EXPLOITATIEPLAN
GROOT RIJNWIJK

GEMEENTE ARNHEM

VAST TE STELLEN - JANUARI 2018

DEEL A TOELICHTING

VAST TE STELLEN - JANUARI 2018 1

Hoofdstuk 1 Algemeen 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Leeswijzer 5

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld 6

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan 6

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan 6

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening 7

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden 9

2.1 Bouwrijp maken 9

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen 9

2.3 Woonrijp maken 9

Hoofdstuk 3 Grondeigenaren 10

Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet 11

4.1 Ruimtegebruik 12

4.2 Eigendomssituatie 13

4.3 Programma 13

4.4 Kosten van inbrengwaarden 15

4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro) 15

4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro) 15

4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro) 16

4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden 16

4.5 Overige kosten 17

4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro) ... 17
4.5.2 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro) ... 18
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro) ... 18
4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro) ... 18
4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro) ... 20
4.5.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro) ... 21
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro) ... 21
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro) ... 21
4.6 Opbrengsten ... 21
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro) ... 21
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro) ... 23
4.6.3 Overzicht opbrengsten ... 23
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik ... 23
4.8 Resultaat ... 25
4.8.1 Parameters ... 25
4.8.2 Fasering ... 25
4.8.3 Netto contante waarde ... 26
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten ... 26
4.10 Berekening exploitatiebijdrage ... 27
4.10.1 Gewogen eenheden ... 27
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar ... 29
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels ... 30
5.1 Algemeen en begrippen ... 30
5.2 Voorgenomen grondgebruik ... 30
5.3 Eisen inrichting openbaar gebied ... 30
5.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden ... 30
5.4.1 Goedkeuring plan van aanpak ... 30
5.4.2 Goedkeuring bestekken ... 31
5.4.3 Aanbesteding ... 31

5.4.4. Eindinspectie en tussentijdse inspecties ... 31
5.5 Afwijkingsregels ... 32
5.6 Overtreding ... 32
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B ... 33
1 Begrenzing van het exploitatiegebied ... 36
2 Exploitatieopzet ... 36
3 Regels ... 36
Artikel 1 Begripsbepalingen ... 36
Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik ... 37
Artikel 3 Eisen inrichting openbaar gebied ... 38
Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden ... 38
Artikel 4.1 Goedkeuring plan van aanpak ... 38
Artikel 4.2 Goedkeuring bestek ... 38
Artikel 4.3 Aanbesteding ... 38
Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties ... 39
Artikel 5 Afwijkingsregels ... 39
Artikel 5.1 Afwijken Inrichtingseisen en beeldkwaliteitsplan ... 39
Artikel 5.2 Afwijken overige regels bij in voorbereidingzijnde herziening ... 39
Artikel 5.3 Afwijken overige regels bij ontwerp herziening ... 39
Artikel 6 Verbodsregel ... 40
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels ... 41

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Arnhem maakt de herontwikkeling mogelijk van Groot Rijnwijk, onderdeel van Centrum-Oost, gelegen dichtbij het stadscentrum. Groot Rijnwijk is een gebied met versleten bedrijfsbebouwing en infrastructuur en een geïsoleerd gelegen verouderd woonbuurtje. De beoogde herontwikkeling is gericht op woningbouw. Hiertoe wordt het bestemmingsplan Groot Rijnwijk vastgesteld. Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat de grondexploitatiekosten niet geheel anderszins verzekerd zijn.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2)
- Regels (hoofdstuk 3)

- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4)

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”. Dit is een globaal uit te werken bestemmingsplan. Dat betekent dat, zodra er een uitwerkingsplan volgt, het exploitatieplan wordt herzien. Dat het exploitatieplan behoort bij een globaal uit te werken bestemmingsplan betekent overigens niet dat het exploitatieplan in alle opzichten globaal is in de zin van artikel 6.13 lid 3 Wro. Wat de exploitatieopzet betreft is, waar mogelijk, al te grote globaliteit vermeden.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren. De gemeente is één van de eigenaren. Zij heeft niet de ambitie op te treden als ontwikkelende partij en is overeengekomen haar gronden over te dragen aan een marktpartij. Ook andere partijen hebben grondeigendom. Met niet elk van die partijen zijn grondexploitatieovereenkomsten gesloten, zodat het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via overeenkomsten en gemeentelijke grondverkoop verzekerd zal zijn. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Dan kan bij omgevingsvergunningen voor het bouwen een betalingsvoorschrift worden opgenomen op basis van artikel 6.17 Wro.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Regels in een exploitatieplan zijn locatie-eisen voor de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. Dit zijn eisen waar grondeigenaren aan gebonden zijn. In het onderhavige exploitatieplan zijn beperkt regels opgenomen. Deze hebben betrekking op de mogelijkheid om gronden bouwrijp te maken en voorbereidende handelingen te verrichten ten aanzien van het openbaar gebied. Regels die indirect te maken hebben met (het proces van) het bouwen zijn nog vermeden omdat het bestemmingsplan nog uitgewerkt moet worden en om die reden een (voorlopig) bouwverbod bevat. Bij een herziening in verband met de vaststelling van een uitwerkingsplan kunnen regels worden toegevoegd.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en voor de locatie-eisen. De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt tussen de Westervoortsedijk voor het deel tussen de Badhuisstraat en de Veilingstraat. Aan de zuidkant wordt het begrensd door de Nieuwe Kade aan de kant van de Rijn. Het gebied van het exloitatieplan is kleiner dan het gebied van het bestemmingsplan. Het exploitatieplangebied bestaat uit de aangewezen bouwplannen (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.1 Bro),

ook wel uitgeefbaar gebied genoemd en om aanleg van openbaar gebied. In het bestemmingsplan zijn de Westervoortsedijk, de Badhuisstraat, de Veilingstraat voor de helft meegenomen (hart van de wegen) en de Nieuwe Kade geheel. Het betreft hier bestaande openbare wegen welke sinds geruime tijd in eigendom van de gemeente zijn. Hier vinden werkzaamheden plaats ten behoeve van Rijnwijk, maar verwerving van deze bestaande openbare wegen is niet nodig. Daarmee is het niet correct een inbrengwaarde voor deze wegen op te nemen in het exploitatieplan. Om die reden is de grens van het exploitatieplangebied gelegd aan de binnenkant van die wegen, tot aan die delen van de wegen die (nog) geen eigendom van de gemeente zijn. Aan de zijde van de Veilingstraat is rekening gehouden met de bestemmingen Gemengd en Bedrijf. De gronden met de bestemming Gemengd vormen geen aangewezen bouwplan. Dat geldt ook voor een deel van de gronden met de bestemming Bedrijf. Het grootste deel van deze gronden is conserverend bestemd. Dit deel geldt niet als aangewezen bouwplan. Op een deel van deze gronden is echter rekening gehouden met sloop en nieuwbouw, rekening houdend met de aanleg van openbaar gebied langs de Veilingstraat, zodat dit deel wel als aangewezen bouwplan geldt. De gronden die niet als aangewezen bouwplan gelden zijn buiten het exploitatiegebied gelaten.

De begrenzing van het exploitatieplangebied is op onderstaande tekening aangeduid en opgenomen op de Kaart exploitatiegebied (bijlage 1).

Figuur 1: Exploitatieplangebied

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering

van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Sloop bestaande gebouwen
- Sloop bestaande verharding/ parkeerterrein;
- Het verwijderen en verleggen van van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Aanleg van vuilwater- en regenwaterriolering.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg van en verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken werkzaamheden voorzien:

- Realisatie parkeerterrein
- Realisatie wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer
- Aanleg bestrating en openbaar groen

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN

De eigendomssituatie is aangegeven op de Eigenarenkaart, bijlage 5. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers. Hierbij zijn ook nummers toegekend aan eigenaren van gronden in het deel van het bestemmingsplan waar een wijzigingsbevoegdheid geldt. Bijlage 5 is hieronder ook in figuur 2 opgenomen. Deze nummers staan voor:

1. Alwi Pensioen B.V.
2. Beheersmaatschappij Joop Wallbrink B.V.
3. Cor Fokkens Aannemingsbedrijf B.V.
4. Gemeente Arnhem
5. Liander Infra N.V.
6. Stichting Volkshuisvesting Arnhem
7. Stichting Volkshuisvesting Arnhem en dhr. J.J.H.W. van der Kooij
8. Mw. M.C.S. van der Werf, dhr. A.L.H. van der Werf, dhr. M.J. van der Werf, dhr. S. van der Werf, dhr. A. van der Werf, mw. M.T.S. Haring

Figuur 2: Eigenarenkaart

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2017 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

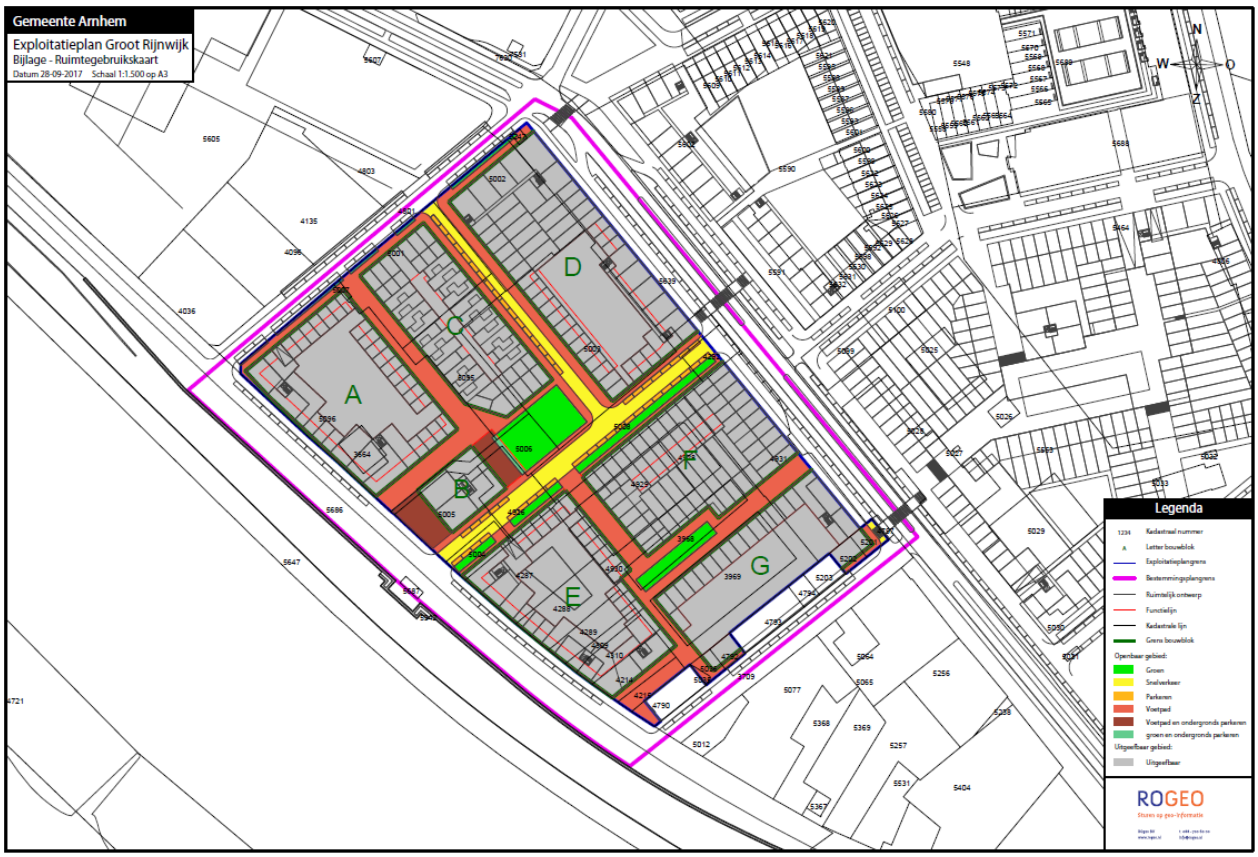
Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de Kaart startsituatie, bijlage 6. Het exploitatieplangebied is 37.970 m² groot.

Het exploitatiegebied wordt in de startsituatie gebruikt voor bedrijvigheid en wonen. Het beoogde ruimtegebruik is wonen (met een diversiteit aan bouwhoogtes en volumes en met allerlei verschillen in prijscategorieën) en verkeer (wegen, parkeren en groen) en voor een klein deel horeca. Eén en ander is weergegeven op de Ruimtegebruikskaart, bijlage 8; zie de onderstaande figuur 3 en verder figuur 4 in paragraaf 4.3.



Figuur 3: Ruimtegebruik

In dit exploitatieplan is, voor wat betreft de exploitatieopzet, gerekend met 361 woningen alles in de vrije sector, 799 m² horeca en 311 m² bedrijvigheid. De verdeling van het beoogde ruimtegebruik is als volgt:

Element	Aantal m²	Procentueel
Openbaar gebied	10.627	28%
Uitgeefbaar	27.343	72%
Exploitatieplangebied	**37.970**	**100%**

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In onderstaande tabel is de in paragraaf 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigenaar	Aantal m²	Procentueel
1 ALWI PENSIOEN B.V.	-	0,00%
2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.	148	0,39%
3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.	-	0,00%
4 GEMEENTE ARNHEM	14.088	37,10%
5.1 LIANDER INFRA N.V.	26	0,07%
5.2 LIANDER INFRA N.V.	25	0,07%
5.3 LIANDER INFRA N.V.	26	0,07%
6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	16.395	43,18%
6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	1.191	3,14%
6.3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	155	0,41%
7 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN DE	-	0,00%
M.J. VAN DER; WERF, dhr. S. VAN DER; WERF, dhr. A. VAN DER; HARING, mevr. M.T.S.	5.916	15,58%
Exploitatieplangebied	**37.970**	**100%**

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-1-2017)

4.3 PROGRAMMA

Met de rekenaannames voor het programma inclusief het openbaar gebied wordt voortgebouwd op het Stedenbouwkundig ontwerp, bijlage 13. Dit past binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. In een aantal opzichten is van dit ontwerp enigszins afgeweken. Allereerst door in het programma te rekenen met parkeren in elk van de blokken[1], zoals deze blokken zijn aangegeven op Ruimtegebruikskaart (bijlage 8). In de tweede plaats: het stedenbouwkundig ontwerp gaat aan de Veilingstraat uit van woonfuncties. Blijkens een geluidcontour is dit vooralsnog niet te verwezenlijken, zodat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Om die reden is aan de gronden aan de westkant van de Veilingstraat een bestemming Bedrijf toegekend.

Voor wat betreft het programma is gerekend met 799 m2 bvo horeca en 311 m² bedrijvigheid. Daarnaast is gerekend met 361 woningen met de verdeling qua prijscategorieën, conform de Kaart woningcategorieën (bijlage 7), zoals hierna weergegeven in figuur 4 en tabel 3.

[1] In het stedenbouwkundig ontwerp hebben enkele blokken te weinig parkeerruimte. Dat wordt opgevangen door andere blokken. In het exploitatieplan is gerekend met voldoende parkeerruimte voor elk blok zonder compensatie door andere blokken.

Figuur 4: Woningcategorieën

Woningtype/horeca	Aantal woningen	Horeca / bedrijven
Appartementen zeer duur 187 bvo	57	-
Appartementen zeer duur 133 bvo	51	-
Appartementen zeer duur 187 bvo horeca	12	-
Appartementen duur horeca	12	-
Appartementen duur 160 bvo	5	-
Appartementen middelduur 133 bvo	63	-
Eengezinswoning zeer duur 206 bvo	6	-
Eengezinswoning duur 159 bvo	95	-
Eengezinswoning middelduur 141 bvo	60	-
Bedrijven (311 m²)	0	1
Horeca (799 m²)	0	1
Totaal	**361**	**2**

Tabel 3: Programma

Verder is gerekend met uitgeefbare elementen, zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart gedetailleerd, bijlage 9 en onderstaande figuur 5 (uitgeefbaar monument, uitgeefbaar verharding, uitgeefbaar parkeerdek, uitgeefbaar parkeerdek en bebouwing) en met aanleg van openbaar gebied (groen, snelverkeer, parkeren, voetpad). Op basis hiervan is het voorgenomen grondgebruik berekend. Deze is gehanteerd als onderlegger voor de exploitatieopzet. Op basis daarvan is sprake van 27.343 m^2 uitgeefbaar gebied en 10.627 m^2 openbaar gebied.

Figuur 5: Ruimtegebruik gedetailleerd

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT RM RRV (rentmeester NVR en registertaxateur NRVTen geregistreerd onteigeningsdeskundige) verbonden aan het bureau Kendes Rentmeester & Adviseurs. De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarde en zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden dat als bijlage 10 bij dit exploitatieplan behoort.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten zijn meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden.

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

De kosten van de gesloopte en te slopen opstallen en van het opruimen van de ondergrondse infrastructuur zijn meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden. De ligging van de te verwijderen ondergrondse infrastructuur is aangegevevn op de Kaart kabels en leidingen, bijlage 11.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

Volgnummer	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Opp. Getaxeerd	Adres	Eigenaar	Zakelijke rechten
1	Arnhem	D	3.664	243	243	Nieuwe Kade 3 e.v.	M.T.S. Haring e.a.	n.v.t.
2	Arnhem	D	3.968	783	783	Rijnwijk	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem
3	Arnhem	D	3.969	1.732	1.732	Rijnwijk 21 e.v.	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem
4	Arnhem	D	4.214	501	501	Nieuwe Kade 13	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
5	Arnhem	D	4.215	243	243	Nieuwe Kade	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
6	Arnhem	D	4.287	1.510	1.510	Nieuwe Kade 10	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
7	Arnhem	D	4.288	844	844	Nieuwe Kade 11	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
8	Arnhem	D	4.289	420	420	Nieuwe Kade 12	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem
9	Arnhem	D	4.292	335	197	Westervoortsedijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.
10	Arnhem	D	4.309	190	190	Nieuwe Kade 12	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem
11	Arnhem	D	4.310	403	403	Nieuwe Kade 12	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
12	Arnhem	D	4.790	381	68	Nieuwe Kade 14	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
13	Arnhem	D	4.792	137	137	Rijnwijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.
16	Arnhem	D	4.926	775	775	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	-
17	Arnhem	D	4.928	416	416	Rijnwijk 22	Gemeente Arnhem	Erfpacht en opstal: St. Volkshuisvesting A
18	Arnhem	D	4.929	1.356	1.356	Rijnwijk 40 e.v.	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem
19	Arnhem	D	4.930	3.174	3.174	Rijnwijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.
20	Arnhem	D	4.931	2.910	2.367	Rijnwijk 1 e.v.	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem
21	Arnhem	D	5.001	2.300	2.300	Badhuisstraat 9-17	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
22	Arnhem	D	5.002	2.394	2.394	Badhuisstraat 1-7	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
23	Arnhem	D	5.003	4.954	4.954	Westervoortsedijk	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
24	Arnhem	D	5.004	333	333	Nieuwe Kade 9a	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
25	Arnhem	D	5.005	1.098	1.098	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
26	Arnhem	D	5.006	624	624	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
27	Arnhem	D	5.007	30	30	Badhuisstraat	Liander Infra NV	n.v.t.
28	Arnhem	D	5.008	1.835	1.736	Westervoortsedijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.
29	Arnhem	D	5.035	28	28	Veilingstraat 11	Liander Infra NV	n.v.t.
30	Arnhem	D	5.036	109	109	Veilingstraat	Gemeente Arnhem	n.v.t.
31	Arnhem	D	5.095	1.470	1.470	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
32	Arnhem	D	5.096	5.838	5.838	Nieuwe Kade 3 e.v.	M.T.S. Haring e.a.	n.v.t.
33	Arnhem	D	5.201	150	150	Veilingstraat 29-2/	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.
34	Arnhem	D	5.202	145	145	Veilingstraat 29-1	Beheersmaatschappij Joop Wa	n.v.t.
36	Arnhem	D	5.247	26	26	Badhuisstraat 1a	Liander Infra NV	n.v.t.
37	Arnhem	D	5.639	16.358	1.398	Westervoortsedijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.
				€ 54.737	€ 37.992			

Volgnummer	Gemeente	Sectie	Nummer	Gebruik	Bebouwing	Gebruiks waarde	Complex waarde	Inbreng waarde	Vrij maken	Sloop kosten	Kabels en leidingen	Totaal
1	Arnhem	D	3.664	bedrijfsterrein	n.v.t.	€ 1.000.000	€ 1.824.300	€ 1.824.300	€ -	€ 194.690	€ 13.495	€ 2.032.485
2	Arnhem	D	3.968	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 158.954	€ 158.954
3	Arnhem	D	3.969	woningen	rijwoningen	€ 2.740.000	€ 2.864.700	€ 2.864.700	€ 183.210	€ 86.888	€ -	€ 3.134.798
4	Arnhem	D	4.214	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 1.000.000	€ 364.500	€ 1.000.000	€ -	€ 443.751	€ 2.629	€ 1.446.380
5	Arnhem	D	4.215	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	zie 4214	€ -
6	Arnhem	D	4.287	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 400.000	€ 453.000	€ 453.000	€ 11.820	€ -	€ 22.977	€ 487.797
7	Arnhem	D	4.288	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 550.000	€ 253.200	€ 550.000	€ 17.730	€ -	€ -	€ 567.730
8	Arnhem	D	4.289	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 190.000	€ 126.000	€ 190.000	€ 5.910	€ -	€ -	€ 195.910
9	Arnhem	D	4.292	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1
10	Arnhem	D	4.309	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 190.000	€ 57.000	€ 190.000	€ -	€ -	€ -	€ 190.000
11	Arnhem	D	4.310	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	zie 4214	€ -
12	Arnhem	D	4.790	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	zie 4214	€ -
13	Arnhem	D	4.792	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	Arnhem	D	4.926	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 725.000	€ 1.190.100	€ 1.190.100	€ -	€ -	€ -	€ 1.190.100
17	Arnhem	D	4.928	maatschappelijk	buurthuis	€ 74.000	€ 124.800	€ 124.800	€ -	€ -	€ -	€ 124.800
18	Arnhem	D	4.929	wonen	rijwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	zie 3969	€ -
19	Arnhem	D	4.930	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
20	Arnhem	D	4.931	wonen	rijwoningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	zie 3969	€ -
21	Arnhem	D	5.001	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 650.000	€ 690.000	€ 690.000	€ -	€ -	€ -	€ 690.000
22	Arnhem	D	5.002	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 500.000	€ 718.200	€ 718.200	€ -	€ -	€ -	€ 718.200
23	Arnhem	D	5.003	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 850.000	€ 1.486.200	€ 1.486.200	€ -	€ -	€ -	€ 1.486.200
24	Arnhem	D	5.004	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 200.000	€ 99.900	€ 200.000	€ -	€ -	€ -	€ 200.000
25	Arnhem	D	5.005	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
26	Arnhem	D	5.006	bedrijfsterrein	n.v.t.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
27	Arnhem	D	5.007	nuts	nuts	€ 7.500	€ 9.000	€ 9.000	€ -	€ -	€ -	€ 9.000
28	Arnhem	D	5.008	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1
29	Arnhem	D	5.035	nuts	nuts	€ 7.000	€ 8.400	€ 8.400	€ -	€ -	€ -	€ 8.400
30	Arnhem	D	5.036	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1
31	Arnhem	D	5.095	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	zie 4926	€ -
32	Arnhem	D	5.096	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	zie 3664	€ -
33	Arnhem	D	5.201	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 70.000	€ 45.000	€ 70.000	€ -	€ -	€ 87	€ 70.087
34	Arnhem	D	5.202	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 80.000	€ 43.500	€ 80.000	€ -	€ 3.527	€ -	€ 83.527
36	Arnhem	D	5.247	nuts	nuts	€ 6.500	€ 7.800	€ 7.800	€ -	€ -	€ -	€ 7.800
37	Arnhem	D	5.639	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1
						€ 9.240.007	**€ 10.365.600**	**€ 11.656.504**	**€ 218.670**	**€ 728.856**	**€ 198.141**	**€ 12.802.171**

Tabel 4: Inbrengwaarden

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken zijn verricht in verband met het bestemmingsplan:

- Flora en fauna
- Bodem
- Milieuanalyse
- Planschaderisicoanalyse

De volgende onderzoeken moeten nog worden verricht:

- Archeologisch onderzoek, bestaande uit bureauonderzoek, booronderzoek, proefsleuvenonderzoek, historisch onderzoek. Verder bestaat het uit opgravingen/veldwaarnemingen voor een gebied van 9.000 m2. Uitgaande van het documenteren van 100 m2 per dag komt dit neer op 90 dagen veldonderzoek.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Begrotingsblad en overzicht kosten, bijlage 14

4.5.2 BODEMSANERING (ARTIKEL 6.2.4.B BRO)

Op basis van onderzoeken zijn er saneringskosten te verwachten. De verontreinigingen, de betreffende locaties en de kostenramingen zijn opgenomen in bijlage 15, Kostenindicatie sanering bodemverontreiniging.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Begrotingsblad en overzicht kosten, bijlage 14

Op bepaalde onderdelen is nog nader onderzoek nodig. Dit blijkt eveneens uit bijlage 15. Mocht uit dergelijk nader onderzoek blijken dat er sprake is van extra kosten dan zullen deze in een herziening van het exploitatieplan worden opgenomen.

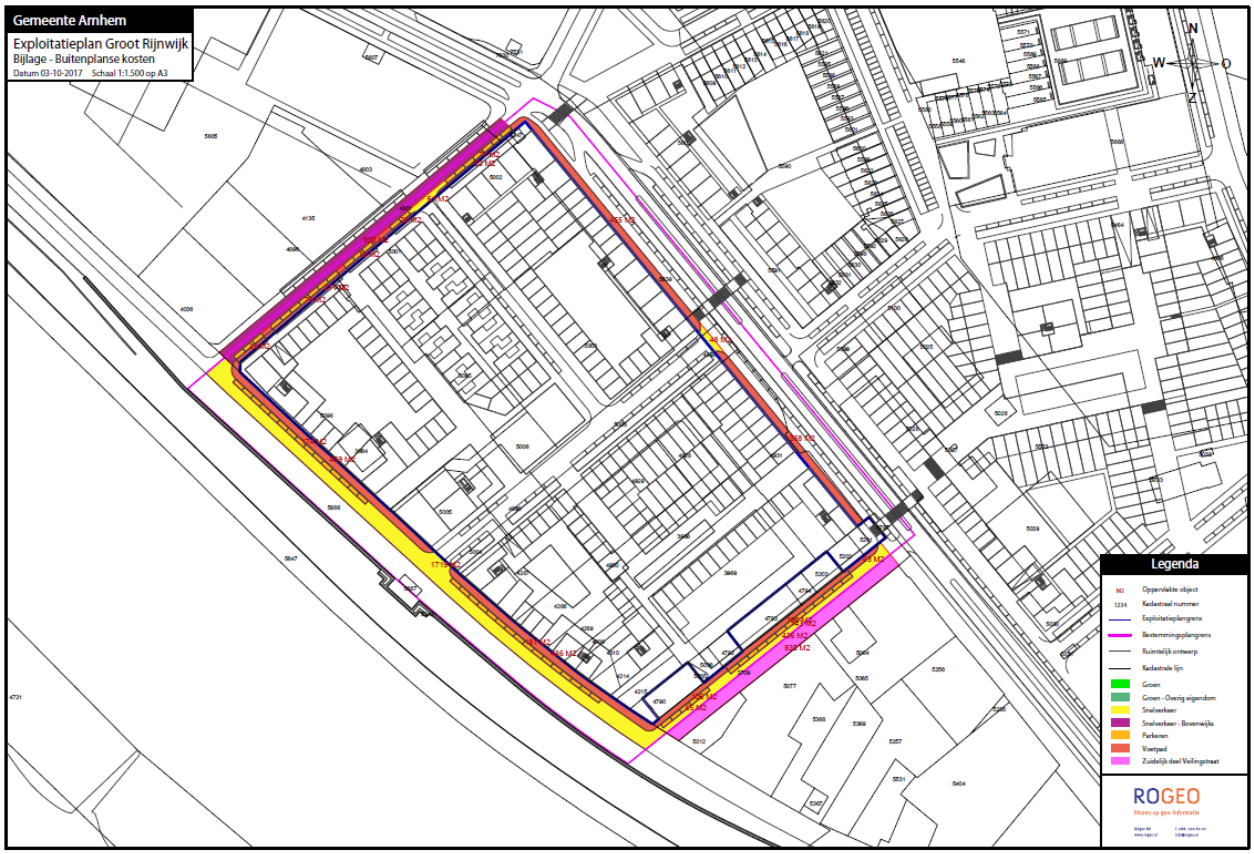
4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, is een raming opgesteld van de civieltechnische realisatiekosten.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Begrotingsblad en overzicht kosten, bijlage 14.

4.5.4 KOSTEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED (ARTIKEL 6.2.4.E BRO)

Het betreft hier kosten voor aanpassing van de Westervoortsedijk, de Veilingstraat, de Nieuwe Kade en de Badhuisstraat en kosten riolering. De geraamde bedragen en onderbouwingen zijn opgenomen in het Begrotingsblad en overzicht kosten, bijlage 14. Een samenvattend overzicht van de geraamde bedragen is hierna weergegeven in tabel 5. De situeringen zijn opgenomen op de Kaart investeringen buiten exploitatiegebied, bijlage 16.



Figuur 6: Werken buiten plangebied

Westervoortsedijk

Hier is het aanhelen van het trottoir nodig. Dit wordt gedaan voor Groot Rijnwijk. Alleen Groot Rijnwijk ondervindt er profijt van. De kosten worden daarom geheel aan Rijnwijk toegerekend.

Veilingstraat

De maatregelen aan de Veilingstraat bestaan uit de (her)inrichting van de straat (inclusief voetpad en parkeren). Deze maatregelen worden genomen voor de gronden aan de westkant van de Veilingstraat met bestemming Bedrijf net buiten het exploitatiegebied en voor het deel van Groot Rijnwijk dat door deze maatregelen beter bereikbaar wordt. Het betreft het deel dat op de Ruimtegebruikskaart (bijlage 8) met blok G is aangegeven en het deel dat is aangegeven met 'Uitgeefbaar Bedrijf' en met 'Voetpad'. Deze delen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.509 m² De gronden met de bestemming Bedrijf of Gemengd aan de westkant van de Veilingstraat net buiten het exploitatiegebied hebben een oppervlakte van 1.020 m². Het aandeel van de delen binnen Groot Rijnwijk bedraagt 77,48 % ten opzichte van het totaal van de beide oppervlakten. Dit percentage van de kosten wordt aan Groot Rijnwijk toegerekend.

Nieuwe Kade

De Nieuwe Kade heeft voor een beperkt deel reconstructie nodig, namelijk voor wat betreft het parkeren en de rijbaan. Deze maatregelen worden genomen voor Groot Rijnwijk. Alleen Rijnwijk ondervindt profijt van de maatregelen. De kosten worden daarom geheel aan Groot Rijnwijk toegerekend.

Badhuisstraat

De aanpassingen aan de Badhuisstraat bestaan uit de aanleg van parkeerplekken en van voetpad en uit de aanpassing van de weg.

Van de aanleg van parkeerplekken en voetpad aan de zijde van Groot Rijnwijk ondervindt alleen Rijnwijk profijt (zoals voor de aanleg van parkeerplekken en voetpad aan de zijde van de Cobercolocatie alleen de Cobercolocatie profijt ondervindt).

De aanpassingen van de weg en de verlegging van kabels en leidingen worden zowel voor Groot Rijnwijk als de Cobercolocatie gedaan en hebben voor beide gebieden profijt. Deze kosten worden daarom aan beide gebieden toegerekend. In beide gebieden is nieuwbouw van woningen voorzien. Voor de Cobercolocatie is verder voorzien dat een bedrijfsgebouw aanwezig en in functie blijft. Voor de verdeling van de kosten tussen beide locaties is uitgegaan van de oppervlakte van beide exploitatiegebieden. De oppervlakte van de Cobercolocatie bedraagt 27.109 m2 en die van Groot Rijnwijk 37.970 m2. Het oppervlak van Groot Rijnwijk is daarmee 58,34% van het totaaloppervlak van beide gebieden. Aldus wordt dit percentage van het te verhalen bedrag aan Rijnwijk toegerekend.

Hemelwaterafvoer

Voor de afvoer van hemelwater is het nodig dat een waterkering wordt aangelegd en dat een rioolstreng wordt aangepast De werkzaamheden en de onderbouwing van de nodige bedragen zijn opgenomen in de Raming kosten hemelwaterafvoer, bijlage 17.

De plankosten voor de werken, werkzaamheden en maatregelen buiten het exploitatiegebied betreffen kosten in verband met voorbereiding en toezicht op de uitvoering. Deze kosten zijn geraamd op 15% van betreffende investeringen, één en ander zoals in onderstaande samenvatting.

Samenvatting kosten buiten het exploitatieplangebied en bovenwijks

	Buiten EP gebied	Buiten EP gebied	Bovenwijks	Buiten EP gebied	Bovenwijks	Bovenwijks	Totaal	Totaal
	Badhuisstraat	Nieuwe Kade	Veilingstraat	Westervoortse dijk	Badhuisstraat	Maatregelen waterplan (incl. VTU)		Toerekenbaar EP Rijnwijk
Toerekenbaar	100,00%	100,00%	77,48%	100,00%	58,34%	32,27%		66,04%
Snelverkeer	61 m²	1.719 m²	436 m²	48 m²	930 m²		3.194 m²	
Parkeren	244 m²	355 m²	198 m²				797 m²	
Voetpad	264 m²	895 m²	329 m²	813 m²			2.301 m²	
Groen							0 m²	
Nog te ontwerpen			830 m²				830 m²	
Totaal oppervlakte	569 m²	2.969 m²	1.793 m²	861 m²	930 m²		7.122 m²	
Kosten (startwaarde)	€ 36.599	€ 335.358	€ 217.074	€ 40.778	€ 277.947	€ 489.083	€ 1.396.839	€ 900.915
VTU	€ 5.490	€ 50.304	€ 32.561	€ 6.117	€ 41.692	€ -	€ 136.163	€ 111.463
Toerekenbaar EP	€ 42.088	€ 385.662	€ 193.414	€ 46.895	€ 186.492	€ 157.828	€ 1.012.378	€ 1.012.378

Tabel 5: Totaaloverzicht kosten buiten plangebied

4.5.5 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 12 'Invulling plankostenscan'. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de volgende resultaten.

Plankosten		NCW 1-1-2017
Verwerving	€	680.754
Stedenbouw	€	329.001
Ruimtelijke Ordening	€	91.971
Civiele en cultuur techniek	€	287.378
Landmeten/vastgoedinformatie	€	21.758
Communicatie	€	331.240
Management	€	384.076
Planeconomie	€	111.628
VTU kosten buiten plangebied	€	114.217
Totaal		**2.352.022**

Tabel 6: Plankosten

4.5.6 TIJDELIJK BEHEER (ARTIKEL 6.2.4.K BRO)

De kosten voor tijdelijk beheer zijn op geraamd op basis van een kengetal (3% van de civiel- en cultuurtechnische investeringen).

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Om een raming te maken van mogelijke tegemoetkomingen in planschade is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. De rapportage hiervan behoort als bijlage 18 bij dit exploitatieplan.

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.6 OPBRENGSTEN

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma dat volgt uit het stedenbouwkundig ontwerp (Arnhem Centrum Oost (stedenbouwkundig ontwerp Palmbout Urban Landscapes, 2012). Daarbij zijn niet alleen de aantallen en de differentiatie conform dit plan, maar zijn ook de woningkenmerken (type woning, oppervlakte in bruto vloeroppervlakte) aangehouden als in dit stedenbouwkundig ontwerp aangeduid. Aan de hand van de woningdifferentiatie, kavel- en woningkenmerken zijn de opbrengsten bepaald door de opgegeven

- en per digitale meting geverifieerde – oppervlakten te vermenigvuldigen met de grondwaarde die volgt uit een residuele-grondwaardeberekening[2].

De residuele-grondwaardeberekeningen zijn ter bepaling van de waarde van bouwrijpe grond per woningcatogorie en met onderscheid naar blok. Daarbij voor de bepaling van de verkoopwaarde (vrij-op-naam prijs) van de woningen gebruik gemaakt van actuele marktinformatie. Onder deze marktinformatie is ook begrepen het tweetal marktanalyserapporten (meergezinswoningen en eengezinswoningen) als opgesteld door Calcasa.

De stichtingskosten bestaan uit bouwkosten en bijkomende kosten. De bouwkosten zijn evenals de vormfactor (verhouding tussen gebruiksoppervlakte en bruto vloeroppervlakte) afgeleid van de kengetallen voor referentiewoningen (Bouwkostenkompas, 2017). De bijkomende kosten zijn gespecificeerd per type woning op basis van kengetallen en ervaringscijfers in de residuele berekening meegenomen.

Onderdeel van de stichtingskosten van de woningen is de *onrendabele top* op het parkeren. De opbrengsten uit parkeren kunnen – afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing - de te maken kosten in verband met parkeren (aanleg parkeervoorziening) niet dekken. Dit is niet aan de orde ingeval van ongebouwde parkeervoorzieningen (op maaiveld), maar wel voor de blokken A, D, E en G, zie Kaart ruimtegebruik gedetailleerd, bijlage 9. De opbrengst (verkoopprijs) is geraamd op € 12.500 per woning/parkeerplaats (1 parkeerplaats per woning binnen het blok). De onrendabele top is voor de halfondergrondse parkeervoorzieningen (blok A, B en E) € 4.395 per parkeerplaats en voor de gebouwde parkeervoorziening op maaiveld € 1.818.

Behalve de opbrengsten uit gronduitgifte ten behoeve van woningbouw zijn en ook opbrengsten uit gronduitgifte in verband met commerciële voorzieningen. Het gaat hierbij om horeca onder de woningen in blok B. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor de residuele grondwaardeberekening voor horeca aangeduid.

	Per m² BVO	Totaal
Bruto vloeroppervlakte	1	799
Verhuurbaar vloeroppervl.	0,88	703,12
Huurprijsrijs m² VVO	*€ 125*	*€ 99.875*
Huurprijs m²	€ 110	€ 87.890
Bruto aanvangsrendement	6,20%	6,20%
Beleggingswaarde	€ 1.774	€ 1.417.581
Bouwkosten	€ 946,79	€ 756.485
Bijkomende kosten	21,90%	21,90%
Winst en risico	5%	5%
Stichtingskosten	€ 1.242,85	€ 993.035
Onrendabel parkeren	129,82	€ 103.729
Residuele grondprijs	€ 401,52	€ 320.817

Tabel 7: Grondprijs Horeca

De residuele-grondwaardeberekeningen voor de woningbouwcategorieën (conform de Kaart woningbouwcategroieën, bijlage 7) zijn opgenomen als bijlage 19. De rapporten van Calcasa zijn als bijlage 20 (eengezinswoningen) en 21 (meergezinswoningen) opgenomen.

[2] De waarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is de **residuele grondwaarde**.

4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

Van subsidies en bijdragen van derden is geen sprake.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten samengevat.

Woningtype/horeca	Oppervlakte m² bvo	Grondprijs /bvo	Grondprijs /eenheid	Aantal woningen	Horeca / bedrijven	Opbrengsten (startwaarde)	Opbrengsten (NCW 1-1-2017)
Appartementen zeer duur 187 bvo	187	€ 478,50	€ 89.480	57	-	€ 5.100.351	€ 5.226.342
Appartementen zeer duur 133 bvo	133	€ 445,57	€ 59.261	51	-	€ 3.022.310	€ 3.096.969
Appartementen zeer duur 187 bvo horeca	187	€ 531,30	€ 99.352	12	-	€ 1.192.228	€ 1.221.679
Appartementen duur horeca	160	€ 378,27	€ 60.523	12	-	€ 726.288	€ 744.230
Appartementen duur 160 bvo	160	€ 378,27	€ 60.523	5	-	€ 302.643	€ 310.119
Appartementen middelduur 133 bvo	133	€ 293,55	€ 39.043	63	-	€ 2.459.682	€ 2.520.442
Eengezinswoning zeer duur 206 bvo	206	€ 422,63	€ 87.063	6	-	€ 522.381	€ 535.285
Eengezinswoning duur 159 bvo	159	€ 357,75	€ 56.883	95	-	€ 5.403.943	€ 5.537.434
Eengezinswoning middelduur 141 bvo	141	€ 393,72	€ 55.514	60	-	€ 3.330.912	€ 3.413.194
Bedrijven (311 m²)	311	€ 185,00	€ 57.535	0	1	€ 57.535	€ 55.855
Horeca (799 m²)	799	€ 401,52	€ 320.817	0	1	€ 320.817	€ 311.450
Totaal				**361**	**2**	**€ 22.439.090**	**€ 22.973.000**

Tabel 8: Programma en grondopbrengsten

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

Door het beoogde programma te projecteren op de eigendomssituatie is af te leiden welk beoogd ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen. Per eigenaar is bepaald hoeveel uitgeefbaar gebied op de betreffende percelen is geprojecteerd. Door het aantal uitgeefbare meters per eigenaar te vermenigvuldigen met de grondopbrengst per m² in de betreffende uitgiftecategorie, wordt de opbrengstpotentie per eigenaar bepaald. De bedoelde projectie is weergegeven op de Kaart woningcategorieën, bijlage 7 en de Ruimtegebruikskaart, bijlage 8.

De resultaten van de analyse van het toekomstige ruimtegebruik zijn in onderstaande tabel 9 aangegeven. Daarbij gelden enkele kanttekeningen. Allereerst zijn de gronden met een uitgeefbare, (half-)ondergrondse parkeervoorziening, waarbij het dek openbaar gebied betreft (groen, verharding), in onderstaand overzicht gerekend bij het uitgeefbaar gebied.

Verder geldt dat het uitgeefbaar parkeerdek alleen het parkeerdek betreft waarop géén bebouwing wordt gerealiseerd. Daar waar een parkeerfunctie (deels) onder de gebouwen is bedacht is de betreffende oppervlakte bij de *bovenliggende* functie (woningbouw of horeca) gerekend.

Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar.

Eigenaar	Verharding	Groen	Totaal openbaar	Bedrijven	Uitgeefbaar woningbouw en horeca	Uitgeefbaar parkeerdek	Uitgeefbaar monument	Uitgeefbaar verharding/ groen	Totaal uitgeefbaar
1 ALWI PENSIOEN B.V.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.	36	1	37	111	-	-	-	-	111
3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 GEMEENTE ARNHEM	3.267	608	3.875	146	7.517	347	-	2.203	10.213
5.1 LIANDER INFRA N.V.	14	4	18	-	8	-	-	-	8
5.2 LIANDER INFRA N.V.	25	-	25	-	-	-	-	-	-
5.3 LIANDER INFRA N.V.	20	3	23	-	3	-	-	-	3
6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	3.696	1.033	4.729	-	8.078	2.653	-	935	11.666
6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	423	-	423	-	700	68	-	-	768
6.3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	101	-	101	54	-	-	-	-	54
7 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN DER	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H. VAN DER; WERF, dhr. M.J. VAN DER; WERF, dhr. S. VAN DER; WERF, dhr. A. VAN DER; HARING, mevr. M.T.S.	1.346	50	1.396	-	2.676	1.788	-	56	4.520
Totaal	**8.892**	**1.698**	**10.627**	**311**	**18.982**	**4.856**	**-**	**3.194**	**27.343**

Tabel 9: Grondgebruik per eigenaar

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2017.

4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	**Jaar**
Prijspeildatum	1 januari 2017
Startdatum exploitatie	1 januari 2017
Contante waarde datum	1 januari 2017
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2026
Einddatum exploitatie	31december 2026
Aantal jaar exploitatieduur	10
Aantal jaar contant maken	10
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	2%
Opbrengstenstijging	variabel
Kostenstijging	variabel

Tabel 10: Parameters

De opbrengstenstijging voor de jaren 2017, 2018/1019 en 2020 en verder is respectievelijk 2%, 3% en 2,5%. Deze percentages zijn voor dezelde jaren ook gerekend voor het bepalen van de kostenstijging.

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de hoeveelheid en de

diversiteit qua prijscategorieën woningen worden de kosten en opbrengsten over een periode van acht jaar gefaseerd. Hierbij wordt uitgegaan van starten met bouwrijp maken in 2019 en met gronduitgiftes c.q. verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen in de jaren 2020 tot en met 2025. Het woonrijpmaken 'volgt' de gronduitgifte en start in 2021. De laatste werkzaamheden zullen worden verricht in 2026.

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

FINANCIEEL				
Investeringen	**Bedrag**	**Opbrengsten Woningbouw**	**Hoeveelheid**	**Bedrag**
Verwerving (50073)	€ 12.802.170,68	Eengezins sociale huur	-	€ 0,00
Voorbereidende werkzaamheden (5007	€ 352.332,00	Eengezins sociale koop	-	€ 0,00
Brm (50081)	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	-	€ 0,00
Kunstwerken (50077)	€ 0,00	Eengezins midden koop	60	€ 3.330.911,86
Civiele werken en groenaanleg (50076)	€ 2.112.014,13	Eengezins dure koop	101	€ 5.926.324,70
Diverse kosten (50082)	€ 411.430,00	Meergezins sociale huur	-	€ 0,00
Planbegeleidingskosten (50070)	€ 2.349.268,16	Meergezins sociale koop	-	€ 0,00
Saldo tijdelijke beheer (50074)	€ 63.360,42	Meergezins goedkope koop	-	€ 0,00
Rente (50015)	€ 0,00	Meergezins midden koop	63	€ 2.459.681,86
...	€ 0,00	Meergezins dure koop	137	€ 10.343.820,22
		Subtotaal woningbouw	**361**	**€ 22.060.738,65**
		Niet-woningbouw	**Uitgeefbaar**	**Bedrag**
		Bedrijven	311	€ 57.535,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	799	€ 320.816,77
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Subtotaal niet-woningbouw		**€ 378.351,77**
		Overige opbrengsten		**€ 0,00**
Subtotaal investeringen	**€ 18.090.575,39**	**Subtotaal opbrengsten**		**€ 22.439.090,41**
Kostenstijging	€ 412.485,96	Opbrengstenstijging		€ 3.447.036,11
Te realiseren rentekosten	€ 1.905.409,77	Te realiseren renteopbrengsten		€ 398.836,15
Totaal investeringen	**€ 20.408.471,12**	**Totaal opbrengsten**		**€ 26.284.962,68**
Eindwaarde	**€ 5.876.491,56**	**31-12-2026**	**Boekwaarde kosten**	**€ 15.059.777,74**
Contante waarde	**€ 4.820.769,86**	**1-1-2017**	**Boekwaarde opbr.**	**€ 0,00**
Nominale waarde	**€ 4.348.515,02**		**Boekwaarde saldo**	**-€ 15.059.777,74**

Tabel 11: Financieel resumé

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

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 dit exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macro-aftopping	NCW per 1-1-2017
Totaal inbrengwaarden van de gronden	€ 12.802.170,68
Totaal andere kosten	€ 5.350.059,12
Bruto te verhalen kosten	€ 18.152.229,80
Totaal van overige opbrengsten	€ 0,00
Netto te verhalen kosten	€ 18.152.229,80
Totale opbrengsten uitgiften	€ 22.972.999,66
Maximaal te verhalen kosten	**€ 18.152.229,80**

Tabel 12: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat geen sprake is van macro aftopping en dat de kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte conform de bedragen zoals opgenomen in tabel 12.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van uitgifteprijs en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden. De uitgiftecategorieën zijn woningen en horeca.

Als basiseenheid wordt een m2 bvo gebruikt. Een m2 bvo in de woningcategorie ‘Appartementen zeer duur 187 m2’ heeft een hogere prijs dan een m2 bvo ‘Eengezinswoning middelduur 141 bvo’ (zie tabel 6 met de uitgifteprijzen). Het begrip wegingsfactor duidt op het relatieve verschil: de verschillen van de uitgifteprijzen ten opzichte van elkaar. De verschillende uitgiftecategorieën worden qua prijs per m2 bvo met elkaar in verband gebracht, wat een overzicht aan gewichtsfactoren oplevert. Elke categorie wordt vermenigvuldigd met het totaal aantal m2 bvo in die categorie maal het aantal eenheden. Dat levert een totaal op dat het totaal aantal gewogen eenheden uitdrukt. Dat is te vertalen naar:

- exploitatiebijdragen per blok (conform de blokken van bijlage 7 Kaart woningcategorieën), zoals weergegeven in tabel 17;
- exploitatiebijdragen per eigenaar, zoals weergegeven in tabel 18 (op basis van de stappen in tabel 14, 15 en 16)

De bijdrage per gewogen eenheid bedraagt € 246.643,90, zoals volgt uit tabel 16. In tabel 16 is dit afgerond op € 246.644,-.

Blok	Aantal woningen	Horeca / bedrijven	Opbrengsten NCW 1-1-2017	Aandeel %	Gewicht	Gewogen eenheden
Blok A	77	-	€ 5.355.505,06	23,31%	0,22	17,195
Blok B	24	1	€ 2.277.358,87	9,91%	0,29	7,31
Blok C	34	-	€ 1.319.048,96	5,74%	0,12	4,24
Blok D	77	-	€ 3.681.017,66	16,02%	0,15	11,82
Blok E	77	-	€ 6.062.549,18	26,39%	0,25	19,47
Blok F	41	-	€ 2.719.177,79	11,84%	0,21	8,73
Blok G	31	1	€ 1.558.342,14	6,78%	0,16	5,00
Totaal	**361**	**2**	**€ 22.973.000**	**100%**		**73,76**

Tabel 13: Gewichtsfactoren en gewogen eenheden per Blok

Eigenaar		Aantal woningen	Horeca	Bedrijven	Opbrengsten NCW 1-1-2017	Aandeel %	Gewicht	Gewogen eenheden
1 ALWI PENSIOEN B.V.		0,00	-	-	€ 0,00	0,00%	-	-
2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.		0,00	-	0,36	€ 19.935,46	0,09%	-	0,06
3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.		0,00	-	-	€ 0,00	0,00%	-	-
4 GEMEENTE ARNHEM		124,96	-	0,47	€ 7.230.909,65	31,48%	0,19	23,22
5.1 LIANDER INFRA N.V.		0,15	-	-	€ 9.521,06	0,04%	0,21	0,03
5.2 LIANDER INFRA N.V.		0,00	-	-	€ 0,00	0,00%	-	-
5.3 LIANDER INFRA N.V.		0,08	-	-	€ 3.304,24	0,01%	0,13	0,01
6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM		134,54	0,95	-	€ 8.204.396,98	35,71%	0,19	26,34
6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM		23,11	-	-	€ 2.059.339,44	8,96%	0,29	6,61
6.3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM		0,00	-	0,17	€ 9.698,33	0,04%	-	0,03
7 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN		0,00	-	-	€ 0,00	0,00%	-	-
8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H. VAN DER; WERF, dh		78,17	0,05	-	€ 5.435.894,50	23,66%	0,22	17,45
Totaal		**361**	**1,00**	**1,00**	**€ 22.973.000**	**100%**		**73,76**

Tabel 14: Gewichtsfactoren en gewogen eenheden per Eigenaar

Het totaal aan geraamde kosten wordt gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden. Dat levert het bedrag per gewogen eenheid op. Voor elk prijstype woning en elke m2 bvo horeca levert dat het volgende overzicht op:

Woningtype/horeca	Oppervlakte m² bvo	Grondprijs /bvo	Grondprijs /eenheid	Aantal woningen	Horeca / bedrijven	Opbrengsten (startwaarde)	Opbrengsten (NCW 1-1-2017)	Aandeel %	Gewicht	Gewogen eenheden
Appartementen zeer duur 187 bvo	187	€ 478,50	€ 89.480	57	-	€ 5.100.351	€ 5.226.342	22,75%	0,29	16,78
Appartementen zeer duur 133 bvo	133	€ 445,57	€ 59.261	51	-	€ 3.022.310	€ 3.096.969	13,48%	0,19	9,94
Appartementen zeer duur 187 bvo h	187	€ 531,30	€ 99.352	12	-	€ 1.192.228	€ 1.221.679	5,32%	0,33	3,92
Appartementen duur horeca	160	€ 378,27	€ 60.523	12	-	€ 726.288	€ 744.230	3,24%	0,20	2,39
Appartementen duur 160 bvo	160	€ 378,27	€ 60.523	5	-	€ 302.643	€ 310.119	1,35%	0,20	1,00
Appartementen middelduur 133 bvo	133	€ 293,55	€ 39.043	63	-	€ 2.459.682	€ 2.520.442	10,97%	0,13	8,09
Eengezinswoning zeer duur 206 bvo	206	€ 422,63	€ 87.063	6	-	€ 522.381	€ 535.285	2,33%	0,29	1,72
Eengezinswoning duur 159 bvo	159	€ 357,75	€ 56.883	95	-	€ 5.403.943	€ 5.537.434	24,10%	0,19	17,78
Eengezinswoning middelduur 141 b	141	€ 393,72	€ 55.514	60	-	€ 3.330.912	€ 3.413.194	14,86%	0,18	10,96
Bedrijven (311 m²)	311	€ 185,00	€ 57.535	0	1	€ 57.535	€ 55.855	0,24%	0,18	0,18
Horeca (799 m²)	799	€ 401,52	€ 320.817	0	1	€ 320.817	€ 311.450	1,36%	1,00	1,00
Totaal				**361**	**2**	**€ 22.439.090**	**€ 22.973.000**	**100%**		**73,76**

Tabel 15: Gewichtsfactoren en gewogen eenheden per Uitgiftecategorie

Woningtype/horeca	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto expl. bijdr. per categorie	Bruto exploitatie bijdrage	Bruto exploitatie bijdrage per eenh.	Eenheid
Appartementen zeer duur 187 bvo	16,78	€ 246.094	€ 72.449	€ 4.129.620	€ 72.449	st
Appartementen zeer duur 133 bvo	9,94	€ 246.094	€ 47.982	€ 2.447.085	€ 47.982	st
Appartementen zeer duur 187 bvo h	3,92	€ 246.094	€ 80.443	€ 965.316	€ 80.443	st
Appartementen duur horeca	2,39	€ 246.094	€ 49.004	€ 588.057	€ 49.004	st
Appartementen duur 160 bvo	1,00	€ 246.094	€ 49.004	€ 245.042	€ 49.004	st
Appartementen middelduur 133 bvo	8,09	€ 246.094	€ 31.612	€ 1.991.540	€ 31.612	st
Eengezinswoning zeer duur 206 bvo	1,72	€ 246.094	€ 70.492	€ 422.958	€ 70.492	st
Eengezinswoning duur 159 bvo	17,78	€ 246.094	€ 46.057	€ 4.375.431	€ 46.057	st
Eengezinswoning middelduur 141 b	10,96	€ 246.094	€ 44.948	€ 2.696.952	€ 44.948	st
Bedrijven (311 m²)	0,18	€ 246.094	€ 246.094	€ 44.134	€ 142	m²
Horeca (799 m²)	1,00	€ 246.094	€ 246.094	€ 246.094	€ 308	m²
Totaal	**73,76**			**€ 18.152.230**		

Tabel 16: Te verhalen kosten per woning van een categorie, per m² bedrijven en per m2 bvo horeca

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald door de bruto-exploitatiebijdrage van het blok waarvoor de vergunning wordt gevraagd te nemen, zoals deze bruto-exploitatiebijdrage op prijspeil 1 januari 2017 in tabel 17 is aangegeven en nader onderbouwd is in het Overzicht exploitatiebijdrage per woning per blok, bijlage 22. Per blok is gerekend met een bepaald programma aan prijscategorieën.

De bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar, zoals deze in tabel 18 is aangegeven, is opgenomen ter informatie.

Blok	Aantal woningen	Horeca / bedrijven	Opbrengsten NCW 1-1-2017	Aandeel %	Gewicht	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenh.	Bruto expl. Bijdrage
Blok A	77	-	€ 5.355.505,06	23,31%	0,22	17,195	€ 246.094	€ 4.231.679
Blok B	24	1	€ 2.277.358,87	9,91%	0,29	7,31	€ 246.094	€ 1.799.466
Blok C	34	-	€ 1.319.048,96	5,74%	0,12	4,24	€ 246.094	€ 1.042.253
Blok D	77	-	€ 3.681.017,66	16,02%	0,15	11,82	€ 246.094	€ 2.908.574
Blok E	77	-	€ 6.062.549,18	26,39%	0,25	19,47	€ 246.094	€ 4.790.353
Blok F	41	-	€ 2.719.177,79	11,84%	0,21	8,73	€ 246.094	€ 2.148.572
Blok G	31	1	€ 1.558.342,14	6,78%	0,16	5,00	€ 246.094	€ 1.231.332
Totaal	**361**	**2**	**€ 22.973.000**	**100%**		**73,76**		**18.152.230**

Tabel 17: Gewichtsfactoren, gewogen eenheden en bruto-exploitatiebijdrage per Blok

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke eigenaar (prijspeil 1 januari 2017).

Eigenaar		Aantal woningen	Horeca	Bedrijven	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto expl. Bijdrage
1 ALWI PENSIOEN B.V.		0,00	-	-	0,00	€ 246.094	€ -
2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.		0,00	-	0,36	0,06	€ 246.094	€ 15.752
3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.		0,00	-	-	0,00	€ 246.094	€ -
4 GEMEENTE ARNHEM		124,96	-	0,47	23,22	€ 246.094	€ 5.713.539
5.1 LIANDER INFRA N.V.		0,15	-	-	0,03	€ 246.094	€ 7.523
5.2 LIANDER INFRA N.V.		0,00	-	-	0,00	€ 246.094	€ -
5.3 LIANDER INFRA N.V.		0,08	-	-	0,01	€ 246.094	€ 2.611
6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM		134,54	0,95	-	26,34	€ 246.094	€ 6.482.745
6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM		23,11	-	-	6,61	€ 246.094	€ 1.627.197
6.3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM		0,00	-	0,17	0,03	€ 246.094	€ 7.663
7 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN DER		0,00	-	-	0,00	€ 246.094	€ -
8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H. VAN DER; WERF, dhr. M.J. VAN DER; WERF, dhr. S. VAN DER; WERF, dhr. A. VAN DER; HARING, mevr. M.T.S.		78,17	0,05	-	17,45	€ 246.094	€ 4.295.199
Totaal		**361**	**1,00**	**1,00**	**73,76**		**€ 18.152.230**

Tabel 18: Exploitatiebijdrage per eigenaar

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied Rijnwijk is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering te waarborgen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied, vooral waar het het openbaar gebied betreft. De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Deze zijn opgenomen in de Inrichtingseisen openbaar gebied en in het Beeldkwaliteitsplan. Aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de juiste naleving van de aanbestedingsregelgeving,zijn daarvoor ook regels opgenomen. De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Artikel 2 betreft het voorgenomen grondgebruik. Met artikel 2 wordt geregeld welke gronden voor de inrichting van openbaar gebied mogen worden aangewend. Aangesloten is bij de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

5.3 EISEN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

In het document Inrichtingseisen openbaar gebied en in het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven aan welke kwaliteiten de functies (de openbare voorzieningen) in het openbaar gebied moeten voldoen.

5.4 REGELS OMTRENT HET UITVOEREN VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

5.4.1 GOEDKEURING PLAN VAN AANPAK

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied. Het is tevens nodig om bij uitvoering zo min mogelijk handhavend op te hoeven treden. Om dit te bereiken moet een plan van aanpak worden opgesteld. Hierin moet ook aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Er zal bijvoorbeeld ook aandacht moeten worden besteed aan de momenten van inspectie door de gemeente. Dit plan heeft de voorafgaande goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders. Ingediende plannen van aanpak moeten voldoen aan de Inrichtingseisen openbaar gebied en aan het Beeldkwaliteitsplan.

5.4.2 GOEDKEURING BESTEKKEN

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 5.4.1. Het betreft hier de bestekken inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Toetsing vindt plaats aan een goedgekeurd plan van aanpak

5.4.3 AANBESTEDING

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit 2012. Ingevolge artikel 6.2.9 Bro zijn deze regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempelbedragen als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit 2012. Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en dit beleid worden gehouden schrijft de gemeente voor dat eerst een aanbestedingsprotocol bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na goedkeuring door burgemeester en wethouders volgt een tweede stap: De aanbestedingsprocedure zelf. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningbesluit ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Beide goedkeuringsstappen dienen er toe dat de gemeente zich ervan verzekert dat de geldende aanbestedingsregels en het geldende aanbestedingsbeleid wordt nageleefd.

5.4.4. EINDINSPECTIE EN TUSSENTIJDSE INSPECTIES

De inrichting van de openbare ruimte ziet op het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro.

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden met het oog op deze voorzieningen nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de regels zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Deze zullen opgenomen moeten worden in het goed te keuren plan van aanpak als bedoeld in artikel 4.1.

Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijke eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst correct - conform de regels van dit exploitatieplan - moeten zijn opgeleverd voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt. In artikel 4.4 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.

5.5 AFWIJKINGSREGELS

In lid 1 wordt een mogelijkheid gegeven om af te wijken van artikel 3. In artikel 3 wordt bepaald dat het openbaar gebied moet worden ingericht volgens de Inrichtingseisen openbaar gebied en het Beeldkwaliteitsplan (voor zover dat betrekking heeft op het openbaar gebied). In de praktijk van de (voorbereiding van de) uitvoering zou kunnen blijken dat dit niet helemaal uitvoerbaar is, bijvoorbeeld doordat eisen onderling niet verenigbaar blijken te zijn. In principe is dat niet uitgesloten nu deze inrichtingseisen zijn afgestemd op wat elders in de gemeente gebruikelijk is. Dat kan betekenen dat tijdens de (voorbereidingen van de) uitvoering blijkt dat wat elders in de gemeente wel kan, specifiek op de locatie Rijnwijk niet volledig mogelijk is of niet geheel overeenstemt met het Beeldkwaliteitsplan. Voorwaarde voor het gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid is dat kwalitatief een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in de Inrichtingseisen openbaar gebied en het Beeldkwaliteitsplan.

In lid 2 en 3 zijn twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van voorschriften en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan.

Lid 2 kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben. Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening.

In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking niet leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de uitgeefbare delen van hun gronden bouwrijp te maken, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Een lichtere procedure kan dan volstaan vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben wat deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en het bouwrijp maken van hun gronden. Om deze reden wordt, door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening, aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en voor de mogelijkheden tot het bouwrijp maken van hun uitgeefbare gronden (lid 3).

5.6 OVERTREDING

Overtreding van de Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE BIJLAGEN VAN DEEL A EN DEEL B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Eigenarenkaart, bijlage 5*

   Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Deze nummers corresponderen met de namen zoals genoemd in hoofdstuk 3 van deel A.

2. *Kaart startsituatie, bijlage 6*

   Op deze kaart is aangegeven hoe de situatie is bij vaststelling van het exploitatieplan

3. *Kaart woningcategorieën, bijlage 7*

   De Kaart woningcategorieën geeft aan op welke plekken met welke prijscategorieën voor woningen is gerekend en op welke plek met de prijscategorie horeca is gerekend.

4. *Ruimtegebruikskaart, bijlage 8*

   Deze kaart geeft aan op welke plekken binnen het uitgeefbaar gebied met verharding en met parkeerdekken is gerekend, op welke plek is gerekend met een uitgeefbaar monumentaal gebouw en op welke plekken is gerekend met welke voorzieningen in het openbaar gebied.

5. *Ruimtegebruikskaart gedetailleerd, bijlage 9*

   Deze kaart bevat extra informatie over het ruimtegebruik ten opzichte van de Ruimtegebruikskaart door toevoeging van het aangeven van plekken voor parkeren, parkeerdekken en verharding in het uitgeefbaar gebied.

6. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 10*

   Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

7. *Kaart kabels en leidingen bijlage 11*

   Op deze kaart is de ligging aangegeven van de te verwijderen kabels en leidingen.

8. *Invulling plankostenscan, bijlage 12*

   Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

9. *Stedenbouwkundige schets, bijlage 13*
   Het betreft de stedenbouwkundige schets voor Arnhem Centrum Oost waar Groot Rijnwijk onderdeel van uit maakt, d.d. april 2012 en opgesteld door bureau Palmbout Urban Landscapes.

10. *Begrotingsblad en overzicht kosten, bijlage 14*

    In deze bijlage is een onderbouwing gegeven van de in de exploitatieopzet geraamde kosten.

11. *Kostenindicatie sanering bodemverontreiniging, bijlage 15*

    In deze bijlage is informatie opgenomen over de verontreiniging, de sanering, een kostenindicatie betreffende de sanering (voor zover de noodzaak tot sanering bij vaststelling van het exploitatieplan in beeld is) en passages over nog nader te verrichten onderzoek.

12. *Kaart investeringen buiten exploitatiegebied, bijlage 16*

    Op deze kaart is aangegeven op welke plekken buiten het exploitatiegebied sprake is van voorzieningen die (mede) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.

13. *Raming kosten hemelwaterafvoer, bijlage 17*

    Deze bijlage bevat de werkzaamheden en de kostenraming voor het totstandbrengen van het lozingspunt aan de Nieuwe Kade.

14. *Planschaderisico-analyse, bijlage 18*

    Deze bijlage bevat een analyse van risico's op planschade als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan "Groot Rijnwijk"

15. *Overzicht residuele raming uitgifteprijzen, bijlage 19*

    Dit overzicht bevat een beschrijving van de manier waarop de uitgifteprijzen zijn geraamd.

16. *Grondopbrengsten eengezinswoningen, bijlage 20*

    Deze bijlage bevat een onderbouwing van de prijzen voor eengezinswoningen waarmee is gerekend in de residuele raming van de uitgifteprijzen, zoals deze raming is opgenomen in bijlage 19.

17. *Grondopbrengsten meergezinswoningen, bijlage 21*

    Deze bijlage bevat een onderbouwing van de prijzen voor meergezinswoningen waarmee is gerekend in de residuele raming van de uitgifteprijzen, zoals deze raming is opgenomen in bijlage 19.

18. *Overzicht exploitatiebijdragen per woning per blok, bijlage 22*

    De exploitatiebijdragen zijn in de exploitatieopzet weergegeven per blok. De bijlage maakt inzichtelijk welk deel van de bijdrage voor een blok betrekking heeft op verschillende prijstypen woningen binnen een blok.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*

   Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

2. *Inrichtingseisen openbaar gebied, bijlage 2*

   In dit document zijn de eisen opgenomen die de gemeente stelt aan de inrichting en de kwaliteit van het openbaar gebied.

3. *Beeldkwaliteitsplan, bijlage 3*

   In dit plan zijn beeldkwaliteiten opgenomen voor Groot Rijnwijk. Daaronder bevinden zich ook eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit van het openbaar gebied.

4. *Drempelbedragen aanbestedingsbeleid gemeente Arnhem, bijlage 4.*

   In deze bijlage bevat in schema de drempelbedragen die de gemeente Arnhem hanteert bij de aanbesteding van werken.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

2 EXPLOITATIEOPZET

Voor de toelichting op de exploitatieopzet wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deel A.

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald door de bruto-exploitatiebijdrage van het blok waarvoor de vergunning wordt gevraagd, zoals deze bruto-exploitatiebijdrage in tabel 17 is aangegeven en in het Overzicht exploitatiebijdragen per woning per blok, bijlage 22.

Blok	Aantal woningen	Horeca / bedrijven	Opbrengsten NCW 1-1-2017	Aandeel %	Gewicht	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenh.	Bruto expl. Bijdrage
Blok A	77	-	€ 5.355.505,06	23,31%	0,22	17,195	€ 246.094	€ 4.231.679
Blok B	24	1	€ 2.277.358,87	9,91%	0,29	7,31	€ 246.094	€ 1.799.466
Blok C	34	-	€ 1.319.048,96	5,74%	0,12	4,24	€ 246.094	€ 1.042.253
Blok D	77	-	€ 3.681.017,66	16,02%	0,15	11,82	€ 246.094	€ 2.908.574
Blok E	77	-	€ 6.062.549,18	26,39%	0,25	19,47	€ 246.094	€ 4.790.353
Blok F	41	-	€ 2.719.177,79	11,84%	0,21	8,73	€ 246.094	€ 2.148.572
Blok G	31	1	€ 1.558.342,14	6,78%	0,16	5,00	€ 246.094	€ 1.231.332
Totaal	**361**	**2**	**€ 22.973.000**	**100%**		**73,76**		**18.152.230**

Tabel 19: Gewichtsfactoren, gewogen eenheden en bruto-exploitatiebijdrage per Blok

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Beeldkwaliteitsplan: In dit plan zijn onder meer beeldkwaliteitseisen opgenomen voor het openbaar gebied. Het Beeldkwaliteitsplan behoort als bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan "Groot Rijnwijk"

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het Openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

Drempelbedragen: de bedragen met de bijbehorende aanbestedingsvormen, zoals de gemeente Arnhem deze hanteert bij de aanbesteding van werken, welke drempelbedragen als bijlage 4 deel uitmaken van deel B van dit exploitatieplan.

Eigenaar: Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 in deel B.

Inrichting openbaar gebied: Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtname van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

Inrichtingseisen openbaar gebied: Bijlage 2 behorend bij deel B van het exploitatieplan, in welk document de eisen zijn opgenomen die de gemeente stelt aan de inrichting en de kwaliteit van het openbaar gebied.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied: De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 4.

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Als openbaar gebied in de zin van dit exploitatieplan worden aangewezen de gronden welke in het bestemmingsplan tot Verkeer – Verblijfsgebied, Verkeer – Wegverkeer en Groen zijn bestemd. Deze gronden mogen alleen worden aangewend voor de inrichting van openbaar gebied.

ARTIKEL 3 EISEN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn de Inrichtingseisen openbaar gebied van toepassing en het Beeldkwaliteitsplan voor zover dat betrekking heeft op het openbaar gebied (paragraaf 'de openbare en openbaar toegankelijke ruimte').

ARTIKEL 4 REGELS OMTRENT HET UITVOEREN VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

ARTIKEL 4.1 GOEDKEURING PLAN VAN AANPAK

1. Het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbaar gebied tot en met de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan van aanpak. Dit plan dient te voldoen aan de Inrichtingseisen openbaar gebied en aan het Beeldkwaliteitsplan voor zover dat betrekking heeft op het openbaar gebied.

2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1.

3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in lid 1.

ARTIKEL 4.2 GOEDKEURING BESTEK

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.

2. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.

ARTIKEL 4.3 AANBESTEDING

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, zijn de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit 2012 van toepassing. Voor zover deze wet en dit besluit niet van toepassing zijn, zijn de Drempelbedragen van toepassing

2. De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsprotocol.

3. De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning

ARTIKEL 4.4 EINDINSPECTIE EN TUSSENTIJDSE INSPECTIES

Met het oog op de naleving van de voorschriften van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.

In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform de Inrichtingseisen openbaar gebied.

Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

ARTIKEL 5 AFWIJKINGSREGELS

ARTIKEL 5.1 AFWIJKEN INRICHTINGSEISEN EN BEELDKWALITEITSPLAN

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot afwijking van het bepaalde in artikel 3 wanneer de realisatie conform de eisen en regels, genoemd in de Inrichtingseisen openbaar gebied en het Beeldkwaliteitsplan, vanwege onderling niet verenigbare eisen, niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Voorwaarde voor dit besluit is dat met de afwijking een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in de Inrichtingseisen openbaar gebied.

ARTIKEL 5.2 AFWIJKEN OVERIGE REGELS BIJ IN VOORBEREIDINGZIJNDE HERZIENING

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige regels in dit exploitatieplan indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, mits het nemen van dit besluit niet leidt tot a) hetzij verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan; b) hetzij een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de uitgeefbare delen van die gronden bouwrijp te maken.

ARTIKEL 5.3 AFWIJKEN OVERIGE REGELS BIJ ONTWERP HERZIENING

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige regels in dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als genoemd in lid 1 en 2 indien deze passen binnen een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van het afwijkingsverzoek met in achtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

ARTIKEL 6 VERBODSREGEL

Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2, 3 en 4 tenzij burgemeester en wethouders, met toepassing van artikel 5, hebben besloten tot afwijking van één of meer van deze artikelen.

4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

1 Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

2 Inrichtingseisen openbaar gebied, bijlage 2

3 Beeldkwaliteitsplan, bijlage 3

4 Drempelbedragen, bijlage 4