom van de gemeente te verkopen t.b.v. particuliere woningbouw.

2.2 Plangebied

Alle uit te geven kavels liggen in de wijk 's-Gravenland, danwel in het nabijgelegen Prinsenland. Een overzicht van de locaties van de kavels is opgenomen in **bijlage A**.

Kavel Ringvaartweg 224 heeft een oppervlakte, incl. inrit, van 1.047 m². Een luchtfoto is opgenomen in figuur 1.

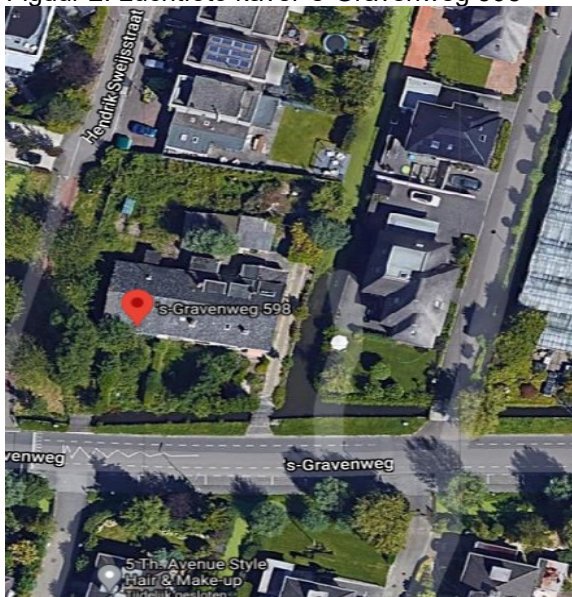
Figuur 1: Luchtfoto kavel Ringvaartweg 224



(bron: Google Earth, 6-5-2020)

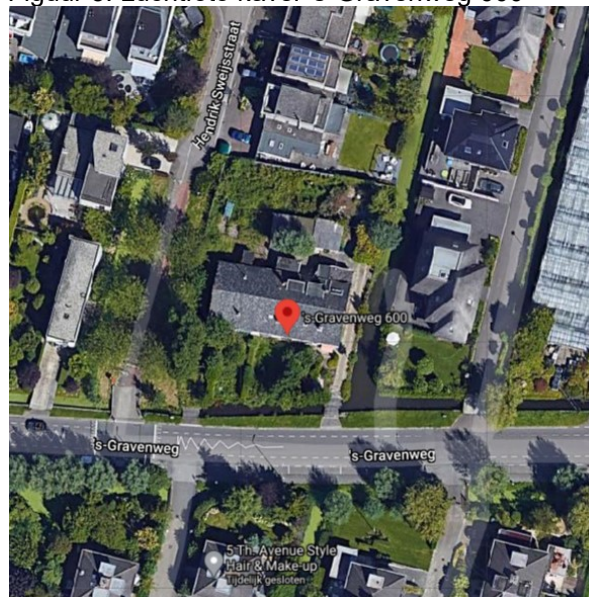
De kavels 's-Gravenweg 598 en 600 hebben een oppervlakte van 665 m² en 800 m² (beiden incl. inrit). Een luchtfoto is opgenomen in figuren 2 en 3. Op de luchtfoto's is nog het inmiddels gesloopte gebouw te zien, welke op beide kavels stond.

Figuur 2: Luchtfoto kavel 's-Gravenweg 598



(bron: Google Earth, 6-5-2020)

Figuur 3: Luchtfoto kavel 's-Gravenweg 600



De kavels 's-Gravenweg 568 NB en 's-Gravenweg 582 liggen aan weerszijde van de Jacobus van Vessemsingel en zijn 1.338 m² en 1.217 m² (beiden incl. inrit). Deze kavels zullen hun inrit hebben aan de zijde van de 's-Gravenweg.

De kavel Jacobus van Vessemsingel 3 ligt achter 's-Gravenweg 582. De kadastrale kavel heeft een oppervlakte van 536 m².

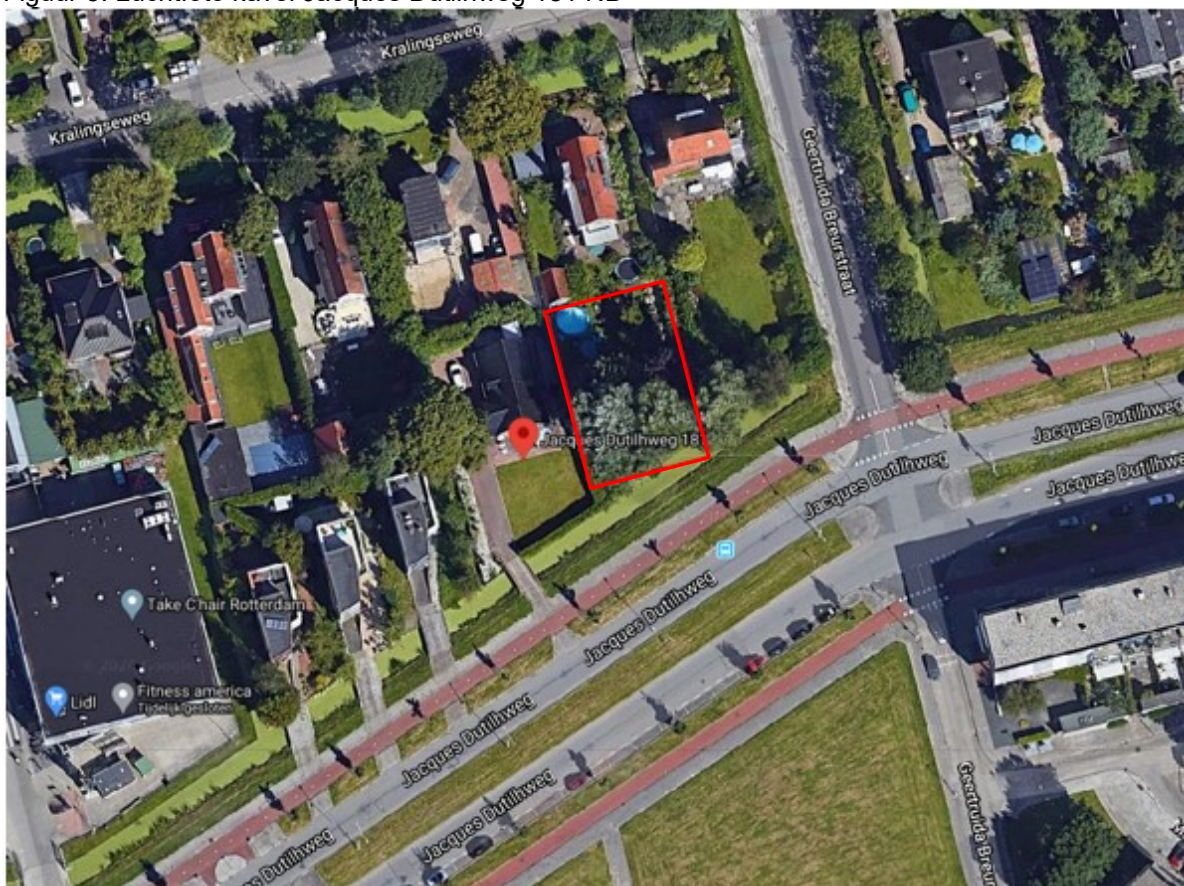
Figuur 4: Luchtfoto kavels 's-Gravenweg 568 NB en 582; en Jacobus van Vessemsingel 3.



(bron: Google Earth, 6-5-2020)

De kavel Jacques Dutilhweg 181 NB heeft een kadastrale oppervlakte van 635 m² en ligt ten oosten van de woning aan de Jacques Dutilhweg 181. Figuur 5 toont de locatie van deze kavel.

Figuur 5: Luchtfoto kavel Jacques Dutilhweg 181 NB



(bron: Google Earth, 6-5-2020)

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor ieder van de uit te geven kavels, is een Randvoorwaardenkaart opgesteld. De Randvoorwaardenkaarten zijn opgenomen in **bijlage B**. De randvoorwaarden zijn conform het vigerend Bestemmingsplan Prinsenland, welke is vastgesteld door de Raad op 11-1-2018.

Het betreft allen kavels bestemd voor de bouw van één woning in het kader van particulier opdrachtgeverschap.

Op elke kavel dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd.

2.4 Ruimtegebruik

Bijlage C toont het ruimtegebruik ingetekend op de kaart.

2.5 Programma

In het Projectplan Prins Alexander 2018-2019 (opsteldatum 28-11-2018) is onder andere de (her)ontwikkeling van diverse kavels in Prinsenland opgenomen. Het doel is om de verschillende kavels in eigendom van de gemeente te verkopen t.b.v. particuliere zelfbouw.

2.6 Ontwikkelingsstrategie

De kavels zijn allen al geruime tijd in eigendom van de gemeente Rotterdam. Er is voor gekozen om deze kavels uit te geven, omdat zij reeds de bestemming 'wonen' hebben en geen onderdeel zijn van een ander ruimtelijk strategisch doel. Het zijn als het ware vrije kavels.

Een aantal van de kavels zijn overgedragen van de te verkopen vastgoedportefeuille, naar de portefeuille in beheer t.b.v. gebiedsontwikkeling. De kavels worden namelijk bouwrijp gemaakt, voordat ze aan particulieren kunnen worden verkocht als vrije bouwkavels.

2.7 Fasering

De kavels worden allen tegelijk aangeboden middels loting bij de notaris. De start verkoop vindt plaats medio 2022. De opbrengsten zullen derhalve begin 2023 worden gerealiseerd.

3 Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie Prinsenland fase II zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

3.1 Parameters

Binnen deze grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de voor 2021 vastgestelde parameters.

- Kostenstijging 2%
- Opbrengstenstijging 2021: -2,5% ; 2022: +1,0% ; 2023: +1,0%
- Rente 0,8%
- Discontovoet 2%

3.2 Apparaatskosten

Voor de apparaatskosten is het standaard plankostenmodel gebruikt voor de kostenraming van de werkzaamheden van o.a. projectmanagement, stedenbouw, gebiedsexploitatie en communicatie.

3.3 Verwervingen

Alle gronden in de scopewijziging zijn van oudsher in bezit van de gemeente Rotterdam. Daarom zit er op deze gronden geen boekwaarde. De gronden hebben wel een taxatiewaarde. Volgens interne afspraken gaan de gronden intern over tegen boekwaarde, oftewel € 0. De kosten voor tijdelijk beheer worden tweemaal per jaar doorbelast van afdeling Vastgoed naar de grondexploitatie Prinsenland fase II. In het verleden zijn wel boekwaarden doorbelast van afdeling Vastgoed naar deze grondexploitatie, voor o.a. de kavel Kralingseweg, welke reeds is uitgegeven.

3.4 Bouwrijp maken

De sloopkosten zijn geraamd door het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam en overgenomen in de grondexploitatie.

Kavel Ringvaartweg 224 wordt, indien civieltechnisch verantwoord, verkocht met de daarop aanwezige drie bomen.

Alle kavels zijn verkennend onderzocht op de milieutechnische stand van zaken. Op basis hiervan is in overleg met het Ingenieursbureau een inschatting gemaakt van de kosten voor grond die bij het bouwrijp maken vrijkomt en niet hergebruikt kan worden binnen het plangebied.

De kosten voor de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond zijn door het Ingenieursbureau van Rotterdam geraamd. In het bouwrijp maken zijn opgenomen alle maatregelen

uit te voeren voorafgaand aan de bouw van de woningen: het opruimen en grondwerk, de aanleg van riolering en verharding (bouwstraten).

Voor de kavels geldt dat het uitgangspunt is dat de kavels kunnen aansluiten op de bestaande weg. De kosten ten behoeve van de aansluiting op de nutsvoorzieningen, inclusief aansluitkosten op het riool en/of pompput, komen evenals de kosten voor inritten, voor rekening van de koper. Het aanleggen van bruggen komt voor rekening van gemeente. Een en ander zal bij de opdracht tot taxatie uitdrukkelijk worden opgenomen.

Over alle civiele kosten is gerekend met 17% engineering voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

3.5 Woonrijp maken

Er zijn geen kosten woonrijp geraamd, omdat het vrije kavels betreft.

3.6 Overige kosten

Onder de overige kosten is ook de onzekerheidsreserve opgenomen. De onzekerheidsreserve is de uitkomst van de risicoanalyse. Deze wordt besproken in paragraaf 3.10. De kosten en opbrengsten worden geraamd op basis van de meest reële raming van de kosten van de werkzaamheden of opbrengsten bij het programma. Binnen de grondexploitatie wordt daarnaast budget gereserveerd (de onzekerheidsreserve) om overschrijdingen door tegenvallers te verkleinen. Het zekerheidspercentage dat wordt aangehouden is 85% en daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

De onzekerheidsreserve dient niet te worden gebruikt om onzekerheden die buiten de projectscope vallen af te dekken. Voorbeelden hiervan zijn een scopewijziging of bepaalde portefeuillebrede risico's (bijvoorbeeld het risico dat bepaalde wet- en regelgeving verandert). Bij een scopewijziging van enige omvang zal de grondexploitatie met de voorgestelde wijziging opnieuw moeten worden voorgelegd aan de raad. De portefeuillebrede risico's worden afgedekt via het concernbrede weerstandsvermogen.

3.7 Uitgifte grond

De grondprijzen van de kavels zijn in deze fase comparatief bepaald. Aan de hand van de comparatieve methode zijn de gemiddelde vrij op naam prijzen van vrijstaande kavels in de directe omgeving bepaald.

De verkoop zal geschieden door middel van loting en voorafgaande aan de publicatie van de loting op www.woneninrotterdam.nl zullen de gronden getaxeerd worden door een externe taxateur.

3.8 Subsidies en overige opbrengsten

Er zijn in de scopewijziging van deze grondexploitatie geen overige opbrengsten en subsidies van toepassing. Echter in het verleden zijn wel reserveringsvergoedingen geboekt op deze grondexploitatie, voor o.a. de kavel Engelbrechtweg, welke reeds is uitgegeven. Ook is er in het verleden Rijkssubsidie (ISV) geboekt op deze grondexploitatie, voor bodemsanering van o.a. de kavel Kralingseweg, welke reeds is uitgegeven.

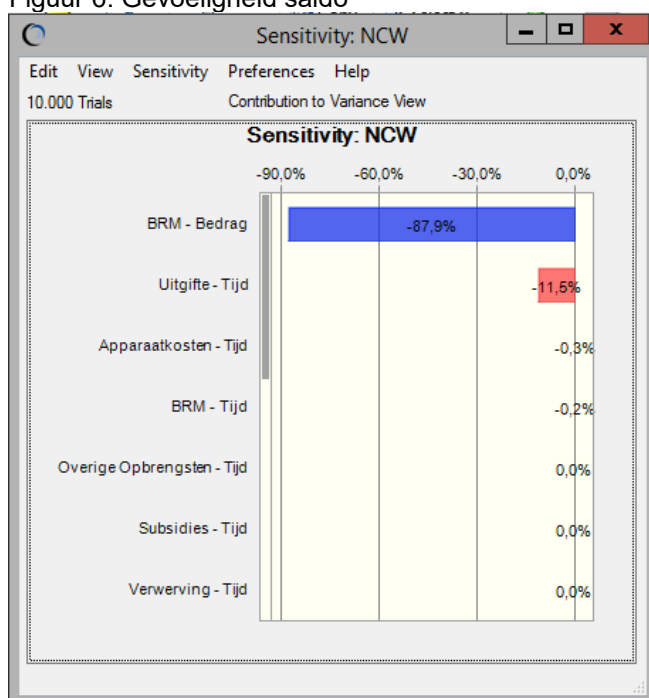
3.9 Risico's en kansen

In de risico-inventarisatie zijn er risico's benoemd die door middel van scoring op kans van optreden en impact op tijd, geld en projectdoelen op volgorde van impact zijn gezet. De risico's met de hoogste score zijn:

- Vervuiling in de grond (PFAS)
- Te weinig capaciteit afdeling Engineering
- Te weinig capaciteit afdeling Ruimte & Wonen

De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld en/of tijd. Volgens de interne standaarden heeft dit zich vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen in de overige kosten. In de onderstaande tabel staat de gevoeligheid aangegeven van het saldo voor veranderingen in onderdelen van de grondexploitatie. De grootste gevoeligheid van het saldo is de eventuele toename van de kosten bouwrijpmaken, als gevolg van PFAS. Daarnaast kan een eventuele onvoldoende capaciteit bij de afdelingen Engineering en Ruimte & Wonen zorgen voor een vertraging op de uitgifte.

Figuur 6: Gevoeligheid saldo



Bron: Crystal Ball analyse Prinsenland II, 25-3-2021

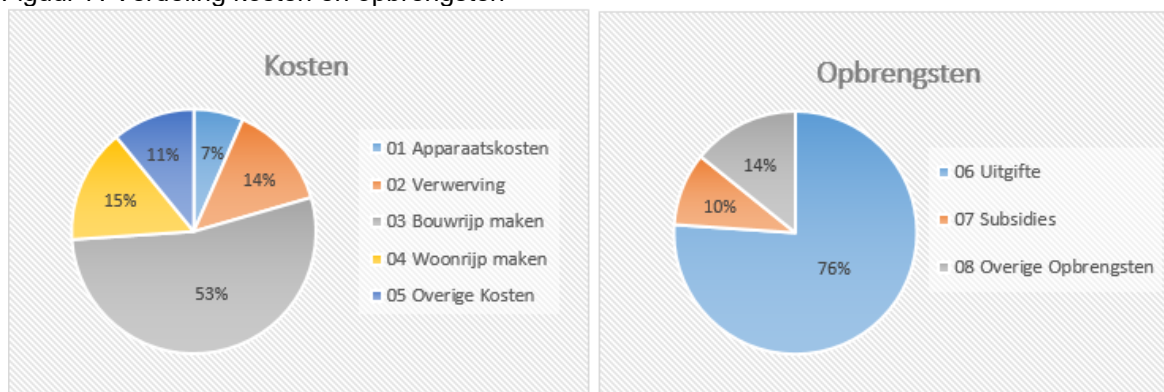
3.10 Financieel resultaat

In Rotterdam worden de saldi van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie uitgedrukt in de Netto Contante Waarde (NCW). Over het algemeen moeten er in de grondexploitatie eerst kosten gemaakt worden voor bijv. verwerving en bouwrijpmaken. Later in de tijd bij de uitgifte van grond komen de opbrengsten binnen.

Om - bij gelijkblijvende uitgangspunten - het financiële resultaat van het project te kunnen bepalen, wordt een NCW-berekening uitgevoerd. Uitgaven en opbrengsten die op verschillende momenten in de tijd worden gerealiseerd hebben vanwege inflatie en rente een verschillende waarde. De NCW-berekening houdt rekening met de verschillende momenten in de tijd waarop investeringen worden gedaan en opbrengsten gerealiseerd worden, door de bedragen tot het moment van realisatie te indexeren en vervolgens contant te maken naar 1 januari van het lopende jaar. Het NCW-saldo wordt verkregen door alle contant gemaakte opbrengsten te verminderen met de contant gemaakte kosten. Een positief NCW-saldo geeft dus een voorziene winst weer.

In deze toelichting grondexploitatie zijn de te verwachten kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van de gronden aangegeven. De onderlinge verdeling hiervan is opgenomen in het onderstaande figuur. Tevens is een risicoanalyse uitgevoerd en een doorrekening gemaakt ter bepaling van de onzekerheidsreserve. Op basis van deze uitgangspunten sluit deze grondexploitatie met een winstgevend resultaat van € 2.427.109 op NCW 1-1-2021.

Figuur 7: Verdeling kosten en opbrengsten



Bron: Exploitatiemodel grex Prinsenland fase II, 25-3-2021

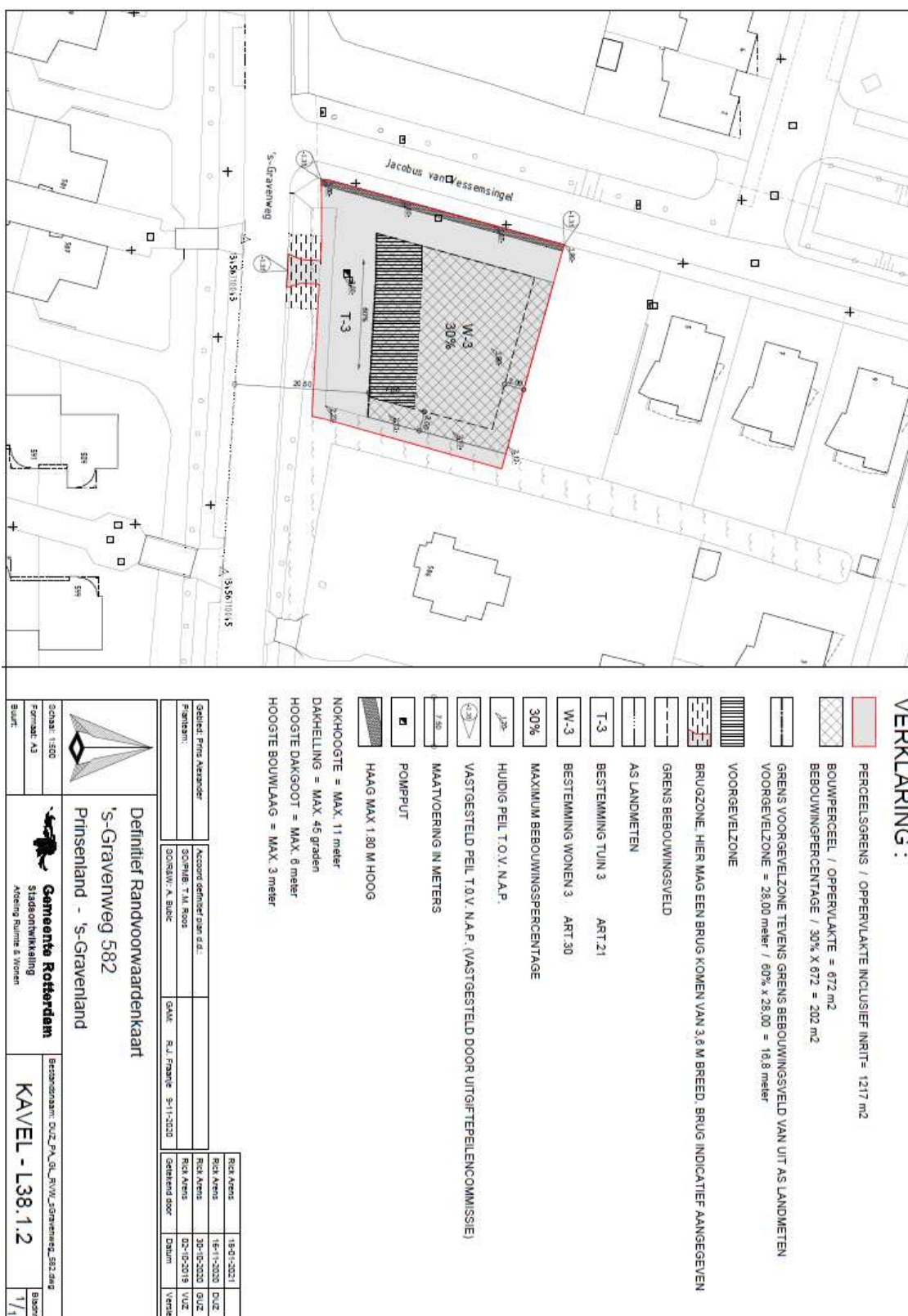
Figuur 8: Kosten en opbrengsten

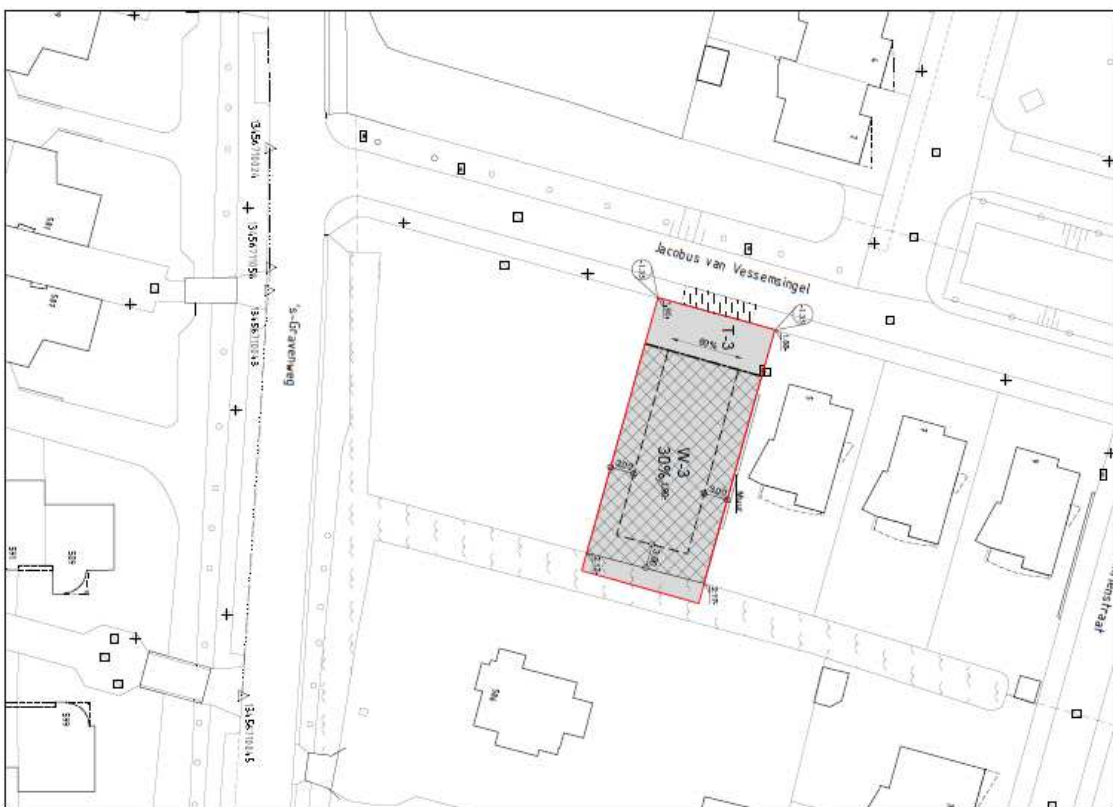
Begroting	Bedragen grex na scopewijziging
Totale kosten	€ 44,5 miljoen
Totale opbrengsten	€ 39,2 miljoen
Resultaatsneming	€ -7.7 miljoen
Saldo NCW	€ 2,4 miljoen

Bron: Exploitatiemodel grex Prinsenland fase II, 25-3-2021

Geconcludeerd kan worden dat dit plan met de beschreven uitgangspunten het meest optimale plan is dat een positief financieel resultaat heeft en daarmee financieel uitvoerbaar is.

Bijlage B Randvoorwaardenkaarten van de kavels

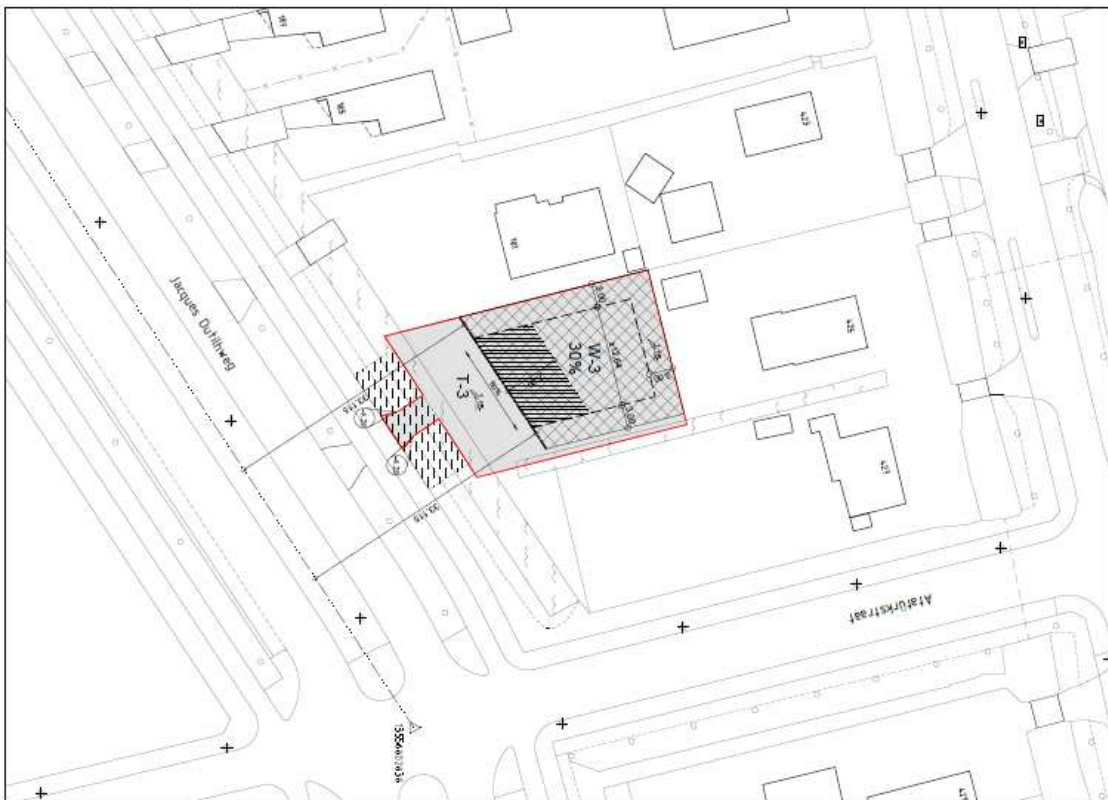




VERKLARING :

	PERCEELSGRENS / OPPERVLAKTE = 630 m ²
	BOUWPERCEEL / OPPERVLAKTE = 407 m ²
	BEBOUWINGSPERCENTAGE / 30% X 407 = 122 m ²
	GRENS VOORGEVELZONE/ROOILIJN TEVENS GRENS BEBOUWINGSVELD VAN UIT AS LANDMETEN
	VOORGEVELZONE = 15,11 meter / 80% x 15,11 = 8,07 meter
	UIT-INRIJTGZONE, HIER BINNEN MAG EEN UIT-INRIJ 4 M BREED, INDICATIEF AANGEGEVEN
	GRENS BEBOUWINGSVELD
	AS LANDMETEN
	NUTSKAAT
	T-3 BESTEMMING TUIN 3 ART.21
	W-3 BESTEMMING WONEN 3 ART.30
	30% MAXIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE
	HUIDIG PEIL T.O.V. N.A.P.
	FASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P. (FASTGESTELD DOOR UITGIFTEPEILCOMMISSIE)
	MAATVOERING IN METERS
	POMPUT GEDELT MET JACOBS VAN VESSEMSINGEL 5
	NOORHOOGTE = MAX. 11 meter
	DAKHELLING = MAX. 45 graden
	HOOGTE DAKGOOT = MAX. 6 meter
	HOOGTE BOUWLAAG = MAX. 3 meter

Geleed: Prins Alexander	Accord definitief plan d.d.:	Rick Aerts	30-10-2020	GUZ
Planmaat:	GO/PI/AB T.M. Rood	Rick Aerts	02-10-2019	WUZ
	GO/RIJW. A. Blak	Andon v. Vrieswijk	18-07-2018	Verke
		Getekend door:	Draam	Verke
Randvoorwaardenkaart				
Jacobus van Vessemsingel 3				
Prinseland - 's-Gravenland				
KAVEL - L38.1.1				
Goedgek. 1:500	Bevoegdheidsnaam: GUZ, P.A., O.L.R.V., Jacobus van Vessemsingel 3, 10			
Formaat: A3	Stadsontwikkeling			
Buurt:	Gemeente Rotterdam			
	Afdeling Ruimte & Wonen			
	TE - 20 / 00066			
	Bladnr: 1/1			



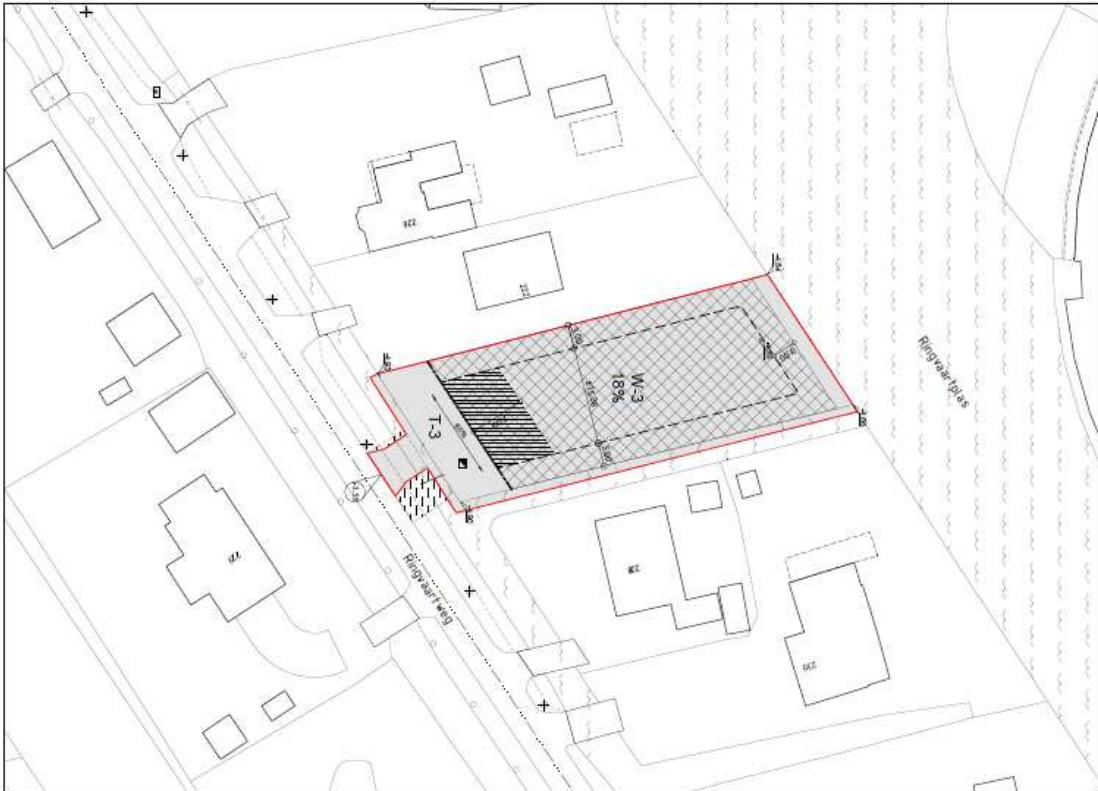
VERKLARING:

	PERCEELSGRENS / OPPERVLAKTE INCLUSIEF INRIJT = 635 m ²
	BOUWPERCEEL / OPPERVLAKTE = 393 m ²
	BEBOUWINGSPERCENTAGE / 30% x 393 = 118,0 m ²
	GRENS VOORGEVELZONE TEVEN'S GRENS BEBOUWINGSVELD VAN UIT AS LANDMETEN
	VOORGEVELZONE = 19,78 meter / 80% x 19,78 = 11,87 meter
	VOORGEVELZONE
	BRUGZONE: HIER MAG EEN BRUG KOMEN VAN 3,0 M BREED. BRUG INDICATIEF AANGEGEVEN
	GRENS BEBOUWINGSVELD / OPPERVLAKTE = 228,9 m ²
	AS LANDMETEN
	T-3 BESTEMMING TUIN 3 ART 21
	W-3 BESTEMMING WONEN 3 ART 30
	30% MAXIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE
	HUDIG PEIL T.O.V. N.A.P.
	FASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P.
	750 MAATVOERING IN METERS
	POMPPUT NADER TE BEPALEN

NOKHOOGTE = MAX. 11 meter
 DAKHELLING = MAX. 45 graden
 HOOGTE DAKGOOT = MAX. 6 meter
 HOOGTE BOUWLAAG = MAX. 3 meter

Geleed: Pim Alexander	Account definitief over d.d.	Rijk Aans	30-10-2020	GUZ
Partijen:	DOOPH: T.M. Roos	Rijk Aans	02-10-2019	VUZ
	DOORH: A. Blak	Aans v. Vriesen	18-07-2018	VUZ
		Gedraagd door	Datum	1/1

	Randvoorwaardenkaart
	Linkkavel ten oosten van Jacques Dutilhweg 181
	Prinsenland - 's-Gravenland
	KAVEL - AL18.3.2
	Gemeente Rotterdam
	Stadsontwikkeling
	Afdeling Ruimte & Wonen
	TE - 20 / 00065
	1/1



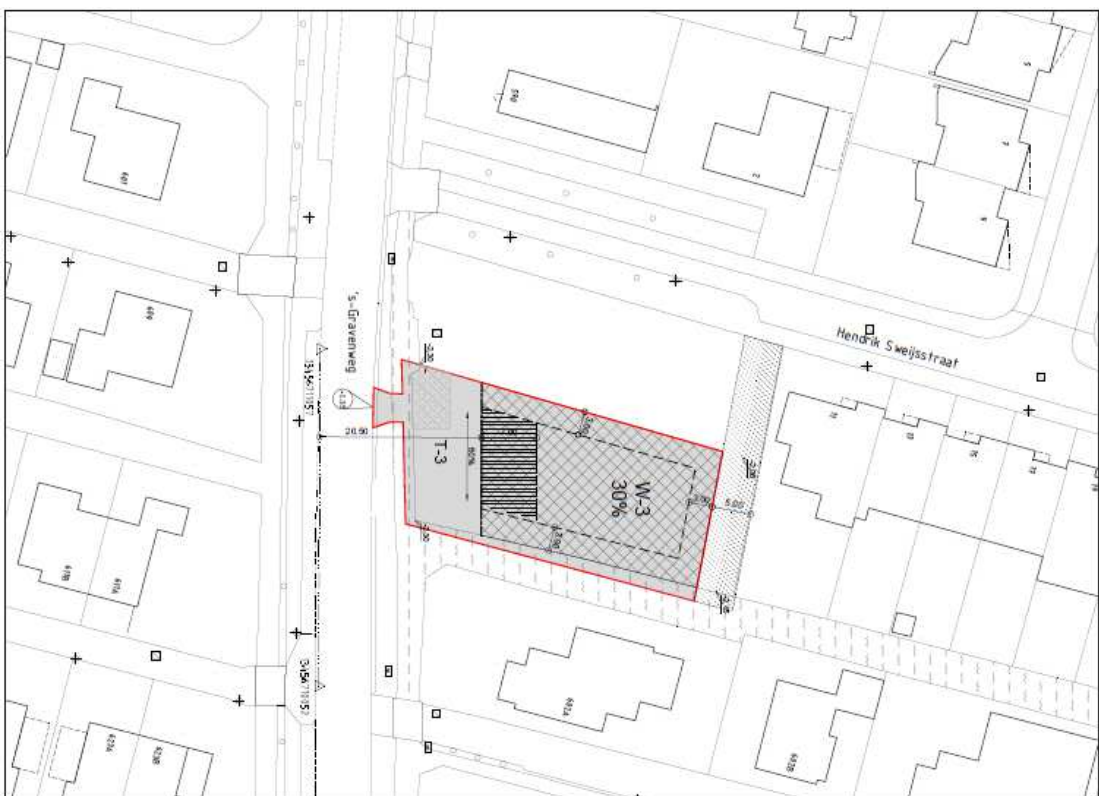
VERKLARING :

	PERCEELSGRENS / OPPERVLAKTE INCLUSIEF INRIJT = 1047 m ²
	BOUWPERCEEL / OPPERVLAKTE = 779 m ²
	BEBOUWINGSPERCENTAGE / 18% x 779 = 140 m ²
	GRENS VOORGEVELZONE TEVENSGRENS BEBOUWINGSVELD
	VOORGEVELZONE = 19,37 meter / 60% x 19,37 = 11,62 meter
	VOORGEVELZONE
	BRUGZONE, HIER MAG EEN BRUG KOMEN VAN 6 M BREED, BRUG INDICATIEF AANGEGEVEN
	GRENS BEBOUWINGSVELD
	AS LANDMETEN
	T-3 BESTEMMING TUIN 3 ART.21
	W-3 BESTEMMING WONEN 3 ART.30
	30% MAXIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE
	HUIDIG PEIL T.O.V. N.A.P.
	MAATVOERING IN METERS
	NIEUWE POMPPUT
	NOKHOOGTE = MAX. 11 meter
	DAKHELLING = MAX. 45 graden
	HOOGTE DAKGOOT = MAX. 6 meter
	HOOGTE BOUWLAAG = MAX. 3 meter

Gedetail. Prins Alexander Formaat: A3 Buit.	Randvoorwaardenkaart Linkkavel Ringvaartweg 224 Prinsenland - 's-Gravenland Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling Afdeling Ruimte & Wonen	Bestemmingsplan: G.U.Z. P.U. G.U.V. Ringvaartweg 224-449 TE - 20 / 00060 KAVEL - L31.5 Bladz. 1/1
Gedetail. Prins Alexander Formaat: A3 Buit.	Account definitief naar d.s. G.D. P.A.B. T.M. Rijk G.D. P.A.B. A. Buijs G.A.M.	Rijk Agents 30-10-2020 G.U.Z. Rijk Agents 02-10-2019 G.U.Z. Agent v. Vreeburg 18-07-2018 Gedetail. door D.B.M. Versie



PERCEELSGRENS / OPPERVLAKTE INCLUSIEF INRIJTBORG = 666 m ²		BOUWPERCEEL / OPPERVLAKTE = 490 m ²		BEBOUWINGSPERCENTAGE / 30% X 490 = 147 m ²	
GRENS VOORGEVELZONE TEVENS GRENS BEBOUWINGSVELD VAN UIT AS LANDMETEN		VOORGEVELZONE = 16,32 meter / 80% x 16,32 = 8,19 meter		VOORGEVELZONE	
BRUGZONE, HIER MAG EEN BRUG KOMEN VAN 3,0 M BREED, INDICATIEF AANGEGEVEN		GRENS BEBOUWINGSVELD		AS LANDMETEN	
BESTEMMING TUIN 3		ART. 21		BESTEMMING WONEN 3	
ART. 30		BEBOUWINGSPERCENTAGE		HUIDIG PEIL T.O.V. N.A.P.	
VASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P. (VASTGESTELD DOOR UITSIFTEPEILENCOMMISSIE)		MAATVOERING IN METERS		HAAG MAX 1,80 M HOOG	
AAN TE KOPEN DOOR EIGENAAR HENDRIK SWEUSSTRAAT 11		POMPUIT GEDEELD MET 'S-GRAVENWEG 600		NOKHOOGTE = MAX. 11 meter	
DAKHELLING = MAX. 45 graden		HOOGTE DAKGOOT = MAX. 0 meter		HOOGTE BOUWLAAG = MAX. 3 meter	
Randvoorwaardentekst 's-Gravenweg 598 Prinsenland - 's-Gravenland		Randvoorwaardentekst 's-Gravenweg 598 Prinsenland - 's-Gravenland		Randvoorwaardentekst 's-Gravenweg 598 Prinsenland - 's-Gravenland	
Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling Adres: Prinsenland 2, 1017 CA Amsterdam		Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling Adres: Prinsenland 2, 1017 CA Amsterdam		Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling Adres: Prinsenland 2, 1017 CA Amsterdam	
Bestandsnaam: GULZ_PUL_GULZ_RVVW_10Gravenweg_598_2018		Bestandsnaam: GULZ_PUL_GULZ_RVVW_10Gravenweg_598_2018		Bestandsnaam: GULZ_PUL_GULZ_RVVW_10Gravenweg_598_2018	
TE - 20 / 00062		TE - 20 / 00062		TE - 20 / 00062	
Blad 1/1		Blad 1/1		Blad 1/1	



PERCELSGRENZ / OPPERVLAKTE INCLUSIEF INRIJ = 800 m²

BOUWPERCEEL / OPPERVLAKTE = 539 m²

BEBOUWINGSPERCENTAGE / 30% X 539 m² = 162 m²

GRENZ BEBOUWINGSVELD VANUIT AS/LANDMETIEN

VOORGELEIDZONE = 18,70 meter / 50% X 18,70 = 11,22 meter

BOUWPERCEEL / OPPERVLAKTE = 539 m²
BEBOUWINGPERCENTAGE / 30% X 539 m² = 162 m²

$$\text{BEBOUWINGPERCENTAGE} / 30\% \times 539 \text{ m}^2 = 162 \text{ m}^2$$

VOORGEEVELZONE = 18,70 meter / 80% x 18,70 = 11,22 meter

VOORGEGEVELZONE = 18,70 meter / 60% x 18,70 = 11,22 meter

VOORGEVELZONE

BRUGZONE, HIER MAG EEN BRUG KOMEN VAN 3,0 M BREED. BRUG INDICATIEF AANGEGEVEN

GRENS BEBOUWINGSVELD

AS LANDMETEN	
--------------	--

T-3 BESTEMMING TUIN 3 ART.21

W-3	BESTEMMING WONEN 3	ART.30
-----	--------------------	--------

30%
BEBOUWINGSPERCENTAGE

130
HUIDIG PEIL T.O.V. N.A.P.

 VASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P. (VASTGESTELD DOOR UITGIFTEPEILENCOMMISSIE)

MAATVOERING IN METERS

AAN TE KOPEN DOOR EIGENAAR HENDRIK SWEIJSTRAAT 11

☐ POMPPUT GEDEELD MET 'S-GRAVENWEGG 598

OPSTELZONE TBV PUT KAVEL 598

NOKHOOGTE = MAX. 11 meter

HOOGTE DAKGOOT = MAX. 8 m

HOOGTE BOUWLAAG = MAX. 3 meter

Gettel, Pina Alexander	Account defined period:	Rich Arms	30-10-2019	GUZ
Payman:	DO/PMB T M. Roos	Rich Arms	02-10-2019	VUZ
	DO/RIJW A. Bult	Arson, Vreemli	18-07-2018	
	DO/RIJW A. Bult	Gettel 2007	CDMm	Vreem

	
Randvoorwaardenkaart 'S-Gravenweg 600 Pijnseiland - 'S-Gravenland	
KAVEL - L38.4.2	
	
Grootte: 1:500 Formaat: A3	
Bestandsnaam: QUC_P4_06_R1W1_S-Gravenweg_600.dwg	
TE - 20 / 00063	
Bladz. 1 / 1	
Adres: Nieuwe St. Wouteren	



PERCEELSGRENS / OPPERVLAKTE INCLUSIEF INRIT = 1338 m2

BOUWPERCEEL / OPPEVLAKTE = 797 m²

$$\text{BEBOUWINGPERCENTAGE} / 30\% \times 797 = 239 \text{ m}^2$$

GRENS VOORGEVELZONE TEVENS GRENS BEBOUWINGSVELD VAN UIT AS LANDMETEN
VOORGEVELZONE = 23,76 meter / 60% x 23,76 = 14,26 meter

VOORGEVELZONE

 BRUGZONE. HIER MAG EEN BRUG KOMEN VAN 3,0 M BREED. BRUG INDICATIEF AANGEGEVEN

GRENS BEBOUWINGSVELD

AS LANDMETEN

T-3	BESTEMMING TUIN 3	ART.21
-----	-------------------	--------

W-3	BESTEMMING WONEN 3	ART.30
-----	--------------------	--------

30%
MAXIMUM BEBOUWINGSPERCENTAGE


 HUIDIG PEIL T.O.V. N.A.P.

 VASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P. (VASTGESTELD DOOR UITGIFTEPEILCOMMISSIE)

MAATVOERING IN METERS

☒ POMPPUT

NOKHOOGTE = MAX. 11 meter

DAKHELLING = MAX. 45 graden

HOOGTE BOUWLAAG = MAX. 3 meter

Taljuut opgemeten

Schaal: 1:200 Formaat: A3 Datum:		Gebied: Prins Alexander Percepsie:	Account definitief door d.d.: OCP/IB: T.M. Roos OORJAW: A. Blazek	30-10-2020 RIJZ	Rich Agents 02-10-2019 RIJZ
	Randvoorwaardenkaart Linkkavel ten oosten van 's-Gravenweg 568 Prinsenhof - 's-Gravenhof Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling Afdeling Ruimte & Wonen	GAAK:	18-07-2018 Datum	Versie:	1/1

Bijlage C Ruimtegebruik

