

Ridderkerk

Cornelisland

exploitatieplan

Ridderkerk

Cornelisland

exploitatieplan

identificatie

identificatiecode:

projectnummer:

059700.16844.00

projectleider:

D.H. Swijnenburg

planstatus

datum:

07-11-2012

30-05-2013

status:

ontwerp

vastgesteld

opdrachtgever:

gemeente Ridderkerk

Inhoud

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan	5
1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)	5
1.2. Toelichting bij de citeertitel	7
1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan	8
2. Toelichting bij het exploitatiegebied	9
2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied	9
2.1.1. Bestaande woningen langs het Zevenbergsedijkje	9
2.1.2. Groenstroken langs A15 en A16	9
2.1.3. Bestaande parkeervoorziening langs westzijde plangebied	9
2.1.4. Carpoolstrook	10
2.1.5. Overige gronden	10
2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik	10
2.3. Toelichting op de te verwerven gronden	10
2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden	11
3. Toelichting bij de eisen en regels	13
3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling	13
3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	13
3.2.1. Goedkeuring bouwproces	13
3.2.2. Goedkeuring bestekken	14
3.2.3. Eindinspectie en tussentijdse inspecties	14
3.2.4. Uitzonderingsbepaling	14
3.2.5. Afwijkmogelijkheden	14
3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	14
3.3.1. Aanbesteding	14
3.4. Toelichting op Artikel 4: Voorrangsregel	15
3.5. Toelichting op artikel 5	15
4. Toelichting bij de exploitatieopzet	17
4.1. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	18
4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	18
4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering	19
4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden	20
4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	20
4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	23
4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	24
4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten	26
4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning	26

Deel B Exploitatieplan

1. Status van het exploitatieplan	31
1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit	31
1.2. Citeertitel	31
1.3. Het exploitatieplan	31
2. Het exploitatiegebied	33
2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied	33
2.2. Voorgenomen grondgebruik	33
2.3. Te verwerven gronden	33
2.4. Omschrijving van werken en werkzaamheden	33
2.4.1. Bouwrijp maken	33
2.4.2. Aanleg nutsvoorzieningen	34
2.4.3. Inrichting openbare ruimte	34
3. Eisen en regels	35
4. Exploitatieopzet	39
4.1. Rekentechnische uitgangspunten	39
4.2. Aanduiding van het tijdvak	39
4.3. Aanduiding van de fasering en koppelingen	39
4.3.1. Fasering	39
4.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden	40
4.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	40
4.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	40
4.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	41
4.8. Percentage gerealiseerde kosten	41

Bijlagen:

1. Kaarten.
2. Toelichting op de procedure.
3. Kwaliteitseisen Exploitatieplan Bedrijventerrein Cornelisland.
4. Taxatie inbrengwaarden.
5. Plankostenscan.
6. Overzicht doelgroepen en indicatie grondprijzen Cornelisland.
7. Exploitatieopzet.
8. Civieltechnische ramingen.
9. Planschaderisicoanalyse.

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan

5

1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)

Planvorming Cornelisland

Het bestemmingsplan Cornelisland voorziet in de ontwikkeling en realisatie van een bedrijventerrein. Voor het gebied is in het verleden het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk' vastgesteld en onherroepelijk geworden. Dat bestemmingsplan voorziet in een uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden, welke uitwerking in het plan 'Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk, 1^e uitwerking 2007' heeft plaatsgevonden.

Het geldende bestemmings- en uitwerkingsplan zijn tot op heden nauwelijks uitgevoerd, zowel wat betreft de bedrijven als de te realiseren infrastructuur. Slechts op een locatie is een bedrijf aanwezig. Dit bedrijf heeft in het verleden grond gekocht van de gemeente.

Het nieuwe bestemmingsplan Cornelisland voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden actuele ontwikkelingen meegenomen. Het betreft:

- aanpassing (vergroting) van de toegestane bouwhoogtes ten behoeve van intensiever/effectiever grondgebruik. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de oorspronkelijke bouw mogelijkheden opgenomen, met dien verstande dat de toegestane bouwhoogte is gewijzigd van 10 m naar 13 tot 20 en 25 m;
- gronden van een voormalig tuincentrum krijgen een bedrijfsbestemming;
- inpassing van een bestaand paardenpension met uitbreiding van één extra woning;
- de gronden van Rijkswaterstaat (zoutopslag) worden meegenomen in het plan;
- een deel van de gronden wordt mede bestemd voor grootschalige perifere detailhandel.

Het bestemmingsplan omvat het gebied zoals aangegeven op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0597.CORN2012-CO01. Het bestemmingsplan voorziet in realisatie van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen, zoals groen, verkeer en water.

Het exploitatiegebied voorziet in de realisatie van 'bouwplannen' als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening ('Bro').

Noodzaak exploitatieplan

Het bestemmingsplan Cornelisland biedt de juridische basis voor de benodigde ruimtelijke ontwikkeling.

Uit artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening volgt dat de bepalingen inzake kostenverhaal (artikelen 6.12. t/m 6.22 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) van toepassing zijn als sprake is van 'een andere bestemmingslegging' in het nieuwe bestemmingsplan. Als gevolg van de wijzigingen ten opzichte van de vigerende regeling is sprake van nieuwe

bouwmogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan is immers sprake van het verhogen van de bouwhoogte van 10 m naar 13 m, 20 en 25 m. Hiermee is sprake van een verbetering van de bouwmogelijkheden. Het verhogen van de bouwhoogte betekent immers dat het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan, kan toenemen.

Daarnaast is voor enkele gebieden, waar geen sprake is van aanpassing van bouwhoogten, sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling ten opzichte van de vigerende regeling. Het betreft de paragrafen 3.2.2; 3.4 en 3.6.2 zoals opgenomen in de bestemmingsregels, artikel 3, Bedrijf, van het bestemmingsplan. De hierin opgenomen regeling wijkt op onderdelen af van de regeling zoals opgenomen in het uitwerkingsplan uit 2007.

Het exploitatieplan is het instrument om de kosten te kunnen verhalen (Artikel 6.12 Wro).

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Een groot aantal percelen in het exploitatiegebied is in eigendom bij de gemeente Ridderkerk. Binnen het exploitatiegebied zijn de percelen, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie D, nummers 2655, 2697, 2849, 2856, 2869, 2870, 2871, 2901, 3216, 3217, 3449, 3450, 3841, 3842, 3843, 3844, 3857, geheel of deels in eigendom bij derden. De percelen die in eigendom toebehoren aan derden zijn aangegeven op de toelichtende kaart T1 'Eigendomssituatie'. De kaart is opgenomen in bijlage 1. Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in de realisering van bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, waarvoor omgevingsvergunningen zijn vereist. Met de eigenaren van genoemde percelen zijn tot op heden (situatie per 22 april 2013) geen koopovereenkomsten dan wel (exploitatie)overeenkomsten gesloten. Het verhaal van kosten van grondexploitatie in de exploitatiegebieden is daardoor niet verzekerd. De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro om deze reden verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin genoemde percelen zijn opgenomen. De gemeente wil met het vaststellen van onderhavig exploitatieplan allereerst het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen. In de tweede plaats wil de gemeente eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden stellen. Dit exploitatieplan zorgt ervoor de wijze waarop de werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, gewaarborgd is.

Functie van het exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het plangebied Cornelisland geldt één exploitatieplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;

Bij dit exploitatieplan zijn, in aanvulling op de wettelijk vereiste onderdelen, eisen en regels opgenomen ten behoeve van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

1.2. Toelichting bij de citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Cornelisland'

Het exploitatieplan Cornelisland betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

Procedure

Op de voorbereiding van dit exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Een toelichting op de procedure is opgenomen in bijlage 2. Het ontwerp-exploitatieplan is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan 'Cornelisland' voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Om te waarborgen dat in ieder geval de kadastrale eigenaren in het exploitatiegebied kennis kunnen nemen van het exploitatieplan, hebben de eigenaren conform artikel 6.14 lid 1 Wro een kennisgeving ontvangen (publicatie en grondtekening exploitatiegebied). Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro moeten de kadastrale eigenaren in kennis gesteld worden van de vaststelling van het definitieve exploitatieplan. Na vaststelling van het definitieve bestemmingsplan en het exploitatieplan staat voor belanghebbenden voor een periode van 6 weken rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Herziening

Artikel 6.15 lid 1 Wro verplicht de gemeente om het onderhavige exploitatieplan minimaal jaarlijks te herzien. Een herziening kan leiden tot een aanpassing van de te betalen exploitatiebijdrage. Als de gemeente structurele onderdelen van onderhavig exploitatieplan, zoals de hoogte van de ramingen en kosten of een uitwerking van de locatie-eisen, aanpast, zal het exploitatieplan opnieuw voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd worden, zodat belanghebbenden de gelegenheid hebben een zienswijze in te dienen.

Eindafrekening

Artikel 6.20 lid 1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders binnen 3 maanden, nadat de in het exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn voltooid, een afrekening vaststellen. Bij deze afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend. Artikel 6.20 lid 3 Wro bepaalt dat, indien de herberekende exploitatiebijdrage 5% lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil naar evenredigheid inclusief rente moet terug betalen aan de houder van de bouwvergunning.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

Deel A:

Dit deel betreft de toelichting op het exploitatieplan en bestaat uit 4 hoofdstukken.

Deel B:

Dit deel is het exploitatieplan en bestaat uit 4 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

- Hoofdstuk 1:* de status van het exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel);
- Hoofdstuk 2:* aspecten van het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik, te verwerven gronden en omschrijving van werken en werkzaamheden);
- Hoofdstuk 3:* de eisen en regels die worden gesteld in het exploitatieplan;
- Hoofdstuk 4:* de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

9

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

De afbakening en het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied is van groot belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbaken van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met het planologische besluit waaraan het gekoppeld is, in dit geval het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag de begrenzing van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan.

Aan de westzijde van het plangebied is de grens van het bestemmingsplan gelegen op de gemeentegrens met Barendrecht.

Aan de noordzijde van het plangebied is de grens van het bestemmingsplangebied gelegen op het Zevenbergsedijkje, dat de gemeentegrens vormt met Rotterdam.

Aan de oostzijde en zuidzijde van het bestemmingsplangebied bevindt zich het knooppunt Ridderster (verbinding van de A15 en de A16). Dit knooppunt van rijkswegen is buiten het bestemmingsplan gehouden.

Het exploitatiegebied heeft alleen betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is niet overal het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatiegebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied.

De volgende gronden zijn buiten het exploitatiegebied gehouden (zie ook de toelichtende kaart T2 Gronden buiten exploitatiegebied).

2.1.1. Bestaande woningen langs het Zevenbergsedijkje

Langs het Zevenbergsedijkje bevinden zich enkele bestaande woningen (kadastrale percelen 1596, 2615, 2718, 2870, 2921, 3278, 3501, 3686, 3687, 3688, 3758, 3760, 3762, 3764, 3835, 3845, 3846, geheel of deels, die gehandhaafd blijven. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

2.1.2. Groenstroken langs A15 en A16

Tussen het bedrijventerrein en de rijkswegen A15 en A16 bevinden zich bestaande groenstroken (kadastrale percelen 2832, 2834, 3852, 3855, 3856, 3857, die gehandhaafd blijven. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

2.1.3. Bestaande parkeervoorziening langs westzijde plangebied

Aan de westzijde van het bedrijventerrein is een parkeervoorziening aangelegd ten behoeve van het – op Barendrechts grondgebied gelegen – bedrijfsverzamelgebouw. Het parkeerterrein blijft gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

2.1.4. Carpoolstrook

In de zuidwestzijde van het bestemmingsplangebied is een carpoolstrook aangelegd. Deze strook blijft gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2.1.5. Overige gronden

Ten aanzien van de overige gronden binnen het bestemmingsplangebied zijn werken en werkzaamheden voorzien die een relatie hebben met de ontwikkeling van de locatie. Deze gronden maken deel uit van het exploitatiegebied. Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang van de ontwikkelingen in het gebied is sprake van één exploitatiegebied. De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op kaart E1 Exploitatiegebied, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende Grondgebruikskaart. Het grondgebruik binnen exploitatiegebied Cornelisland is aangegeven op kaart E2 Grondgebruik, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De Kaart E2 Grondgebruik is een visualisering van de aannames die in de exploitatieopzet zijn gedaan en vormt de basis van de exploitatieopzet in het exploitatieplan.

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente is eigenaar van een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatiegebied. Binnen het exploitatiegebied is daarnaast sprake van 7 particuliere eigenaren.

Een overzicht van de eigendomssituatie (per 16-01-2013) is opgenomen op kaart T1: Eigendomssituatie, die als toelichtende kaart is opgenomen in dit exploitatieplan.

De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het exploitatiegebied en wil alle gronden in het exploitatiegebied die nog geen eigendom zijn en waarvoor nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten, in de jaren 2012 – 2013 verwerven.

Redenen om tot verwerving van deze gronden over te gaan vóór uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn:

- *Een integrale planuitvoering:* binnen het gebied is sprake van integrale ophoging en aanleg van hoofdinfrastructuur. De ondergrond is verdeeld over een groot aantal kadastrale percelen met verschillende eigenaren, waarbij het niet aannemelijk is dat de noodzakelijke ophoging en de aanleg van de hoofdinfrastructuur integraal ontwikkeld zullen worden. Bij uitvoering is de regie op het totale werk vereist;
- *Kostenefficiency:* bij een integrale planuitvoering voor de ophoging en de hoofdinfrastructuur geldt dat de gemeente als eigenaar tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen grondeigendom zouden moeten doen;
- *Fasering:* Vanwege de fasering van het plan wil de gemeente niet afhankelijk zijn van het tijdstip waarop een grondeigenaar de behoefte heeft om voor zijn grondeigendom ophoging en/of aanleg van hoofdinfrastructuur uit te voeren.

De gemeente wil in eerste instantie de benodigde gronden minnelijk verwerven. Mocht dit niet lukken dan zal de gemeente de mogelijkheid overwegen om over te gaan tot een onteigeningsprocedure om het bestemmingsplan te verwezenlijken.

Inmiddels heeft de gemeente van één eigenaar gronden verworven en gronden geruild (eigenaar 5) en heeft de gemeente met eigenaar 1 een overeenkomst gesloten van grondexploitatie. De betreffende gronden worden door deze partijen zelf ontwikkeld. De noodzaak tot verwerving van deze percelen is vervallen.

De te verwerven gronden zijn aangegeven op kaart E3 Te verwerven gronden, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van de exploitatieopzet, is opgenomen in deel B.

3. Toelichting bij de eisen en regels

13

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro). Voor handelingen die in strijd zijn met de beschreven 'Eisen en regels' van dit exploitatieplan gelden de verbods- en strafbepaling zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover relevant zijn deze eisen en regels hieronder toegelicht.

3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen, waarmee de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd

3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Dit artikel ziet op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden.

Het is van belang dat de gronden gelegen in het exploitatiegebied op een integraal kwaliteitsniveau worden ontwikkeld. Om de integraliteit en de kwaliteit van de uitvoering van werken en werkzaamheden genoemd in dit exploitatieplan te waarborgen, zijn hiervoor voorschriften opgesteld. Deze voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken. Overtreding van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit. Deze voorschriften zijn opgenomen in een apart document 'Kwaliteitseisen bouw- en woonrijp maken plan Cornelisland in de gemeente Ridderkerk', welke als bijlage 3 onlosmakelijk deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

3.2.1. Goedkeuring bouwproces

Een toetsing en goedkeuring van plannen voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel

mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden behoeft te worden.

3.2.2. Goedkeuring bestekken

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 3.2.1.

3.2.3. Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van belang. De gemeente wil kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Voor sommige voorzieningen geldt dat een tussentijdse inspectie nodig is. Tijdens het uitvoeringsproces worden voorzieningen afgerond die bij eindinspectie niet meer gecontroleerd kunnen worden. Met name valt te denken aan ondergrondse voorzieningen.

3.2.4. Uitzonderingsbepaling

Op het moment dat de gemeente als exploitant of uitvoerder optreedt gelden de eisen ten aanzien van goedkeuring van het bouwproces en bestek niet.

3.2.5. Afwijkingsmogelijkheden

Het uitgangspunt is dat de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de kwaliteitseisen die de gemeente voor Cornelisland heeft opgesteld. Deze eisen zullen door realisatoren vertaald moeten worden naar een plan van aanpak voor het bouwproces en bestekken. Daarbij zullen ook partijen buiten de gemeente betrokken moeten worden voor advies (bijvoorbeeld politie en waterschap). Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan van aanpak voor het bouwproces of van bestekken blijkt dat onderdelen niet goed verenigbaar zullen zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een afwijkingsmogelijkheid.

Indien het geval zich voordoet dat het voldoen aan de eisen in het document 'Kwaliteitseisen bouw- en woonrijp maken plan Cornelisland in de gemeente Ridderkerk' niet uitvoerbaar blijkt en zich een gelijkwaardige andere oplossing voordoet, dan kan de gemeente via een omgevingsvergunning toestaan dat van de kwaliteitseisen wordt afgeweken. Afwijking is verder mogelijk indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Artikel 3 bevat de aanbestedingsregels. Hierbij is aangesloten bij het op door de gemeenteraad vastgestelde 'Aanbestedingsbeleid'.

3.3.1. Aanbesteding

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt, verklaart de gemeente de desbetreffende Europese richtlijn van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft zij – aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor. Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en dit beleid worden gehouden, schrijft de gemeente voor dat voorgenomen gunningsbesluiten door haar worden getoetst op naleving van deze regels en dit beleid. Blijken deze regels respectievelijk dit beleid niet te zijn gehonoreerd in voorgenomen gunningsbesluiten, dan is uitvoering niet toegestaan.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

3.4. Toelichting op Artikel 4: Voorrangsregel

Zowel in de eisen en regels van dit exploitatieplan als in de kwaliteitseisen worden eisen gesteld aan de uitvoering van werken en werkzaamheden en aan het proces dat hieraan vooraf gaat. Alhoewel is gepoogd de regels zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde regels elkaar tegenspreken. Dit artikel bepaalt dat wanneer een dergelijke situatie zich voordoet, de eisen en regels uit het exploitatieplan voorrang hebben op het bepaalde in de kwaliteitseisen.

3.5. Toelichting op artikel 5

In dit artikel is de citeertitel van de eisen en regels opgenomen. Wanneer naar de eisen en regels van dit plan wordt verwezen, dient deze naam te worden gebruikt.

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

17

De Wro bepaalt, dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro) die de grondslag vormt voor het kostenverhaal. In de exploitatieopzet worden de kosten met betrekking tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van dit vergelijk van kosten en opbrengsten wordt de exploitatiebijdrage berekend die als voorschrift aan de bouwvergunning zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd.

De exploitatieopzet bestaat uit zeven onderdelen. De eerste zes onderdelen zijn de onderdelen die de Wro noemt als onderdelen van de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste tot en met ten zesde, Wro). Het zevende onderdeel van de exploitatieopzet wordt gevormd door de aanduiding van het percentage van de totale kosten dat gerealiseerd is. Op grondslag van artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. Dit percentage is van belang voor de mogelijkheid om een verzoek tot vervroegde afrekening van het exploitatieplan te komen (artikel 6.20, lid 4, Wro).

De exploitatieopzet bestaat uit achtereenvolgens:

1. de aanduiding van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro);
2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig de koppelingen hiertussen (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde, Wro);
3. een raming van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro);
4. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro);
5. een raming van de opbrengsten van de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro);
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten zesde, Wro);
7. het percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro).

De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat daarmee uit van de fictie dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de parti-

culiere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 6, Wro). Dat betekent dat om bepaalde kosten (geheel of gedeeltelijk) op te kunnen nemen in de exploitatieopzet, de kosten ook in een directe relatie moeten staan tot de ontwikkeling waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor de kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengststijging. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdstip gezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.1. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- startdatum van de exploitatie is 1 januari 2013;
- de rentevoet is gesteld op 5,0 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 3,0 procent;
- de jaarlijkse opbrengststijging bedraagt 0,0 procent;
- de prijspeildatum is 1 januari 2013.

4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2^e kwartaal 2013). De einddatum van het tijdvak hangt samen met het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Gegeven de actuele fasering van kosten en opbrengsten wordt de exploitatie per 1 januari 2022 afgesloten.

4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering

De ontwikkeling van Cornelisland vormt een complexe opgave. Ten behoeve van planvorming is door de gemeente een planning voor het ophogen en voorbelasten, het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht. In de exploitatieopzet is de fasering opgenomen zoals aangegeven in de tabel die is opgenomen in deel B, hoofdstuk 4.3 van het exploitatieplan. Dit is een voorlopige fasering, die kan worden aangepast, afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden door de gemeente en de behoefte aan specifieke bedrijfstypen.

De gemeente heeft reeds een aanvang gemaakt met de realisatie van de locatie. Een deel van de hoofdontsluitingsstructuur (fase 1) is al aangelegd, ook zijn enkele percelen al uitgegeven (fase 1).

Fase 2 is deels bouwrijp gemaakt. Het water en groen in deze fase moeten nog worden aangelegd. De overige fasen moeten nog volledig bouwrijp gemaakt worden.

Voor de realisatie van de fasen 1 en 2, volstaat de thans aanwezige ontsluitingsstructuur. Bij de ontwikkeling van fase 3, 4 en 6 wordt de ontsluitingsstructuur ter plaatse (Schaapherderweg) aangepast. In het kader van ontwikkeling van fase 5 vindt afronding van de ontsluitingsstructuur in deze fase plaats. Op dat moment is het noodzakelijk dat de infrastructuur in deze fase in zijn geheel, zonder onderbrekingen ter plaatse van niet-gemeentelijke eigendommen, wordt aangelegd.

De stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de civieltechnische werken en de uitgifte is opgenomen in de toelichtende kaart T3 Stand van zaken civieltechnische werken en uitgifte.

De voorgenomen fasering is op de toelichtende kaart T4 Fasering weergegeven.

Onderstaand is – op hoofdlijnen – een overzicht opgenomen van de werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in de diverse fasen.

Overzicht werkzaamheden in de fasen

	fase					
	1	2	3	4	5	6
bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen						
opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, gemalen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.	X	X	X	X	X	X
het opschonen en dempen van sloten	X	X	X	X	X	X
het integraal ophogen en voorbelasten van het terrein	X	X	X	X	X	X
het verwijderen van de voorbelasting	X	X	X	X	X	X
aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen zoals (pol-der)gemalen en persleidingen	X	X	X	X	X	X
aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, natuurvriendelijke oevers, stuwen, duikers, enz.	X	X	X	X	X	X
aanleggen nutsvoorzieningen (derden)	X	X	X	X	X	X
aanleggen en verwijderen van bouwwegen met bijbehorende funderingen, ter plaatse van toekomstige wegen	X	X	X	X	X	X
aanleggen en verwijderen bouwwegen/omleidingsroutes met bijbehorende voorzieningen zoals funderingen, kolken en tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein	X	X	X	X	X	X
uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem	X	X	X	X	X	X

	fase					
	1	2	3	4	5	6
inrichting openbare ruimte						
Verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen		X	X	X	X	X
aanleggen straten, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met de bijbehorende voorzieningen, zoals afwatering, verkeersborden, verwijsborden, markeringen, aansluiting op bestaande infrastructuur en openbare ruimte		X	X	X	X	X
aansluiten straten en andere verhardingen op bestaande wegen c.q. verhardingen		X	X	X	X	X
aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair		X	X	X	X	X
inrichten van taluds en natuurvriendelijke oevers		X	X	X	X	X
aanleggen van groenvoorzieningen (o.a. beplanting, bomen en inzaaien bermen) met de bijbehorende voorzieningen		X	X	X	X	X
instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen		X	X	X	X	X

4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden

Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)

Door een onafhankelijke deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is bepaald per 1 januari 2013. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4.

Kosten van het vrijmaken van persoonlijke rechten (6.2.3 c)

Voor zover bekend is er – behoudens de in het taxatierapport beschreven zakelijke rechten – geen sprake van het vrijmaken van persoonlijke rechten.

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)

Ten aanzien van het exploitatiegebied worden er kosten gemaakt voor de sloop van opstallen, het opschonen van het terrein, opnemen bestaande verharding en groen.

4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

In het kader van het kostenverhaal komen voor verhaal in aanmerking de kosten die voor de grondexploitatie van het nieuwe bestemmingsplan worden gemaakt.

Op grond van artikel 6.13, lid 6 Wro geldt dat de kosten die via een exploitatieplan worden verhaald, moeten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro (artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5). Daarnaast moeten de te verhalen kosten voldoen aan de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit. Voor het overige kent de Wro geen bepalingen voor het kostenverhaal.

Uit het voorgaande blijkt dat het in wezen niet uitmaakt of de werken en voorzieningen al in een eerder bestemmingsplan waren voorzien. Voor het verhalen van kosten is van belang dat deze worden gemaakt in het kader van de grondexploitatie van het nieuwe bestemmingsplan. De in de exploitatieopzet opgenomen kosten worden gemaakt om het nieuwe bestemmingsplan Cornelisland te realiseren. Dit geldt eveneens voor de reeds gerealiseerde kosten.

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn voor wat betreft de gerealiseerde kosten gebaseerd op de werkelijke kosten voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten is door de gemeente een civieltechnische raming opgesteld waarin de kosten zijn geraamd op basis van – voor de werken en werkzaamheden in de locatie – samengestelde eenheidsprijzen en bedragen. Deze civieltechnische ramingen zijn opgenomen in bijlage 8.

De toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten.

In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt. Het gaat hier om de kosten van ophoging, de aanleg van riolering, de aanleg van wegen en groen, investeringen in natuurcompensatie, waterberging en ontsluitingswegen voor zover deze alleen een functie hebben voor het bedrijventerrein (en dus volledig toerekenbaar zijn aan het bedrijventerrein). Deze kosten worden dan ook volledig aan dit betreffende exploitatiegebied toegerekend. Voor zover het gaat om de aanleg van infrastructuur is de dimensionering afgestemd op het gebruik door verkeer vanuit de locatie. Er is geen sprake van overdimensionering ten behoeve van gebruik vanuit andere gebieden.

Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen).

De derde kostensoort betreft de bovenplanse kosten waarvoor de gemeente in het exploitatieplan een fondsbijdrage mag opnemen (op grond van artikel 6.13, lid 7, Wro). Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

De raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie heeft de vorm van een tabel, waarin per kostensoort, af te leiden uit de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro, een contante waarde per peildatum wordt berekend. De contante waarden per kostensoort worden opgeteld tot een totaal van de andere kosten in verband met de grondexploitatie.

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, apparaatskosten (verband houdend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten) etc. Deze kostensoorten worden hieronder toegelicht.

Onderzoek (Bro 6.2.4 a)

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd en kosten gemaakt. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op een onderzoek naar de wenselijke peilhoogte in het plangebied (Tauw-rapport), milieuhygiënisch bodemonderzoek en flora- en fauna-inventarisatie.

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er zijn en worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het opruimen en egaliseren van het exploitatiegebied, opschonen van watergangen, integraal ophogen en voorbelasten van deelgebieden, en het ontgraven van watergangen en cunetten.

Voorzieningen binnen het plangebied (Bro 6.2.4 c en 6.2.5 a t / m i)

Er is door de gemeente Ridderkerk een gefaseerde kostenraming opgesteld voor het bouwrijp maken en inrichten van het plangebied. De hieruit resulterende bedragen zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De eisen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in bijlage 3 'Kwaliteitseisen Exploitatieplan Bedrijventerrein Cornelisland'.

In deel B, paragraaf 2.4.1. t/m 2.4.3 zijn de verschillende werkzaamheden die moeten worden verricht, aangegeven.

Maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4.d)

Het gaat om kosten die verband houden met het wegnemen van belemmeringen voor het exploitatiegebied, zoals bijvoorbeeld hindercirkels. Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Voorzieningen buiten het plangebied (Bro 6.2.4 e)

Ten behoeve van het plangebied Cornelisland en het bedrijventerrein Verenambacht is een waterleiding aangelegd. Deze is deels (50%) toegerekend aan de exploitatie van Cornelisland. Deze leiding is aangegeven op de kaart die is opgenomen in bijlage 8.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t / m j)

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerpregeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelf (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten. Genoemde raming is integraal opgenomen in bijlage 5. De rekenmodule voor de plankosten is gefixeerd op prijspeil 2010. De in de bijlage genoemde plankosten zijn geïndexeerd naar prijspeil 2013 (3 jaar à 3%) en aldus opgenomen in de exploitatieopzet.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

Voor het perceel van de eigenaren 3 en 7 is een risicoanalyse planschade opgesteld door SAOZ (februari 2013). Conclusie is dat de vergoeden planschade op **NIHIL** wordt getaxeerd. Het rapport is als bijlage 9 opgenomen in het exploitatieplan. Voor mogelijke overige planschadevergoedingen is geen bedrag in de exploitatieopzet opgenomen.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten worden in rekening gebracht in de exploitatieopzet. De exploitatieopzet bestaat voor wat betreft de rente uit twee componenten:

- De rente op reeds geïnvesteerde kapitalen (de boekwaarde). Het gaat om de werkelijk gemaakte rentelasten.
- De rente-invloed van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten;

Tot en met de startdatum van de exploitatieopzet zijn kosten gemaakt waarover rente is berekend. Deze rentelasten zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Daarnaast wordt in de exploitatieopzet – uitgaande van de voorgenomen fasering – de rente berekend over de nog te realiseren kosten en opbrengsten.

4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro behoren tot de opbrengsten de ramingen van de opbrengsten:

- a. van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden; en
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De onder b en c genoemde opbrengsten zijn vooralsnog niet aan de orde. Mochten er subsidies worden verleend, dan zal de gemeente de subsidies in mindering brengen op de kosten. De post opbrengsten omvat dan ook alleen opbrengsten van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.

Voor de 'uitgeefbare' gronden geldt dat afhankelijk van de ligging in het gebied en de beoogde functies, sprake is van verschillende te verwachten opbrengsten. In dit geval is gerekend met een opbrengst per m² uitgeefbaar terrein, rekening houdend met het maximaal aantal m² dat volgens het bestemmingsplan op een kavel gerealiseerd kan worden.

Voor het bedrijventerrein Cornelisland zijn voor zeven doelgroepen de gronduitgifteprijs bepaald (zie bijlage 6) en indicatief toebedeeld over de locatie. Omdat op voorhand nog niet duidelijk is welke (soort) bedrijven op welke plek komen, is per uitgiftecategorie een gemiddelde uitgifteprijs per m² terreinoppervlak bepaald, waarin rekening is gehouden met de gebruiksmogelijkheden voor de verschillende doelgroepen op de onderscheiden percelen.

Voor **uitgiftecategorie 1** (zie kaart E4) is uitgegaan van 85% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 260,- per m² (doelgroep 3) en 15% à € 340 per m² (doelgroep 2). De gewogen gemiddelde grondprijs komt daarmee uit op € 275,- per m².

Voor **uitgiftecategorie 2** is uitgegaan van 75% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 260,- per m² (doelgroep 3) en 25% à € 320,- per m² (doelgroep 1). De gewogen gemiddelde grondprijs komt daarmee uit op € 275,- per m².

Voor **uitgiftecategorie 3** is uitgegaan van 100% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 340,- per m² (doelgroep 2).

Voor **uitgiftecategorie 4** is uitgegaan van 100% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 360,- per m² (doelgroep 5). Afhankelijk van de verschijningsvorm van de bedrijven kan sprake zijn van hogere opbrengsten (doelgroepen 6 en 7). Hiervan wordt in de exploitatieopzet vooralsnog niet uitgegaan.

Uitgiftecategorie 5 betreft een reeds uitgegeven perceel, waarvan de bouw mogelijkheden worden verruimd. De opbrengst voor deze categorie is gelijk aan categorie 2 en bedraagt € 275,- per m².

Naast de percelen voor bedrijven is in het plangebied eveneens sprake van enkele locaties voor wonen. Voor deze percelen is de opbrengst bepaald aan de hand van taxaties van de opbrengstpotentie voor deze locaties.

Uitgiftecategorie 6 betreft een perceel van 3.977 m². Het taxatierapport gaat uit van een perceel van 3.000 m². Op basis van de taxatiegrondslagen (waardering voor 'rest oppervlakte') is de waarde aangepast door voor de extra m²'s ten opzichte van de getaxeerde oppervlakte de waarde te verhogen.

Uitgiftecategorie 7 betreft een perceel van 7.332 m². De hiervoor uitgebrachte taxatierapporten hebben betrekking op een ruimtebeslag van circa 3.000 m² (woning 500 m²; paardenstallen 1.500 m² en paardenbak 1.000 m²). Voor het niet in de taxatierapporten beschreven oppervlak is uitgegaan van een opbrengst die gelijk is aan de ruwe bouwgrondwaarde zoals die is bepaald voor de inbrengwaarde van Cornelisland.

Uitgiftecategorie 8 betreft de tuinen bij de woonpercelen. De waarde van deze tuinen maakt onderdeel uit van de waardering van de woonpercelen. Aan de tuinen is derhalve geen aparte waarde toegekend.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gehanteerde uitgifteprijsen voor de verschillende uitgiftecategorieën. De situering van de uitgiftecategorieën is weergegeven op Kaart E4 Uitgiftecategorieën, die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

uitgiftecategorie	functie	uitgifteprijs per m ² (excl. BTW)
uitgiftecategorie 1	bedrijven	€ 275,-
uitgiftecategorie 2	bedrijven	€ 275,-
uitgiftecategorie 3	bedrijven	€ 340,-
uitgiftecategorie 4	bedrijven	€ 360,-
uitgiftecategorie 5	bedrijven	€ 275,-
uitgiftecategorie 6	wonen	€ 104,-
uitgiftecategorie 7	wonen	€ 74,-
uitgiftecategorie 8	tuinen	€ 0,-

4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De totale kosten worden (indien daarvan sprake is) eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied, te ontvangen subsidies en bijdragen van derden.

De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst.

Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkeuzes.

Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau (artikel 6.16, Wro).

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van

de te verwachten kosten (de macro-aftopping van de kosten). Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Deze zijn in het geval van Cornelisland gebaseerd op het soort kavel (m^2 -bedrijventerrein, dan wel wonen) en de uitgifteprijs. De uitgifteprijs is bij de verdeling van de kosten te beschouwen als gewichtsfactor. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per m^2 (basiseenheid) betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. Het totaal van de verhaalbare kosten wordt gedeeld door het totaal van gewogen eenheden (som van m^2 -uitgeefbaar terrein maal een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijzen) om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen. Voor elke grondeigenaar in het exploitatiegebied is een grondgebruikkaart opgenomen in het exploitatieplan, waarin het grondgebruik per eigenaar alsmede de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied is weergegeven. De grondgebruikkaarten per eigenaar zijn opgenomen als toelichtende kaarten T5.1 t/m T5.8.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en – indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt. De exploitatiebijdrage per particulier is opgenomen in bijlage 7 'Exploitatieopzet'.

In bijlage 7 (zie tabel 'Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro's)' is aangegeven dat de eenheid m^2 grondoppervlakte is gehanteerd (kolom 'Hoeveelh.'). De in deze kolom opgenomen hoeveelheden stemmen overeen met de oppervlakken die zijn aangegeven op de kaarten T5.1 t/m T5.8, die voor de afzonderlijke eigenaren deel uitmaken van het exploitatieplan. De gekozen basiseenheid bedraagt voor alle categorieën vierkante meter. Dit komt tot uitdrukking in de kolom 'BE M^2 ', waarin voor elke categorie de eenheid 1 m^2 is ingevuld.

Artikel 6.18 lid 3 Wro geeft aan dat door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden worden vastgesteld.

In de kolom 'Prijs/ M^2 ' zijn de grondprijzen genoemd die voor elke uitgiftecategorie is toegepast. Vermenigvuldiging van de basiseenheid 'BE M^2 ' met de 'Prijs/ M^2 ' geeft de prijs per basiseenheid, zoals vermeld in de kolom 'Prijs/BE'. De kolom 'Weg.factor' geeft aan dat de categorie 'Prijs/BE' van € 275 gekozen is als wegingsfactor 1,0. De weging van de andere uitgiftecategorieën is hiervan afgeleid.

De tabellen 'Fasering van het productieprogramma in basiseenheden' en 'Fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt' geven inzicht in de gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro) en in de optelling van de gewogen eenheden zoals is beschreven in artikel 6.18 lid 4 Wro.

In de tabel 'De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro's)' wordt toepassing gegeven aan artikel 6.18 lid 5 en artikel 6.16 Wro.

De tabel geeft onder de kopjes 'Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor eigenaar <aanduiding eigenaar>' en 'Berekening van de verhaalbare kosten per (woning)categorie tegen een basisprijs van <aanduiding basisprijs per gewogen

eenheid>' aan op welke wijze de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid tot stand is gekomen.

De exploitatieopzet heeft als doel om op objectieve wijze de opbrengstcapaciteit en de kosten van het exploitatiegebied te bepalen en te beoordelen of alle kosten kunnen worden verhaald. Uit de exploitatieopzet kan niet de winstgevendheid van de daadwerkelijke exploitatie van partijen worden afgeleid. De winstgevendheid kan, voor wat betreft de gronden, namelijk alleen beoordeeld worden aan de hand van de boekwaarden en de werkelijk te realiseren bouwplannen. Concluderend kan worden gesteld dat uit het exploitatieplan Cornelisland naar voren komt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein een batig saldo laat zien.

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste 90% bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van een omgevingsvergunning voor bouwen of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen.

Bij de afrekening wordt de betaalde exploitatiebijdrage herberekend op grond van de totale kosten voor zover bekend en het totale aantal gewogen eenheden. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil voor zover het groter is dan 5%, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van betaling van de exploitatiebijdrage houder was van een omgevingsvergunning voor bouwen, of diens rechtsopvolger.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning

Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in de exploitatieopzet (deel B) op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaande aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.7. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwaanvraag – meest recent vastgestelde exploitatieplan. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitteefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

De per omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro, wordt berekend door de maximale opbrengstcapaciteit met de totale kosten (artikel 6.2.3 en 6.2.4 Wro) te vermenigvuldigen. De uitkomst is de bruto exploitatiebijdrage. Van de bruto exploitatiebijdrage mag de eigen inbrengwaarde van de percelen van de eigenaar in aftrek worden genomen. Hieruit volgt de netto exploitatiebijdrage. Tenslotte wordt de openbare ruimte door de gemeente aangekocht tegen de 'eigen inbrengwaarde'. Dit

bedrag wordt met de netto exploitatiebijdrage verrekend. Het saldo hiervan is het bedrag dat de eigenaar aan de gemeente dient te betalen als financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

Wijze van betaling

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

Deel B Exploitatieplan

1. Status van het exploitatieplan

31

1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Cornelisland, vastgesteld op 30 mei 2013.

Dit exploitatieplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ridderkerk op 30 mei 2013.

1.2. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Cornelisland'.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

1.3. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 1);
- een beschrijving van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2), bestaande uit:
 - de begrenzing van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2.1);
 - het voorgenomen grondgebruik (hoofdstuk 2.2);
 - te verwerven gronden (hoofdstuk 2.3);
 - een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2.4);
- eisen en regels (hoofdstuk 3);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

2. Het exploitatiegebied

33

2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart E1-Exploitatiegebied, die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

2.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op Kaart E2-Grondgebruik, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op Kaart E3-Te verwerven gronden, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied voorzien.

2.4.1. Bouwrijp maken

Deze werken hebben betrekking op de gronden in het exploitatiegebied. Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, gemalen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.;
- het opschonen en dempen van sloten;
- het integraal ophogen en voorbelasten van het terrein;
- het verwijderen van de voorbelasting;
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen zoals (polder)gemalen en persleidingen;
- aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, natuurvriendelijke oevers, stuwen, duikers, enz.;
- aanleggen en verwijderen van bouwwegen met bijbehorende funderingen, ter plaatse van toekomstige wegen;

- aanleggen en verwijderen bouwwegen/omleidingsroutes met bijbehorende voorzieningen zoals funderingen, kolken en tijdelijke verkeermaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein;
- uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

2.4.2. Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten;
- aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.
- Aanleggen van een transportleiding voor water

2.4.3. Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte, een en ander voor zover van toepassing, zoals aangegeven op Kaart E2 Grondgebruik:

- reconstructie Schaapherderweg;
- aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van nieuwe watergangen en -partijen met bijbehorende duikers;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- aanbrengen van beschoeiing;
- aanleg riolering (vuilwaterriool, hemelwaterriool), gemalen en persleiding naar hoofdmaal elders in het plangebied;
- aanleg bouwstraten inclusief ontgraven cunetten;
- voltooiing bouwstraten tot openbare weg;
- planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg openbaar groen;
- aanbrengen straatmeubilair;
- aanleg en inrichting bufferzone tussen te bebouwen delen en bestaande bebouwing aan het Zevenbergsedijkje;
- aanleg bluswatervoorzieningen;
- aanleg van 2 haltes voor openbaar vervoer;
- bebording, bebakening, belijning.

Voor alle in het exploitatieplan opgenomen werken en werkzaamheden geldt dat het exploitatiegebied profijt heeft van deze werken en werkzaamheden, dat deze kosten toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied en dat voor alle werken en werkzaamheden – behoudens de transportleiding voor water – van toepassing is dat de kosten voor 100% ten laste komen van het exploitatiegebied. Andere gebieden dan het exploitatiegebied hebben geen profijt van de werken en werkzaamheden die in het exploitatiegebied worden uitgevoerd.

De transportleiding voor water is bedoeld voor Cornelisland en Verenambacht en is een gezamenlijk project van beide locaties. De kosten worden voor het exploitatieplan gelijkelijk verdeeld; 50% van de kosten is toegerekend aan Cornelisland. Voor een onderbouwing van de toegerekende kosten zie bijlage 8.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1. exploitatiegebied

Het op kaart E1 aangegeven exploitatiegebied, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

1.2. kwaliteitseisen

De kwaliteitseisen bouw- en woonrijp maken plan Cornelisland in de gemeente Ridderkerk, zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

1.3. uitgeefbare gronden

De op kaart E4 Uitgiftecategorieën als zodanig aangewezen gronden.

1.4. werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

2.1 Goedkeuring bouwproces

- a. Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces. Dit plan dient te voldoen aan de kwaliteitseisen.
- b. 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 de openbare ruimte, voordat het plan voor het bouwproces ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders;
- c. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van het plan voor het bouwproces;
- d. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit de kwaliteitseisen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het bouwproces.
- e. Het is verboden de werken en werkzaamheden als bedoeld onder a uit te voeren zonder of in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan voor het bouwproces.

2.2 Goedkeuring ontwerp en bestek

- a. Het bestek ten aanzien van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan dat voldoet aan de kwaliteitseisen.

- b. 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 de openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders;
- c. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van het plan omtrent de goedkeuring;
- d. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit de kwaliteitseisen, voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de onder a genoemde activiteiten;
- e. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld onder a uit te voeren zonder of in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde bestek.

2.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform de kwaliteitseisen. Ook vinden tussentijdse inspecties plaats conform de kwaliteitseisen.

2.4 Uitzonderingsbepaling

- a. Het bepaalde in de leden 2.1 t/m 2.3 van dit artikel is niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

2.5 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bedoelde in 2.1 onder a en 2.2 onder b indien:

- a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
- b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Bij toepassing van deze afwijking, wordt de inspectie zoals bedoeld in 2.3 hierop afgestemd.

Artikel 3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

- a. De gunning van opdrachten voor werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied dient plaats te vinden conform Europese aanbestedingsregels, zijnde de richtlijn 2004/18/EG per 1 december 2005 in de Nederlandse regelgeving geïmplementeerd door middel van het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) van 16 juli 2005 (Staatsblad 408 van 2005), voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de Europese drempel geldend op het moment van de uitvoering uitkomen. De richtlijnen kunnen op korte termijn ingrijpend gewijzigd of aangevuld worden. De wijzigingen of aanvullingen gelden per de datum van implementatie als genoemd in het Staatsblad. Indien en voor zover deze richtlijn niet van toepassing is, dient de gunning voor opdrachten voor werken en werkzaamheden conform het Inkoopbeleid 2006 van Gemeente Ridderkerk zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 29-8-2006 plaats te vinden;
- b. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient voor publicatie aan burgemeester en wethouders ter toetsing worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in onder a;
- c. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, zonder of voordat burgemeester en wethouders vastgesteld hebben dat de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde onder a;

- d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen over een voorgenomen besluit, als bedoeld onder b.

Artikel 4 Voorrangsregel

Voor zover de bepalingen uit deze eisen en regels niet overeenkomen met het bepaalde in de kwaliteitseisen, heeft het bepaalde in deze eisen en regels voorrang op het bepaalde in de kwaliteitseisen.

Artikel 5 Citeertitel

Deze eisen en regels kunnen worden aangehaald als 'Eisen en regels exploitatieplan Cornelisland'.

4.1. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2013;
- de verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2022;
- de rentevoet is gesteld op 5,0 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 3,0 procent. Uitzondering hierop zijn de inbrengwaarden; de kostenstijging is voor de inbrengwaarden op 0 procent gesteld;
- de jaarlijkse opbrengststijging bedraagt 0 procent;
- de prijspeildatum is 1 januari 2013.

4.2. Aanduiding van het tijdvak

Naar verwachting loopt de grondexploitatie van 1 januari 2013 tot 1 januari 2022. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve 9 jaar.

4.3. Aanduiding van de fasering en koppelingen

4.3.1. Fasering

De gemeente heeft de fasering voorgenomen zoals die is aangegeven in de tabel Fasering, die onderstaand is opgenomen en die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Fasering		Gerealiseerd	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Bro</i>											
6.2.3.b	Sloop										
6.2.4.b	Ophogen										
6.2.4.b	Saneren										
6.2.4.c	6.2.5.b	Gemaal/persleiding									
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 1									
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 2									
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 3									
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 4									
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 5									
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 6									
6.2.4.c	6.2.5.c	Beschoeiing fase 1 t/m 6									
6.2.4.c	6.2.5.c	Nutsvoorzieningen									
6.2.4.c	6.2.5.c	Kruispunt IJsselmondese Randweg									
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 1									
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 2									
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 3									
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 4									
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 5									
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 6									
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken inritten									
6.2.4.c	6.2.5.c	Herstraten									
6.2.4.c	6.2.5.c	Aanleg groenvoorzieningen									
6.2.4.g, h, j	Plankosten										
6.2.4.l	Tegemoetkoming in schade										
6.2.7.a	Opbrengsten bedrijventerrein										
6.2.7.a	Opbrengsten woonkavels										

4.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Zie bladnr. 2 van bijlage 7

4.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Zie bladnr. 2 t/m 7 en bladnr. 15 t/m 20 van bijlage 7

4.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Zie bladnr. 8 t/m 14 en bladnr. 21 t/m 23 van bijlage 7

4.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Zie bladnr. 24 t/m 35 van bijlage 7

De totale kosten bedragen ruim € 65,3 miljoen. De contante opbrengsten bedragen ruim € 77,3 miljoen. Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het positieve gemeentelijk resultaat na verrekening van alle kosten en opbrengsten bedraagt ruim € 14,0 miljoen. Het exploitatieplan is derhalve uitvoerbaar.

4.8. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 11,46%.



bijlagen

Bijlage 1 Kaarten

Toelichtende kaarten (deel A)

Kaart T1: Eigendomssituatie

Kaart T2: Gronden buiten exploitatiegebied

Kaart T3: Stand van zaken civieltechnische werken en uitgifte

Kaart T4: Fasering

Kaart T5.1: Grondgebruikkaart per eigenaar eigendom 1: A. Hak transport

Kaart T5.2: Grondgebruik per eigenaar eigendom 2: Fam. v.d. Pol

Kaart T5.3: Grondgebruik per eigenaar eigendom 3: Kooijman Beheer

Kaart T5.4: Grondgebruik per eigenaar eigendom 4: S v.d. Berg e.a.

Kaart T5.5: Grondgebruik per eigenaar eigendom 5: W. Klootwijk

Kaart T5.6: Grondgebruik per eigenaar eigendom 6: Rijkswaterstaat

Kaart T5.7: Grondgebruik per eigenaar eigendom 7: Post NL

Kaart T5.8: Grondgebruik per eigenaar eigendom 8: Gemeente Ridderkerk

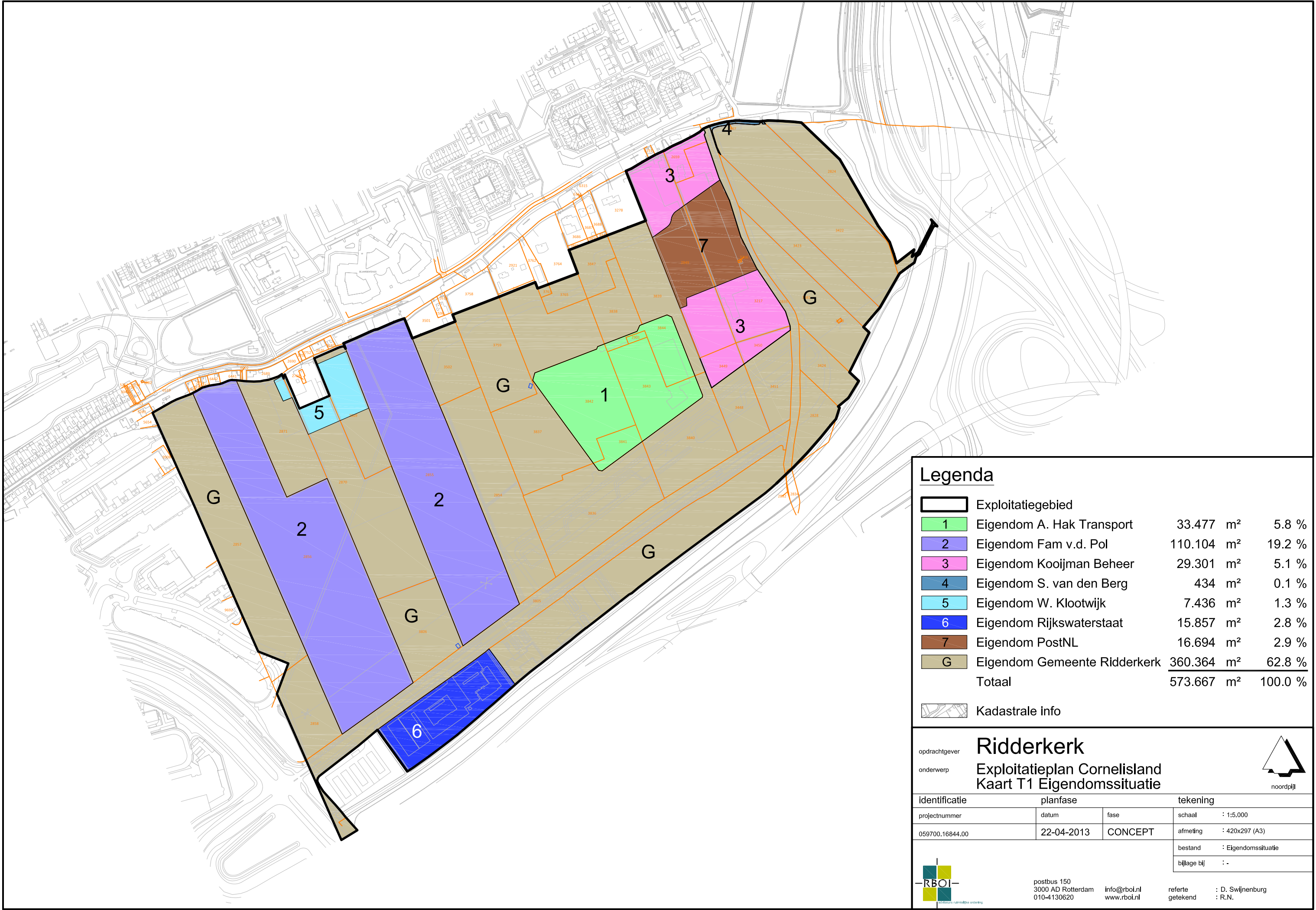
Kaarten bij het exploitatieplan (deel B):

Kaart E1: Exploitatiegebied

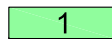
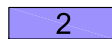
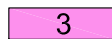
Kaart E2: Grondgebruikkaart

Kaart E3: Te verwerven gronden

Kaart E4: Uitgiftecategorieën



Legenda

	Exploitatiegebied			
	1 Eigendom A. Hak Transport	33.477	m ²	5.8 %
	2 Eigendom Fam v.d. Pol	110.104	m ²	19.2 %
	3 Eigendom Kooijman Beheer	29.301	m ²	5.1 %
	4 Eigendom S. van den Berg	434	m ²	0.1 %
	5 Eigendom W. Klootwijk	7.436	m ²	1.3 %
	6 Eigendom Rijkswaterstaat	15.857	m ²	2.8 %
	7 Eigendom PostNL	16.694	m ²	2.9 %
	G Eigendom Gemeente Ridderkerk	360.364	m ²	62.8 %
	Totaal	573.667	m ²	100.0 %
	Kadastrale info			

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart T1 Eigendomssituatie



noordpijl

identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	059700.16844.00	datum	22-04-2013	fase	CONCEPT
		schaal	: 1:5.000		
		afmeting	: 420x297 (A3)		
		bestand	: Eigendomssituatie		
		bijlage bij	: -		



RBOI

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-4130620

info@rboi.nl

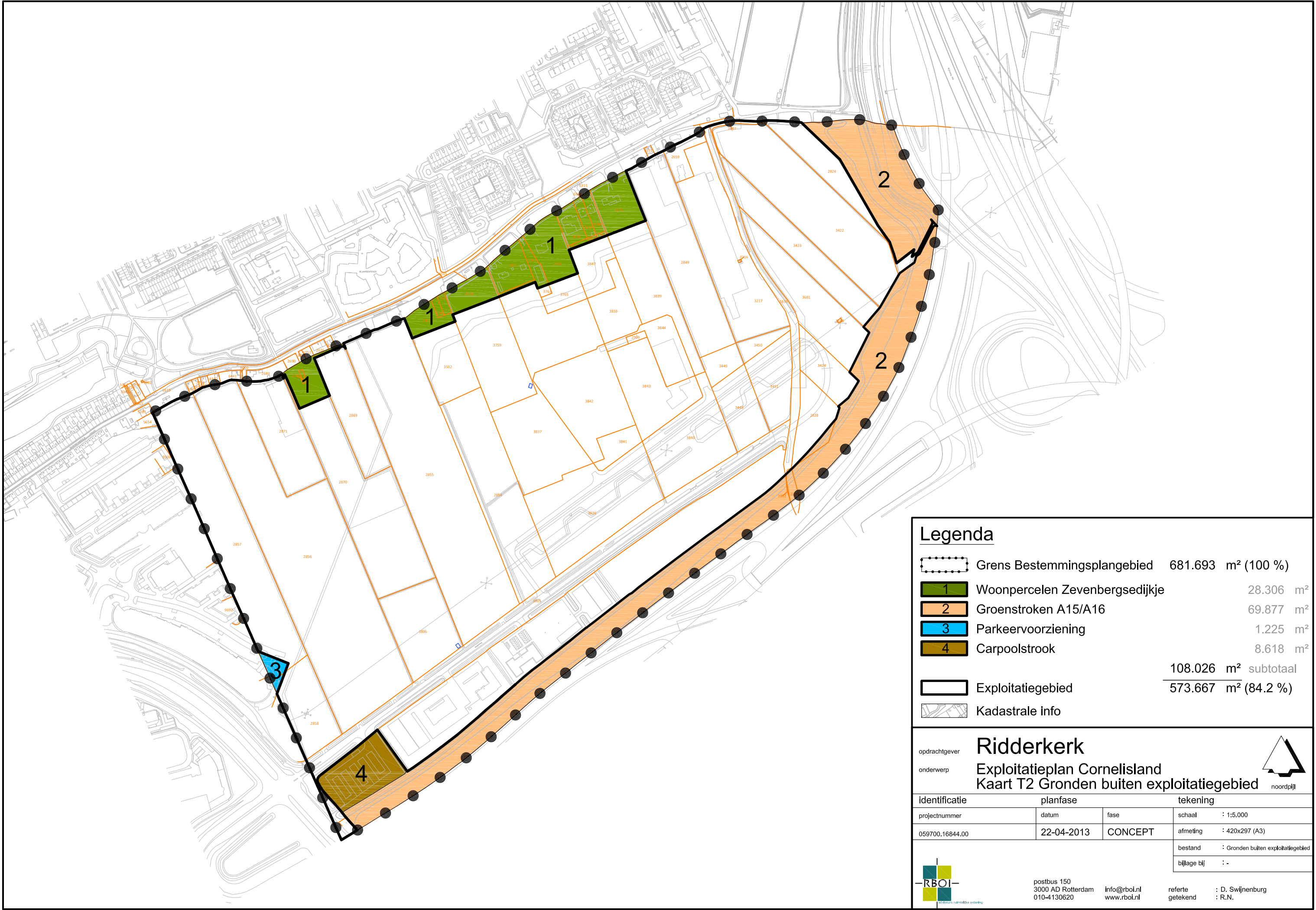
www.rboi.nl

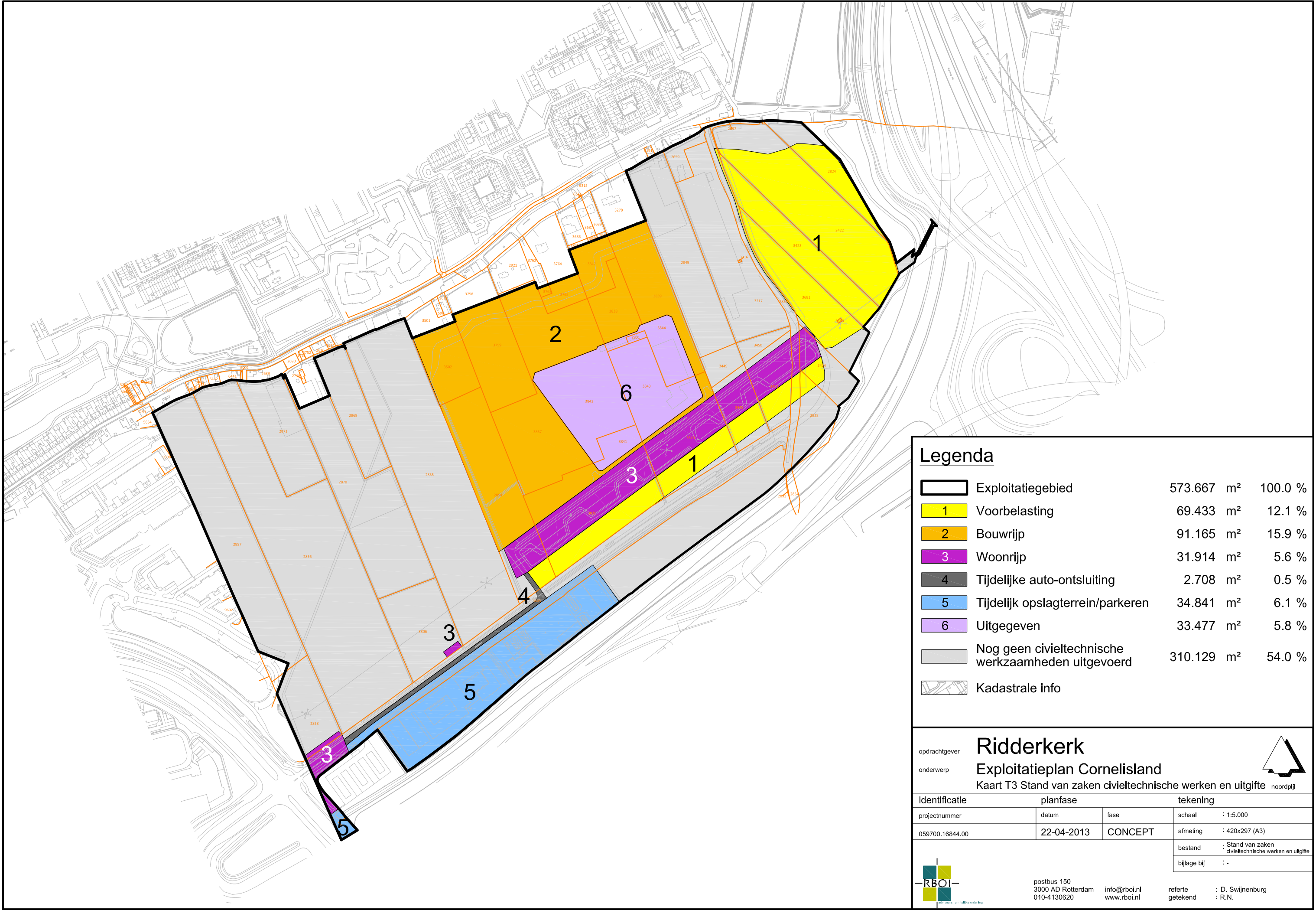
referte

getekend

: D. Swijnenburg

: R.N.





Legenda

	Exploitatiegebied	573.667	m²	100.0 %
	Voorbelasting	69.433	m²	12.1 %
	Bouwrijp	91.165	m²	15.9 %
	Woonrijp	31.914	m²	5.6 %
	Tijdelijke auto-ontsluiting	2.708	m²	0.5 %
	Tijdelijk opslagterrein/parkeren	34.841	m²	6.1 %
	Uitgegeven	33.477	m²	5.8 %
	Nog geen civieltechnische werkzaamheden uitgevoerd	310.129	m²	54.0 %
	Kadastrale info			

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart T3 Stand van zaken civieltechnische werken en uitgifte



noordpijl

identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	datum	fase	schaal	: 1:5.000	
059700.16844.00	22-04-2013	CONCEPT	afmeting	: 420x297 (A3)	
			bestand	: Stand van zaken civieltechnische werken en uitgifte	
			bijlage bij	: -	



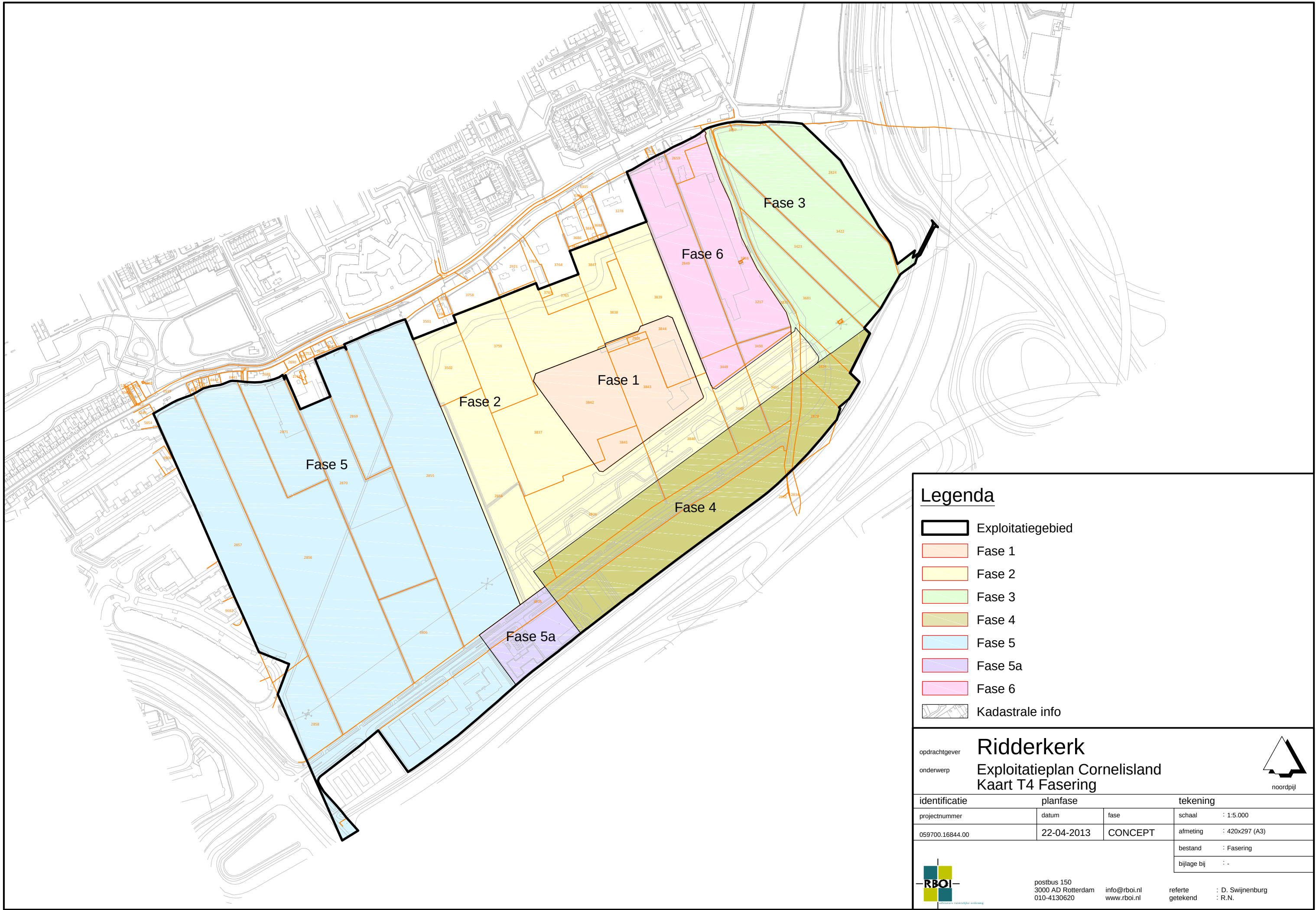
RBOI
ruimtebouwkundige ontwerping

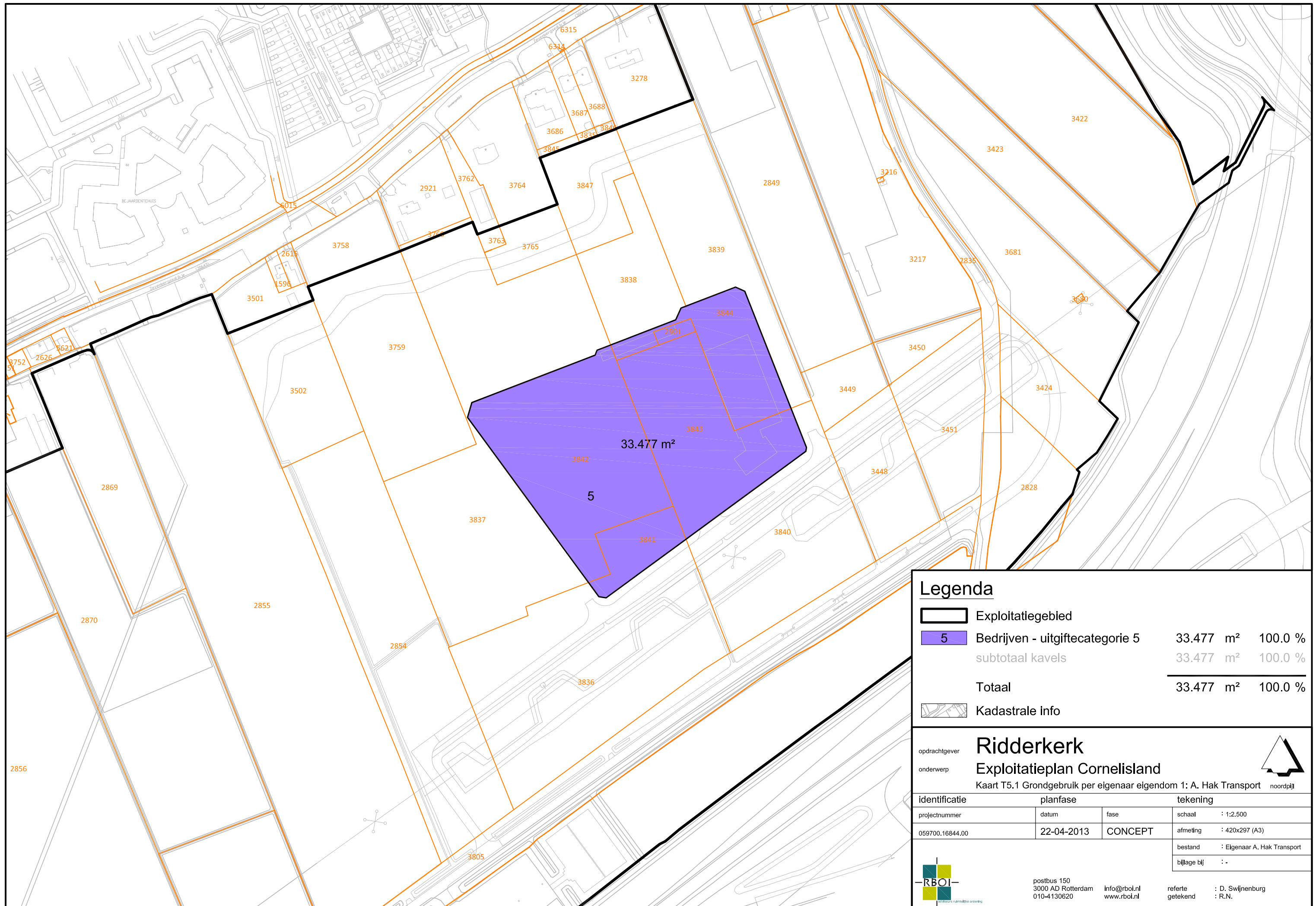
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

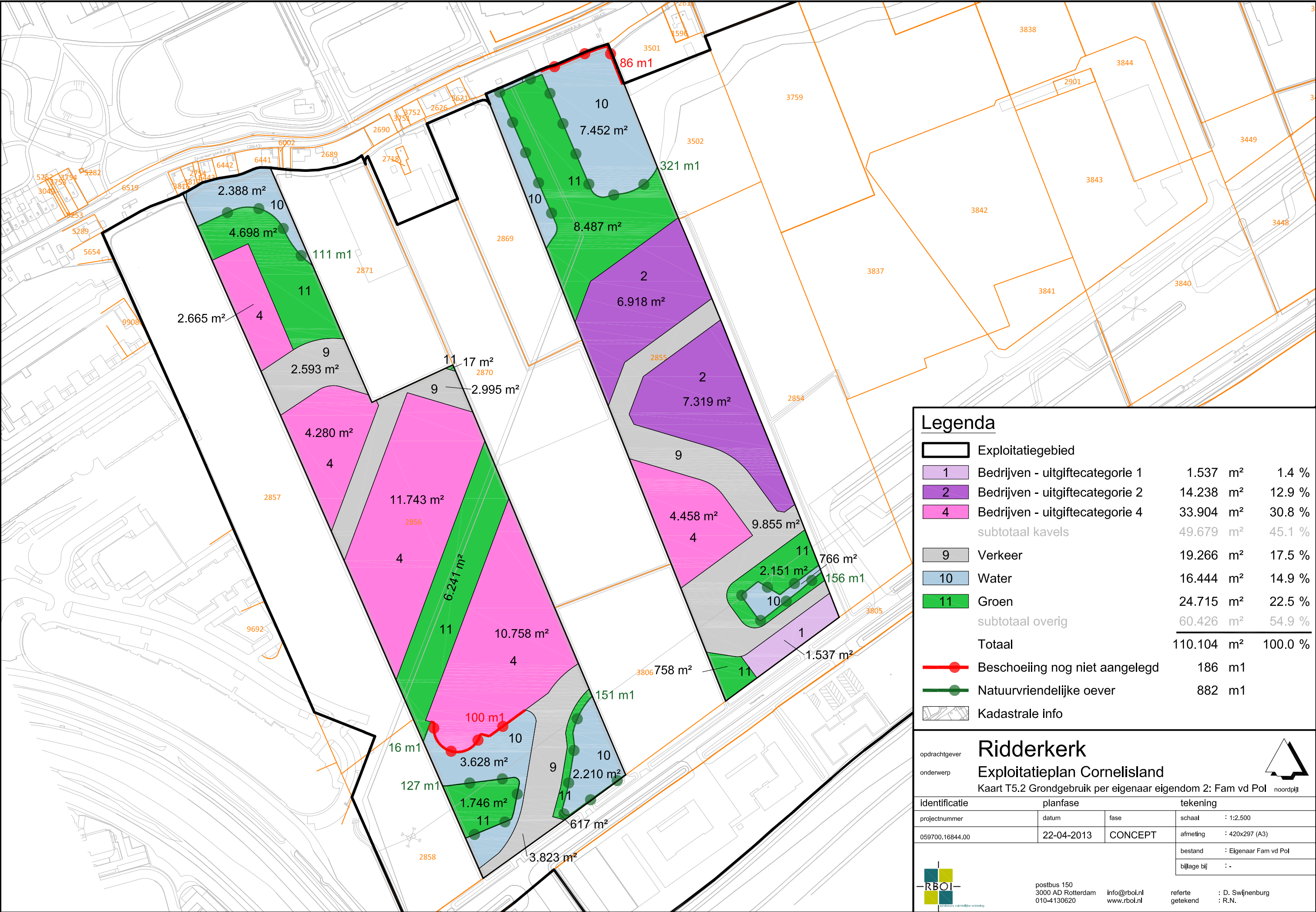
info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: D. Swijnenburg
: R.N.







Legenda

	Exploitatiegebied		
	1	Bedrijven - uitgiftecategorie 1	1.537 m² 1.4 %
	2	Bedrijven - uitgiftecategorie 2	14.238 m² 12.9 %
	4	Bedrijven - uitgiftecategorie 4	33.904 m² 30.8 %
		subtotaal kavels	49.679 m² 45.1 %
	9	Verkeer	19.266 m² 17.5 %
	10	Water	16.444 m² 14.9 %
	11	Groen	24.715 m² 22.5 %
		subtotaal overig	60.426 m² 54.9 %
		Totaal	110.104 m² 100.0 %
		Beschoeiing nog niet aangelegd	186 m1
		Natuurvriendelijke oever	882 m1
		Kadastrale info	

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart T5.2 Grondgebruik per eigenaar eigendom 2: Fam vd Pol

identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	059700.16844.00	datum	22-04-2013	fase	CONCEPT
				schaal	: 1:2.500
				afmeting	: 420x297 (A3)
				bestand	: Eigenaar Fam vd Pol
				bijlage bij	: -

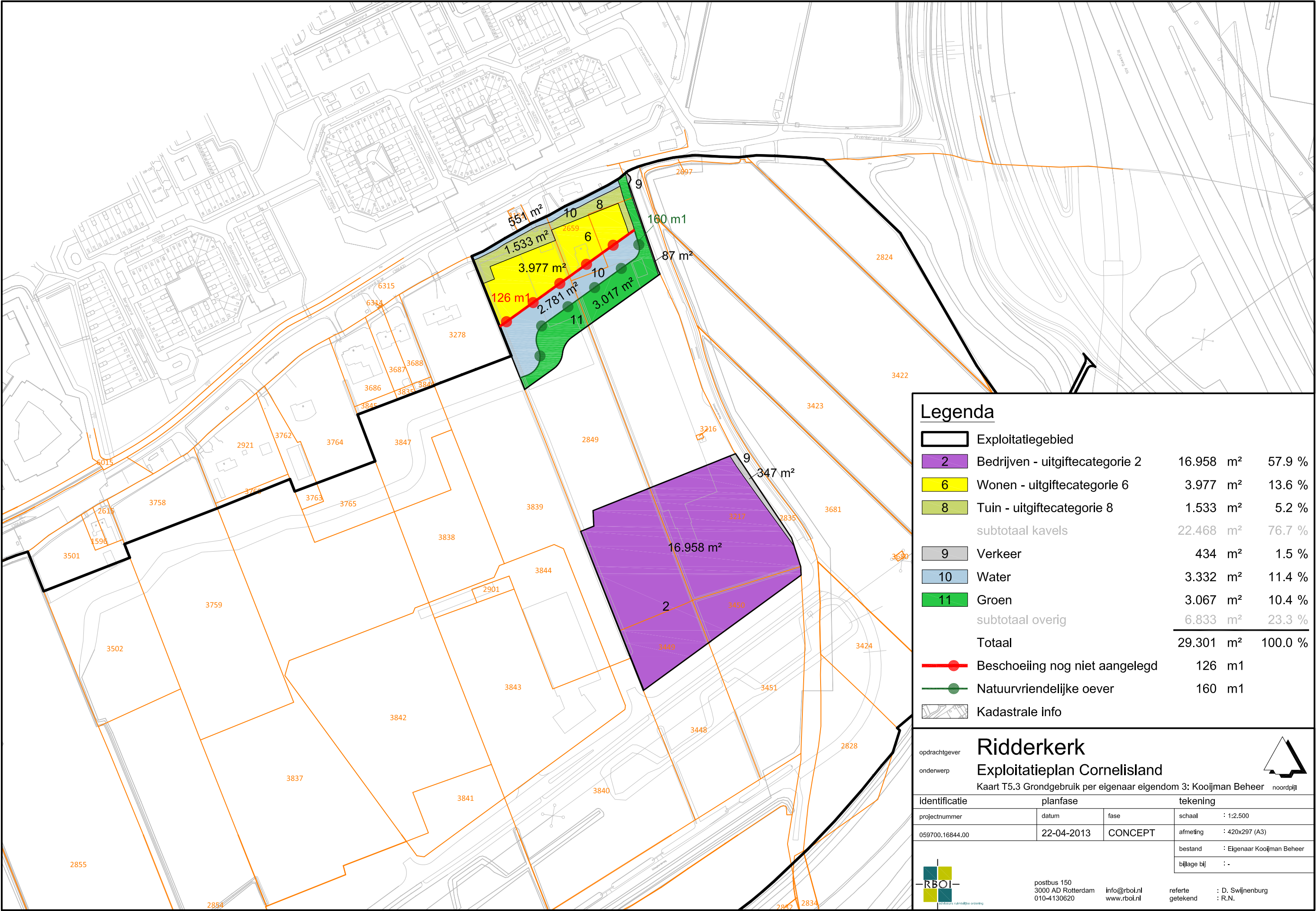
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl

www.rboi.nl

referte
getekend

: D. Swijnenburg
: R.N.



Legenda

	Exploitatatiegebied		
	Bedrijven - uitgiftecategorie 2	16.958 m²	57.9 %
	Wonen - uitgiftecategorie 6	3.977 m²	13.6 %
	Tuin - uitgiftecategorie 8	1.533 m²	5.2 %
	subtotaal kavels	22.468 m²	76.7 %
	Verkeer	434 m²	1.5 %
	Water	3.332 m²	11.4 %
	Groen	3.067 m²	10.4 %
	subtotaal overig	6.833 m²	23.3 %
	Totaal	29.301 m²	100.0 %
	Beschoeiing nog niet aangelegd	126 m1	
	Natuurvriendelijke oever	160 m1	
	Kadastrale info		

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart T5.3 Grondgebruik per eigenaar eigendom 3: Kooijman Beheer

noordpijl

identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	datum	fase	schaal	: 1:2.500	
059700.16844.00	22-04-2013	CONCEPT	afmeting	: 420x297 (A3)	
			bestand	: Eigenaar Kooijman Beheer	
			bijlage bij	: -	

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-4130620

info@rboi.nl

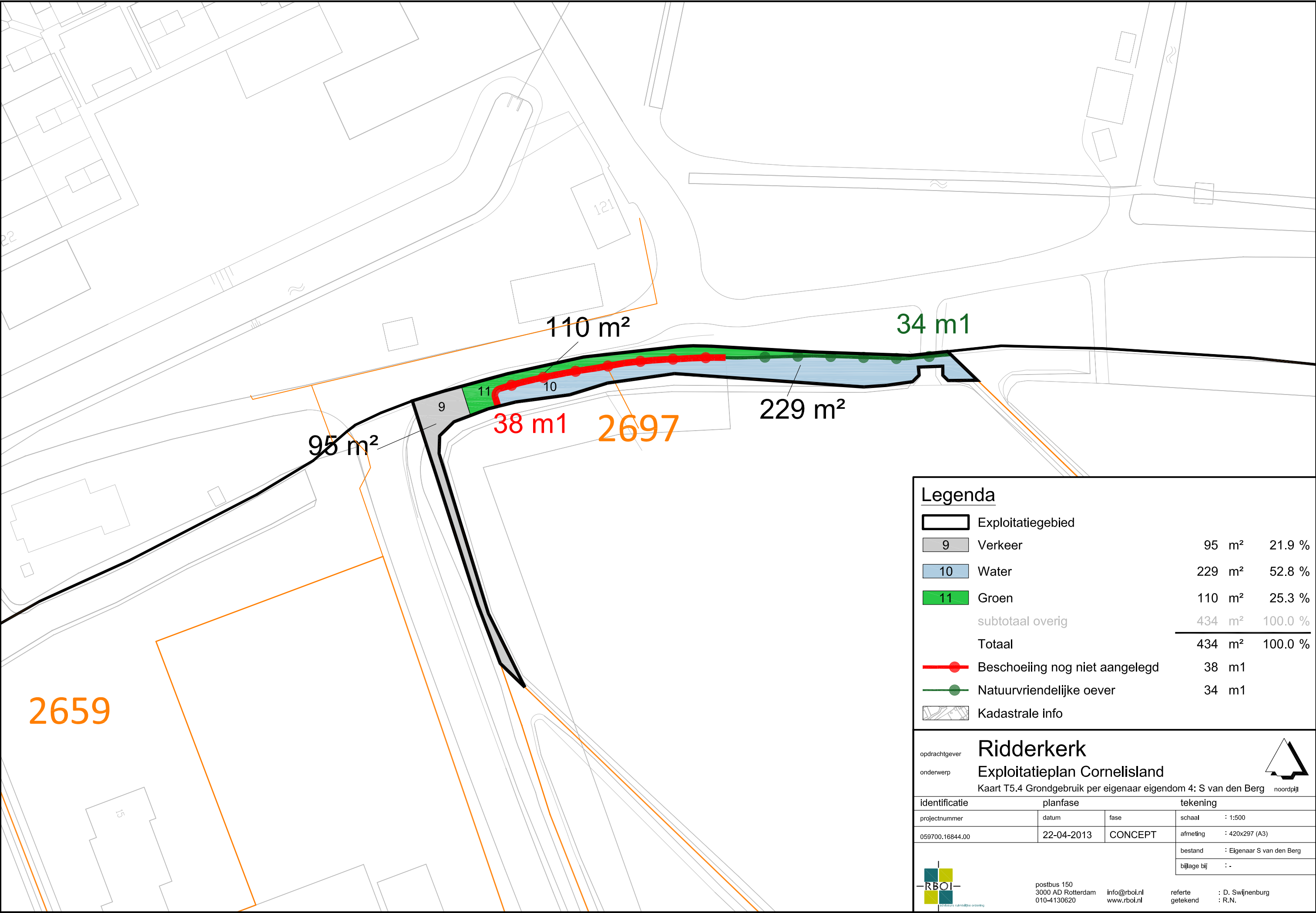
www.rboi.nl

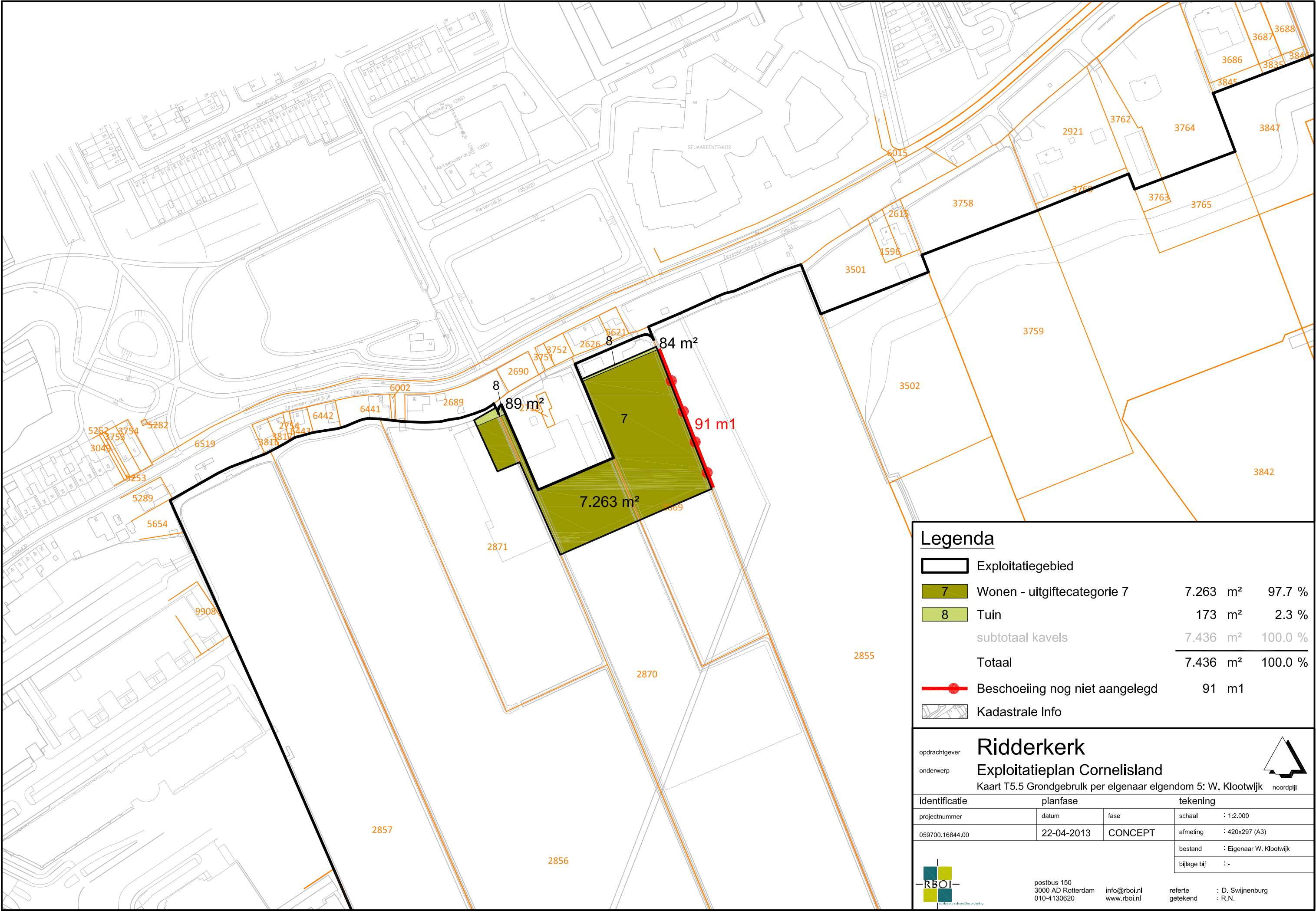
referte

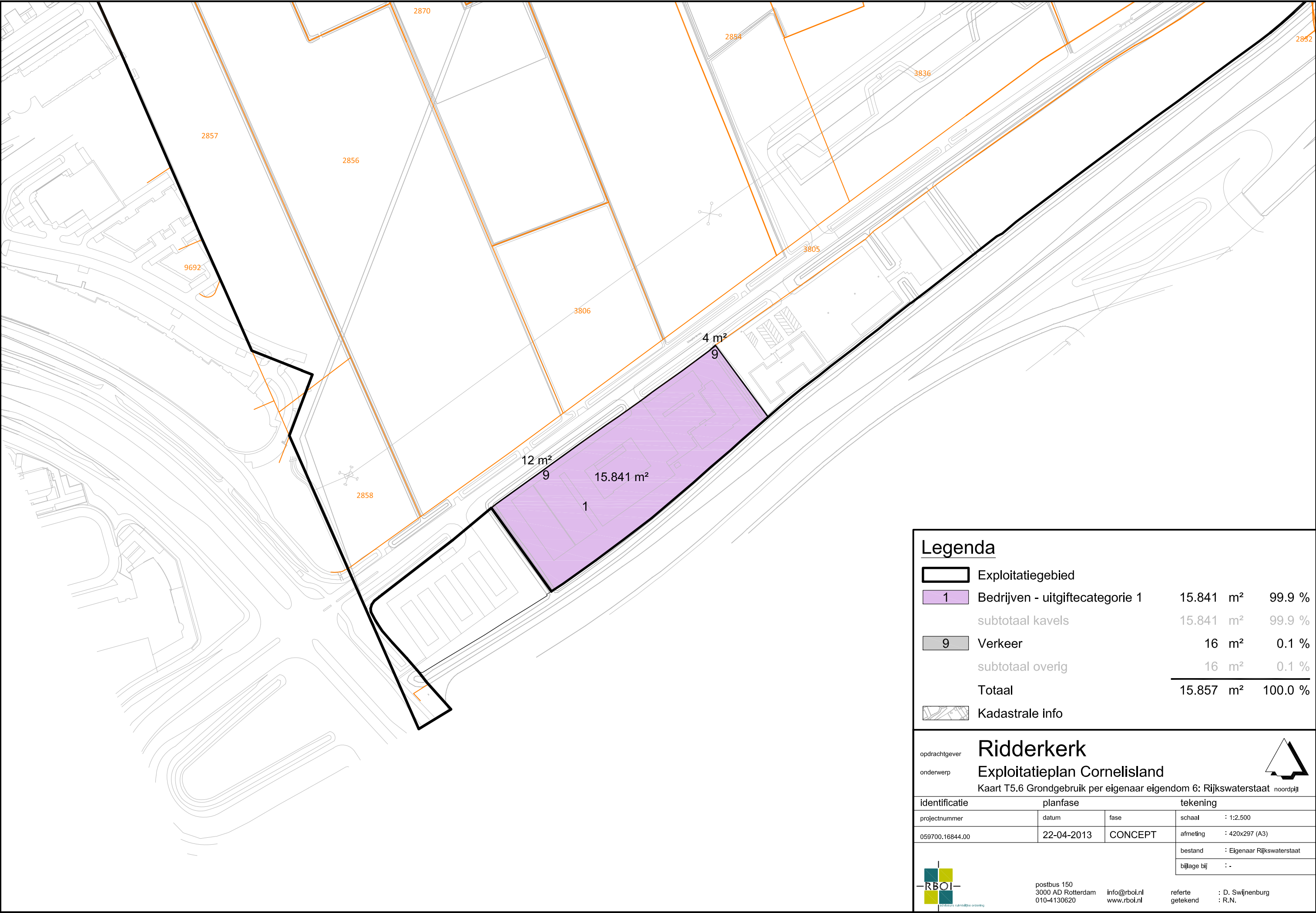
getekend

: D. Swijnenburg

: R.N.







Legenda

	Exploitatiegebied			
	Bedrijven - uitgiftecategorie 1	15.841	m²	99.9 %
	subtotaal kavels	15.841	m²	99.9 %
	Verkeer	16	m²	0.1 %
	subtotaal overig	16	m²	0.1 %
	Totaal	15.857	m²	100.0 %
	Kadastrale info			

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk
Exploitatieplan Cornelisland
Kaart T5.6 Grondgebruik per eigenaar eigendom 6: Rijkswaterstaat



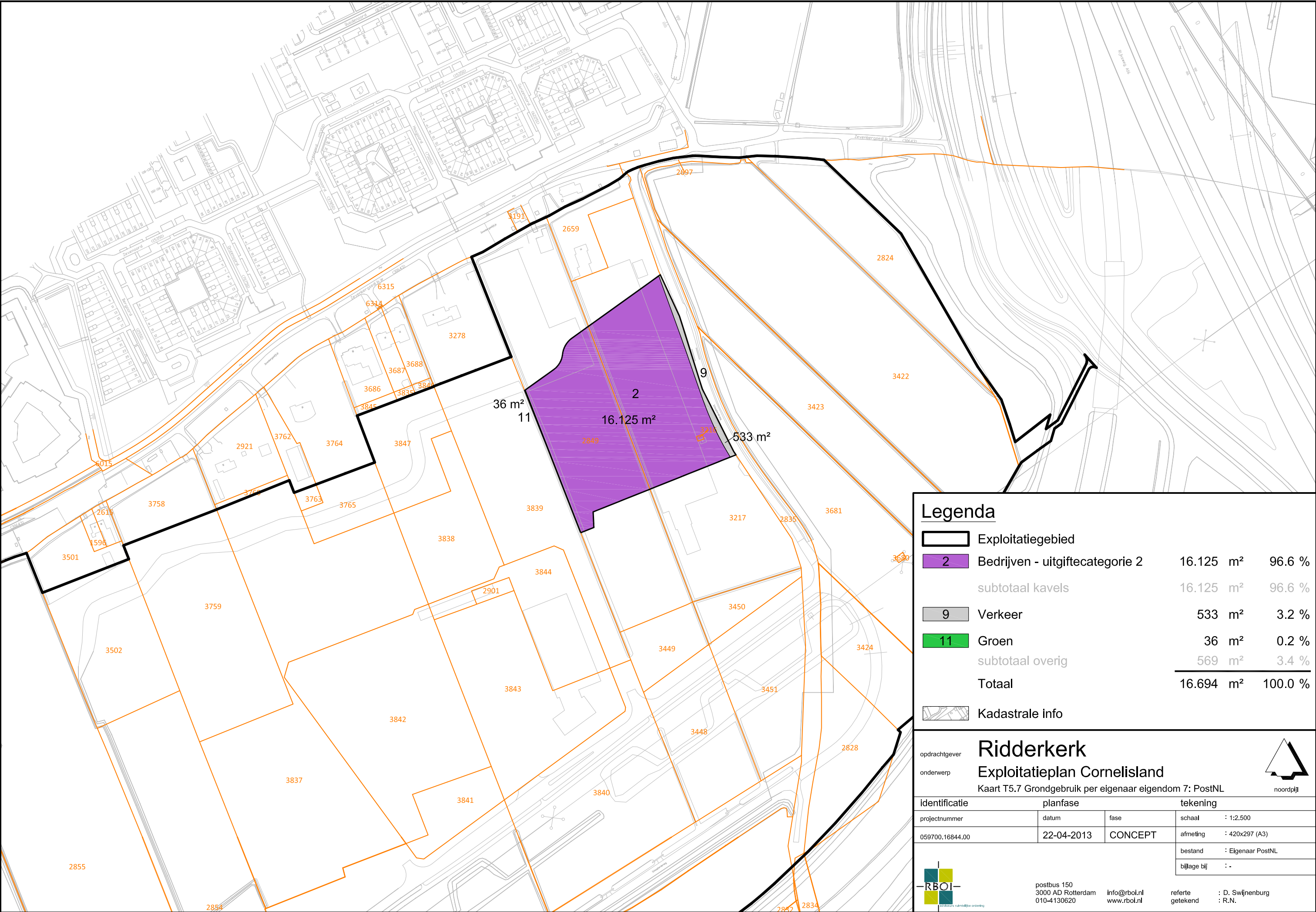
identificatie		planfase	tekening	
projectnummer	datum	fase	schaal	: 1:2.500
059700.16844.00	22-04-2013	CONCEPT	afmeting	: 420x297 (A3)
			bestand	: Eigenaar Rijkswaterstaat
			bijlage bij	: -



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.



Legenda

	Exploitatiegebied			
	Bedrijven - uitgiftecategorie 2	16.125	m²	96.6 %
	subtotaal kavels	16.125	m²	96.6 %
	Verkeer	533	m²	3.2 %
	Groen	36	m²	0.2 %
	subtotaal overig	569	m²	3.4 %
	Totaal	16.694	m²	100.0 %
	Kadastrale info			

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart T5.7 Grondgebruik per eigenaar eigendom 7: PostNL

noordpijl

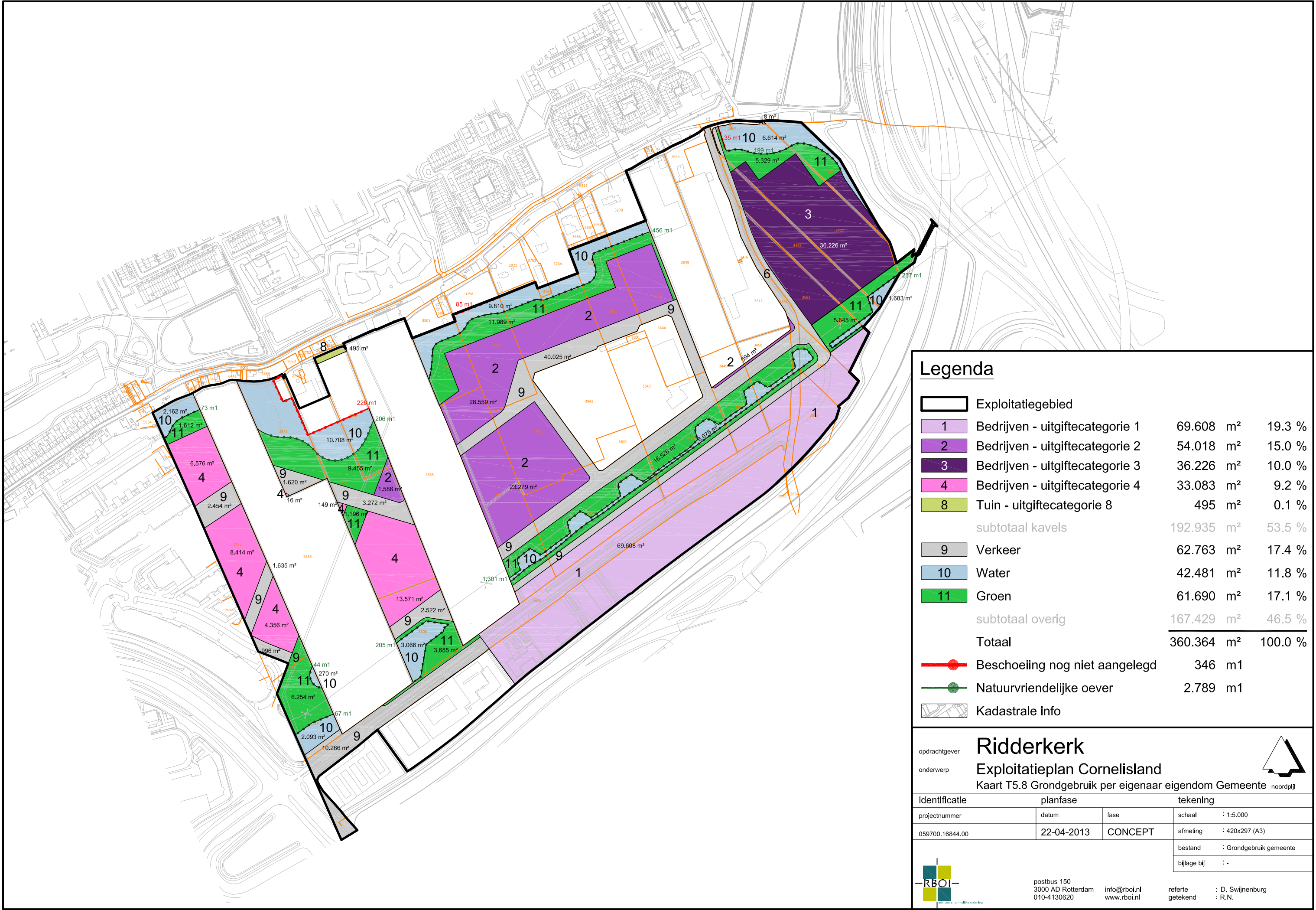
identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	datum	fase	schaal	: 1:2.500	
059700.16844.00	22-04-2013	CONCEPT	afmeting	: 420x297 (A3)	
			bestand	: Eigenaar PostNL	
			bijlage bij	: -	

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: D. Swijnenburg
: R.N.



Legenda

	Exploitatiegebied			
	1	Bedrijven - uitgiftecategorie 1	69.608 m²	19.3 %
	2	Bedrijven - uitgiftecategorie 2	54.018 m²	15.0 %
	3	Bedrijven - uitgiftecategorie 3	36.226 m²	10.0 %
	4	Bedrijven - uitgiftecategorie 4	33.083 m²	9.2 %
	8	Tuin - uitgiftecategorie 8	495 m²	0.1 %
		subtotaal kavels	192.935 m²	53.5 %
	9	Verkeer	62.763 m²	17.4 %
	10	Water	42.481 m²	11.8 %
	11	Groen	61.690 m²	17.1 %
		subtotaal overig	167.429 m²	46.5 %
		Totaal	360.364 m²	100.0 %
		Beschoeiing nog niet aangelegd	346 m1	
		Natuurvriendelijke oever	2.789 m1	
		Kadastrale info		

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart T5.8 Grondgebruik per eigenaar eigendom Gemeente

Identificatie

planfase

tekening

projectnummer

datum

fase

schaal

059700.16844.00

22-04-2013

CONCEPT

: 1:5.000

bestand

afmeting

: Grondgebruik gemeente

: 420x297 (A3)

bijlage bij

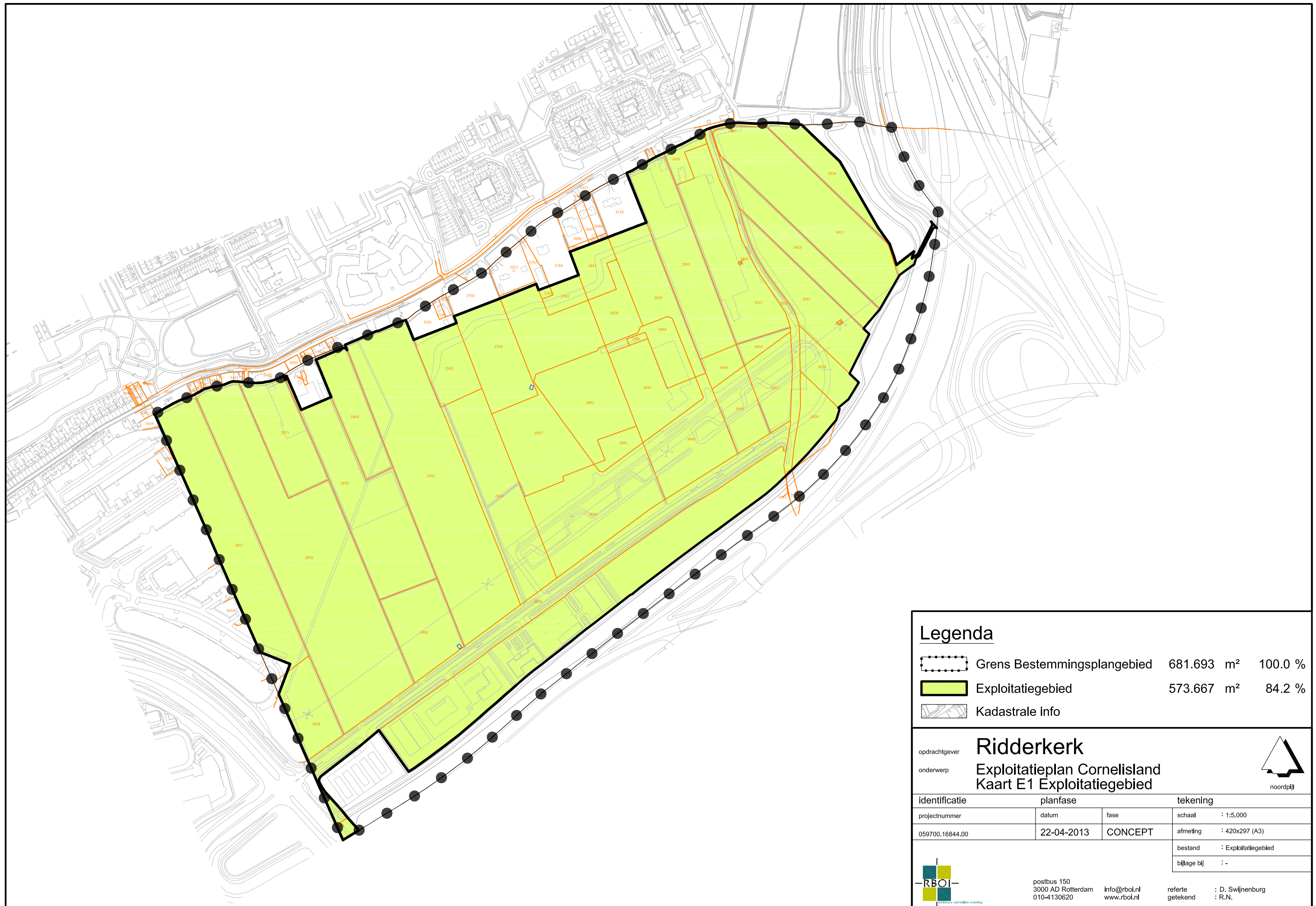
:

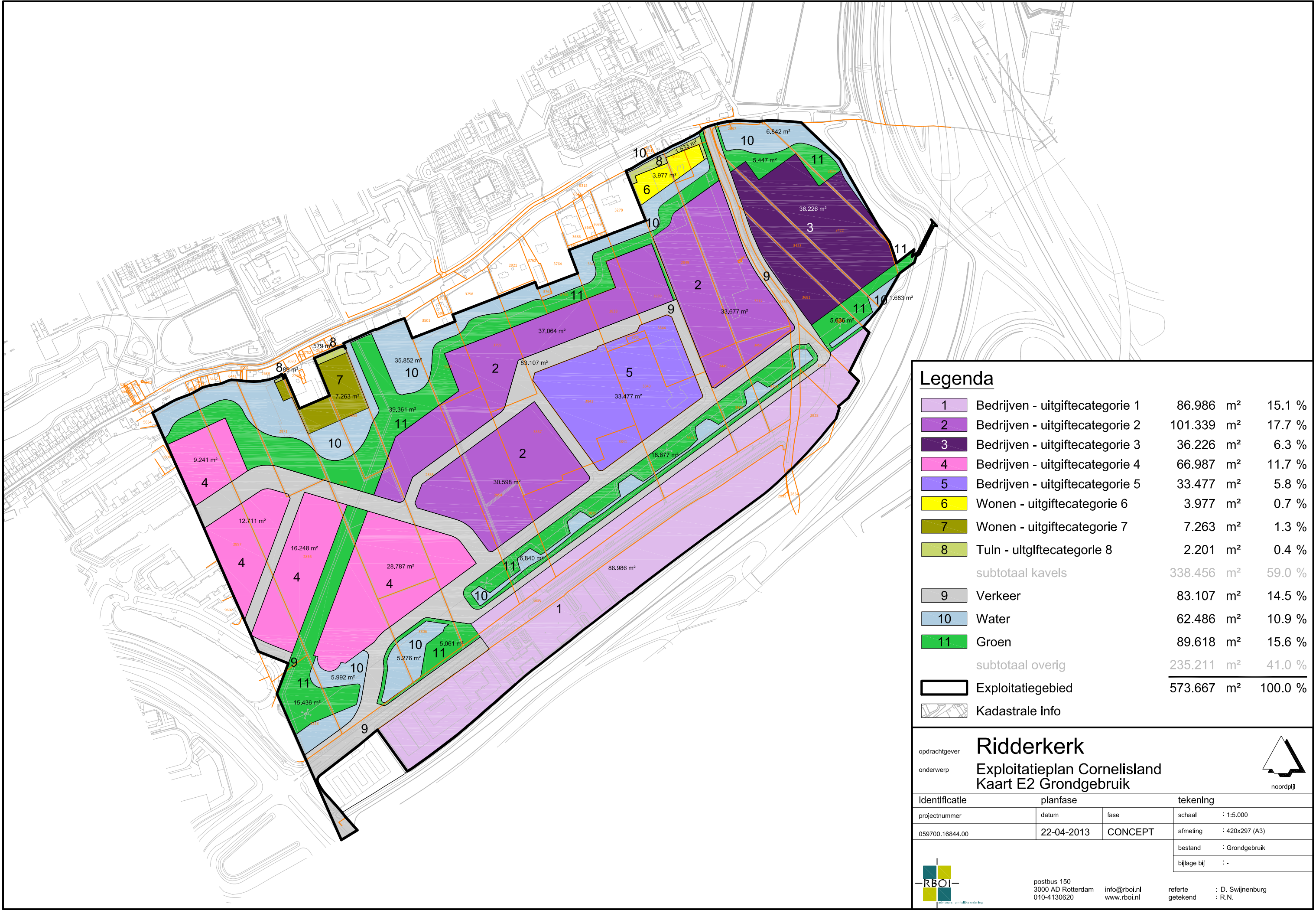
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: D. Swijnenburg
: R.N.





Legenda

1	Bedrijven - uitgiftecategorie 1	86.986 m²	15.1 %
2	Bedrijven - uitgiftecategorie 2	101.339 m²	17.7 %
3	Bedrijven - uitgiftecategorie 3	36.226 m²	6.3 %
4	Bedrijven - uitgiftecategorie 4	66.987 m²	11.7 %
5	Bedrijven - uitgiftecategorie 5	33.477 m²	5.8 %
6	Wonen - uitgiftecategorie 6	3.977 m²	0.7 %
7	Wonen - uitgiftecategorie 7	7.263 m²	1.3 %
8	Tuin - uitgiftecategorie 8	2.201 m²	0.4 %
subtotaal kavels		338.456 m²	59.0 %
9	Verkeer	83.107 m²	14.5 %
10	Water	62.486 m²	10.9 %
11	Groen	89.618 m²	15.6 %
subtotaal overig		235.211 m²	41.0 %
Exploitatiegebied		573.667 m²	100.0 %
Kadastrale info			

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart E2 Grondgebruik

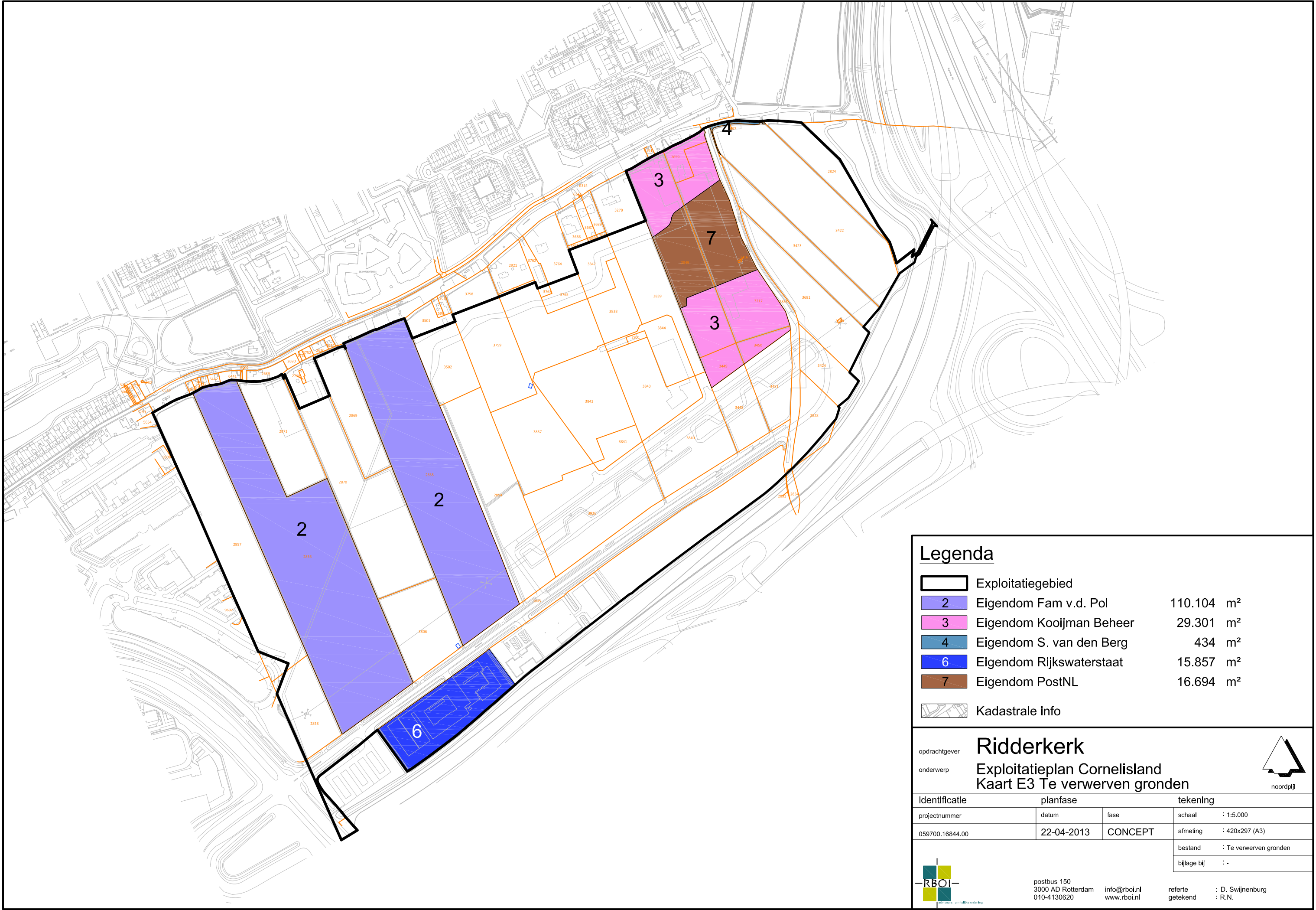
identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	datum	fase		schaal	: 1:5.000
059700.16844.00	22-04-2013	CONCEPT		afmeting	: 420x297 (A3)
				bestand	: Grondgebruik
				bijlage bij	: -

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: D. Swijnenburg
: R.N.



Legenda

	Exploitatiegebied	
	Eigendom Fam v.d. Pol	110.104 m²
	Eigendom Kooijman Beheer	29.301 m²
	Eigendom S. van den Berg	434 m²
	Eigendom Rijkswaterstaat	15.857 m²
	Eigendom PostNL	16.694 m²
	Kadastrale info	

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk

Exploitatieplan Cornelisland

Kaart E3 Te verwerven gronden

noordpijl

identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	datum	fase	schaal	: 1:5.000	
059700.16844.00	22-04-2013	CONCEPT	afmeting	: 420x297 (A3)	
			bestand	: Te verwerven gronden	
			bijlage bij	: -	

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-4130620

info@rboi.nl

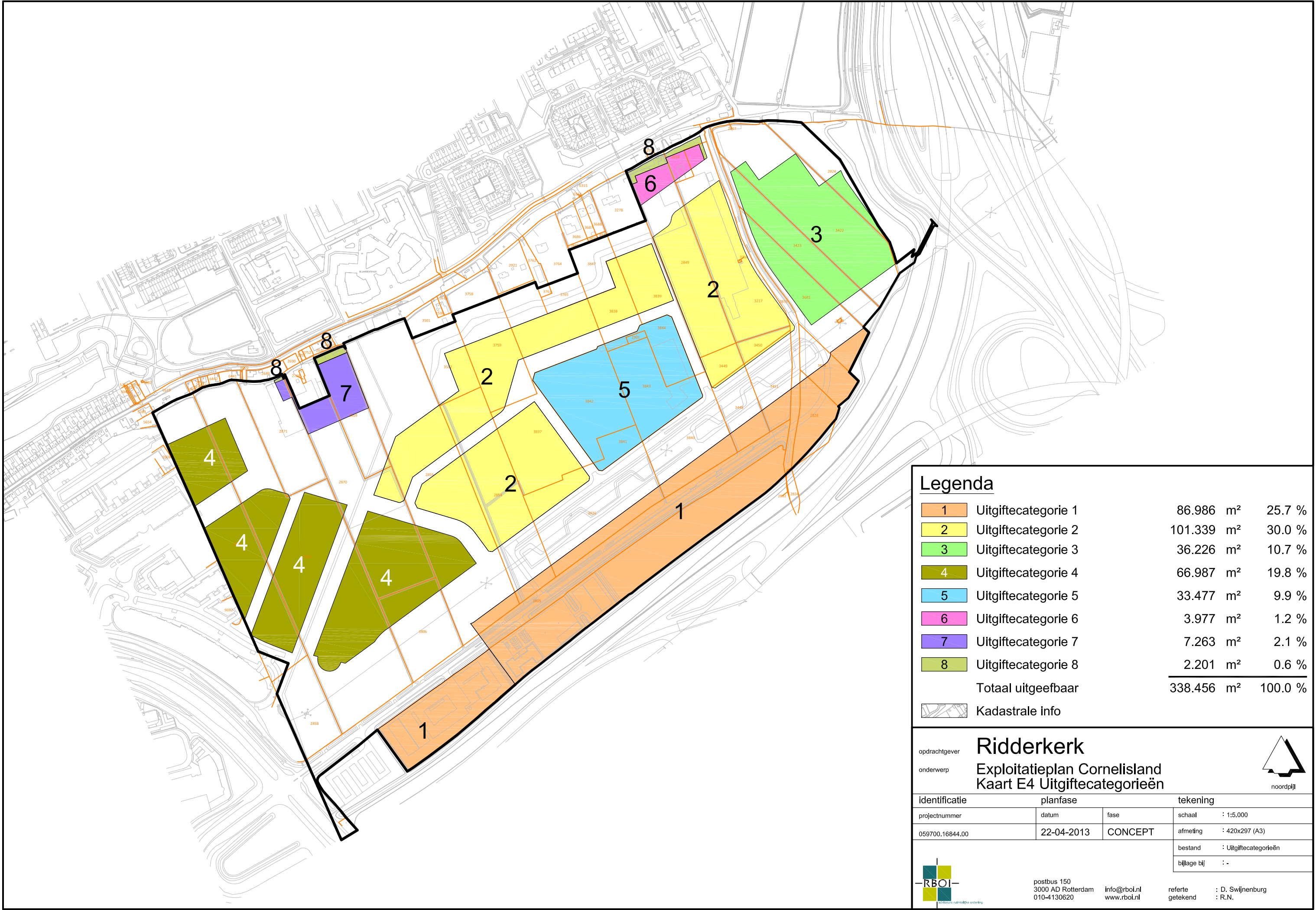
www.rboi.nl

referte

getekend

: D. Swijnenburg

: R.N.



Legenda

1	Uitgiftecategorie 1	86.986 m²	25.7 %
2	Uitgiftecategorie 2	101.339 m²	30.0 %
3	Uitgiftecategorie 3	36.226 m²	10.7 %
4	Uitgiftecategorie 4	66.987 m²	19.8 %
5	Uitgiftecategorie 5	33.477 m²	9.9 %
6	Uitgiftecategorie 6	3.977 m²	1.2 %
7	Uitgiftecategorie 7	7.263 m²	2.1 %
8	Uitgiftecategorie 8	2.201 m²	0.6 %
Totaal uitgeefbaar		338.456 m²	100.0 %
		Kadastrale info	

opdrachtgever

onderwerp

Ridderkerk
Exploitatieplan Cornelisland
Kaart E4 Uitgiftecategorieën



identificatie		planfase		tekening	
projectnummer	datum	fase	schaal	: 1:5.000	
059700.16844.00	22-04-2013	CONCEPT	afmeting	: 420x297 (A3)	
			bestand	: Uitgiftecategorieën	
			bijlage bij	: -	



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.

Bijlage 2 Toelichting op de procedure

Het exploitatieplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan, het inpas-singplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning waarop het betrekking heeft. Wat de beroepsmogelijkheden betreft, wordt een en ander als één besluit gezien.

Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter.

Voor privaatrechtelijke overeenkomsten geldt dat daarvan binnen veertien dagen door de be-trokken overheid kennis moet worden gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de procedure van een exploitatieplan.

Tabel B2.1 Procedure exploitatieplan

Terinzagelegging ontwerpbesluit (Afdeling 3.4 Awb) gedurende 6 weken: - mogelijkheid van zienswijzen voor belanghebbenden; - kennisgeving aan geregistreerde eigenaren.
Vaststellingsbesluit binnen 12 weken na terinzagelegging: - binnen 4 weken na vaststelling melden vaststelling plan aan eigenaren; - mededeling aan indieners zienswijzen.
Gelijktijdige bekendmaking besluit tot vaststelling exploitatieplan en bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning: - binnen 2 weken na vaststelling; - binnen 6 weken na vaststelling, indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aan-gebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur; - binnen 7 weken na vaststelling, indien Gedeputeerde Staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.
Exploitatieplan en bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning liggen na bekendmaking 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn mogelijkheid van beroep: - bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan rechtstreeks bij de Afdeling bestuursrechtspraak; - bij een omgevingsvergunning bij de rechtbank en daarna beroep bij de Afdeling bestuursrecht-spraak.
Exploitatieplan en bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning zijn in beroep één besluit. Exploitatieplan, bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning treden in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht op het moment dat op het verzoek is beslist. Geen inwerkingtreding voor zover het een on-derdeel betreft waarop een reactieve aanwijzing van toepassing is.

Bijlage 3 Kwaliteitseisen Exploitatieplan Be- drijventerrein Cornelisland

PM Losse bijlage

Bijlage:

**KWALITEITSEISEN BOUW- EN WOONRIJP
MAKEN PLAN CORNELISLAND
IN DE GEMEENTE RIDDERKERK**

Versie 14 september 2012

Inhoudsopgave

1. DEFINITIES.....	4
2. ALGEMEEN	4
3. VERGUNNINGEN.....	5
4. SLOOP- EN OPRUIMINGSWERK.....	5
5. GRONDWERKEN.....	6
5.1. ALGEMEEN GRONDWERK	6
5.2. CULTUURTECHNISCH GRONDWERK	6
5.3. BODEMSANERING.....	6
5.4. WATERGANG EN BESCHOEIING.....	6
6. DRAINAGE.....	6
7. WATERHUISHOUDING.....	7
8. RIOLERING.....	7
8.1. ONTWERP	7
8.2. LEIDINGEN.....	8
8.3. INSPECTIEPUTTEN EN PUTAFDEKKINGEN.....	8
8.4. RIOOLGEMAAL	9
8.5. KOLKEN.....	10
8.6. BEDRIJFS-, HUIS- EN PERCEELAANSLUITINGEN	10
8.7. TRACÉ RIOLERINGEN	10
8.8. SCHOONMAKEN RIOLERING EN VIDEO-INSPECTIE	10
9. KABELS EN LEIDINGEN NUTSBEDRIJVEN.....	10
10. WEGVERHARDINGEN.....	11
10.1. FUNDERING (CONSTRUCTIE).....	11
10.2. BOUWSTRATEN	11
10.3. VERHARDING	11
10.4. MAATVOERING VERHARDING	12
10.5. PEILEN EN RESTZETTING	13
10.6. DREMPELS, ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING!	13
10.7. VERKEER	13
10.8. BOUWVERKEER	14
11. CIVIELE KUNSTWERKEN	14
11.1. VERKEERSBRUG	14
11.2. VOETGANGERSBRUG	14
11.3. KADEMUUR.....	14
11.4. BESCHOEIING /KEERWANDEN/STEIGERS.....	15
12. GROENVOORZIENINGEN	15
12.1. BOMEN	15
12.2. GROEN EN GRAS.	16
12.3. ONDERHOUD	16
13. SPEELTERREINEN.....	16
14. OPENBARE VERLICHTING.....	16
14.1. VERLICHTINGSKWALITEIT/ VERLICHTINGSONTWERP:	16
14.2. MATERIALEN	17
14.3. PLAATSBEPALING VAN DE LICHTMASTEN:.....	17

14.4.	GOEDKEURING VERLICHTINGSONTWERP	17
14.5.	ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR:.....	17
14.6.	PLAATSINGSWERKZAAMHEDEN:.....	17
15.	VERKEERSBORDEN EN STRAATNAAMBORDEN.....	18
16.	STRAATMEUBILAIR EN BEDRIJFSAFVALINZAMELING.....	18
16.1.	BEDRIJFSAFVALINZAMELING:.....	18
17.	BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN	18
18.	DIRECTIEVOERING EN TOEZICHT DOOR DE GEMEENTE TIJDENS UITVOERING	18
19.	OPLEVERING, CONTROLE EN REVISIE	18
19.1.	CONTROLE VERHARDING	19
19.2.	CONTROLE EN REVISIE RIOLERINGEN	19
20.	COMMUNICATIE.....	20
21.	OVERDRACHT.....	20
22.	BIJLAGEN:	20

Kwaliteitseisen voor het Programma van Eisen (PvE) voor het ontwerp, bestek en tekeningen voor het bouw- en woonrijpmaken van bedrijventerrein Cornelisland te Ridderkerk ten behoeve van de juiste uitvoering en overdracht van het openbaar gebied door de exploitant aan de gemeente Ridderkerk.

1. Definities

In deze kwaliteitseisen worden de volgende definities gebruikt, waaraan de navolgende betekenis wordt toegekend:

- Gemeente: Gemeente Ridderkerk;
- Exploitant:
- Exploitatieovereenkomst: overeenkomst tussen(naam exploitant) en de gemeente Ridderkerk met nummer zoals gesloten op;
- Exploitatiegebied: de gronden gelegen in de oksel van A16 en A15 begrensd door de gemeentegrens met Rotterdam, deelgemeente IJsselmonde en de gemeentegrens met Barendrecht.

2. Algemeen

- Producten, ontwerp en uitvoering volgens de Standaard RAW Bepalingen 2010 en bijbehorende wijzigingen.
- Het bestek dient volledig te zijn alsof er openbaar aanbesteed moet worden. De volgende tekeningen moeten worden opgesteld:
 - Bestaande situatie van het terrein, waarop aangegeven beplanting en bomen;
 - Saneringstekening met bodemsanering en sloop;
 - Rioleringsstekening met huis- / kolkaansluitingen in detail met ontstoppingsstukken;
 - Verhardingstekening met inrichting terrein, verhardingen, materiaalgebruik, hoogten, straatmeubilair ed.;
 - Grondwerktekening inclusief eventueel toegepaste drainage;
 - Kabel- en leidingstekening bestaande situatie met de tracés voor nieuw te leggen kabels en leidingen;
 - Groentekening met maatvoering, situering bomen/beplanting inclusief sortimentlijst waarin minimaal vermeld de stamomvang te planten bomen en maat heesters in centimeters en een drainageplan;
 - Tekening openbare verlichting met nieuwe locatie lichtmasten, inclusief ondergronds kabeltracé;
 - Dwarsprofielen voor bovenstaande tekeningen;
 - Bouwplaatsinrichting met bouwstraten.

De tekeningen dienen digitaal te zijn en opgebouwd op een gemeentelijke basiskaart (BGT) in DWG-formaat;

- Certificering bouwstoffen: alle materialen dienen voorzien te zijn van een productcertificaat en te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit. Er mogen geen uitlogbare bouwstoffen gebruikt worden. Met betrekking tot puingranulaat dient een conformiteitsverklaring puinbrekers te worden overlegd (i.v.m. asbest);
- De opdrachtgever (exploitant) dient alle voor de uitvoering van het project van belang zijnde verzekeringen af te sluiten;
- Het Veiligheid- en Gezondheidsplan (V&G-plan) wordt door de opdrachtgever opgesteld. De aannemer is verantwoordelijk voor het aanstellen van één of meer V&G-coördinatoren.
- Het volledige geotechnisch onderzoek dient overlegd te worden aan de gemeente. Uit de onderzoeken moet blijken dat er voldaan wordt aan de restzettingseisen van de gemeente.
- Middels een brief dienen de bewoners geïnformeerd te worden dat de exploitant verantwoordelijk is voor het project tot nader order. Na de overdracht/goedkeuring/overeenstemming met de gemeente dienen de bewoners opnieuw te worden geïnformeerd dat de verantwoordelijkheid vanaf dat moment bij de gemeente ligt.

3. Vergunningen

- Het uitvoeren van de watertoets en aanvragen van de vergunningen bij het Waterschap Hollandse Delta m.b.t. het rioleringsplan, geschiedt door de gemeente;
- De gemeente verleent vergunningen aan de Nutsbedrijven voor het leggen van kabels en leidingen (in het openbaar gebied);
- De nutsbedrijven zijn: Stedin (elektra en gas), UPC (cai), Oasen (water, brandkranen), KPN (telefoon);
- De kosten van vergunningen en te nemen maatregelen, voortvloeiend uit de vergunnings-procedures, zijn voor rekening van de exploitant;
- Ontwikkelaars zijn gehouden aan de uitgangspunten van de Flora-/en Faunawet. Het leefgebied van beschermde diersoorten moet men beschermen bv. op gebied van nestelen, rusten en fourageren. Bij vogels gaat het om alle inheemse soorten. Bij planten gaat het vooral om de rode lijst soorten. Maar het geldt ook voor andere organismen zoals vissen, reptielen ed. Dit geldt niet alleen in het groen of water maar ook bij panden. Bij slopen mag men ook niet in strijd handelen met de FF wet. Dus eerst een scan maken welke kwaliteiten er voor dieren zijn. Aan de hand hiervan moet worden nagegaan in hoeverre een ontheffing bij de Dienst Regelingen moet worden aangevraagd. (bv. komen zijn er in het gebied vleermuizen voor en/of is de modderkruiper aanwezig)
- Een omgevingsvergunning voor de activiteiten slopen, kappen van bomen, milieu, bouwen ed. moet bij het gemeente loket bouwen en wonen worden aangevraagd. De hieruit voortvloeiende werkzaamheden en kosten zijn voor rekening van de exploitant.
- Alle overige vergunningen naar bovengenoemde en andere partijen geschiedt door en op kosten van de exploitant.
- Gedeelte van het gebied (Kop van Cornelisland) is grondwater beschermingsgebied. Dit houdt in dat er eisen zijn ten aanzien van graven/slopen en onttrekken van grondwater.

4. Sloop- en opruimingswerk

- Binnen het exploitatiegebied (openbaar en particulier gebied) dienen alle funderingen en opslagers van houten- en/of betonpalen, van voormalige bebouwing als volgt verwijderd te zijn:
 - Ter plaatse van zandcunetten onder wegen en trottoirs dienen funderingspalen tot op minimaal 1 meter onder het cunet verwijderd te zijn;
 - Ter plaatse van openbaar groen en particuliere tuinen dienen funderingspalen tot op minimaal 1 meter onder het maaiveld verwijderd te zijn;
 - (Toekomstige) kabel en leidingstroken en riolen dienen rondom minimaal 1 meter vrij te zijn van funderingsresten;
- De exploitant dient zich op de hoogte te stellen van restanten van funderingen en paalkoppen e.d. en hiermee rekening te houden bij het bouwrijpmaken.
- De exploitant dient het Team Informatiemanagement - Geo informatie van de gemeente in de gelegenheid te stellen de paalkoppen drie dimensionaal in te meten;
- Binnen het exploitatiegebied (openbaar en particulier gebied) dienen alle kabels en leidingen, bestaande lichtmasten en bekabeling (welke komen te vervallen) verwijderd te zijn;
- Binnen het exploitatiegebied dienen alle verhardingen (welke komen te vervallen) inclusief funderingen en zandbed, restanten als duikers e.d. in de ondergrond zo ver als mogelijk is verwijderen ;
- Binnen het exploitatiegebied dient alle riolering (welke komt te vervallen) inclusief bijbehorende voorzieningen zoals inspectieputten, overstorten e.d., alsmede afvoerleidingen van kolken en huisaansluitingen verwijderd te zijn;
- De binnen het exploitatiegebied te rooien beplanting en bomen alsmede de daarbij vrijkomende wortelresten dienen te worden verwijderd, met uitzondering van het onder hoofdstuk 12 -blijvende bomen- vermeldde;
- Binnen het exploitatie-gebied zijnde speel-elementen, incl. hekwerken dienen heel en schoon door en op kosten van de exploitant voorlopig elders te worden opgeslagen;
- Alle bij bovenstaande werkzaamheden vrijgekomen materialen dienen door en op kosten van de exploitant te worden afgevoerd;
- Tijdens de bouwwerkzaamheden dient het exploitatiegebied te worden afgesloten van het voor de burger toegankelijke openbare gebied door middel van bouwhekken 1,80 meter hoog.

- Gedurende de bouw dient de omgeving van het exploitatiegebied wekelijks te worden ontdaan van bouwvuil. Indien de gemeente het noodzakelijk vindt om rondslingerend bouwvuil op te ruimen buiten het werkterrein dient direct op aanzeggen van de gemeente de exploitant hiervoor zorg te dragen.
- Gedurende de bouw dienen de in en langs het exploitatiegebied aanwezige watergangen wekelijks ontdaan te worden van bouwvuil;
- Na afloop van de bouw dient de onderhavige watergang(en) te worden opgeschoond.

5. Grondwerken

5.1. Algemeen grondwerk

- Het verwerken, transport en opslag van bouwstoffen en grond dient op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze plaats te vinden m.n. zoals vastgelegd in het Besluit Bodemkwaliteit;
- Alle onderzoeken voor afvoer en verwerking van grond in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit zijn voor rekening van de exploitant;
- Vrijkomende grond dient te worden afgevoerd op kosten van de exploitant, een gesloten grondbalans is geen uitgangspunt.

5.2. Cultuurtechnisch grondwerk

- T.b.v. de aanvulling van grond voor plantvakken, de kwaliteit van de aanvulgrond / teelaarde ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente;
- Plantvakken tonrond afwerken op maximaal 5 cm boven trottoir- of opsluitband;
- Particuliere tuinen afwerken op maximaal 5 cm boven trottoir- of opsluitband en afstemmen op aangrenzende percelen.
- Plantvakken tot 60 – 80 cm diepte losspitten met behulp van een tandenbak. Plantvakken dienen vrij te zijn van puinresten etc.
- Plantvakken waarin een boom staat aangegeven t.h.v. de boom ca. 8-10 m² 80-100 cm losspitten met behulp van een tandenbak.

5.3. Bodemsanering

Bij uit te voeren bodemsaneringen wordt rekening gehouden met de eis van:

- Ter plaatse van wegen, trottoirs, openbaar groen en particuliere tuinen dient minimaal 1 meter schone grond aanwezig te zijn ten opzichte van maaiveld.
- Ter plaatse van toekomstige kabel / leidingstroken en riolen dient rondom minimaal 0,5 meter schone grond aanwezig te zijn;
- Ter plaatse van de scheiding van niet-schone grond met schone grond moet een signaleringsdoek worden aangebracht.

5.4. Watergang en beschoeiing

- Het ontwerp van eventuele watergangen en beschoeiingen moet aansluiten bij het beleid dat het waterschap Hollandse Delta hanteert.
- De watergang dient op diepte te worden gebracht. De plasberm op 25 cm onder waterpeil dient een breedte van 60 cm te hebben, terwijl de totale diepte van de watergang 1,25 m moet zijn;
- Aanpassen diepten watergangen in relatie met breedte van de watergang De waterdiepte ter plaatse van de kommen dient 1,60 – 2,0 m te zijn;
- Ter plaatse van de particuliere percelen dient beschoeiing te worden aangebracht;
- De beschoeiing aanbrengen volgens bijgevoegde tekening: Standaard Beschoeiing teknr. 10004.911 (bijlage a). Beschoeiing komt in beheer en eigendom van de particulier.
- Daar waar de watergang grenst aan het openbare gebied moet een natuurlijke oever worden aangelegd.

6. Drainage

- Drainageleidingen ontwateren op watergangen, indien dit niet mogelijk is, kan worden aangesloten op de riolering van het regenwater;

- Indien beschoeiing aanwezig dan moet de drainageafvoer door de beschoeiing te worden aangebracht;
- Drainage onder woningen/gebouwen aanbrengen volgens bouwkundig bestek. Deze drainage is verplicht;
- Voor drainage groenvoorzieningen (zie hoofdstuk 12 Groenvoorzieningen -drainages-);
- Drainageleidingen voor rijwegen bestaan uit PVC-buizen geribbeld en geperforeerd, omhuld met polypropyleenvezels 090 PP 450, uitwendige diameter 80mm.
- Ten behoeve van het uitvoeren van controle en onderhoud van de drainage dienen binnen de erfgrenzen drainage controleputten met doodspuitvoorzieningen te worden aangebracht.
- Drainage schoon en geïnspecteerd opleveren. Alle kosten voor het reinigen en inspecteren komen voor rekening van de exploitant.

7. Waterhuishouding

De "Watertoets" is uitgevoerd er is voldoende oppervlaktewater aanwezig.

8. Riolering

8.1. Ontwerp

- Het rioleringssysteem is een **(verbeterd) gescheiden stelsel**. Op dit stelsel zijn de verharde oppervlakten van wegen cq parkeer en opstelplaatsen aangesloten.
- De neerslag van de dakvlakken dient indien mogelijk rechtstreeks op het nabij gelegen openwater te worden afgevoerd.
- Het rioleringsplan en de benodigde berekeningen moeten ter controle aan de gemeente worden overlegd. Zie tekening "principe kolkaansluitingen en putafdekkingen", tekeningnummer 10005.20072, datum 19-01-2009 (bijlage c).

Ontwerp uitgangspunten rioleringsplan

- De riolering (verbeterd gescheiden stelsel) moet een **bergend vermogen van 7mm hebben**. De neerslag van de dakvlakken van de bebouwing moeten op de watergangen worden geloosd .
- Hoofdrielen liggen aan een zijde van de ontsluitingswegen worden aangelegd in het voorterrein van de bedrijven. Hiervoor moet door de exploitant een zakelijk recht van opstal worden gevestigd.
- De bedrijfsgebouwen krijgen per bedrijf een aansluiting op het vuilwaterriool en een aansluiting op het regenwaterriool voor de terrein- (en dak-)afwatering.
- De perceelaansluiting op het vuil en regenwaterriool moet via een inspectieput in deze riolen
- Riolering mag niet onder bebouwing liggen.

Dekking t.o.v. maaiveld

- Voor de hoofdrielen geldt een dekking van minimaal 900mm t.o.v. het maaiveld / verharding. Bij strengen welke andere ondergrondse nutsleidingen kruisen en geen hydraulisch belang hebben, kan een dekking van 1200mm worden aangehouden.
- Alle kruisende leidingen dienen met minimaal 200mm tussenruimte te worden aangelegd. Zie ook bijgevoegde tekening "Standaard profielen kabels en leidingen m.i.v. 01 01 2006", tekeningnummer 10002.20051 (bijlage d).

Subriolen

- Subriolen moeten toegepast worden in die gevallen dat de standleidingen van de huisaansluitingen langer dan 1250 millimeter worden (lengte gemeten vanaf bovenkant hoofdriool tot b.o.b. horizontale huisaansluitleiding).
- De diameter van de pvc subriolen klasse SN 8 is 200mm en in geval van korte strengen (<25 meter) dan diameter 160mm.

Overstort

- De overstortput dient gefundeerd te worden op palen en de compartimenten (rioolzijde en singelzijde) dienen goed inspecteerbaar te zijn via putdeksels in de bovenplaat van de overstortput.

8.2. Leidingen

Buismaterialen voor hoofdriolen, subriolen en huisaansluitingen:

- Regenwaterriolen (rwa): ongewapende betonbuizen, allen met inlaat of pvc buizen klasse SN 8, kleur roodbruin RAL 8023, (bij industriegebieden perceelaansluiting uitsluitend op inspectieput);
- Vuilwaterriolen (vwa): pvc buizen klasse SN 8, kleur roodbruin RAL 8023;
- Gemengde riolen: ongewapende betonbuizen allen met inlaat t.b.v. huisaansluiting; (bij industriegebieden perceelaansluiting op inspectieput) of pvc buizen klasse SN 8, kleur roodbruin RAL 8023,;
- Subriolen vwa en rwa: pvc buizen klasse SN 8, kleur roodbruin RAL 8023;
- Kolk-, huis- en perceelaansluitingen: pvc buizen klasse SN 4, kleur roodbruin RAL 8023;
- Pvc hulpstukken: kleur grijs.
- Rioolbuizen dienen in schone grond, vrij van puinresten e.d. te worden aangebracht.

De materialen dienen verwerkt te worden volgens de voorschriften zoals genoemd in de Nederlandse Praktijkrichtlijn voor de aanleg van buitenriolering (NPR 3218).

Strenglengten

De maximale strenglengte is gerelateerd aan de diameter van de toe te passen buis, als volgt:

- bij diameters van $\varnothing$ 250mm t/m $\varnothing$ 315mm 45 - 50 meter;
- bij diameters van $\varnothing$ 400mm t/m $\varnothing$ 600mm 55 - 60 meter;
- bij diameters groter dan 600mm 55 - 60 meter.

Subriolen hebben een maximale strenglengte van 45 - 50 meter. In strengen mogen geen bochten voorkomen.

Uitvoering

- Rioleringwerken worden uitgevoerd in open ontgraving met uitzondering van kruisingen met gefundeerde wegen en eventueel door de gemeente aangegeven wegen.
- Ter plaatse van de duiker zal de riolering door middel van een zinker de duiker kruisen.

8.3. Inspectieputten en putafdekkingen

Inspectieputten dienen te voldoen aan NEN 7035. Inspectieputten niet verdekt uitvoeren, indien er redenen zijn om hiervan af te wijken moet er overleg gevoerd worden met de afdeling Beheer en Uitvoering, van de gemeente.

Inspectieputten

Betonnen inspectieputten moeten zijn van gewapend beton, minimale vloer en wanddikte 100mm.

Beginputten van de strengen met een diameter $\varnothing$ 250 $\varnothing$ 300 $\varnothing$ 400 mogen 1 inwendige maat kleiner gekozen worden als in tabel 1 aangegeven. Indien kunststofputten worden gebruikt dient er een overeenkomende maat toegepast te worden, bijv. 600 x 600mm wordt $\varnothing$ 600mm. De gegeven inwendige maten gelden bij rechte aansluitingen, bij hoekverdraaiingen is mogelijk een andere inwendige maat noodzakelijk. Indien kunststofputten worden toegepast dient een betonnen fundatieplaat met rubberring toegepast (Weegels betonplaat W900) te worden als ondersteuning van de putrand.

Tabel 1: relatie diameter rioolbuis en putmaten

Vuilwaterriool	Hoogte put < 2000mm.	Hoogte put > 2000mm
	Inwendige putmaat	inwendige putmaat
diameter [mm]	[mm]	[mm]
250	800 x 800	1000 x 1000
315	800 x 800	1000 x 1000
400	800 x 800	1000 x 1000

Tabel 2: relatie diameter rioolbuis en putmaten

Regenwaterriool/ gemengde riolering	Hoogte put < 2000mm inwendige putmaat	Hoogte put > 2000mm inwendige putmaat	wanddikte betonbuis
diameter[mm]	[mm]	[mm]	[mm]
250	800 x 800	1000 x 1000	45
300	800 x 800	1000 x 1000	50
400	800 x 800	1000 x 1000	55
500	800 x 800	1000 x 1000	65
900	1000 x 1000	1000 x 1000	80
700	1000 x 1000	1000 x 1000	90
800	1200 x 1200	1200 x 1200	100
900	1200 x 1200	1200 x 1200	110
1000	1500 x 1500	1500 x 1500	120

Putafdekking

Alle inspectieputten dienen te worden afgedekt met een gietijzeren putafdekking, bestaande uit een betonnen putrand met een ronde gietijzeren deksel, dagmaat 520mm.

De putafdekking moet zijn van het fabricaat:

- Aquagate omranding putafdekking WGS 352/230 GBR hoog 230mm 750x750 of
- TBS type TBS 313 hoog 240mm 740x740
- De putranden moeten zichtbaar gemaakt en gehouden worden en daartoe op de juiste hoogte worden gesteld middels betonnen ringen bijvoorbeeld van fabricaat Schokbeton.
- In de putrand de letters VW (vuilwater) of RW (regenwater) toepassen, om aan te geven om welk soort inspectieput het gaat. Verder moeten de inspectieputten welke als ontvangput van een persleiding dienen, van kunststof zijn of bekleed zijn met kunststof.

Perceel aansluitingen op de inspectieputten

- De regenwater inspectieputten moeten aan de bedrijfszijde voorzien te zijn van 2 instortmoffen met een diameter van 200mm. Aan de wegzijde moet de inspectieput voorzien van 1 instortmof met een diameter van 160mm.
- Vuilwater inspectieputten moeten aan de bedrijfszijde voorzien zijn van 2 instortmoffen met een diameter van 160mm

8.4. Rioolgemaal

- Het ontwerp van een rioolgemaal(en) is afhankelijk van het type rioolsteles (bij voorkeur verbeterd gescheiden stelsel) en de hoeveelheid afvalwater wat moet worden afgevoerd. Ontwerpen volgens de eisen van de gemeente Ridderkerk
- Voor het ontwerp van de installaties zoals: werktuigbouwkundig, elektrisch en elektronisch dient afstemming plaatsvinden met de gemeente Ridderkerk. Uitgangspunten moeten minimaal voldoen aan de besteksvoorbeelden in de bijlage.
- Levensduur van de besturing volledig vervangen na 10 jaar, waarvan plc-besturing, aandrijving- en bedienselectronica en software vervangen om de 5 jaar
- Levensduur werktuigbouwkundige installatie: Dynamisch 18 jaar (pompen), statisch 10 jaar (leidingen en appendages)

8.5. Kolken

De trottoir- en straatkolken dienen een maximale onderlinge afstand van 18m te hebben met een maximum af te voeren verhard oppervlak van 100 m². Bij molgoten in smalle straten is de afstand maximaal 12 m.

De trottoirkolken dienen te zijn van het fabricaat:
Minimaal belastingsklasse D400.

- Aquaway trottoirkolk WGS 1271 hoog 900mm 450x350 of
- TBS type TRK 4717 hoog 900mm 450x350.

De straatkolken in tegelwerk dienen te zijn van het fabricaat:

- Aquaway straatkolk WGS 1300 hoog 800mm 300x450 of
- TBS type STR 9737 hoog 850 300x450.

De straatkolken in overige verharding dienen te zijn van het fabricaat:

- Aquaway straatkolk WGS 1250 hoog 800mm 380x380 of
- TBS type STR 9738 hoog 850 380x380

In overleg met de gemeente Ridderkerk worden bij een gescheiden rioolstel de kolken voorzien van een deksel met margriet motief.

Achterpaden dienen voorzien te zijn van afwatering door middel van kolken.

8.6. Bedrijfs-, huis- en perceelaansluitingen

- De bedrijfs-, huis- en perceelsaansluiting zijn in beheer en eigendom van de bedrijf- of perceel eigenaar de eerder genoemde inspectieputten in het vuil en regenwaterriool zijn de overname punten.
- De lengte van huisaansluitingen dient beperkt te blijven tot 10 meter en maximaal 15 meter in uitzonderingsgevallen. Verder dienen bochten voorkomen te worden, of indien zij toch noodzakelijk zijn, zo flauw mogelijk te worden gemaakt. (bijv. een bocht 90° uitvoeren in 2 stuks bochtstukken 45°). Het afschot dient 1:50 tot 1:100 te bedragen en de dekking op de buis moet minimaal 60 centimeter bedragen.
- De huisaansluiting dient op één meter binnen de erfgrens voorzien te zijn van een ontstoppingsput PE Controleput PK315 (zie tek 10005.20001, bijlage e) met een zwarte deksel voor vuilwater en met een rode deksel voor regenwater.
- Elke woning dient afzonderlijk op het hoofdriool te worden aangesloten. Dit geldt voor zowel hemelwater als vuilwater. Tevens mogen huis- en perceelaansluitingen niet gecombineerd worden met kolkaansluitingen. Indien de gevel op de erfgrens staat dient de ontstoppingsput buiten het kabels- en leidingentracé te komen.
- De definitieve locatie dient in overleg met de gemeente nader bepaald te worden.

8.7. Tracé rioleringen

- De hoofdas van het tracé voor de rioleringen wordt eenmalig uitgezet door het Team Informatiemanagement - Geo informatie van de gemeente.

8.8. Schoonmaken riolering en video-inspectie

- De oplevering van het openbaar gebied is na de woonrijpfase. Voor de oplevering dient de nieuwe en bestaande riolering in het exploitatiegebied te worden schoongemaakt en met een video-inspectie te worden opgenomen en vastgelegd door de gemeente. De kosten komen voor rekening van de exploitant (zie hoofdstuk 19 'controle en revisie rioleringen').
- Tevens dienen de b.o.b. hoogten van de inspectieputten te worden ingemeten en vastgelegd door de gemeente.

9. Kabels en leidingen nutsbedrijven

- Met betrekking tot de nutsleidingen heeft de gemeente een coördinerende rol bij voorbereiding middels het reguliere overleg met de nutsbedrijven. De tracering en bouwvergaderingen voor wat

betreft de kabels en leidingen t.b.v. de infrastructuur dienen door de exploitant te worden geïnitieerd. De gemeente zal bij overleggen aanwezig zijn.

- Voor de bouw- en woningaansluitingen heeft de gemeente geen coördinerende taak.
- De hoofdassen van het tracé voor de nutsleidingen worden eenmalig uitgezet door het Team Informatiemanagement - Geo informatie van de gemeente.
Zie bijgevoegde tekening "Standaardprofielen kabels en leidingen m.i.v. 01-01-2006", tekeningnummer 10002.20051 (bijlage d).
- Binnen het plangebied moeten brandkranen worden aangebracht. Deze brandkranen worden door het waterleidingbedrijf Oasen aangesloten op de drinkwatervoorziening. Voor de locaties en de aantallen van de brandkranen dient de exploitant contact op te nemen met de brandweer. Alle hieruit voortkomende kosten komen voor rekening van de exploitant.

10. Wegverhardingen

10.1. Fundering (constructie)

Voor wat betreft de toe te passen laagdikte van het zandbed onder de verharding gelden de volgende uitgangspunten:

- Rijweg wijk/buurtontsluiting en industrie, zandbed min. 0,60 m dik en 0,30 m betongranulaat 0/40. Deze wegen worden voorzien van tweezijdige drainage;
- Rijweg woonstraat, zandbed min. 0,50 m dik of zandbed min. 0,30 m dik en 0,25 m betongranulaat;
- Inritten, zandbed min. 0,50 m dik of 0,25 m betongranulaat;
- Parkeervakken personen verkeer/terreinen, zandbed min. 0,50 m dik
- Parkeervakken vrachtwagens zandbed min. 0,60 m dik en 0,30 m betongranulaat 0/40;
- Trottoirs, zandbed min. 0,30 m dik.
- Fietspad, zandbed min. 0,30 m dik en min. 0,20 m betongranulaat 0/40;

Het toe te passen zandcunet onder de woonstraten dient vanaf de voorkant (straatzijde) van de trottoirbanden 0,5 m extra breedte te hebben aan beide wegganten. Bij buurtontsluiting en industriewegen 1 m en de puinbaan dient minimaal 0,5m buiten de trottoirband te steken. Het toe te passen zandcunet onder het trottoir dient vanaf de voorkant van de opsluitbanden 0,2 m extra breedte te hebben richting berm/particulier terrein. Bij fietspaden 0,5 m.

10.2. Bouwstraten

- Het aanleggen van bouwstraten valt onder de verantwoording van de exploitant.
- Bij het woonrijpmaken dienen de bouwstraten te worden verwijderd en afgevoerd, tenzij tussen partijen anders wordt overeengekomen.
- Kabel- en leidingstroken dienen vrijgehouden te worden. Bij kruisingen met bestaande kabel- en leidingstroken dient in overleg met de eigenaren van de kabels en leidingen maatregelen worden toegepast om beschadigingen te voorkomen.

10.3. Verharding

Voor de verhardingen dienen de volgende materialen te worden toegepast:

Rijbaan wijk/buurtontsluiting en industrie

- Betonstraat stenen moeten voorzien zijn van afstandhouders en te voldoen aan de NEN-En 1338 "Betonstraatstenen – Eisen en beproevingsmethoden" en het Besluit Bodemkwaliteit;
- Betonstraatstenen, keperverband, standaard keiformaat, dik 100 mm en kleur rood;
- Straten op straatlaag van brekerzand met een min dikte van 30 mm en max 70 mm. Gem. 50 mm dikte.
- De bestrating invegen met brekerzand
- Asfalt opbouw bepalen aan de hand van verkeersbewegingen. Keuze deklaag en asfaltopbouw voorleggen aan de wegbeheerder i.v.m. toekomstig onderhoud. Overgangen tussen elementen en asfalt uitvoeren in 4 strekse lagen stellen in specie en afgieten met bitumen.
- Bochten van wegen min. R = 10m. Trottoirbanden 180/200 x 250 x 1000 mm, kleur grijs stellen in specie en aanbrengen steunrug van stampbeton 0.025m³/m achter de band.

Rijbaan woonstraat

- Betonstraatstenen, standaard keiformaat, dik 80mm, kleur bruin/rood genuanceerd met basalt, Struyk Verwo, keperverband met bisschopsmutsen. Bij herstraten bestaande wegen inboeten met heidekleur. Bochten van wegen min. $R = 6 \text{ m}$. Trottoirbanden 180/200 x 250 x 1000 mm, kleur grijs

Parkeervakken-pers.auto's

- Betonstraatstenen, standaard keiformaat, dik 80mm, kleur zwart (kleur echt), elleboogverband, indeling parkeervakken met witte betonstraatstenen, standaard keiformaat, dik 80mm

Parkeervakken-vrachtauto's

- Betonstraatstenen, standaard keiformaat, dik 100mm, kleur zwart, (kleur echt), elleboogverband, indeling parkeervakken met witte betonstraatstenen, standaard keiformaat, dik 100mm

Trottoir voetgangers

- Betontegels 300x300x45mm, kleur grijs, halfsteensverband Gazonbanden 100 x 200 x 1000 mm, kleur grijs. Binnen industrie gebieden dienen voetpaden direct gelegen aan de rijbaan fysiek afgeschermd te worden om fout parkeren te voorkomen.

Inritten zijweg woonstraat

- In trottoir betontegels 300x300x80mm, kleur grijs, halfsteensverband,
- Inritbanden breed 500mm, diep 800mm, kleur grijs. Achterzijde bestraten inrit met taludmarkering

Inritten industrie

- Betonstraatstenen dik 100mm, kleur grijs in elleboogverband. Langs de rijweg 4 strekken bss in specie, waarvan 1 strek bss kleur wit dik 100mm.
- Bochtbanden met $R = 2 \text{ à } 3 \text{ m}$. Op erfgrens opsluitband 120x250x1000mm, kleur grijs. Trottoirbanden 180/200 x 250 x 1000 mm, kleur grijs stellen in specie en aanbrengen steunrug van stampbeton 0.025m³/m achter de band.

Fietspad

- Asfalt in twee lagen, totaal 80 mm. AC 16 Base 02 dik 55mm en SMA-NL 8 rood 25mm met blanke bitumen en rode toeslag materiaal.

Pleinen

- Materiaal keuze in overleg met ontwerper buitenruimte gemeente.
- Ter plaatse van de rijbaan dienen betonstraatstenen in keperverband straten. Ter plaatse van parkeervakken zwarte betonstraatstenen in elleboogverband straten en voorzien van 1-1 streep witte betonstraatstenen.
- Openbare verhardingen opsluiten door middel van trottoir-, opsluit- en of gazonbanden. Ter plaatse van aansluiting particuliere verhardingen op openbare verhardingen gazonband aanbrengen. De achterzijde gazonband is erfgrens.
- Afschotten van verhardingen trottoirs 2%, rijwegen in gewijzigd tonrond profiel met min. 2% max. 4%.
- Het pas maken van opsluitbanden en tegels geschiedt door middel van nat-zagen.
- Tegelverhardingen in bochten nauwsluitend straten. Voegen niet toegestaan.

10.4. Maatvoering verharding

Parkeren dient in eerste instantie te geschieden op eigen terrein. Dit geldt voor vrachtwagens die het bedrijf bezoeken en personenauto's van personeelsleden.

Dimensioneren van weg profielen is sterk afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt rond het parkeren.

Tabel 3: maatvoering rijbaan.(*)

Maatvoering rijbaan (incl. evt. parkeren)	Twee richtingen	Eén richting
Zonder parkeren (gebaseerd op auto)	5,20	4.00

Zonder parkeren (gebaseerd op vrachtauto) (*)	6.00	4.00
Eenzijdig langsparkeren (in havens op de rijbaan)	7.00	5,20
Tweezijdig langsparkeren (in havens op de rijbaan)	8,80	7,00
Haaks parkeren (**)	5,20 (*)	5,20 (*)

(*) Breedte rijbaan bij langs parkeren met vrachtwagens op de rijbaan is sterk afhankelijk van één of twee richtingen verkeer. Bij één richting is dit 3 meter + 6 meter + 3 meter = 12 meter. Bij twee richtingen is dit nog breder, 13 meter.

(**) Breedte rijbaan hangt bij "haaks parkeren" af van de maatvoering van de parkeervakken. Bij een parkeervakdiepte van 5 meter voldoet vaak een rijbaanbreedte van 5,20 meter, bij een minimale parkeervakdiepte van 4,70 meter zal de rijbaanbreedte minimaal 5,50 meter moeten zijn. De openbare ruimte of overstekruimte (trottoir/groen) naar erfscheidingen dient minimaal 1,00 meter te zijn in verband met het voorkomen van schade door inparkeren van grotere voertuigen.

Tabel 5: overige maatvoering

Overige maatvoering		
Maatvoering trottoir	Achter haaks parkeren	Minimaal 2,40 meter breed (i.v.m. vrije loopruimte)
Maatvoering trottoir	Langs rijbaan	Minimaal 2,10 meter breed
Maatvoering fietspaden	Eénrichtingsverkeer	2 a 2,50 meter breed
	Tweeërictingsverkeer	3,50 meter breed
Maatvoering parkeervakken	Langsparkeren	6 meter lang en 2 meter breed
	Gestoken parkeren 60°	4,40 parallel aan rijbaan en 2,50 meter breed
	Haaks parkeren	4,70-5,00 meter diep en 2,50 meter breed

10.5. Peilen en restzetting

Voor de riolering, wegen en bedrijven gelden de volgende uitgangspunten:

- Een maximale restzetting van het openbaar gebied van 15 cm in 30 jaar;
- Onderkant cunet wegen minimaal 20 cm boven waterpeil in de eindsituatie;
- Onderkant cunet wegen minimaal 30 cm boven waterpeil bij grote afstanden tot open water (meer dan 200m);
- In bestaande gebieden ouder dan 30 jaar onderkant cunet wegen 15 cm boven waterpeil (min restzetting)
- In bestaande gebieden ouder dan 30 jaar onderkant cunet wegen 25 cm boven waterpeil (min restzetting en grote afstanden tot open water);
- Constructie hoogte hoofdontsluitingsweg /industrie 105 cm;
- Kruin van de weg in verband met afschot 10 cm. boven constructie hoogte;
- Vloerpeilen ca. 30 cm boven kruin van de weg;
- Idem bij direct grenzend aan straten ca. 10 cm. boven kruin van de weg.
- Ter plaatse van oude sloot kruisingen dient licht ophoog materiaal gebruikt te worden om zettingen te minimaliseren. Doormiddel van geotechnisch rapport onderbouwen.

10.6. Drempels, alleen indien van toepassing!

In de wegverharding dienen diverse verkeersremmende maatregelen te worden aangebracht. De exacte maatregelen moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.

10.7. Verkeer

- Het verblijfsgebied dient als 50 km/u gebied te worden ingericht.
- Zowel voor visuele als voor fysieke minder-validen dient een gebied toegankelijk te zijn. Hiertoe zijn de richtlijnen van toepassing van de CROW. Op diverse plaatsen dienen op- en afritjes voor fysieke minder-validen aangelegd te worden. In een rechtstand deze uitvoeren met inritblokken, in een bocht met klinkers.

- Het bouw- en sloopverkeer over geschikte wegen laten rijden, deze staan vermeld bij 1.2, rekening houdend met eventuele geplande onderhouds- en rioleringswerkzaamheden of reconstructies.
- De parkeerkencijfers personenvervoer zijn locatiegebonden en zijn te vinden in publicatie 182 van het CROW/ASVV. Uitgangspunt hierbij: Ridderkerk is “matig stedelijk”.

10.8. Bouwverkeer

Bouwverkeer dient naar het bouwterrein te worden geleid via door de gemeente aangegeven route. Het is nadrukkelijk verboden voor het bouwverkeer andere routes te gebruiken.

11. Civiele kunstwerken

11.1. Verkeersbrug

De volgende voorwaarden:

- De constructie is omgevingsvergunningsplichtig;
- Verkeersklasse 600 in overleg met gemeente;
- breedte van de brug afhankelijk van aansluitend dwarsprofiel (rijbaan en aan twee zijden trottoir);
- brug vlak of lichtgetoogd maken;
- Op aansluiting brug overgangconstructie aanbrengen stootplaten minimale lengte 4m1
- uitvoeren in beton;
- minimale levensduur van 100 jaar;
- mantelbuizen in trottoir gedeelte voor nutsvoorzieningen;
- doorvaarthoogte minimaal 1.25 m; Indien dit past in de uitwerking van hoogten. Afwijkingen in overleg vast te stellen;
- bestaande taluds en slootbreedte handhaven;
- Detail ontwerp afstemmen met gemeente voor aanvraag van de omgevingsvergunning.

11.2. Voetgangersbrug

Volgende voorwaarden:

- De constructie is omgevingsvergunningsplichtig
- Verkeersklasse 150 -450, in overleg met gemeente in verband met onderhoudsmaterieel
- breedte van de brug in overleg met gemeente bepalen;
- brug lichtgetoogd maken;
- gebruikmaken van duurzame materialen;
- minimale levensduur 60 jaar;
- overgang brugdek naar verharding eerste 2 meter uitvoeren in elementen (bss zwart/grijs dik 80mm) dit in verband met toekomstige zettingen.
- Pad grenzend aan brugdek eerste 2 meter opsluiten doormiddel van damwand;
- bestaande taluds handhaven;
- fundering aanbrengen;
- Ontwerp vaststellen in overleg met gemeente voor aanvraag omgevingsvergunning;

11.3. Kademuur

De constructie is omgevingsvergunningsplichtig;

- Ontwerpen volgens de eisen van Rijkswaterstaat en de gemeente. De constructie is omgevingsvergunningsplichtig.
- De levensduur van de constructie moet minimaal 70 jaar zijn;
- Langs de kademuur moeten veiligheidsvoorzieningen geplaatst worden. Om de 100 m moeten er reddingsboeien en kadetrappen geplaatst worden. De locaties en de gekozen materialen moeten in overleg met de gemeente worden bepaald;
- De fundatie van gebouwen moet onafhankelijk zijn van de kademuurconstructie en mogen geen invloed op elkaar uitoefenen;
- De inrichting alsmede de gekozen verharding op de wandelpromenade moeten worden overlegd met de gemeente. Er moet rekening worden gehouden dat de gekozen constructie bestand is tegen het incidenteel overstroomd met golfslag van eens per jaar.

11.4. Beschoeiing /keerwanden/steigers

- De constructie is omgevingsvergunningsplichtig;
- Berekeningen en tekeningen keerwand / steiger inleveren bij gemeente ter goedkeuring;
- Gebruikmaken van duurzame materialen;

Constructie dient een minimale levensduur te hebben van 35 jaar en dient onderhoudsarm te zijn;

12. Groenvoorzieningen

12.1. Bomen

Blijvende bomen

- Rondom bomen dienen, op drie meter uit het hart van de stam gemeten, bouwhekken te worden geplaatst. Binnen de hekken mag geen opslag van materialen en andere voorzieningen plaatsvinden, alsmede het rijden en parkeren van voertuigen;
- Onder de kroonprojectie van de bestaande bomen mag geen diepere grondbewerking plaatsvinden dan 10-15cm. Bij bomen geldt een afstand van tenminste 3 meter gemeten vanaf de stam van de bomen. Binnen dit gebied mogen geen grondaanvullingen plaatsvinden hoger dan 10 cm boven het oorspronkelijke maaiveld;
- Schade aan bovengrondse delen waaronder de stam en kroon dient te worden voorkomen;
- Bij schade aan te sparen bomen wordt een schadewaardebepaling berekend volgens de landelijk erkende taxatiemethode (Vereniging van Nederlandse Taxateurs van Bomen).
- Het definitieve beplantingsplan met assortiment planten alsmede het te gebruiken graszaad dient ter goedkeuring te worden voor gelegd aan de afdeling Beheer&Uitvoering van de gemeente.

Te verwijderen bomen

- Te verwijderen bomen dienen te worden gerooid of verplant (na inventarisatie en kwaliteitsbepaling zowel in openbaar gebied als op particulier terrein), conform de vereisten van het WABO. Inventariseren en op tekening aangeven en ter beoordeling voorleggen aan de gemeente Ridderkerk. Welke bomen kunnen worden hergebruikt in het plan.

Nieuwe bomen

- In het exploitatiegebied dienen tenminste .. nieuwe bomen van de eerste en tweede grootte worden toegepast:
- bomen van tweede grootte langs de met een onderlinge afstand van 35 meter in de plantvakken;
- bomen van eerste grootte langs de interne ontsluitingsweg met een onderlinge afstand van ca. 25 meter in de groenvakken;
- bomen van eerste grootte op of langs de parkeerplaatsen.

Er dient rekening te worden gehouden met:

- Geen leidingen in de lengte van de groenvakken met bomen;
- Kabel- en leidingentracés dienen op de volgende horizontale afstanden van bomen te staan:

Boomcategorie	Verwachte eindhoogte	Afstand hart stam tot zijkant nutstracé	
		zonder wortelscherm	met wortelscherm
1	> 12,00 meter	2,00 meter	1,75 meter
2	6,00-12,00 meter	2,00 meter	1,25 meter
3	< 6,00 meter	1,50 meter	1,00 meter

- Bij toepassing van een PVC wortelscherm (wanddikte 3 mm en een minimale aanlegdiepte 1,00 m, aangebracht tegen de zijkant van het nutstracé). Worteldoek wordt niet als scherm aangemerkt.

Te planten bomen en heesters in groenvakken

- Te maken plantgaten van 80x80x80cm met losse rulle grond, wortels volledig aanaarden en boom voorzien van 2 boompalen met band op 1,50m boven maaiveld;
- Te planten heesterbegroeiing(gebruik zoveel mogelijk inheems materiaal) in ruime plantgaten en wortels volledig aanaarden. Beplantingstekeningn ter goedkeuring voorleggen aan B&U, Gemeente Ridderkerk

Te planten bomen in verhardingen

- Plantgaten t.b. bomen 1e grootte in verhardingen, opp. 12 m² met een diepte van 1 meter;
- Plantgaten t.b. bomen 2e en 3e grootte in verhardingen, opp. 8 m² met een diepte van 1 meter
- In de plantgaten aanbrengen straatbomenzand: samenstelling 60% zoet zand, 10% gemalen klei/zavel, 15% org. compost en 15% kokosvezel met een organisch stofgehalte van 4-5%;
- Straatbomenzand verdichten in lagen met 1,5 - 2Mpa;
- Wortels volledig aanaarden;
- Alle bomen voorzien van 2 boompalen bij diameter 8 op 1,50 meter boven het maaiveld;
- Bij bomen in parkeervakken, plantvak grootte 2,5 bij 5 meter, kan deze worden voorzien van goede teelaarde.

12.2. Groen en gras.

Groenvakken bewerken en egaliseren

- Plantvakken tot 60-80 cm diepte bewerken (spitten met tandenbak);
- Bij in beplantingsvakken geprojecteerde bomen dient de grond, ca. 10 m², tot 1,00 m diepte te worden losgemaakt;
- De grond dient vrij van bouwresten en eventueel ander vuil of puin en stenen te worden opgeleverd;
- Vakken met tonrondte afwerken en maximaal 5 cm boven opsluitband.

Te maken gazons, grasveld- en talud

- In de bodem dienen tot 40 cm beneden maaiveld geen storende/ ondoordringbare lagen aanwezig te zijn;
- Grasvakken tot 40-60 cm diepte bewerken (spitten met tandenbak);
- Gebruik graszaadmengsel Recratop VDH, of gelijkwaardig, volgens de Rassenlijst voor Landbouwgewassen;
- Gebruikshoeveelheid: 1,5 kg per 100 m². Het zaad 10 tot 20 mm doorwerken en de grond aandrukken.

Drainages

- Ingesloten groengebieden dienen te worden gedraineerd op een diepte van 80 cm met drainagebuis, PVC-buizen geribbeld en geperforeerd, omhuld met polypropyleenvezels 090 PP 450, uitwendige diameter 80mm h.o.h. 6 meter; Uitzondering bij speellocatie's, waar ondergrond van kunstgras wordt toegepast. Hier wordt hetzelfde drainage materiaal toegepast maar dan min. h.o.h. 4.00 m. Dit geldt ook bij speelgazons;
- Drains voorzien van drainage-controleput, diameter 315 mm. met doorspuitmogelijkheid en pvc-deksel, type 315 vlak D.D., firma Pipelife Nederland BV of gelijkwaardig. Deksel afdekken met thermisch verzinkt stalen plaat 300 x 300 x 10. Bovenkant put minimaal 20 cm onder maaiveld;
- De drainagebuis ontwateren volgens hoofdstuk 6.

12.3. Onderhoud

Onderhoudstermijn van de groenvoorzieningen bedraagt 1 jaar, deze termijn gaat in vanaf de oplevering van de laatste groenvoorziening. Bij voltooiing laatste groenvoorziening in maart kan na inboeting in november/december de onderhoudstermijn per 31 december beëindigen.

13. Speelterreinen

Niet van toepassing.

14. Openbare verlichting

14.1. Verlichtingskwaliteit/ verlichtingsontwerp:

- Gehanteerd dient te worden de aanbevelingen die opgesteld zijn door de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV). Uitgangspunt moet zijn de ROVL 2011. Op bedrijfsterreinwegen

betekent dit verlichtingsklasse M3-M5, lichtkleur wit. Deze waarden moeten berekend zijn met een depreciefactor van 0,9;

14.2. Materialen

Voor het maken van het verlichtingsontwerp moet uitgegaan worden van de onderstaande materialen:

Armaturen:

- Afhankelijk van welk gebied, wordt de keuze van het armatuur bepaald.

Lichtmasten:

- Afhankelijk van welk gebied, wordt de keuze van de lichtmast bepaald.

14.3. Plaatsbepaling van de lichtmasten:

De plaatsbepaling van de lichtmasten is afhankelijk van:

- De maximale lichtpuntafstanden (berekening);
- De wegindeling;
- Vrije ruimte in het trottoir;
- In – en uitritten;
- Voldoende afstand naar belendende bomen;
- Obstakels;
- Bebouwing (ramen);
- Lichthinder dient te worden voorkomen.

14.4. Goedkeuring verlichtingsontwerp

Het openbare verlichtingsontwerp moet ter goedkeuring aangeboden worden aan de beheerder openbare verlichting van de gemeente

14.5. Ondergrondse infrastructuur:

- Indien van toepassing is de huidige verlichting aangesloten op het ondergrondse kabelnet van Stedin. In een vroegtijdig stadium dienen de huidige ondergrondse aansluitingen t.b.v. de lichtmasten die verwijderd moeten worden voorgelegd te worden aan Stedin;
- Indien van toepassing dienen in een vroegtijdig stadium de nieuwe ondergrondse aansluitingen te worden voorgelegd aan Stedin. Alle kosten voor het verwijderen, verplaatsen of nieuwe ondergrondse aansluiten t.b.v. de lichtmasten op het openbare verlichtingsnet van Stedin maken onderdeel uit van de in de exploitatieovereenkomst genoemde aanneemsom. Tevens geeft projectontwikkelaar opdracht;
- De achterpaden die niet openbaar zijn, mogen niet op het openbare verlichtingnet worden aangesloten. De exploitant moet zelf zorg dragen voor een aansluiting op het verlichtingnet.

14.6. Plaatsingswerkzaamheden:

- Alle materialen dienen consequent te worden toegepast: dit geldt ook voor de wijze van demonteren en monteren. De lichtmasten en armaturen moeten verwijderd, verplaatst of geplaatst worden door een erkend infra installatiebedrijf die bevoegd is openbare verlichting werkzaamheden te verrichten. Dit bedrijf moet tevens bevoegd zijn om werkzaamheden uit te voeren namens het Energiebedrijf Stedin (de voorkeur van de gemeente gaat uit naar CityTec).
- Na plaatsing dienen de lichtmasten genummerd te worden. De nummering van de lichtmasten wordt door de gemeente bepaald;
- Na plaatsing dienen de lichtmasten ingemeten en op tekening verwerkt te worden. Deze tekening dient digitaal aan de gemeente te worden geleverd.

15. Verkeersborden en straatnaamborden

Het bebordingsplan moet ter goedkeuring aan de gemeente worden aangeboden. Voor het plaatsen van de verkeersborden zal de gemeente de benodigde verkeersbesluit(en) nemen.

De straatnaamborden moeten aan de volgende eisen voldoen:

- Kokerprofiel
- Kaderrand
- Folie: DG 3 (klasse 3)
- Kleur: Blauw
- Lettertype: ANWB Ee
- Leverancier: Agmi, Tegelen (of gelijkwaardig).

Alle kosten voor de verkeers- en straatnaamborden komen voor rekening van de exploitant.

16. Straatmeubilair en bedrijfsafvalinzameling

Alle toe te passen straatmeubilair dient de instemming te hebben van de gemeente. Uitgangspunten daarbij zijn veilig, duurzaam, vandalismebestendig. Wegklappalen ed. zijn niet toegestaan. Het verkeersregiem dient zonder een dergelijke voorziening te handhaven te zijn. Uitzonderingen kunnen hierop gemaakt worden op wegvlakken of delen hiervan die door de gemeente zijn aangewezen.

16.1. Bedrijfsafvalinzameling:

- De bedrijven moeten zelf zorgen voor het inzamelen van het bedrijfsafval. De opslag van het bedrijfsafval moet op eigen terrein gebeuren.

17. Bijkomende werkzaamheden

- Bij het werk in uitvoering dient de exploitant afdoende verkeersmaatregelen te nemen. Te allen tijde dient alle verkeer op de Schaapherderweg veilig en ongestoord te kunnen plaatsvinden. Schade aan die wegen dient op eerste aanzeggen van de gemeente te worden hersteld;
- De bedrijven dienen na oplevering bereikbaar te zijn voor bewoners, hulpdiensten e.a..

18. Directievoering en toezicht door de gemeente tijdens uitvoering

- De exploitant verzorgt en is verantwoordelijk voor de directievoering en het toezicht op het werk tijdens de uitvoering. De gemeente neemt deel aan de bouwvergaderingen. Directievoering en het toezicht dient onafhankelijk te zijn tegenover de uitvoerende aannemer en de exploitant. Tevens dient sprake te zijn van gekwalificeerde inzet;
- Tijdens de uitvoering moet de exploitant de gemeente op de hoogte stellen van diverse uitvoeringspunten "ijkpunten". De gemeente zal deze "ijkpunten" controleren en bij goedkeuring een door de exploitant te presenteren "ijkpuntenlijst" (bijlage g) aftekenen. Ten behoeve van diverse werkzaamheden stelt de exploitant meetinstrumenten (waterpasinstrument e.d.) ter beschikking;
- De overdracht van de openbare ruimte gebeurt zoals in de exploitatieovereenkomst is omschreven;
- Het aanspreekpunt bij de gemeente tijdens de voorbereiding is de heer en voor de uitvoering de heer beide van de afdeling Beheer en Uitvoering. Voor de uitvoering van de groenvoorzieningen is de heer het aanspreekpunt;
- De exploitant dient de verslagen van de bouwvergaderingen aan de gemeente te zenden.
- Tijdens de uitvoering treedt de gemeente niet op als directie. Deze taak valt onder de verantwoordelijkheid van de exploitant.

19. Oplevering, controle en revisie

- De eerste oplevering van de openbare ruimte, inclusief groenvoorzieningen, vindt plaats binnen 3 maanden na het opleveren van de laatste bedrijf. Vervolgens gaat een onderhoudstermijn voor de openbare ruimte in van 6 maanden. Voor de groenvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van 1 jaar;

- De tweede oplevering vindt plaats na de onderhoudstermijn(en). Van de beide opleveringen wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt.
- Alle onderhoud van de openbare ruimte inclusief straatvegen en onkruidvrij houden van de openbare ruimte komen voor rekening van de exploitant.
- Oplevering in delen is niet mogelijk. In overleg met de gemeente kan hier in uitzonderlijke gevallen worden afgeweken.

Onderdeel van de eerste oplevering is het overleggen van de volgende revisiebescheiden:

- Bestek bouw- en woonrijpmaken;
- Tekeningen sloopplan, matenplan, bouwrijpmaken, woonrijpmaken, groenplan;
- Detailtekeningen;
- Berekeningen en tekeningen van rioleringssysteem. De revisie van de riolering dient te worden opgezet zoals op tekening 2.1.10 is weergegeven (bijlage h);
- Inspectierapport riolering en videobeelden op dvd;
- De "ijkpuntenlijst".

19.1. Controle verharding

De verharding dient bij oplevering te voldoen aan een kwaliteit zodanig dat het beoordelingscijfer, op basis van een gedetailleerde inspectie volgens de methodiek rationeel wegbeheer (CROW publicatie 146a en b), minimaal goed is.

19.2. Controle en revisie rioleringen

- Alle riolering dient schoon te worden opgeleverd. Alle riolering wordt in opdracht van de gemeente opgenomen met behulp van video inspectie door een erkend bedrijf. Alle kosten voor het reinigen en inspecteren komen voor rekening van de exploitant;
- De video-inspectie dient plaats te vinden m.b.v. een op afstandbediende tv-camera waarbij de beelden bovengronds worden gevolgd op een monitor en worden vastgelegd op een DVD (kleurenopname). De rapportage aanleveren op DVD, schriftelijke rapportage, alles volgens het SUF-formaat;
- De inspectie resultaten van het riool moeten voldoen aan de toelaatbare maatstaven volgens NEN 3399 voor wat de toestandsaspecten betreft, zoals is weergegeven in de navolgende tabel. Of anders geldt de algemene bepaling uit paragraaf 11.3.2 van NEN 3398

Tabel 6. Toelaatbare maatstaven volgens NEN 3399.

Toestandsaspect	Toelaatbare maatstaf	Toelichting
Waterdichtheid		
Lekkage	2	
Zandinloop	1	
Axiale verplaatsing	1-2	Max. toelaatbaar 10 mm
Radiale verplaatsing	1-2	Max. toelaatbaar 5 mm
Hoekverdraaiing	1	Tenzij de directie de hoekverdraaiing heeft goedgekeurd dan klasse 5.
Inhangende rubberring	1	
Stabiliteit		
Beschadiging	1	(Kleine) beschadigingen kunnen na goedkeuring van de directie worden toegelaten.
Aantasting	1	
Scheurvorming	1	
Deformatie	2	
Afstroming		
Instekende inlaat	1	Insteeklengte <10% van de hoogte
Wortelingroei	1	

Aangroei	1	
Afzetting	1	
Zand/vuilophoping	1	
Obstakels	1	
Waterdiepte	1-2	De max. waterdiepte mag niet meer dan 15 % van de hoogte van de buis bedragen.

Tijdens en na de uitvoering van het werk dienen revisiemetingen verricht te worden. De volgende gegevens dienen inclusief maatvoering aangegeven te worden:

- Plaats van inspectieputten en overige putten;
- Plaats en b.o.b. hoogte van (prefab) inlaten in de buizen;
- B.o.b. hoogten en diameters vrijvervalleidingen en putdekselhoogten;
- Plaats en type van de ontstoppingsputjes (hwa en / of vwa);
- Het verloop van het tracé van ontstoppingsputje naar de inlaat op het hoofdriool;
- Het verloop van het tracé van kolk naar de inlaat op het hoofdriool.
- De inmeetgegevens dienen verwerkt te worden op de aanlegtekening. Deze gereviseerde aanlegtekening dient digitaal in DWG-format en analoog in 3 voud te worden aangeleverd aan de gemeente. Bij de oplevering dienen de video opnamen, rapportage en de foto's van geïnspecteerde riolen aan de gemeente overlegd te worden.

20. Communicatie

- Tijdens de uitvoering van het project zal de directie op het werk alle communicatie verband houdend met de uitvoering van het werk verzorgen. Daartoe behoren bijv. alle mededelingen in welke vorm dan ook verband houdend met verkeersmaatregelen (met inbegrip van publicatie in de "Combinatie");
- Tevens verzorgt de exploitant en / of de directie alle correspondentie direct verband houdend met het werk. Inhoudelijk dient afstemming met de gemeente plaats te vinden. Alle klachten met betrekking tot de openbare ruimte worden tot en met de 2e oplevering verzorgd door exploitant. Kopieën van alle vormen van correspondentie worden verstrekt aan de gemeente;
- Tevens wordt er in de bouwvergaderingen verslag van gedaan.
- Verder dient de exploitant, in overleg met de gemeente, de nieuwe bewoners een gebruiksaanwijzing te verstrekken t.b.v. "goed gebruik van de afgekoppelde riolering".

21. Overdracht

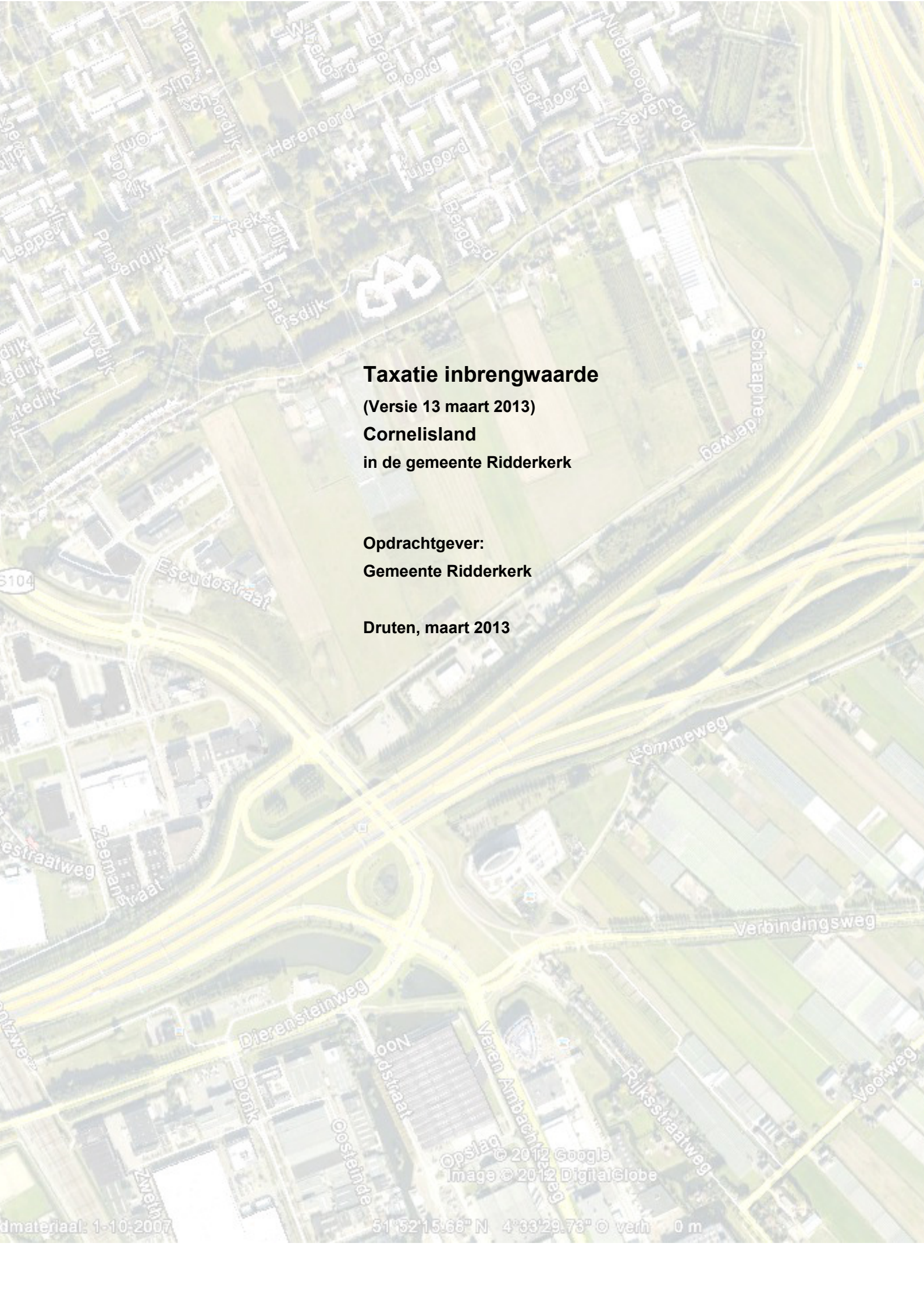
Na goedkeuring van het proces-verbaal van de tweede oplevering (zes maanden na de eerste oplevering) kan de openbare ruimte door de exploitant worden overgedragen aan de gemeente (zie exploitatieovereenkomst). Voor de groenvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van 1 jaar. Dit onderhoud zal vanwege de afwijkende onderhoudstermijn bij de overdracht nader worden beschreven.

22. Bijlagen:

- Standaarddetails Beschoeiing, tek.nr. 10004.911;
- Oevertekening
- Principe kolkaansluitingen en putafdekkingen, tek.nr. 10005.20001 d.d. mei 2000;
- Standaardprofielen kabels en leidingen, tek.nr. 10002.20051 d.d. 01-01-2006;
- Ontstoppingsput PE Controleput PK315, tek.nr 10005.20001
- Detail Trapeziumdrempel in Betonstraatstenen, tek.nr, 1.8.10 d.d. mei 2008.
- IJkpuntenlijst d.d.2007
- Voorbeeld revisie, tek.nr. 2.1.10 d.d. mei 2008
- Bomenbescherming op de bouwlocaties (stadswerk)

Bijlage 4 Taxatie inbrengwaarde

PM Losse bijlage



Taxatie inbrengwaarde

(Versie 13 maart 2013)

Cornelisland

in de gemeente Ridderkerk

Opdrachtgever:

Gemeente Ridderkerk

Druten, maart 2013

INHOUD

1. Algemene inleidende informatie.....	3
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Deskundigen.....	3
1.3 Project en aanleiding.....	3
1.4 Doel	4
1.5 Wijzigingen naar aanleiding van terinzagelegging ontwerp.....	4
1.6 Ontvangen stukken	4
1.6 Datum opname	5
1.7 Aansprakelijkheid	5
2. Gegevens van de onroerende zaak.....	6
2.1 Algemene beschrijving	6
2.2 Eigendom	7
2.3 Gebruik	8
2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)	8
2.5 Zakelijke rechten	15
2.6 Vigerende bestemming	15
2.7 Nieuwe bestemming	15
2.8 Bodemverontreiniging	16
3. Financiële haalbaarheidsanalyse bestemmingsplan Cornelisland.....	17
4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie	19
5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken.....	25
6. Prijsonderzoek.....	32
7. Uitwerking taxatie inbrengwaarde.....	34

1. Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Ridderkerk

Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk

Contactpersoon: de heer R.V.E. van Beekom

Beleidsmedewerker grondzaken

Telefoon: 0180 451 488

Email: R.v.beekom@ridderkerk.nl

1.2 Deskundigen

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, adviseur grondbeleid, registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV02.111.0865, verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten en
- De heer W.P.C. Bakx, beëdigd rentmeester Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV01.101.0806, eveneens verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Ridderkerk wenst tot ontwikkeling over te gaan van de locatie Cornelisland tot bedrijventerrein. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. Nog niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee zal de gemeente gezamenlijk met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan in procedure brengen.



Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Ridderkerk heeft deskundigen gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

1.4 Doel

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde). Het is op voorhand niet uit te sluiten dat op termijn het perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente, onteigend moet worden. Reden waarom de inbrengwaarde van dat perceel eveneens is geraamd op basis van artikel 40 van de Onteigeningswet (volledige schadeloosstelling).

1.5 Wijzigingen naar aanleiding van terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Cornelisland hebben met ingang van 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, gewijzigde eigendomsposities en op basis van enkele ambtshalve voorgestelde wijzigingen, moet ook dit advies worden aangepast. De aanpassingen zijn in dit advies in cursief aangegeven.

In ieder geval is nieuwe kadastrale recherche verricht. Op basis daarvan blijkt dat enkele percelen van eigenaar zijn gewisseld. Een deel van de gronden van eigenaar 3 (zie tabel pagina 8) zijn overgegaan op een nieuwe eigenaar PostNL Real Estate B.V. Een deel van de gronden van eigenaar 5 zijn overgegaan op de gemeente Ridderkerk. Daarnaast zijn nog enkele kleinere verschillen in oppervlakte ontstaan die ook in dit rapport zijn meegenomen.

In diverse zienswijzen zijn ook zienswijzen opgenomen ten aanzien van dit advies. In een afzonderlijk document is hierop gereageerd.

1.6 Ontvangen stukken

In het startoverleg d.d. 11 juni 2012 en via e-mail hebben wij de volgende stukken namens de gemeente Ridderkerk ontvangen:

1. het voorontwerpbestemmingsplan "Cornelisland" d.d. 14 maart 2012, inclusief toelichting, regels en verbeelding;
2. Conceptberekening t.b.v. het exploitatieplan d.d. 25 mei 2012;
3. Kaarten 1 en 5 behorende bij het exploitatieplan d.d. 11 september 2012;
4. Dossierinformatie Zevenbergsedijkje 64;
5. Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk", vastgesteld op 22 februari 1999 en onherroepelijk geworden op 5 oktober 2000;
6. Uitwerkingplan "Bedrijvenpark Cornelisland", vastgesteld op 13 december 2005 en onherroepelijk geworden in 2007;

7. Advies kostenverhaal bestemmingsplan Cornelisland d.d. 31 mei 2012;
8. Kadastrale kaart d.d. 27 juni 2012;
9. Kaarten E1 tot en met E4 en T1 tot en met T5 behorende bij het exploitatieplan d.d. maart 2013.

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 27 juni 2012.

1.7 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht in verband met de wens -een exploitatieplan op te stellen. Deskundigen hebben de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. Informatie en gegevens uit het taxatierapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deskundigen het taxatierapport hebben opgesteld.

2. Gegevens van de onroerende zaak

2.1 Algemene beschrijving

Het plangebied Cornelisland ligt in de oksel van het Knooppunt Ridderkerk (snelwegen A15 en A16) ten noordwesten van de kern Ridderkerk. Het plangebied wordt globaal begrensd door de snelweg A15 in het zuiden, het bedrijvenpark Cornelisland aan de westzijde, het Zevenbergsedijkje aan de noordzijde en de snelweg A16 aan de oostzijde. Dwars door het plangebied loopt, van oost naar west, een hoogspanningsleiding.



De gemeente is voornemens het plangebied te bestemmen als bedrijventerrein. In het deel grenzend aan het bedrijvenpark Cornelisland ligt het accent op de ontwikkeling van grootschalige detailhandel met publiekaantrekkende functies. Tussen de hoogspanningsmasten en de A15 zijn grootschalige bedrijfsgebouwen voor commerciële, logistieke en bedrijfsmatige functies met een hoge bebouwingsdichtheid en een representatieve zone voorzien. Middenin het gebied is regulier bedrijventerrein gepland. In de oksel van de A16 en A15 is ruimte voor hogere en bijzondere bedrijfsbebouwing met een hoogwaardige representatieve uitstraling. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is een overgangszone gepland richting de te handhaven woningen aan het Zevenbergsedijkje. De bedrijfscategorieën lopen van 3.1 in het noordelijke deel op tot 4.2 in het zuidelijk deel.



Kaart begrenzing exploitatieplan



Grondgebruikskaart met bestemmingen

De bouwhoogten variëren van 25 m langs de A15/A16 tot 6 m langs de groenzone in het noorden van het plangebied, nabij het Zevenbergsedijkje.

2.2 Eigendom

Het gebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 68,1 ha. In het exploitatieplan is een oppervlakte van 58,4 ha opgenomen. Het verschil is vooral gelegen in het feit dat de woningen langs het Zevenbergsedijkje wel in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maar niet in het exploitatieplan. Ongeveer de helft van het plangebied binnen het exploitatieplan is eigendom van de gemeente Ridderkerk. De overige gronden zijn eigendom van derden (overheid, particulier en bedrijf).

2.3 Gebruik

De gronden binnen het plangebied worden overwegend agrarisch gebruikt. Er zijn echter enkele uitzonderingen:

- De percelen aan de oostzijde van het plangebied (ten oosten van de Schaapherderweg) liggen braak. Tevens is daar een overwoekerd grond- en/of slibdepot aanwezig.
- In de oksel van de Schaapherderweg en het Zevenbergsedijkje ligt een braakliggend terrein dat voorheen in gebruik was als tuincentrum. Het tuincentrum is gesloopt, maar de verharding is gedeeltelijk nog aanwezig. Aan de zijde van het Zevenbergsedijkje ligt een half-gesloopte bedrijfswoning behorende bij het voormalige tuincentrum.
- Aan het Zevenbergsedijkje 64 ligt een bedrijf met een kassencomplex, pensionstalling voor paarden en een winkel met landproducten.
- Tussen de snelweg A15 en de Schaapherderweg ligt een steunpunt van Rijkswaterstaat met opslagloodsen en semi-permanente kantoren.

Centraal in het plangebied is reeds één kavel uitgegeven aan A. Hak Transport B.V. Deze kavel is gedeeltelijk bebouwd met een kantoor en werkplaats/loodsen. De rest van de kavel is onbebouwd en wordt gebruikt als parkeerterrein voor de kranen en transportvoertuigen.

2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

Het plangebied Cornelisland ligt in de kadastrale gemeente Ridderkerk. Het plangebied, voor zover opgenomen in het exploitatieplan is kadastraal gerechercheerd en weergegeven in onderstaande tabel.

Gemeente	Sec- tie	nr	Oppervlakte kadastrale (m²)	Oppervlakte in exploita- tieplan	Aandeel recht aard recht	Eigenaar	Adres	Postcode woonplaats
Eigenaar 1			33485	33477				
Ridderkerk	D	3842	14500		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.	Schaapherderweg 11	2988 CK RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3841	2575		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.	Schaapherderweg 11	2988 CK RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2901	325		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.	Schaapherderweg 11	2988 CK RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3843	10770		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.	Schaapherderweg 11	2988 CJ RIDDERKERK

Gemeente	Sec- tie	nr	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploita- tieplan	Aandeel recht aard recht	Eigenaar	Adres	Postcode woonplaats
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3844	5315		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.	Schaapherderweg 11	2988 CK RIDDERKERK
Eigenaar 2			110510	110104				
Ridderkerk	D	2855	49830		1/3 eigendom	De heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
					1/3 eigendom	De heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
					1/3 eigendom	De heer L.J. van der Pol	Maasboulevard 208	3331 ML ZWIJNDRECHT
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr. op ged. perceel	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					Opstalrecht nutsvoorzienin- gen	Evides Nv	Postbus 4472	3006 AL ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2856	60680		1/3 eigendom	De heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
					1/3 eigendom	De heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
					1/3 eigendom	De heer L.J. van der Pol	Maasboulevard 208	3331 ML ZWIJNDRECHT
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					Opstalrecht nutsvoorzienin- gen op gedeelte van perceel	Evides Nv	Postbus 4472	3006 AL ROTTERDAM
Eigenaar 3			onbekend	29301				
Ridderkerk	D	2849 ged.	onbekend		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.	Schaapherderweg 15	2988 CK RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3449	2445		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.	Schaapherderweg 15	2988 CK RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM

Gemeente	Sec- tie	nr	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploita- tieplan	Aandeel recht aard recht	Eigenaar	Adres	Postcode woonplaats
Ridderkerk	D	2659	2290		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.	Schaapherderwe g 15	2988 CK RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3217 ged.	onbekend		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.	Schaapherderwe g 15	2988 CK RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3450	1750		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.	Schaapherderwe g 15	2988 CK RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Eigenaar 4			59233	434				
Ridderkerk	D	3271	59233		¼ eigendom	S.L. van den Berg	Hoenderhof 2	3281 RP NU- MANSDORP
					¼ eigendom	C.A. van den Hoek	Boomdijk 3	3295 LZ 's- Gravendeel
					¼ eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					¼ eigendom	A.H. van den Hoek	Lagendijk 124	2981 EN RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Eigenaar 5			0	7436				
Ridderkerk	D	2869 ged.	onbekend		eigendom	De heer W. Klootwijk	Zevenbergsedijk e 64	2988 CJ RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2870 ged.	onbekend		eigendom	De heer W. Klootwijk	Zevenbergsedijk e 64	2988 CJ RIDDERKERK
					Opstalrecht nutsvoorzienin gen	Evides Nv	Postbus 4472	3006 AL ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2871 ged.	onbekend		eigendom	De heer W. Klootwijk	Zevenbergsedijk e 64	2988 CJ RIDDERKERK
Eigenaar 6			onbekend	15857				
Ridderkerk	D	3807 ged.			eigendom	De Staat (Infrastructuur en Milieu)	Postbus 16350	2500 BJ 'S- GRAVENHAGE
Eigenaar 7			onbekend	16694				
Ridderkerk	D	3217 ged.	onbekend		eigendom	PostNL Real Estate B.V.	Prinses Beatrixlaan 23	2595 AK 'S- GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	3216	18		opstal	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2849 ged.	onbekend		eigendom belast met opstal	PostNL Real Estate B.V.	Prinses Beatrixlaan 23	2595 AK 'S- GRAVENHAGE
Eigenaar gemeente			onbekend	360364				
Ridderkerk	D	2857 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK

Gemeente	Sec- tie	nr	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploita- tieplan	Aandeel recht aard recht	Eigenaar	Adres	Postcode woonplaats
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	N.V. Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch	Petrusplaat 1	4251 NN WERKENDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2858 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					Opstalrecht nutsvoorzienin gen op gedeelte van perceel	Evides Nv	Postbus 4472	3006 AL ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3806	11645		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2869	9768		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					opstalrecht nutsvoorzienin gen	Evides Nv	Postbus 4472	3006 AL ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2870 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					Opstalrecht nutsvoorzienin gen	Evides Nv	Postbus 4472	3006 AL ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2871 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3502	7630		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2854	21440		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3759	11970		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3760	240		eigendom	Mevrouw E.C.J. van der Poel	Zevenbergsedijk e 84	2988 CJ RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3763	260		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2981 EA RIDDERKERK

Gemeente	Sec- tie	nr	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploita- tieplan	Aandeel recht aard recht	Eigenaar	Adres	Postcode woonplaats
					Opstalrecht nutsvoorzienin gen	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3765	2435		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2981 EA RIDDERKERK
					opstalrecht nutsvoorzienin gen	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3837	25520		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3836	21815		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3847	4210		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3838	5365		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3840	13430		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3839	10995		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3448	6275		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3451	6970		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN

Gemeente	Sec- tie	nr	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploita- tieplan	Aandeel recht aard recht	Eigenaar	Adres	Postcode woonplaats
Ridderkerk	D	2835	6380		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr. op ged. perceel	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2824	6790		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3422	27235		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Ridderkerk	D	3423	11570		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Ridderkerk	D	3681	13208		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Ridderkerk	D	3680	32		eigendom belast met opstal	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					opstal	KPN B.V.	Postbus 30000	2500 GA 'S- GRAVENHAGE

Gemeente	Sec- tie	nr	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploita- tieplan	Aandeel recht aard recht	Eigenaar	Adres	Postcode woonplaats
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Ridderkerk	D	3424	5210		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Ridderkerk	D	2828 ged.	5125 (geschat)		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Ridderkerk	D	2828	645 (geschat)		eigendom	De Staat (Infrastructuur en Milieu)	Postbus 16350	2500 BJ 'S- GRAVENHAGE
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringen wet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Ridderkerk	D	3805 ged.	25770 (geschat)		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3805 ged.	onbekend		eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3807 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Totaal				573667				

(bron: opdrachtgever en Dienst voor het Kadaster en openbare registers in Nederland).

2.5 Zakelijke rechten

De zakelijke rechten zijn slechts op hoofdlijnen geïnventariseerd. In de uitwerking is rekening gehouden met bekende belemmeringen voor wat betreft archeologie, cultuurhistorie, bodemgebruik, waterhuishouding, hoogspanningsleidingen en nuttransportleidingen.

2.6 Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk” vastgesteld op 22 februari 1999 en onherroepelijk geworden op 5 oktober 2000 en in het uitwerkingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland”, vastgesteld op 13 december 2005 en onherroepelijk geworden in 2007.

Het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk” voorziet voor het grootste gedeelte van het plangebied in de bestemming ‘Uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden’. De woningen aan het Zevenbergsedijkje zijn opgenomen met de bestemming ‘Woondoeleinden’. Deze woningen worden aan de zuidzijde geflankeerd door een redelijk brede bestemming ‘Groenvoorzieningen en recreatie’. Ter plaatse van de hoogspanningsleiding is de bestemming ‘Leiding’ opgenomen. De ontsluitingswegen, zowel de hoofdverbinding als de secundaire verbindingen zijn indicatief aangegeven. Het voormalig tuincentrum (Zevenbergsedijkje 98 en Schaapherderweg 15) heeft een uitgewerkte bestemming ‘Tuincentrum’.

Een deel van het bestemmingsplan is nader uitgewerkt in het uitwerkingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland”. Daar hebben de gronden met de uit te werken bestemmingen een directe bestemming “‘Bedrijfsdoeleinden’ gekregen en zijn de directe bestemmingen ‘Verkeersdoeleinden’, ‘Groenvoorzieningen’ en ‘Water’ opgenomen. De woningen aan het Zevenbergsedijkje en de ten zuiden van deze woningen gelegen groenstrook is niet in het uitwerkingsplan opgenomen, aangezien deze in het “moederplan” reeds een directe bestemming hebben gekregen.

Binnen de bedrijfsbestemmingen is de bouwhoogte langs de snelwegen maximaal 20 m, terwijl in het binnengebied een maximale hoogte geldt van 10 m. Voor de bedrijven gelden milieucategorieën variërend van 3.1 tot 4.2.

2.7 Nieuwe bestemming

Het bestemmingsplan “Cornelisland” wordt opgesteld in verband met de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening dat dit bestemmingsplan voor 1 juli 2013 moet zijn herzien. Het bestemmingsplan heeft nagenoeg dezelfde bestemmingsgrenzen als het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk) en moet gezien worden als een algehele herziening. In

grote lijnen wordt uitgegaan van dezelfde verkaveling als in het uitwerkingsplan. Wel zijn ook de woningen en de groenstrook (met water) langs het Zevenbergsedijkje bestemd.

Het tuincentrum aan het Zevenbergsedijkje 98 is tevens meegenomen in het bestemmingsplan. Dit terrein, waar inmiddels geen tuincentrum meer aanwezig is, is herbestemd tot bedrijventerrein.

Binnen de bedrijfsbestemming mogen zich bedrijven vestigen die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, een en ander met inachtneming van de milieucategorie. De bouwhoogte in het plan is gedifferentieerd. Grenzend aan de groenstrook aan de noordzijde van het plangebied mag 13 m hoog, met enkele uitschieters naar 15 m hoog worden gebouwd. Aan weerszijden van de nieuwe primaire ontsluitingsweg en in de oksel van de A15 en de A 16 mag 20 m hoog worden gebouwd, met een uitschieter naar 25 m.

De gronden aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het bestaande bedrijvenpark Cornelisland hebben daarnaast de aanduiding 'Grootschalige detailhandel' meegekregen.



Grondgebruik zoals opgenomen in het exploitatieplan en bestemmingsplan "Cornelisland"

2.8 Bodemverontreiniging

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging anders dan vermeld in de kadastrale registratie en het ontwerpbestemmingsplan Cornelisland.

Uitgangspunt voor de taxatie is dat de bodemgesteldheid geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

3. Financiële haalbaarheidsanalyse bestemmingsplan Cornelisland

De gemeente Ridderkerk heeft voor de ontwikkeling van Cornelisland in concept een exploitatieplan opgesteld met een exploitatieopzet (haalbaarheidsberekening)

Uitgangspunt voor de berekening is een bruto-exploitatiegebied van circa 57,3 ha. Het exploitatiegebied is als volgt onderverdeeld:

- *Bedrijven:* 32.42.28 ha
- *Wonen en tuin:* 1.34.41 ha
- *Groen:* 9.00.82 ha
- *Water:* 6.25.09 ha
- *Verharding:* 8.31.07 ha



Het uitgiftepercentage voor de functie bedrijven is, gecorrigeerd door de oppervlakte voor wonen buiten beschouwing te laten, 56,5%.

De totale kosten exclusief grondverwerving worden geraamd op circa € 50.617.000,-- op prijspeil 1 januari 2013. Daar staat € 98.250.000,-- aan geraamde opbrengsten tegenover. Dit is het nominaal prijspeil per 1 januari 2013. De uitgifte van kavels is gepland van 2012 tot en met 2019.

De kosten en opbrengsten zijn in de tijd uitgezet om deze te kunnen indexeren naar het moment van realisatie. Vervolgens is een berekening gemaakt van de financieringskosten. In de haalbaarheidsberekening zijn de grondkosten als restpost (residueel) meegenomen. Residueel, met een netto contant resultaat van € 0,00 komt het plan uit op een complexprijs van circa € 83,-- per m².

De gehanteerde parameters in de haalbaarheidsberekening hebben voor een ontwikkeling als Cornelisland met een looptijd van 4-7 jaar, grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

Deze rapportage is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/overwegingen.

- a. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 januari 2013.
- b. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- c. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt (hoofdstuk 2.4).
- d. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" en het uitwerkingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk 1^e uitwerking" zijn van toepassing. Naast de bedrijfsbestemming zijn daaraan ondersteunende bestemmingen als 'Verkeersdoeleinden', 'Groenvoorziening en recreatie', 'Groenvoorzieningen' en 'Water' opgenomen in het bestemmingsplan en uitwerkingsplan.
- e. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.
- f. Aangenomen is dat de percelen geen voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten. Verwezen wordt daarbij ook naar de informatie uit het ontwerpbestemmingsplan Cornelisland, paragraaf 4.2.
- g. Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt: *Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.*
- h. De artikelen 40b tot en met artikel 40f van de Onteigeningswet luiden als volgt:

Artikel 40b

1. *De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
2. *Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*
3. *In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*

Artikel 40c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

1. *het werk waarvoor onteigend wordt;*
2. *overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;*
3. *de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.*

Artikel 40d

1. *Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:*
 - a. *met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;*
 - b. *met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*
2. *Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.*

Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van

1. *bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;*
2. *bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.*

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

Inbrengwaarde en 40b t/m 40f Onteigeningswet

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde (de marktwaarde) van de grond.

Volgens het IVS (de internationale Taxatiestandaarden) is de marktwaarde als volgt te definiëren: *“de marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

- i. De artikelen 40 en 40a van de Onteigeningswet luiden als volgt:

Artikel 40

De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Inbrengwaarde op onteigeningsbasis

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden bij onteigening. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningswaarde, dus de verkeerswaarde plus alle bijkomende schades. Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

- j. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, Artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:
 - a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
 - b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
 - c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
 - d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied Cornelisland is beperkt tot de onderdelen a. en b. De kosten van de onderdelen c. en d. zijn door de gemeente Ridderkerk geraamd of als stelpost opgenomen.

- k. De in de exploitatieopzet op te nemen inbrengwaarde van gronden van marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) kunnen afwijken van de prijs die is betaald door die marktpartijen. Ook de in de exploitatieopzet op te nemen inbrengwaarden van gronden van de gemeente kunnen afwijken van de waarde waarvoor ze in de gemeentelijke boeken staan. Zijn deze gronden jaren geleden gekocht voor de agrarische waarde, dan zijn de op het moment van

het vaststellen van het exploitatieplan ontstane boekwaarden veelal lager dan de objectieve waarde volgens artikel 6.13 lid 5 Wro.

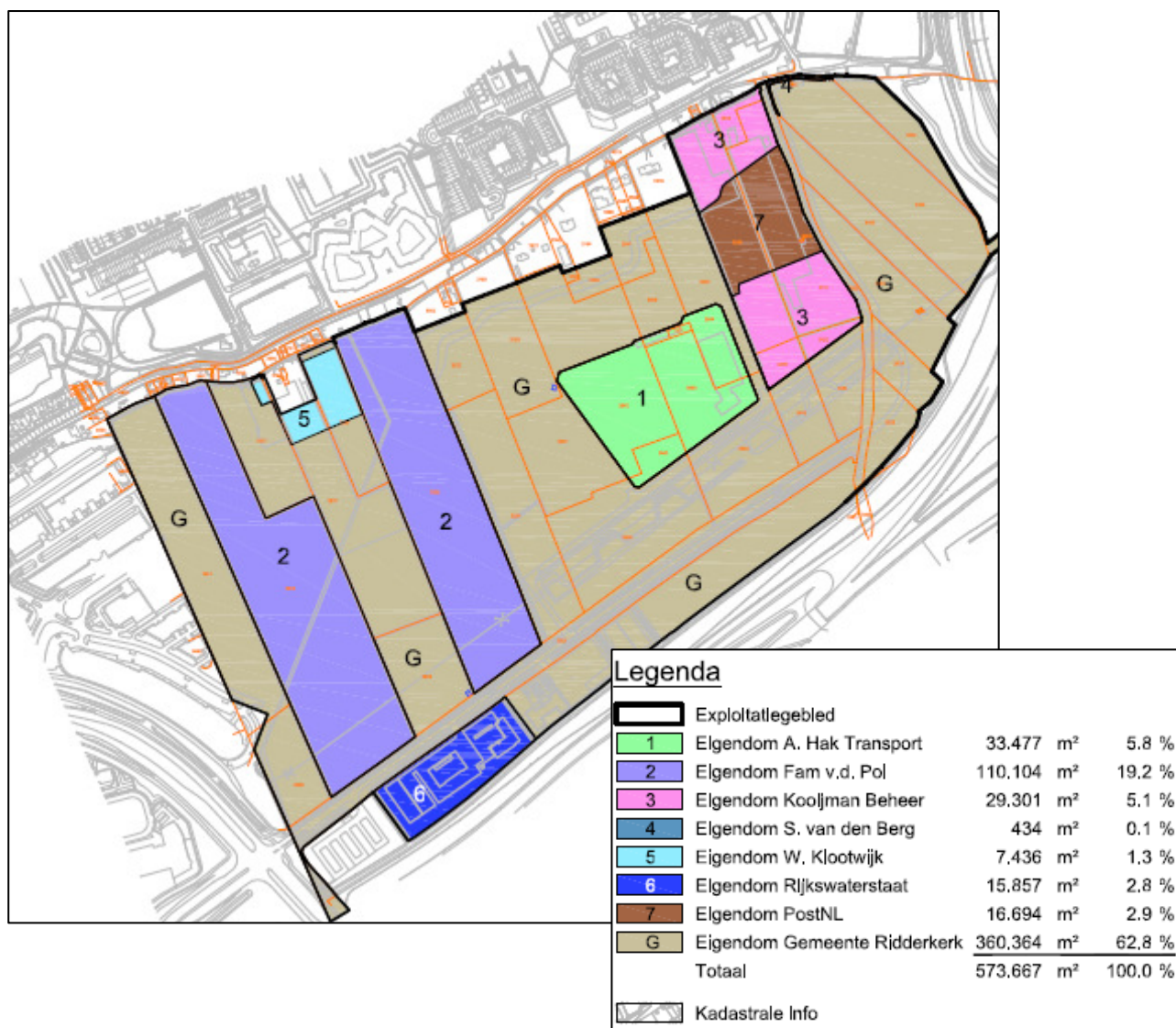
- l. De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Bij een onteigening beschikt de rechtbank vaak niet of slechts in een beperkt aantal gevallen over een exploitatieopzet. Welke methode vervolgens wordt gehanteerd voor de waardering is van veel factoren afhankelijk. In de onteigeningspraktijk wordt veelal gewerkt met vergelijkingstransacties in plaats van of naast een residuele grondwaardeberekening. In de Onteigeningswet en jurisprudentie is geen basis te vinden voor de stelling dat alleen moet worden uitgegaan van residuele grondwaardeberekening. Een residuele benadering is lastig omdat het moment van de grondverwerving vaak geruime tijd ligt vóór het vaststellen van een bestemmingsplan. Op dat moment zijn er nog (te) veel onzekerheden en onduidelijkheden om accuraat een residuele grondwaarde te berekenen.
- m. Deskundigen waarschuwen voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode voor het bepalen van de inbrengwaarde. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering). Bij het bepalen van de inbrengwaarde sluiten de vergelijkmingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan.
- n. Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor een bedrijventerreinontwikkeling. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee waarden aan de eigenaar vergoeden. In eerste instantie wordt uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.
- o. Voor het ramen van de inbrengwaarde is naast de specifieke eigenschappen van de percelen ook gekeken naar (recente) transacties in het plangebied. Een overzicht met referentietransacties binnen en buiten het plangebied Cornelisland is in het rapport verwerkt.

Voor een overzicht van de transacties en de bijzonderheden bij deze transacties verwijzen wij naar hoofdstuk 6.

- p. Bij de taxatie is rekening gehouden met de slechtere economische omstandigheden, de beperking van de verkopen van bedrijfskavels en de relatieve rust op de grondmarkt (ontwikkelaars kopen niet of nauwelijks, veel lopende onderhandelingen zijn afgebroken of opgeschort en ook gemeenten neigen naar terughoudendheid bij grondaankopen).
- q. Voor het taxeren van de inbrengwaarde wordt ook gekeken naar de opgestelde exploitatieberekening voor Cornelisland. De berekening financiële haalbaarheid Cornelisland sluit op een netto contant resultaat van circa € 0,-- euro per 1 januari 2013. Het bestemmingsplan is, alles overziende, in financieel economisch opzicht haalbaar.
- r. Gelet op de huidige verkaveling van het plangebied is er geen sprake van zogenaamde “bijzondere geschiktheid” op basis waarvan delen van het plangebied hoger zouden moeten worden gewaardeerd ten koste van de complexwaarde van de rest van het plangebied.
- s. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen op basis van de toekomstige bestemming. Reden waarom in deze inbrengwaarde taxatie zowel de waarde als de schadeloosstelling in het kader van onteigening is opgenomen. Op basis van de onderhandelingen en de keuze om al dan niet te onteigenen, kan de gemeente op dat moment kiezen welke waarde (waarde of onteigeningsschadeloosstelling) zij in het exploitatieplan opneemt.
- t. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.

5. Omschrijving van de te taxeren onroerende zaken

In het plangebied liggen bebouwde en onbebouwde percelen. In dit hoofdstuk geven wij een omschrijving van de te taxeren percelen. Tevens geven wij specifieke uitgangspunten die wij hebben gehanteerd.



In totaal hebben ten tijde van het opstellen van deze rapportage *acht* eigenaren eigendommen binnen het plangebied. Daarvan is de gemeente Ridderkerk er één.

Percelen eigenaar 1

Het perceel van eigenaar 1 is gedeeltelijk bebouwd met een kantoor en werkplaats/loodsen. Het buitenterrein wordt gebruikt als parkeerterrein voor de kranen en overige voertuigen. Het terrein is feitelijk al in gebruik als bedrijventerrein.

Op basis van de mogelijkheden in het bestemmingsplan kan op dit perceel nog verdere bebouwing worden opgericht. Het bestemmingsplan geeft een bebouwingspercentage aan van 80%, waarbij een bouwhoogte mag worden gerealiseerd van 13/15 m aan de noordzijde van het perceel en 20 m aan de zuidzijde van het perceel.

De gemeente heeft advies ingewonnen over de wijze waarop de inbrengwaarde van dit perceel moet worden bepaald. De opstallen van het bestaande bedrijf worden gehandhaafd en kunnen geen onderdeel vormen van de inbrengwaarde op grond van artikel 6.2.3 Bro. De opstallen dienen daarom te worden weggedacht en er bestaat voor de inbrengwaarde geen onderscheid meer met onbebouwde bouwgrond. Deze grond zal daarom in het kader van de inbrengwaarde als onbebouwde kavel met bedrijfsbestemming worden getaxeerd.



Percelen eigenaar 2

De percelen van eigenaar 2 zijn onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. De percelen hebben in het bestemmingsplan verschillende bestemmingen gekregen. Aan de noordzijde liggen de bestemmingen 'Water' en 'Groen'. Ten zuiden daarvan liggen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer'. Door het meest westelijke perceel ligt ter plaatse van de aanwezige hoofdtransportwaterleiding ook de bestemming 'Groen'.



In het kader van de inbrengwaardetaxatie worden de gronden getaxeerd op basis van een ruwe bouwgrondprijs.

Percelen eigenaar 3

De percelen van eigenaar 3 waren voorheen in gebruik als tuincentrum. Inmiddels is het tuincentrum afgebroken en zijn alleen delen van de verharding nog aanwezig.



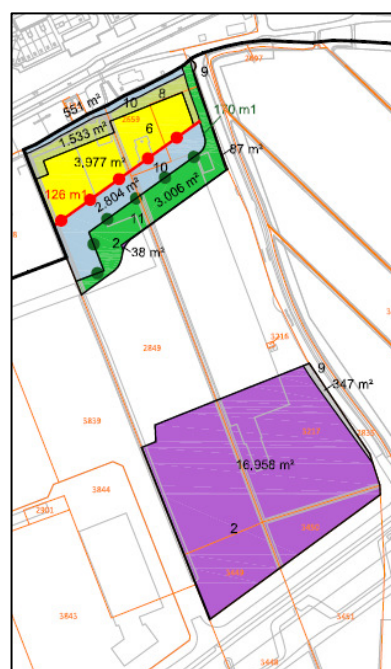
Aan de noordzijde is een half-afgebroken bedrijfswoning aanwezig.

In het vigerende bestemmingsplan ("Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk") hebben deze percelen de bestemming 'Tuincentrum'. Op het perceel ligt een bouwvlak, waarbinnen 90% van de ondergrond mag worden bebouwd met bedrijfsgebouwen. Tevens mogen twee dienstwoningen worden gerealiseerd. De goothoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 6 m. De percelen hebben in het nieuwe bestemmingsplan "Cornelisland" een bedrijfsbestemming gekregen met aan de noordzijde van het perceel een strook met de bestemmingen 'Water' en 'Groen'. De bouwhoogte van de bedrijfsbestemming varieert van 13 m in het noordelijk deel van de percelen tot 20 m in het zuidelijk deel van de percelen.

Op 18 december 2012 heeft eigenaar 3 een deel van zijn eigendom verkocht aan eigenaar 7. Op basis van de akte is niet bekend welke oppervlakte is verkocht. Er wordt wel een totaalprijs genoemd. De vertegenwoordiger van de eigenaar heeft de gemeente aangegeven dat de gronden zijn gelegen achter de strook met de bestemming "Wonen", "Groen" en "Water".

Het resterende perceel, na verkoop aan eigenaar 7, bestaat uit twee niet aan elkaar grenzende gedeelten.

Voor het perceel aan het Zevenbergsedijkje zijn in het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen" en "Water" opgenomen. Het andere perceel heeft de bestemming "Bedrijf", "Verkeer", "Groen" en "Water" toegedacht



gekregen. Voor het perceel aan het Zevenbergsedijkje wordt uitgegaan van een prijs voor woningbouw. De overige worden de gronden getaxeerd op basis van de gebruikswaarde, aangezien deze de ruwe bouwgrondprijs overstijgt. Bij het bepalen van de gebruikswaarde is gekeken naar de waarde conform de huidige bestemming. Deskundigen zijn van mening dat door de verkoop van een deel van de gronden de hoogste waarde nog steeds wordt verkregen bij de invulling van een tuincentrum. Daarom is gekeken naar verkoopprijzen voor tuincentra met bijbehorende voorzieningen.

Percelen eigenaar 4

Het perceel van eigenaar 4 is een smalle strook, onderdeel van een klein agrarisch gebruikt perceel. Er is geen bebouwing aanwezig. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Water' gekregen.

In het kader van de inbrengwaardetaxatie worden de gronden getaxeerd op basis van een ruwe bouwgrondprijs.

Percelen eigenaar 5

De percelen van eigenaar 5 zijn gedeeltelijk bebouwd en gedeeltelijk onbebouwd. Het woonhuis en een deel van de schuren aan het Zevenbergsedijkje 64 vallen buiten het exploitatieplan en dus ook buiten deze inbrengwaardetaxatie.



Er zijn verschillende opstallen op de percelen aanwezig, waaronder kassen, stallen voor de stalling van pensionpaarden, een kleine binnenbak, opslagschuren en verschillende overkappingen. Daarnaast is er een buitenbak aanwezig.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan ("Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk") heeft het merendeel van de gronden de bestemming 'Groenvoorzieningen en recreatie'. Het zuidelijk deel van het perceel achter Zevenbergsedijkje 64 heeft de bestemming 'uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden', wat in het uitwerkingsplan een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' heeft gekregen. *In het nieuwe bestemmingsplan "Cornelisland" hebben de gronden de bestemming "Wonen" en "Tuin".*

In het kader van de inbrengwaardetaxatie worden de bebouwde gronden getaxeerd op basis van de gebruikswaarde, aangezien deze de ruwe bouwgrondprijs overstijgt. Op basis van de kwaliteit en onderhoudstoestand van de bestaande opstallen wordt door deskundigen geconstateerd dat de opstallen bij een grondwaarde gelijk aan de ruwe bouwgrondprijs 'door de grond zakken'. *Voor het onbebouwde perceel is ook de ruwe bouwgrondprijs als basis genomen.* Daarnaast wordt bij de schadeloosstelling uitgegaan van reconstructie van de verschillende bedrijfsonderdelen op een andere locatie.

Percelen eigenaar 6

De percelen van eigenaar 6 zijn in gebruik als steunpunt voor het beheer en onderhoud van de rijkswegen. Op het deel dat in gebruik is als steunpunt bevinden zich een kantoor en een aantal bedrijfshallen waaronder ook een zoutopslag. Tevens is parkeerruimte voor medewerkers en voertuigen voor het beheer en onderhoud van de rijkswegen aanwezig. De daarnaast gelegen carpoolplaats valt buiten de grenzen van het exploitatieplan.

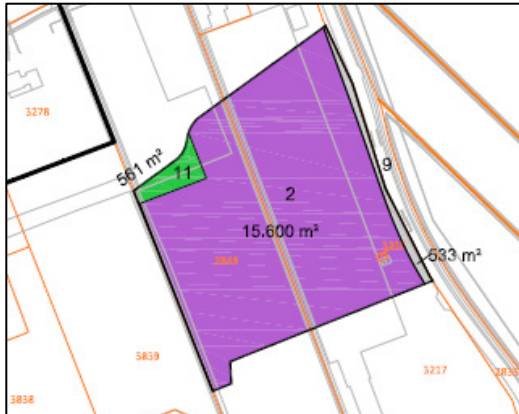


Aan de bestemming in het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" voor de gronden van het steunpunt is goedkeuring onthouden. De gemeente heeft medegedeeld dat voor deze gronden een agrarische bestemming geldt.

Het nieuwe bestemmingsplan "Cornelisland" geeft aan het steunpunt een bedrijfsbestemming.. Voor het steunpunt geldt de aanduiding opslag, waardoor tevens zoutopslag mogelijk wordt. De bouwhoogte mag 20 m bedragen.

In het kader van de inbrengwaardetaxatie worden de gronden van het steunpunt getaxeerd op basis van de gebruikswaarde, aangezien deze de ruwe bouwgrondprijs overstijgt. De gronden en opstallen zijn gewaardeerd op basis van het huidige gebruik. Tevens is er bij het bepalen van de schadeloosstelling van uitgegaan dat er elders moet worden gereconstrueerd.

Percelen eigenaar 7



Op 18 december 2012 heeft eigenaar 3 een deel van zijn eigendom verkocht aan eigenaar 7. Op basis van de akte is niet bekend welke oppervlakte is verkocht. Er wordt wel een totaalprijs genoemd. De vertegenwoordiger van de eigenaar heeft aangegeven dat de gronden zijn gelegen achter de strook met de bestemming “Wonen”, “Groen” en “Water”. De verkochte gronden zouden in dat geval gelegen zijn binnen de bestemming “Bedrijf” van het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan.

Voor de waarderingsmethodiek verwijzen deskundigen naar het gestelde bij Perceel eigenaar 3.

Percelen gemeente



De percelen van de gemeente zijn grotendeels onbebouwd, met uitzondering van het perceel naast het steunpunt. Op dit perceel is een opslagloods aanwezig. De percelen in de oksel van de A15 en A16 zijn in gebruik als een gronddepot/slibopslag (niet verontreinigd). De overige gronden worden agrarisch gebruikt.

Voor het perceel met de opslagloods wordt aansluiting gezocht bij de gebruikswaarde. Voor de overige gronden geldt de ruwe bouwgrondprijs.

6. Prijsonderzoek

De inbrengwaarde wordt voor de percelen van de eigenaren 1, 3, 5, 6, 7 en een gedeelte van het perceel van de gemeente bepaald op basis van de huidige gebruikswaarde. Deze huidige gebruikswaarde is voor die percelen bepaald op basis van vergelijkbare verkopen in vergelijkbare gevallen.

De inbrengwaarde wordt voor de percelen van de eigenaren 2, 4 en een gedeelte van het perceel van de gemeente bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen wordt gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Op basis daarvan kunnen de volgende relevante transacties worden onderscheiden.

Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
Jan 2008	Brielle	Brielle, F 151, 152 en 1391	7.99.20 ha	€ 2.761.399,--	€ 34,50	Koopsom inclusief woning, bedrijfsgebouwen en weiland met boomgaard
Mrt 2008	Ridderkerk	Ridderkerk, D 1736, 2841, 2843, 1449, 1450	7.41.18 ha	€ 1.000.000,--	€ 13,50	Betreft familietransactie en in verpachte staat
Nov 2008	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 4186 en 2933	2.91.85 ha	€ 1.460.000,--	€ 50,00	Koopsom inclusief woning, loods en kas
Nov 2009	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 6698 ged en 6674 ged	1.42.70 ha	€ 784.850,--	€ 55,00	T.b.v. bedrijventerreinontwikkeling.
Nov 2009	Lansingerland	Berken en Rodenrijs, B 3406 en 6888 ged.	1.56.80 ha	€ 1.725.000,--	€ 109,00	Koopsom inclusief kassen. Verrekenbeding voor over- en ondermaat opgenomen tegen € 42,50/m ² .
Okt 2010	Ridderkerk	Ridderkerk, D 3422	2.72.35 ha	€ 1.089.400,--	€ 40,--	Betreft onbebouwde grond in plangebied

Conclusies

- Uit het prijsonderzoek blijkt dat binnen het plangebied een prijs is betaald van € 40,00/m². Deze prijs is tot stand gekomen in 2010.
- Het bedrijventerrein in de gemeente Lansingerland wordt als vergelijkbaar ervaren. In dit plangebied zijn in 2008 en 2009 prijzen betaald van € 50,-- en 55,-- per m². Ook is er een verrekening voor meer of minder oppervlakte afgesproken van € 42,50/m².
- Op basis van de marktomstandigheden wordt de prijs van € 50,--/m² als te hoog ervaren. Algemeen wordt aangenomen dat de ruwe bouwgrondprijzen als gevolg van marktwerking met circa € 7,50 tot € 10,-- naar beneden zijn bijgesteld.
- Op basis van het voorgaande taxeren deskundigen de ruwe bouwgrondwaarde op € 40,--/m²

7. Uitwerking taxatie inbrengwaarde

Rekening houdende met de ligging, oppervlakte, vigerende bestemming / toekomstige bestemming (planologie), toekomstige ontwikkelingen en alle verder op de waarde van invloed zijnde factoren kennen ondergetekenden aan de percelen in het plangebied Cornelisland een waarde toe als volgt:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
Eigenaar 1			33485	33477			Bedrijf	€ 7.867.095,00	€ 7.867.095,00
Ridderkerk	D	3842	14500		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.			
Ridderkerk	D	3841	2575		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	2901	325		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.			
Ridderkerk	D	3843	10770		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	3844	5315		eigendom	A. Hak Transport Onroerend Goed B.V.			
Eigenaar 2			110510	110104			Bedrijf, Verkeer, Water, Groen	€ 4.404.160,00	€ 4.492.243,20
Ridderkerk	D	2855	49830		1/3 eigendom	De heer A.F. van der Pol			
					1/3 eigendom	De heer F.W. van der Pol			
					1/3 eigendom	De heer L.J. van der Pol			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr. op ged. perceel	E.ON Benelux N.V.			
					Opstalrecht nutsvoorzieningen	Evides Nv			
Ridderkerk	D	2856	60680		1/3 eigendom	De heer A.F. van der Pol			
					1/3 eigendom	De heer F.W. van der Pol			
					1/3 eigendom	De heer L.J. van der Pol			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
					Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Evides Nv			
Eigenaar 3			onbekend	29301			Bedrijf, Verkeer, Water, Groen	€ 2.877.090,00	€ 3.164.799,00
Ridderkerk	D	2849 ged.	onbekend		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.			
Ridderkerk	D	3449	2445		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	2659	2290		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.			
Ridderkerk	D	3217 ged.	onbekend		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.			
Ridderkerk	D	3450	1750		eigendom	Kooijman Beheer (Ridderkerk) B.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
Eigenaar 4			59233	434			Water	€ 17.360,00	€ 17.707,20
Ridderkerk	D	3271	59233		¼ eigendom	S.L. van den Berg			
					¼ eigendom	C.A. van den Hoek			
					¼ eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					¼ eigendom	A.H. van den Hoek			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Eigenaar 5			0	7436			Bedrijf, Verkeer, Water, Groen	€ 297.440,00	€ 332.440,00
Ridderkerk	D	2869 ged.	onbekend		eigendom	De heer W. Klootwijk			
Ridderkerk	D	2870 ged.	onbekend		eigendom	De heer W. Klootwijk			
					Opstalrecht nutsvoorzieningen	Evides Nv			
Ridderkerk	D	2871 ged.	onbekend		eigendom	De heer W. Klootwijk			
Eigenaar 6			onbekend	15857			Bedrijf	€ 1.989.330,00	€ 2.974.678,00
Ridderkerk	D	3807 ged.			eigendom	De Staat (Infrastructuur en Milieu)			
Eigenaar 7			onbekend	16694				€ 1.502.460,00	€ 1.652.706,00
Ridderkerk	D	3217 ged.	onbekend		eigendom	PostNL Real Estate B.V.			
Ridderkerk	D	3216	18		opstal	N.V. Eneco Beheer			
Ridderkerk	D	2849 ged.	onbekend		eigendom belast met opstal	PostNL Real Estate B.V.			
Eigenaar gemeente			onbekend	360364			Bedrijf, Verkeer, Water, Groen	€ 15.167.760,00	€ 16.045.560,00
Ridderkerk	D	2857 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	N.V. Waterwinningbedrijf Brabantse Biesbosch			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	2858 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.			
					Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Evides Nv			
Ridderkerk	D	3806	11645		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	2869	9768		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					opstalrecht nutsvoorzieningen	Evides Nv			
Ridderkerk	D	2870 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					Opstalrecht nutsvoorzieningen	Evides Nv			
Ridderkerk	D	2871 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3502	7630		eigendom	Gemeente Ridderkerk			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
Ridderkerk	D	2854	21440		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	3759	11970		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3760	240		eigendom	Mevrouw E.C.J. van der Poel			
Ridderkerk	D	3763	260		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					Opstalrecht nutsvoorzieningen	N.V. Eneco Beheer			
Ridderkerk	D	3765	2435		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					opstalrecht nutsvoorzieningen	N.V. Eneco Beheer			
Ridderkerk	D	3837	25520		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3836	21815		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	3847	4210		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3838	5365		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3840	13430		eigendom	Gemeente Ridderkerk			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr. op ged. van perceel	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	3839	10995		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3448	6275		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
Ridderkerk	D	3451	6970		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	2835	6380		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr. op ged. perceel	E.ON Benelux N.V.			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
Ridderkerk	D	2824	6790		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3422	27235		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	3423	11570		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	3681	13208		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	3680	32		eigendom belast met opstal	Gemeente Ridderkerk			
					opstal	KPN B.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	3424	5210		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	E.ON Benelux N.V.			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	2828 ged.	5125 (geschat)		eigendom	Gemeente Ridderkerk			

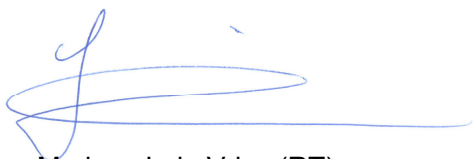
Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	eigenaar	bestemming nieuw	waarde	schadeloosstelling
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	2828	645 (geschat)		eigendom	De Staat (Infrastructuur en Milieu)			
					zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, belemmeringenwet Privaatr.	Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.			
Ridderkerk	D	3805 ged.	25770 (geschat)		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Ridderkerk	D	3805 ged.	onbekend		eigendom	Waterschap Hollandse Delta			
Ridderkerk	D	3807 ged.	onbekend		eigendom	Gemeente Ridderkerk			
Totaal				573667				€ 34.122.695,00	€ 36.547.228,40

Deskundigen zijn, op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek tot een waarde gekomen voor de gronden in het plangebied Cornelisland per prijspeil 1 januari 2013 van afgerond **€ 34.122.700,-- (zegge vierendertigmiljoenhonderdtweëntwintigduizend zevenhonderd euro).**

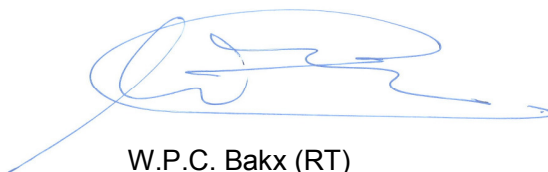
Deskundigen zijn, op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek tot een volledige schadeloosstelling gekomen voor de gronden in het plangebied Cornelisland per prijspeil 1 januari 2013 van afgerond **€ 36.550.000,-- (zegge zesendertigmiljoenvijfhonderdvijftigduizend euro).**

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten in de maand maart 2013 in definitieve vorm.

De deskundigen,



Mr. ing. J. de Vries (RT)



W.P.C. Bakx (RT)

Bijlage 5 Plankostenscan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 23-4-2013
 Gemeente Ridderkerk
 Projectnaam Cornelisland
 Projectnummer 059700-1684400
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 9
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
- historisch gebied ☐ ja ☒ nee
 binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee
 inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee
 uitleglocatie ☐ ja ☒ nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
- a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
 stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
- a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee
- ? Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal
- b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- ? 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
- Slecht ☐ ja ☒ nee
 Normaal ☐ ja ☒ nee
 Goed ☐ ja ☒ nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☐ ja ☒ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
- b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
- c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
- d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
- e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
- f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ? stuks

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 23-4-2013
Gemeente [Ridderkerk](#)
Projectnaam [Cornelisland](#)
Projectnummer [059700-1684400](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 9

Produkt/activiteit

Vererving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering

☒ ja ☐ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☒ ja ☐ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☒ ja ☐ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☒ ja ☐ nee

2.3 Masterplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening

☒ ja ☐ nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit

uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan

☒ ja ☐ nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

☒ ja ☐ nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

uur per plan

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!
↓

Datum 23-4-2013
Gemeente [Ridderkerk](#)
Projectnaam [Cornelisland](#)
Projectnummer [059700-1684400](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 9

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management		
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
☒ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	23-4-2013	Complexiteit	119%
Gemeente	Ridderkerk		
Projectnaam	Cornelisland		
Projectnummer	059700-1684400		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	9		

print

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	500	€ 96.000	2%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	390	€ 46.800	1%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	110	€ 49.200	1%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.718	€ 206.109	4%
2.1 Programma van Eisen	88	€ 10.560	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.630	€ 195.549	4%
Ruimtelijke Ordening	1.001	€ 120.069	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	663	€ 79.569	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	338	€ 40.500	1%
Civiele en cultuur techniek	1.354	€ 3.270.681	62%
4.1 Planontwikkeling	1.354	€ 136.720	3%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 3.133.961	59%
Landmeten/vastgoedinformatie	705	€ 64.148	1%
5.1 Kaartmateriaal	705	€ 64.148	1%
Communicatie	451	€ 206.724	4%
6.1 Omgevingsmanagement	451	€ 206.724	4%
Gronduitgifte	1.660	€ 202.520	4%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.660	€ 202.520	4%
Management	5.639	€ 783.872	15%
8.1 Projectmanagement	5.639	€ 783.872	15%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	2.820	€ 344.002	6%
9.1 Planeconomie	2.820	€ 344.002	6%
totaal	15.847	€ 5.294.125	100%



opnemen in het
exploitatieplan

Bijlage 6 Overzicht doelgroepen en indicatie grondprijzen Cornelisland

Tabel 1: zeven doelgroepen (DG) residuele grondprijsberekening bedrijvenpark Cornelisland

Doelgroep	DG 1	DG 2	DG 3	DG 4	DG 5	DG 6	DG 7
Omschrijving	Kavels voor reguliere bedrijvigheid met een standaard verschijnings-vorm	Kavels voor reguliere bedrijvigheid met een hoogwaardige verschijnings-vorm	Kavels voor distributie en logistiek met een gemiddeld verschijnings-vorm	Kavels voor distributie en logistiek met een hoogwaardige verschijnings-vorm	kavels voor showroom (automotive) met een gemiddelde verschijnings-vorm	kavels voor showroom (automotive) met een hoogwaardige verschijnings-vorm	Bedrijfs-verzamel-gebouwen (geschakelde units)
Grondprijs (per m² ex btw)	€ 320	€ 340	€ 260	€ 275	€ 360	€ 420	€ 430

Figuur 1: indicatieve weergave van de grondprijzen per gebied



Bijlage 7 Exploitatieopzet

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 1

Eigenaren in het exploitatieplan

Afkorting	Eigenaar	Kavels M2	Overig M2	Totaal M2	Expl.Bijdrage	Gemeente	Gebruikergedef.	Memo
P0001	Eigenaar 1 (Hak Transport)	33.477	0	33.477	-1.908.378	☐	☐	☐
P0002	Eigenaar 2 (vd Pol)	49.679	60.425	110.104	8.720.712	☐	☐	☐
P0003	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	22.468	6.833	29.301	1.129.319	☐	☐	☐
P0004	Eigenaar 4 (S. vd Berg)	0	434	434	0	☐	☐	☐
P0005	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	7.436	0	7.436	139.169	☐	☐	☐
P0006	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	15.841	16	15.857	832.266	☐	☐	☐
P0007	Eigenaar 7 (Post NL)	16.125	569	16.694	2.031.163	☐	☐	☐
P-Gem	Eigenaar Gemeente	192.935	167.429	360.364		☒	☐	☐

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 2

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eenh.Prijs	Categoriën	Hoeveelheid	Bedrag	%	In EP	% in EP	Inbr.Waarde	Boekwaarde	Afk.Eig.
A.____	BOEKWAARDE		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
B.____	6.2.3. INBRENGWAARDE		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
B.101	6.2.3.a Eigenaar 1 (Hak Transport)	m2	235,00		33.477	7.867.095,00	0	☒	100,00	☒	0,00	P0001
B.121	6.2.3.a Eigenaar 2 (Fam vd Pol)	m2	40,00		110.104	4.404.160,00	0	☒	100,00	☒	0,00	P0002
B.131	6.2.3.a Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	m2	0,00		29.301	2.877.090,00	0	☒	100,00	☒	0,00	P0003
B.141	6.2.3.a Eigenaar 4 (S. vd Berg)	m2	40,00		434	17.360,00	0	☒	100,00	☒	0,00	P0004
B.151	6.2.3.a Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	m2	40,00		7.436	297.440,00	0	☒	100,00	☒	0,00	P0005
B.161	6.2.3.a Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	m2	0,00		15.857	1.989.330,00	0	☒	100,00	☒	0,00	P0006
B.176	6.2.3.a Eigenaar 7 (PostNL)	m2	0,00		16.694	1.502.460,00	0	☒	100,00	☒	0,00	P0007
B.181	6.2.3.a Eigenaar Gemeente	m2	0,00		360.364	15.167.760,00	0	☒	100,00	☒	8.369.102,00	P-Gem
C.399	Boekwaarde sloopkosten	Val	1,00		10.869	10.869,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
C.401	6.2.3.d Kosten sloop opstallen (kas)	Val	1,06		100.000	106.000,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
C.411	6.2.3.d Opbreken asfalt vml tuincentrum	m2	30,42		13.988	425.514,96	0	☒	100,00	☐		P-Gem
C.421	6.2.3.d Sloop zoutopslag RWS	Val	1,00		865.610	865.610,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
C.441	6.2.3.d Sloop KWS-locatie	Val	1,00		744.446	744.446,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
C.451	6.2.3.d Opbreken tpv perceel Klootwijk	m2	25,70		1.500	38.550,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
D.____	6.2.4.a KOSTEN ONDERZOEK		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
D.010	Boekwaarde bodemonderzoek	Val	1,00		41.767	41.767,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
D.015	Boekwaarde energieonderzoek	Val	1,00		66.477	66.477,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
E.____	6.2.4.b KOSTEN GRONDWERKEN		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
E.101	6.2.4.b Bodemsanering Algemeen	Val	212.180,00		1	212.180,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
E.111	6.2.4.b Sanering vml tuincentrum	Val	1.037.322,00		1	1.037.322,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
G.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN (BRM)		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
G.010	Boekwaarde uitvoering BRM	Val	1,00		1.803.983	1.803.983,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
G.015	Boekwaarde onrend. nutsv. (waterleiding)	Val	1,00		539.990	539.990,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
G.910	6.2.4.b Fase 3 Kop Corn.land Egalisatie	Val	111.395,00		1	111.395,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.915	6.2.5.b/c Fase 3 Kop Corn.land BRM	Val	249.266,00		1	249.266,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.925	6.2.5.b/c Fase 4 A15 BRM	Val	610.183,00		1	610.183,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 3

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eigenaar
A. ____	BOEKWAARDE		
B. ____	6.2.3. INBRENGWAARDE		
B.101	6.2.3.a Eigenaar 1 (Hak Transport)	m2	Eigenaar 1 (Hak Transport)
B.121	6.2.3.a Eigenaar 2 (Fam vd Pol)	m2	Eigenaar 2 (Fam vd Pol)
B.131	6.2.3.a Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	m2	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)
B.141	6.2.3.a Eigenaar 4 (S. vd Berg)	m2	Eigenaar 4 (S vd Berg)
B.151	6.2.3.a Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	m2	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)
B.161	6.2.3.a Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	m2	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)
B.176	6.2.3.a Eigenaar 7 (PostNL)	m2	Eigenaar 7 (Post NL)
B.181	6.2.3.a Eigenaar Gemeente	m2	Eigenaar Gemeente
C.399	Boekwaarde sloopkosten	Val	Eigenaar Gemeente
C.401	6.2.3.d Kosten sloop opstallen (kas)	Val	Eigenaar Gemeente
C.411	6.2.3.d Opbreken asfalt vml tuincentrum	m2	Eigenaar Gemeente
C.421	6.2.3.d Sloop zoutopslag RWS	Val	Eigenaar Gemeente
C.441	6.2.3.d Sloop KWS-locatie	Val	Eigenaar Gemeente
C.451	6.2.3.d Opbreken tpv perceel Klootwijk	m2	Eigenaar Gemeente
D. ____	6.2.4.a KOSTEN ONDERZOEK		
D.010	Boekwaarde bodemonderzoek	Val	Eigenaar Gemeente
D.015	Boekwaarde energieonderzoek	Val	Eigenaar Gemeente
E. ____	6.2.4.b KOSTEN GRONDWERKEN		
E.101	6.2.4.b Bodemsanering Algemeen	Val	Eigenaar Gemeente
E.111	6.2.4.b Sanering vml tuincentrum	Val	Eigenaar Gemeente
G. ____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN (BRM)		
G.010	Boekwaarde uitvoering BRM	Val	Eigenaar Gemeente
G.015	Boekwaarde onrend. nutsv. (waterleiding)	Val	Eigenaar Gemeente
G.910	6.2.4.b Fase 3 Kop Corn.land Egalisatie	Val	Eigenaar Gemeente
G.915	6.2.5.b/c Fase 3 Kop Corn.land BRM	Val	Eigenaar Gemeente
G.925	6.2.5.b/c Fase 4 A15 BRM	Val	Eigenaar Gemeente

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 4

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eenh.Prijs	Categoriën	Hoeveelheid	Bedrag	%	In EP	% in EP	Inbr.Waarde	Boekwaarde	Afk.Eig.
G.930	6.2.4.b Fase 5 Entreegebied Egal.+ water	Val	1.001.899,00		1	1.001.899,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.935	6.2.5.b/c Fase 5 + 5A BRM	Val	1.989.521,00		1	1.989.521,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.940	6.2.5 b/c Fase 6 Staelduinsebos BWRM	Val	1,00		195.125	195.125,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
G.951	6.2.5. b/c BRM nog uit te voeren	Val	275.197,00		1	275.197,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.956	6.2.5.a BRM Nutsbedrijven	Val	1,06		1.150.000	1.219.000,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.961	6.2.5.b BRM Gemaal/persleiding	Val	167.092,00		1	167.092,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.966	6.2.5.f BRM Openbare verlichting	Val	1,06		543.215	575.807,90	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.971	6.2.5 b/c BRM Kruisp. IJsselm.Randweg	Val	39.741,00		1	39.741,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
G.981	6.2.5.c Beschoeiing (fase 1 t/m 6)	m1	281,83		787	221.800,21	0	☒	100,00	☐		P-Gem
I.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN (WRM)		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
I.010	Boekwaarde uitvoering WRM	Val	1,00		1.027.488	1.027.488,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
I.015	Boekwaarde groenvoorziening	Val	1,00		14.902	14.902,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
I.911	6.2.5.c WRM inritten	Val	1,06		2.000.000	2.120.000,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
I.916	6.2.5.c WRM Fase 1 en 2	Val	788.172,00		1	788.172,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
I.921	6.2.5.c WRM Fase 3 Kop Cornelisland	Val	674.954,00		1	674.954,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
I.926	6.2.5.c WRM Fase 4 A15	Val	377.635,00		1	377.635,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
I.931	6.2.5.c WRM Fase 5 + 5A	Val	1.709.644,00		1	1.709.644,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
I.951	6.2.5.c WRM Herstraten	Val	1,06		1.575.000	1.669.500,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
I.961	6.2.5.e WRM Uitvoering groenvoorziening	Val	1,06		1.087.695	1.152.956,70	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
P.____	6.2.4.k KOSTEN TIJDELIJK BEHEER		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
P.010	6.2.4.k WRM Onderhoud	Val	1,06		262.500	278.250,00	0	☒	100,00	☐	0,00	P-Gem
R.____	6.2.4.m NIET TERUGVORDERBARE BELASTINGEN		0,00		0	0,00	0	☐		☐		
R.099	Boekwaarde niet verrekenbare BTW	Val	1,00		27.240	27.240,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
S.____	6.2.4.n RENTE		0,00		0	0,00	0	☐	0,00	☐		
S.010	Boekwaarde financieringskosten	Val	1,00		3.506.533	3.506.533,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
S.020	Rente over 2012	Val	1,00		441.662	441.662,00	0	☒	100,00	☐		P-Gem
T.____	6.2.6 PLANKOSTENSCAN		0,00		0	0,00	0	☐		☐		
T.001	6.2.4.g/h/j Resultaat Plankostenscan	Val	1,09		5.294.125	5.770.596,25	0	☒	100,00	☐		P-Gem

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 5

Samenstelling van de kosten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Eenh	Eigenaar
G.930	6.2.4.b Fase 5 Entreegebied Egal.+ water	Val	Eigenaar Gemeente
G.935	6.2.5.b/c Fase 5 + 5A BRM	Val	Eigenaar Gemeente
G.940	6.2.5 b/c Fase 6 Staelduinsebos BWRM	Val	Eigenaar Gemeente
G.951	6.2.5. b/c BRM nog uit te voeren	Val	Eigenaar Gemeente
G.956	6.2.5.a BRM Nutsbedrijven	Val	Eigenaar Gemeente
G.961	6.2.5.b BRM Gemaal/persleiding	Val	Eigenaar Gemeente
G.966	6.2.5.f BRM Openbare verlichting	Val	Eigenaar Gemeente
G.971	6.2.5 b/c BRM Kruisp. IJsselm.Randweg	Val	Eigenaar Gemeente
G.981	6.2.5.c Beschoeiing (fase 1 t/m 6)	m1	Eigenaar Gemeente
I.____	6.2.4.c KOSTEN VOORZIENINGEN (WRM)		
I.010	Boekwaarde uitvoering WRM	Val	Eigenaar Gemeente
I.015	Boekwaarde groenvoorziening	Val	Eigenaar Gemeente
I.911	6.2.5.c WRM inritten	Val	Eigenaar Gemeente
I.916	6.2.5.c WRM Fase 1 en 2	Val	Eigenaar Gemeente
I.921	6.2.5.c WRM Fase 3 Kop Cornelisland	Val	Eigenaar Gemeente
I.926	6.2.5.c WRM Fase 4 A15	Val	Eigenaar Gemeente
I.931	6.2.5.c WRM Fase 5 + 5A	Val	Eigenaar Gemeente
I.951	6.2.5.c WRM Herstraten	Val	Eigenaar Gemeente
I.961	6.2.5.e WRM Uitvoering groenvoorziening	Val	Eigenaar Gemeente
P.____	6.2.4.k KOSTEN TIJDELIJK BEHEER		
P.010	6.2.4.k WRM Onderhoud	Val	Eigenaar Gemeente
R.____	6.2.4.m NIET TERUGVORDERBARE BELASTINGEN		
R.099	Boekwaarde niet verrekenbare BTW	Val	Eigenaar Gemeente
S.____	6.2.4.n RENTE		
S.010	Boekwaarde financieringskosten	Val	Eigenaar Gemeente
S.020	Rente over 2012	Val	Eigenaar Gemeente
T.____	6.2.6 PLANKOSTENSCAN		
T.001	6.2.4.g/h/j Resultaat Plankosten scan	Val	Eigenaar Gemeente

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 6

Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	Gem.Opp.	BVO	Stuksprijs	Aantal	Hoeveelh.	BVOs	Bedrag	Prijs/M2	In EP	% in EP	BE ST	BE M2
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur	0,00	☐	1,00	35.999	0	0	135.999,00	0,00	☒	100,00	1,00	
L.____	UITGIFTECATEGORIEËN	0,00	☐	0,00	0	0	0	0,00	0,00	☐			
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	1,00	☐	0,00	0	69.608	0	19.142.200,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	0,00	☐	0,00	0	1.537	0	422.675,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	1,00	☐	0,00	0	14.238	0	3.915.450,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	1,00	☐	0,00	0	16.958	0	4.663.450,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007	1,00	☐	0,00	0	16.125	0	4.434.375,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	1,00	☐	0,00	0	54.018	0	14.854.950,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	1,00	☐	0,00	0	36.226	0	12.316.840,00	340,00	☒	100,00		1,00
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	1,00	☐	0,00	0	33.904	0	12.205.440,00	360,00	☒	100,00		1,00
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	1,00	☐	0,00	0	15.841	0	4.356.275,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	1,00	☐	0,00	0	33.083	0	11.909.880,00	360,00	☒	100,00		1,00
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	0,00	☐	0,00	0	33.477	0	9.206.175,00	275,00	☒	100,00		1,00
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003	0,00	☐	0,00	0	3.977	0	413.608,00	104,00	☒	100,00		1,00
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005	1,00	☐	0,00	0	7.332	0	542.568,00	74,00	☒	100,00		1,00

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 7

Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	BE BVO	Prijs/BE	Weg.factor	Subsidie	Verrekenbaar	Afk.Eig.	Eigenaar
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur		1,00	0,00	☐	☐	P-Gem	Eigenaar Gemeente
L.____	UITGIFTECATEGORIEËN				☐	☐		
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente		275,00	1,00	☐	☐	P-Gem	Eigenaar Gemeente
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002		275,00	1,00	☐	☐	P0002	Eigenaar 2 (vd Pol)
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002		275,00	1,00	☐	☐	P0002	Eigenaar 2 (Fam vd Pol)
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003		275,00	1,00	☐	☐	P0003	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007		275,00	1,00	☐	☐	P0007	Eigenaar 7 (Post NL)
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente		275,00	1,00	☐	☐	P-Gem	Eigenaar Gemeente
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente		340,00	1,24	☐	☐	P-Gem	Eigenaar Gemeente
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002		360,00	1,31	☐	☐	P0002	Eigenaar 2 (Fam vd Pol)
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006		275,00	1,00	☐	☐	P0006	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente		360,00	1,31	☐	☐	P-Gem	Eigenaar Gemeente
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001		275,00	1,00	☐	☐	P0001	Eigenaar 1 (Hak Transport)
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003		104,00	0,38	☐	☐	P0003	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005		74,00	0,27	☐	☐	P0005	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 8

Fasering van de uitgifte (in aantallen, m2 en m2 BVO)

Code	Omschrijving	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-7-2015'	'1-7-2016'	'1-7-2017'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)							
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001					3.008 m2	5.468 m2	5.135 m2
	Eigenaar 2 (vd Pol)							
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002					138 m2	251 m2	236 m2
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002					1.279 m2	2.326 m2	2.184 m2
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002					3.047 m2	5.538 m2	5.201 m2
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)							
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003					1.524 m2	2.770 m2	2.601 m2
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003				1.977 m2	2.000 m2		
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)							
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005			7.332 m2				
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)							
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006					1.424 m2	2.587 m2	2.430 m2
	Eigenaar Gemeente							
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur							
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente					15.314 m2		15.314 m2
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente			15.000 m2		11.288 m2	3.922 m2	3.922 m2
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente						14.159 m2	
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente					4.962 m2	4.963 m2	4.962 m2
	Eigenaar 7 (Post NL)							
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007				16.125 m2			

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 9

Fasering van de uitgifte (in aantallen, m2 en m2 BVO)

Code	Omschrijving	'1-7-2018'	'1-7-2019'	'1-7-2020'	'1-7-2021'	'1-1-2022'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)					
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	7.682 m2	1.075 m2	7.712 m2	3.397 m2	
	Eigenaar 2 (vd Pol)					
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	353 m2	49 m2	354 m2	156 m2	
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	3.267 m2	457 m2	3.280 m2	1.445 m2	
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	7.778 m2	1.089 m2	7.810 m2	3.441 m2	
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)					
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	3.891 m2	545 m2	3.906 m2	1.721 m2	
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003					
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)					
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005					
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)					
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	3.634 m2	509 m2	3.649 m2	1.608 m2	
	Eigenaar Gemeente					
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur					
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente		19.490 m2		19.490 m2	
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	3.843 m2	3.922 m2	6.357 m2	5.764 m2	
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	8.228 m2	9.885 m2	3.954 m2		
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	3.308 m2	4.963 m2	4.962 m2	4.963 m2	
	Eigenaar 7 (Post NL)					
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 10

Fasering van het productieprogramma in basiseenheden

Code	Omschrijving	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-7-2015'	'1-7-2016'	'1-7-2017'	'1-7-2018'	'1-7-2019'	'1-7-2020'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)										
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001					3.008,00	5.468,00	5.135,00	7.682,00	1.075,00	7.712,00
	Eigenaar 2 (vd Pol)										
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002					138,00	251,00	236,00	353,00	49,00	354,00
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002					1.279,00	2.326,00	2.184,00	3.267,00	457,00	3.280,00
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002					3.047,00	5.538,00	5.201,00	7.778,00	1.089,00	7.810,00
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)										
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003					1.524,00	2.770,00	2.601,00	3.891,00	545,00	3.906,00
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003				1.977,00	2.000,00					
	Eigenaar 5 (W. Klotwijk)										
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005			7.332,00							
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)										
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006					1.424,00	2.587,00	2.430,00	3.634,00	509,00	3.649,00
	Eigenaar Gemeente										
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur										
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente					15.314,00		15.314,00		19.490,00	
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente			15.000,00		11.288,00	3.922,00	3.922,00	3.843,00	3.922,00	6.357,00
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente						14.159,00		8.228,00	9.885,00	3.954,00
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente					4.962,00	4.963,00	4.962,00	3.308,00	4.963,00	4.962,00
	Eigenaar 7 (Post NL)										
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007				16.125,00						

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 11

Fasering van het productieprogramma in basiseenheden

Code	Omschrijving	'1-7-2021'	'1-1-2022'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)		
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	3.397,00	
	Eigenaar 2 (vd Pol)		
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	156,00	
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	1.445,00	
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	3.441,00	
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)		
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	1.721,00	
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003		
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)		
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005		
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)		
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	1.608,00	
	Eigenaar Gemeente		
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur		
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	19.490,00	
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	5.764,00	
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente		
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	4.963,00	
	Eigenaar 7 (Post NL)		
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007		

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 12

Fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'	'1-7-2014'	'1-7-2015'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)							
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	25.644,33	25.644,33					3.008,00
	Eigenaar 2 (vd Pol)							
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	1.177,39	1.177,39					138,00
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	10.906,68	10.906,68					1.279,00
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	33.999,03	33.999,03					3.988,80
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)							
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	12.990,35	12.990,35					1.524,00
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003	1.364,41	1.364,41				747,67	756,36
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)							
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005	1.879,02	1.879,02			1.972,98		
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)							
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	12.134,65	12.134,65					1.424,00
	Eigenaar Gemeente							
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur							
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	52.917,64	52.917,64					15.314,00
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	44.743,56	44.743,56			15.000,00		11.288,00
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	34.826,73	34.826,73					
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	33.281,35	33.281,35					6.495,71
	Eigenaar 7 (Post NL)							
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007	14.987,04	14.987,04				16.125,00	
Totaal		280.852,18	280.852,18					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 13

Fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2016'	'1-7-2017'	'1-7-2018'	'1-7-2019'	'1-7-2020'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)							
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	25.644,33	25.644,33	5.468,00	5.135,00	7.682,00	1.075,00	7.712,00
	Eigenaar 2 (vd Pol)							
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	1.177,39	1.177,39	251,00	236,00	353,00	49,00	354,00
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	10.906,68	10.906,68	2.326,00	2.184,00	3.267,00	457,00	3.280,00
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	33.999,03	33.999,03	7.249,75	6.808,58	10.182,11	1.425,60	10.224,00
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)							
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	12.990,35	12.990,35	2.770,00	2.601,00	3.891,00	545,00	3.906,00
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003	1.364,41	1.364,41					
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)							
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005	1.879,02	1.879,02					
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)							
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	12.134,65	12.134,65	2.587,00	2.430,00	3.634,00	509,00	3.649,00
	Eigenaar Gemeente							
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur							
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	52.917,64	52.917,64		15.314,00		19.490,00	
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	44.743,56	44.743,56	3.922,00	3.922,00	3.843,00	3.922,00	6.357,00
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	34.826,73	34.826,73	17.505,67		10.172,80	12.221,46	4.888,58
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	33.281,35	33.281,35	6.497,02	6.495,71	4.330,47	6.497,02	6.495,71
	Eigenaar 7 (Post NL)							
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007	14.987,04	14.987,04					
Totaal		280.852,18	280.852,18					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 14

Fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2021'	'1-1-2022'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)				
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	25.644,33	25.644,33	3.397,00	
	Eigenaar 2 (vd Pol)				
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	1.177,39	1.177,39	156,00	
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	10.906,68	10.906,68	1.445,00	
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	33.999,03	33.999,03	4.504,58	
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)				
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	12.990,35	12.990,35	1.721,00	
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003	1.364,41	1.364,41		
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)				
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005	1.879,02	1.879,02		
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)				
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	12.134,65	12.134,65	1.608,00	
	Eigenaar Gemeente				
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur				
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	52.917,64	52.917,64	19.490,00	
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	44.743,56	44.743,56	5.764,00	
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	34.826,73	34.826,73		
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	33.281,35	33.281,35	6.497,02	
	Eigenaar 7 (Post NL)				
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007	14.987,04	14.987,04		
Totaal		280.852,18	280.852,18		

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 15

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'
B.101	6.2.3.a Eigenaar 1 (Hak Transport)	7.867.095,00	7.867.095,00			7.867.095,00		
B.121	6.2.3.a Eigenaar 2 (Fam vd Pol)	4.404.160,00	4.404.160,00			4.404.160,00		
B.131	6.2.3.a Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	2.877.090,00	2.877.090,00			2.877.090,00		
B.141	6.2.3.a Eigenaar 4 (S. vd Berg)	17.360,00	17.360,00			17.360,00		
B.151	6.2.3.a Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	297.440,00	297.440,00			297.440,00		
B.161	6.2.3.a Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	1.989.330,00	1.989.330,00			1.989.330,00		
B.176	6.2.3.a Eigenaar 7 (PostNL)	1.502.460,00	1.502.460,00			1.502.460,00		
B.181	6.2.3.a Eigenaar Gemeente	15.167.760,00	15.167.760,00			15.167.760,00		
C.399	Boekwaarde sloopkosten	10.869,00	10.869,00	10.869,00	10.869,00			
C.401	6.2.3.d Kosten sloop opstallen (kas)	104.485,69	104.485,69				79.500,00	
C.411	6.2.3.d Opbreken asfalt vml tuincentrum	421.442,94	421.442,94				425.514,96	
C.421	6.2.3.d Sloop zoutopslag RWS	857.326,43	857.326,43				865.610,00	
C.441	6.2.3.d Sloop KWS-locatie	737.321,93	737.321,93				744.446,00	
C.451	6.2.3.d Opbreken tpv perceel Klootwijk	38.181,09	38.181,09				38.550,00	
D.010	Boekwaarde bodemonderzoek	41.767,00	41.767,00	41.767,00	41.767,00			
D.015	Boekwaarde energieonderzoek	66.477,00	66.477,00	66.477,00	66.477,00			
E.101	6.2.4.b Bodemsanering Algemeen	210.149,52	210.149,52				212.180,00	
E.111	6.2.4.b Sanering vml tuincentrum	1.037.322,00	1.037.322,00			1.037.322,00		
G.010	Boekwaarde uitvoering BRM	1.803.983,00	1.803.983,00	1.803.983,00	1.803.983,00			
G.015	Boekwaarde onrend. nuts v. (waterleiding)	539.990,00	539.990,00	539.990,00	539.990,00			
G.910	6.2.4.b Fase 3 Kop Corn.land Egalisatie	108.227,50	108.227,50					
G.915	6.2.5.b/c Fase 3 Kop Corn.land BRM	242.178,15	242.178,15					
G.925	6.2.5.b/c Fase 4 A15 BRM	592.832,53	592.832,53					
G.930	6.2.4.b Fase 5 Entreegebied Egal.+ water	973.410,14	973.410,14					
G.935	6.2.5.b/c Fase 5 + 5A BRM	1.932.949,24	1.932.949,24					
G.940	6.2.5 b/c Fase 6 Staelduinsebos BWRM	187.771,16	187.771,16					
G.951	6.2.5. b/c BRM nog uit te voeren	272.563,47	272.563,47				275.197,00	
G.956	6.2.5.a BRM Nutsbedrijven	1.147.404,05	1.147.404,05				152.375,00	152.375,00

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 16

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2014'	'1-7-2015'	'1-7-2016'	'1-7-2017'	'1-7-2018'
B.101	6.2.3.a Eigenaar 1 (Hak Transport)	7.867.095,00	7.867.095,00					
B.121	6.2.3.a Eigenaar 2 (Fam vd Pol)	4.404.160,00	4.404.160,00					
B.131	6.2.3.a Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	2.877.090,00	2.877.090,00					
B.141	6.2.3.a Eigenaar 4 (S. vd Berg)	17.360,00	17.360,00					
B.151	6.2.3.a Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	297.440,00	297.440,00					
B.161	6.2.3.a Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	1.989.330,00	1.989.330,00					
B.176	6.2.3.a Eigenaar 7 (PostNL)	1.502.460,00	1.502.460,00					
B.181	6.2.3.a Eigenaar Gemeente	15.167.760,00	15.167.760,00					
C.399	Boekwaarde sloopkosten	10.869,00	10.869,00					
C.401	6.2.3.d Kosten sloop opstallen (kas)	104.485,69	104.485,69	26.500,00				
C.411	6.2.3.d Opbreken asfalt vml tuincentrum	421.442,94	421.442,94					
C.421	6.2.3.d Sloop zoutopslag RWS	857.326,43	857.326,43					
C.441	6.2.3.d Sloop KWS-locatie	737.321,93	737.321,93					
C.451	6.2.3.d Opbreken tpv perceel Klootwijk	38.181,09	38.181,09					
D.010	Boekwaarde bodemonderzoek	41.767,00	41.767,00					
D.015	Boekwaarde energieonderzoek	66.477,00	66.477,00					
E.101	6.2.4.b Bodemsanering Algemeen	210.149,52	210.149,52					
E.111	6.2.4.b Sanering vml tuincentrum	1.037.322,00	1.037.322,00					
G.010	Boekwaarde uitvoering BRM	1.803.983,00	1.803.983,00					
G.015	Boekwaarde onrend. nutsv. (waterleiding)	539.990,00	539.990,00					
G.910	6.2.4.b Fase 3 Kop Corn.land Egalisatie	108.227,50	108.227,50	111.395,00				
G.915	6.2.5.b/c Fase 3 Kop Corn.land BRM	242.178,15	242.178,15	249.266,00				
G.925	6.2.5.b/c Fase 4 A15 BRM	592.832,53	592.832,53	610.183,00				
G.930	6.2.4.b Fase 5 Entreegebied Egal.+ water	973.410,14	973.410,14	1.001.899,00				
G.935	6.2.5.b/c Fase 5 + 5A BRM	1.932.949,24	1.932.949,24	1.989.521,00				
G.940	6.2.5 b/c Fase 6 Staelduinsebos BWRM	187.771,16	187.771,16	97.563,00	97.562,00			
G.951	6.2.5. b/c BRM nog uit te voeren	272.563,47	272.563,47					
G.956	6.2.5.a BRM Nutsbedrijven	1.147.404,05	1.147.404,05	152.375,00	152.375,00	152.375,00	152.375,00	152.375,00

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 17

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2019'	'1-7-2020'	'1-7-2021'	'1-1-2022'
B.101	6.2.3.a Eigenaar 1 (Hak Transport)	7.867.095,00	7.867.095,00				
B.121	6.2.3.a Eigenaar 2 (Fam vd Pol)	4.404.160,00	4.404.160,00				
B.131	6.2.3.a Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	2.877.090,00	2.877.090,00				
B.141	6.2.3.a Eigenaar 4 (S. vd Berg)	17.360,00	17.360,00				
B.151	6.2.3.a Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	297.440,00	297.440,00				
B.161	6.2.3.a Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	1.989.330,00	1.989.330,00				
B.176	6.2.3.a Eigenaar 7 (PostNL)	1.502.460,00	1.502.460,00				
B.181	6.2.3.a Eigenaar Gemeente	15.167.760,00	15.167.760,00				
C.399	Boekwaarde sloopkosten	10.869,00	10.869,00				
C.401	6.2.3.d Kosten sloop opstallen (kas)	104.485,69	104.485,69				
C.411	6.2.3.d Opbreken asfalt vml tuincentrum	421.442,94	421.442,94				
C.421	6.2.3.d Sloop zoutopslag RWS	857.326,43	857.326,43				
C.441	6.2.3.d Sloop KWS-locatie	737.321,93	737.321,93				
C.451	6.2.3.d Opbreken tpv perceel Klootwijk	38.181,09	38.181,09				
D.010	Boekwaarde bodemonderzoek	41.767,00	41.767,00				
D.015	Boekwaarde energieonderzoek	66.477,00	66.477,00				
E.101	6.2.4.b Bodemsanering Algemeen	210.149,52	210.149,52				
E.111	6.2.4.b Sanering vml tuincentrum	1.037.322,00	1.037.322,00				
G.010	Boekwaarde uitvoering BRM	1.803.983,00	1.803.983,00				
G.015	Boekwaarde onrend. nutsv. (waterleiding)	539.990,00	539.990,00				
G.910	6.2.4.b Fase 3 Kop Corn.land Egalisatie	108.227,50	108.227,50				
G.915	6.2.5.b/c Fase 3 Kop Corn.land BRM	242.178,15	242.178,15				
G.925	6.2.5.b/c Fase 4 A15 BRM	592.832,53	592.832,53				
G.930	6.2.4.b Fase 5 Entreegebied Egal.+ water	973.410,14	973.410,14				
G.935	6.2.5.b/c Fase 5 + 5A BRM	1.932.949,24	1.932.949,24				
G.940	6.2.5 b/c Fase 6 Staelduinsebos BWRM	187.771,16	187.771,16				
G.951	6.2.5. b/c BRM nog uit te voeren	272.563,47	272.563,47				
G.956	6.2.5.a BRM Nutsbedrijven	1.147.404,05	1.147.404,05	152.375,00			

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 18

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'
G.961	6.2.5.b BRM Gemaal/persleiding	165.492,99	165.492,99				167.092,00	
G.966	6.2.5.f BRM Openbare verlichting	541.988,85	541.988,85				71.976,12	71.976,12
G.971	6.2.5 b/c BRM Kruisp. IJsselm.Randweg	39.741,00	39.741,00			39.741,00		
G.981	6.2.5.c Beschoeiing (fase 1 t/m 6)	214.053,24	214.053,24				55.520,51	55.520,51
I.010	Boekwaarde uitvoering WRM	1.027.488,00	1.027.488,00	1.027.488,00	1.027.488,00			
I.015	Boekwaarde groenvoorziening	14.902,00	14.902,00	14.902,00	14.902,00			
I.911	6.2.5.c WRM inritten	1.962.427,55	1.962.427,55					265.000,00
I.916	6.2.5.c WRM Fase 1 en 2	751.174,51	751.174,51					
I.921	6.2.5.c WRM Fase 3 Kop Cornelisland	643.271,07	643.271,07					
I.926	6.2.5.c WRM Fase 4 A15	359.908,48	359.908,48					
I.931	6.2.5.c WRM Fase 5 + 5A	1.538.045,85	1.538.045,85					
I.951	6.2.5.c WRM Herstraten	1.474.412,75	1.474.412,75					
I.961	6.2.5.e WRM Uitvoering groenvoorziening	1.067.261,38	1.067.261,38					144.119,72
P.010	6.2.4.k WRM Onderhoud	261.907,46	261.907,46				34.780,72	34.781,78
R.099	Boekwaarde niet verrekenbare BTW	27.240,00	27.240,00	27.240,00	27.240,00			
S.010	Boekwaarde financieringskosten	3.506.533,00	3.506.533,00	3.506.533,00	3.506.533,00			
S.020	Rente over 2012	441.662,00	441.662,00	441.662,00	441.662,00			
T.001	6.2.4.g/h/j Resultaat Plankostenscan	5.770.596,25	5.770.596,25			5.770.596,25		
Totaal	(bij kostenrealisatie van 11,46%)	65.257.453,22	65.257.453,22	7.480.911,00	7.480.911,00			

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 19

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2014'	'1-7-2015'	'1-7-2016'	'1-7-2017'	'1-7-2018'
G.961	6.2.5.b BRM Gemaal/persleiding	165.492,99	165.492,99					
G.966	6.2.5.f BRM Openbare verlichting	541.988,85	541.988,85	71.976,12	71.976,12	71.976,12	71.976,12	71.976,12
G.971	6.2.5 b/c BRM Kruisp. IJsselm.Randweg	39.741,00	39.741,00					
G.981	6.2.5.c Beschoeiing (fase 1 t/m 6)	214.053,24	214.053,24	55.520,51			55.238,68	
I.010	Boekwaarde uitvoering WRM	1.027.488,00	1.027.488,00					
I.015	Boekwaarde groenvoorziening	14.902,00	14.902,00					
I.911	6.2.5.c WRM inritten	1.962.427,55	1.962.427,55	265.000,00	265.000,00	265.000,00	265.000,00	265.000,00
I.916	6.2.5.c WRM Fase 1 en 2	751.174,51	751.174,51		788.172,00			
I.921	6.2.5.c WRM Fase 3 Kop Cornelisland	643.271,07	643.271,07		674.954,00			
I.926	6.2.5.c WRM Fase 4 A15	359.908,48	359.908,48		377.635,00			
I.931	6.2.5.c WRM Fase 5 + 5A	1.538.045,85	1.538.045,85					1.709.644,00
I.951	6.2.5.c WRM Herstraten	1.474.412,75	1.474.412,75				834.750,00	
I.961	6.2.5.e WRM Uitvoering groenvoorziening	1.067.261,38	1.067.261,38	144.119,72	144.119,72	144.119,72	144.119,72	144.119,72
P.010	6.2.4.k WRM Onderhoud	261.907,46	261.907,46	34.781,78	34.780,72	34.781,78	34.780,72	34.781,78
R.099	Boekwaarde niet verrekenbare BTW	27.240,00	27.240,00					
S.010	Boekwaarde financieringskosten	3.506.533,00	3.506.533,00					
S.020	Rente over 2012	441.662,00	441.662,00					
T.001	6.2.4.g/h/j Resultaat Plankostenscan	5.770.596,25	5.770.596,25					
Totaal	(bij kostenrealisatie van 11,46%)	65.257.453,22	65.257.453,22					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 20

Fasering van de kosten in geld en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2019'	'1-7-2020'	'1-7-2021'	'1-1-2022'
G.961	6.2.5.b BRM Gemaal/persleiding	165.492,99	165.492,99				
G.966	6.2.5.f BRM Openbare verlichting	541.988,85	541.988,85	71.975,06			
G.971	6.2.5 b/c BRM Kruisp. IJsselm.Randweg	39.741,00	39.741,00				
G.981	6.2.5.c Beschoeiing (fase 1 t/m 6)	214.053,24	214.053,24				
I.010	Boekwaarde uitvoering WRM	1.027.488,00	1.027.488,00				
I.015	Boekwaarde groenvoorziening	14.902,00	14.902,00				
I.911	6.2.5.c WRM inritten	1.962.427,55	1.962.427,55	265.000,00	265.000,00		
I.916	6.2.5.c WRM Fase 1 en 2	751.174,51	751.174,51				
I.921	6.2.5.c WRM Fase 3 Kop Cornelisland	643.271,07	643.271,07				
I.926	6.2.5.c WRM Fase 4 A15	359.908,48	359.908,48				
I.931	6.2.5.c WRM Fase 5 + 5A	1.538.045,85	1.538.045,85				
I.951	6.2.5.c WRM Herstraten	1.474.412,75	1.474.412,75			834.750,00	
I.961	6.2.5.e WRM Uitvoering groenvoorziening	1.067.261,38	1.067.261,38	144.119,72	144.118,66		
P.010	6.2.4.k WRM Onderhoud	261.907,46	261.907,46	34.780,72			
R.099	Boekwaarde niet verrekenbare BTW	27.240,00	27.240,00				
S.010	Boekwaarde financieringskosten	3.506.533,00	3.506.533,00				
S.020	Rente over 2012	441.662,00	441.662,00				
T.001	6.2.4.g/h/j Resultaat Plankostenscan	5.770.596,25	5.770.596,25				
Totaal	(bij kostenrealisatie van 11,46%)	65.257.453,22	65.257.453,22				

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 21

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	CW_Gerealiseerd	RW_Gerealiseerd	'1-1-2013'	'1-7-2013'	'1-1-2014'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)							
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	7.052.189,49	7.052.189,49					
	Eigenaar 2 (vd Pol)							
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	323.783,00	323.783,00					
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	2.999.338,68	2.999.338,68					
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	9.349.733,05	9.349.733,05					
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)							
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	3.572.344,76	3.572.344,76					
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003	375.213,37	375.213,37					
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)							
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005	516.731,46	516.731,46					542.568,00
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)							
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	3.337.028,94	3.337.028,94					
	Eigenaar Gemeente							
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur	135.999,00	135.999,00	135.999,00	135.999,00			
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	14.552.352,99	14.552.352,99					
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	12.304.480,98	12.304.480,98					4.125.000,00
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	9.577.349,95	9.577.349,95					
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	9.152.371,23	9.152.371,23					
	Eigenaar 7 (Post NL)							
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007	4.121.435,22	4.121.435,22					
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0,18%)	77.370.352,12	77.370.352,12	135.999,00	135.999,00			

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 22

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2014'	'1-7-2015'	'1-7-2016'	'1-7-2017'	'1-7-2018'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)							
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	7.052.189,49	7.052.189,49		827.200,00	1.503.700,00	1.412.125,00	2.112.550,00
	Eigenaar 2 (vd Pol)							
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	323.783,00	323.783,00		37.950,00	69.025,00	64.900,00	97.075,00
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	2.999.338,68	2.999.338,68		351.725,00	639.650,00	600.600,00	898.425,00
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	9.349.733,05	9.349.733,05		1.096.920,00	1.993.680,00	1.872.360,00	2.800.080,00
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)							
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	3.572.344,76	3.572.344,76		419.100,00	761.750,00	715.275,00	1.070.025,00
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003	375.213,37	375.213,37	205.608,00	208.000,00			
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)							
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005	516.731,46	516.731,46					
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)							
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	3.337.028,94	3.337.028,94		391.600,00	711.425,00	668.250,00	999.350,00
	Eigenaar Gemeente							
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur	135.999,00	135.999,00					
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	14.552.352,99	14.552.352,99		4.211.350,00		4.211.350,00	
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	12.304.480,98	12.304.480,98		3.104.200,00	1.078.550,00	1.078.550,00	1.056.825,00
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	9.577.349,95	9.577.349,95			4.814.060,00		2.797.520,00
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	9.152.371,23	9.152.371,23		1.786.320,00	1.786.680,00	1.786.320,00	1.190.880,00
	Eigenaar 7 (Post NL)							
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007	4.121.435,22	4.121.435,22	4.434.375,00				
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0,18%)	77.370.352,12	77.370.352,12					

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 23

Fasering van de opbrengsten in geld bij gemeentelijke gronduitgifte en contant gemaakt (met alle bedragen in Euro`s)

Code	Omschrijving	ContanteWaarde	RekenWaarde	'1-7-2019'	'1-7-2020'	'1-7-2021'	'1-1-2022'
	Eigenaar 1 (Hak Transport)						
L.391	6.2.7.a Categorie 5 P0001	7.052.189,49	7.052.189,49	295.625,00	2.120.800,00	934.175,00	
	Eigenaar 2 (vd Pol)						
L.011	6.2.7.a Categorie 1 P0002	323.783,00	323.783,00	13.475,00	97.350,00	42.900,00	
L.021	6.2.7.a Categorie 2 P0002	2.999.338,68	2.999.338,68	125.675,00	902.000,00	397.375,00	
L.321	6.2.7.a Categorie 4 P0002	9.349.733,05	9.349.733,05	392.040,00	2.811.600,00	1.238.760,00	
	Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)						
L.031	6.2.7.a Categorie 2 P0003	3.572.344,76	3.572.344,76	149.875,00	1.074.150,00	473.275,00	
L.451	6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003	375.213,37	375.213,37				
	Eigenaar 5 (W. Klootwijk)						
L.453	6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005	516.731,46	516.731,46				
	Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)						
L.361	6.2.7.a Categorie 1 P0006	3.337.028,94	3.337.028,94	139.975,00	1.003.475,00	442.200,00	
	Eigenaar Gemeente						
A.001	Boekwaarde opbrengsten pacht/huur	135.999,00	135.999,00				
L.001	6.2.7.a Categorie 1 Gemeente	14.552.352,99	14.552.352,99	5.359.750,00		5.359.750,00	
L.081	6.2.7.a Categorie 2 Gemeente	12.304.480,98	12.304.480,98	1.078.550,00	1.748.175,00	1.585.100,00	
L.281	6.2.7.a Categorie 3 Gemeente	9.577.349,95	9.577.349,95	3.360.900,00	1.344.360,00		
L.381	6.2.7.a Categorie 4 Gemeente	9.152.371,23	9.152.371,23	1.786.680,00	1.786.320,00	1.786.680,00	
	Eigenaar 7 (Post NL)						
L.071	6.2.7.a Categorie 2 P0007	4.121.435,22	4.121.435,22				
Totaal	(bij opbrengstenrealisatie van 0,18%)	77.370.352,12	77.370.352,12				

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 24

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Eigenaar 1 (Hak Transport)</u>	
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 232:</u>	
6.2.7.a Categorie 5 P0001: 25.644,33 gewogen eenheden	5.958.717
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Eigenaar 1 (Hak Transport) (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	5.958.717
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Eigenaar 1 (Hak Transport) zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 100%	7.867.095
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>-1.908.378</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Eigenaar 1 (Hak Transport)	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	0
Af totaal:	0
Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>-1.908.378</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 25

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Eigenaar 2 (vd Pol)</u>	
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 232:</u>	
6.2.7.a Categorie 1 P0002: 1.177,39 gewogen eenheden	273.578
6.2.7.a Categorie 2 P0002: 10.906,68 gewogen eenheden	2.534.276
6.2.7.a Categorie 4 P0002: 33.999,03 gewogen eenheden	7.900.015
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Eigenaar 2 (vd Pol) (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	10.707.869
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Eigenaar 2 (vd Pol) zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 45,12%	1.987.157
<u>Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:</u>	<u>8.720.712</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Eigenaar 2 (vd Pol)	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	2.417.003
Af totaal:	2.417.003
Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>6.303.709</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 26

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)</u>	
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 232:</u>	
6.2.7.a Categorie 2 P0003: 12.990,35 gewogen eenheden	3.018.438
6.2.7.a Categorie 6 wonen P0003: 1.364,41 gewogen eenheden	317.034
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Eigenaar 3 (Kooijman Beheer) (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	3.335.472
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Eigenaar 3 (Kooijman Beheer) zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 76,68%	2.206.153
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>1.129.319</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	670.937
Af totaal:	670.937
Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>458.382</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 27

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Eigenaar 4 (S. vd Berg)</u>	
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 232:</u>	
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Eigenaar 4 (S. vd Berg) (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	0
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Eigenaar 4 (S. vd Berg) zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 0%	0
<u>Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:</u>	<u>0</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Eigenaar 4 (S. vd Berg)	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	17.360
Af totaal:	17.360
<u>Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:</u>	<u>-17.360</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 28

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Eigenaar 5 (W. Klootwijk)</u>	
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 232:</u>	
6.2.7.a Categorie 7 wonen P0005: 1.879,02 gewogen eenheden	436.609
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Eigenaar 5 (W. Klootwijk) (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	436.609
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Eigenaar 5 (W. Klootwijk) zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 100%	297.440
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>139.169</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	0
Af totaal:	0
Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>139.169</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 29

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)</u>	
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 232:</u>	
6.2.7.a Categorie 1 P0006: 12.134,65 gewogen eenheden	2.819.607
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat) (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	2.819.607
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat) zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 99,9%	1.987.341
<u>Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:</u>	<u>832.266</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	1.989
Af totaal:	1.989
<u>Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:</u>	<u>830.277</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 30

De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
<u>Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor Eigenaar 7 (Post NL)</u>	
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
<u>Berekening van de verhaalbare kosten per woningcategorie tegen een basisprijs van 232:</u>	
6.2.7.a Categorie 2 P0007: 14.987,04 gewogen eenheden	3.482.389
Resulteert: Het individuele kostenaandeel voor Eigenaar 7 (Post NL) (binnen het totaal van de maximaal verhaalbare kosten):	3.482.389
<u>Af:</u>	
Inbrengwaarde van het door Eigenaar 7 (Post NL) zelf te bebouwen deel van het perceel zijnde 96,59%	1.451.226
Te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>2.031.163</u>
<u>Af:</u>	
De zelfverrichte werkzaamheden conform opgaven van Eigenaar 7 (Post NL)	0
Aankoopsom gemeente voor de aankoop voor de openbare ruimte	51.234
Af totaal:	51.234
Berekend op startdatum 1-1-2013 is netto te betalen bij de verlening van de bouwvergunning:	<u>1.979.929</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 31

De uitkomst van het exploitatieplan voor de gemeente (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
Uitkomst van de berekening van het resultaat van het exploitatieplan voor de gemeente	
De totale som van de contante bedragen van de kostenposten in exploitatieplan is:	65.257.453
Af:	
Het totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	0
Het totaalbedrag van gemeentelijke toekomstige/negatieve kostenposten:	0
Resulteert: Het kostenbedrag voor de bepaling van de totale maximaal verhaalbare kosten:	65.257.453
De totale som van de bedragen van de opbrengstenposten in exploitatieplan is:	77.370.352
Af:	
Het totaalbedrag van gemeentelijke interne subsidies:	0
Het totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	0
Het totaalbedrag van gemeentelijke toekomstige/negatieve kostenposten:	0
Resulteert: De contante opbrengstpotentie voor de bepaling van de totale maximaal verhaalbare kosten:	77.370.352
Contant kostenbedrag van 65.257.453 <= contante opbrengstpotentie van 77.370.352 , dus de totale maximaal verhaalbare kosten zijn:	65.257.453
De totale contante kosten bedragen:	<u>65.257.453</u>
Af:	
De contante inbrengwaarde van:	
Eigenaar 1 (Hak Transport)	7.867.095
Eigenaar 2 (vd Pol)	4.404.160
Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	2.877.090
Eigenaar 4 (S. vd Berg)	17.360
Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	297.440
Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	1.989.330
Eigenaar 7 (Post NL)	1.502.460

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 32

De uitkomst van het exploitatieplan voor de gemeente (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
De gemeente	15.167.760
Af: Totaal contante inbrengwaarde:	34.122.695
Per saldo:	<u>31.134.758</u>
<u>Bij:</u>	
De grondverwerving voor de openbare ruimte door de gemeente van de percelen van:	
Eigenaar 1 (Hak Transport) is dat ,00% van het perceel	0
Eigenaar 2 (vd Pol) is dat 54,88% van het perceel	2.417.003
Eigenaar 3 (Kooijman Beheer) is dat 23,32% van het perceel	670.937
Eigenaar 4 (S. vd Berg) is dat 100,00% van het perceel	17.360
Eigenaar 5 (W. Klootwijk) is dat ,00% van het perceel	0
Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat) is dat ,10% van het perceel	1.989
Eigenaar 7 (Post NL) is dat 3,41% van het perceel	51.234
Het geïnvesteerde vermogen door de gemeente in het eigen perceel	8.369.102
Bij: Totaal van het geïnvesteerd vermogen en de grondverwerving openbaar gebied:	11.527.625
Totaal van de kosten bij het zelf uitvoeren van de grondexploitatie door de gemeente:	<u>42.662.383</u>
<u>Dekkingsmiddelen voor de gemaakte kosten:</u>	
Gemeentelijke (externe) subsidie-inkomsten van derden	0
De exploitatiebijdragen van:	
Eigenaar 3 (Kooijman Beheer)	1.129.319
Eigenaar 7 (Post NL)	2.031.163
Eigenaar 6 (Rijkswaterstaat)	832.266
Eigenaar 4 (S. vd Berg)	0
Eigenaar 2 (vd Pol)	8.720.712
Eigenaar 1 (Hak Transport)	-1.908.378

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 33

De uitkomst van het exploitatieplan voor de gemeente (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst
Eigenaar 5 (W. Klootwijk)	139.169
Verkoopopbrengsten van de gemeentelijke bouwkavels	45.722.554
Totale dekkingsmiddelen:	56.666.805
Het gemeentelijke exploitatieresultaat op startdatum 1-1-2013 bedraagt een overschot van:	<u>14.004.422</u>

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013

Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 34

De sluitende onderbouwing van het exploitatieplan (vanuit het gemeentelijke perspectief) (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst	Uitkomst
De sluitende onderbouwing van het exploitatieplan (vanuit het gemeentelijke perspectief)		
De totale som van de bedragen van de kostenposten in exploitatieplan is:		65.257.453
Af:		
De totale contante inbrengwaarde van de particuliere participanten:		18.954.935
Resteert: Het kosten subtotale:		<u>46.302.518</u>
Bij:		
De gemeentelijke verwervingskosten van de delen niet te bebouwen, openbare terreinen:		3.158.523
Resteert: Het kosten subtotale:		<u>49.461.041</u>
Door de gemeente maximaal verhaalbare kosten, kleiner of gelijk aan de opbrengstpotentie:	65.257.453	
(De maximaal verhaalbare kosten worden onderbouwd in overige uitkomsttabellen van het exploitatieplan)		
Af:		
De volgens particuliere opbrengstenaandelen berekende werkelijk te verhalen kosten:	26.740.663	
Bij:		
Indien de opbrengstpotentie bepalend was bij berekening van maximaal te verhalen kosten, ook het bedrag van het afgetopte deel van de verhaalbare kosten meenemen:	0	
Hieruit voortvloeiend aandeel niet-verhaalbare kosten aftrekken van het kosten subtotale:	<u>38.516.790</u>	38.516.790
(De niet-verhaalbare kosten moet de gemeente investeren voor eigen opbrengstenrealisatie)		
Hierna resteert een nog door de gemeente via andere inkomsten af te dekken kostenaandeel:		<u>10.944.251</u>
Af:		
De som van dekkingsmiddelen voor het nog resterende, af te dekken kostenaandeel:		
Het totaal van (a.d.h.v. opbrengsten berekende) particuliere bruto exploitatiebijdragen:	10.944.251	

EXPLOITATIEPLAN O.B.V. GRONDEXPLOITATIEWET

Exploitatie: 1014 - 20130423 EP vaststelling 30-05-2013
 Printdatum: 23-4-2013

Mutatiedatum: 23-4-2013

Bladnr: 35

De sluitende onderbouwing van het exploitatieplan (vanuit het gemeentelijke perspectief) (met alle bedragen in Euro`s)

Omschrijving	Uitkomst	Uitkomst
Het contante totaalbedrag van gemeentelijke externe subsidies:	0	
Het contante totaalbedrag van gemeentelijke negatieve/verrekenbare en/of toekomstige kostenposten:	0	
Vereffening van het totaal aan dekkingsmiddelen met het nog af te dekken kostenaandeel:	<u>10.944.251</u>	10.944.251
De vaststelling van de sluitende exploitatieplanberekening volgens zo berekend eindsaldo:		<u>0</u>
<u>De controle van binnen sluitende exploitatieplanberekening werkelijk berekend gemeentelijk tekort of overschot</u>		
De gemeentelijke opbrengsten uit gronduitgifte volgens exploitatieplan:		<u>45.722.554</u>
Bij:		
Het verschil tussen de totale gemeentelijke inbrengwaarde minus de bijbehorende totale boekwaarde:		
De totale gemeentelijke inbrengwaarde:	15.167.760	
Af:		
De gemeentelijke boekwaarde van ingebrachte gronden (het geïnvesteerde vermogen):	8.369.102	
Het verschil van 'inbrengwaarde - boekwaarde' optellen bij de gemeentelijke opbrengsten uit gronduitgifte:	<u>6.798.658</u>	6.798.658
Dit resulteert in een opbrengstensaldo welke verrekend kan worden met het niet-verhaalbare kostenaandeel:		<u>52.521.212</u>
Af:		
Het niet-verhaalbare kostenaandeel volgens de hierboven staande 'sluitende onderbouwing van het exploitatieplan':		38.516.790
Af:		
Het contante totaalbedrag van gemeentelijke negatieve/verrekenbare en/of toekomstige kostenposten:		0
De vaststelling van het positieve danwel negatieve gemeentelijk resultaat volgens exploitatieplan:		<u>14.004.422</u>

Bijlage 8 Civieltechnische ramingen

Kredietraming:

WRM Cornelisland fase 2

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 370.500,33	EUR	10%	€ 40.755,04
diverse onderzoeken / diversen	3000	EUR	€ 1,00	€ 3.300,00
Afzetten bouwterrein en stagnatie door bouwers	10000	EUR	€ 1,00	€ 10.000,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Verwijderen en storten betongranulaat 5cm	5800	m2	€ 1,00	€ 5.800,00
Leveren betongranulaat 10cm	1160	m3	€ 12,00	€ 13.920,00
Aanbrengen en profileren/verdichten betongran.	5800	m2	€ 3,00	€ 17.400,00
Leveren en aanbrengen split 0/8	4620	m2	€ 2,50	€ 11.550,00
Leveren bss 10cm incl. knipwerk	227115	st	€ 0,38	€ 86.303,70
Aanbrengen rollaag 10cm bss incl	1400	m1	€ 12,00	€ 16.800,00
Aanbrengen bestrating 10cm bss	4620	m2	€ 10,00	€ 46.200,00
Ingieten 3strekse lagen bss overgang asfalt	14	m1	€ 210,75	€ 2.950,50
Leveren en aanbrengen trottoirbanden incl.	1400	m1	€ 25,00	€ 35.000,00
Leveren en aanbrengen kolkleiding	1400	m1	€ 12,00	€ 16.800,00
Leveren en aanbrengen koken	100	st	€ 400,00	€ 40.000,00
Afwerken bermen en egaliseren grond	6300	m2	€ 1,00	€ 6.300,00
Inzaaien bermen	6300	m2	€ 0,50	€ 3.150,00
Maken aansluiting bestaand werk (2st)	5000	st	€ 1,00	€ 5.000,00
subtotaal				€ 322.174,20
staart 15%				€ 48.326,13
totaal				€ 370.500,33
onvoorzien 10%				€ 37.050,03
TOTAAL				€ 407.550,36
Fase 1 Verbindingsweg	1 post	€	300.000	€ 300.000,00
Totaal				€ 707.550,36
Onzekerheidsmarge 5%				€ 35.377,52
Totaal prijspeil 2011				€ 742.927,88
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)				1,0609 € 788.172,19

Kredietraming:

BRM Cornelisland fase 3**

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 203.425,80	EUR	10%	€ 22.376,84
diverse onderzoeken / diversen	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.500,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Graven en aanvullen sleuf riolering	2520	m3	€ 2,00	€ 5.040,00
Afvoeren overtollige grond	700	m3	€ 2,00	€ 1.400,00
Grondverbetering in sleuf (incl. transport)	500	m3	€ 2,00	€ 1.000,00
Leveren en aanbrengen verzamelriool oversteken	40	m1	€ 25,00	€ 1.000,00
Leveren en aanbrengen mantelbuizen	60	m1	€ 15,00	€ 900,00
Leveren en aanbrengen riolering HWA	400	m1	€ 90,00	€ 36.000,00
Leveren en aanbrengen riolering DWA	400	m1	€ 30,00	€ 12.000,00
Leveren en aanbrengen insp. putten HWA	9	st	€ 1.000,00	€ 9.000,00
Leveren en aanbrengen insp. putten DWA	9	st	€ 850,00	€ 7.650,00
Leveren en aanbrengen putkoppen	18	st	€ 300,00	€ 5.400,00
Ontgraven cunet rijbaan	100	m3	€ 2,00	€ 200,00
Vervoeren grond naar voormalige Schaapherderweg	100	m3	€ 2,00	€ 200,00
Profileren en verdichten zand	2700	m2	€ 2,50	€ 6.750,00
Leveren betongranulaat	2400	m2	€ 1,50	€ 3.600,00
Aanbrengen en profileren/verdichten betongran.	650	m3	€ 18,00	€ 11.700,00
Graven en aanvullen sleuf duiker	100	m2	€ 5,00	€ 500,00
Leveren en aanbrengen duiker naar tuincentrum	24	m1	€ 200,00	€ 4.800,00
Zagen asfalt 40cm	16	m1	€ 12,00	€ 192,00
Opbreken asfalt en storten	40	m2	€ 40,50	€ 1.620,00
Ontgraven fundering en storten	40	ton	€ 25,00	€ 1.000,00
Ontgraven en vervoeren voorbelasting grond	17000	m3	€ 1,50	€ 25.500,00
Opladen in depot grond	17000	m3	€ 1,00	€ 17.000,00
Ontgraven en vervoeren voorbelasting zand	4000	m3	€ 1,50	€ 6.000,00
Opladen in depot zand	4000	m3	€ 1,00	€ 4.000,00
Storten teerhoudend asfalt	40	ton	€ 36,00	€ 1.440,00
Afwerken bermen en egaliseren grond	4000	m2	€ 1,00	€ 4.000,00
Inzaaien bermen	4000	m2	€ 1,00	€ 4.000,00
			subtotaal	€ 176.892,00
		staart	15%	€ 26.533,80
			totaal	€ 203.425,80
		onvoorzien	10%	€ 20.342,58
			TOTAAL	€ 223.768,38
Onzekerheidsmarge			5%	€ 11.188,42
Totaal prijspeil 2011				€ 234.956,80
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)			1,0609	€ 249.265,67

Kredietraming:

WRM Cornelisland fase 3**

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 550.829,88	EUR	10%	€ 60.591,29
diverse onderzoeken / diversen	10000	EUR	€ 1,00	€ 11.000,00
Afzetten bouwterrein en stagnatie door bouwers	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	10000	EUR	€ 1,00	€ 10.000,00
Verwijderen versmalling	1000	EUR	€ 1,00	€ 1.000,00
Graven en aanvullen sleuf verzamelleiding	740	m3	€ 5,00	€ 3.700,00
Aanpassen vijver in bocht met Rotterdam	2500	EUR	€ 1,00	€ 2.500,00
Aanbrengen beschoeiing in bocht	25	m1	€ 200,00	€ 5.000,00
Aanbrengen schildmuur duiker oude verbinding	2	st	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Verwijderen grasbetontegels berm	340	m1	€ 6,00	€ 2.040,00
Verwijderen begroeiing en hekwerk	340	m1	€ 15,00	€ 5.100,00
Verwijderen voorbelasting vijver	500	m3	€ 5,00	€ 2.500,00
Aanbrengen duiker rond 1000mm 25m	25	m1	€ 250,00	€ 6.250,00
Aanbrengen autom. kantelstuw met damwand	20000	EUR	€ 1,00	€ 20.000,00
Leveren betongranulaat 10cm	125	m3	€ 18,00	€ 2.250,00
Aanbrengen en profileren/verdichten betongran.	1020	m2	€ 3,25	€ 3.315,00
Verwijderen en storten betongranulaat 5cm	65	m3	€ 15,00	€ 975,00
Leveren en aanbrengen split 0/8	2100	m2	€ 2,50	€ 5.250,00
Leveren en aanbrengen trottoirbanden incl.	700	m1	€ 25,00	€ 17.500,00
Leveren en aanbrengen kolkleiding	700	m1	€ 12,00	€ 8.400,00
Leveren en aanbrengen koken	50	st	€ 400,00	€ 20.000,00
Leveren bss 10cm	94500	st	€ 0,38	€ 35.910,00
Aanbrengen rollaag 10cm bss incl	700	m1	€ 11,75	€ 8.225,00
Aanbrengen rijbaan 10cm bss	2100	m2	€ 11,75	€ 24.675,00
Ingieten 3strekse lagen bss overgang asfalt	14	m1	€ 210,75	€ 2.950,50
Leveren en aanbrengen trottoirbanden incl.	700	m1	€ 25,00	€ 17.500,00
Leveren en aanbrengen kolkleiding	700	m1	€ 12,00	€ 8.400,00
Leveren en aanbrengen koken	48	st	€ 400,00	€ 19.200,00
Leveren bss 10cm	7000	st	€ 0,38	€ 2.660,00
Aanbrengen rollaag 10cm bss incl	700	m1	€ 11,75	€ 8.225,00
Profielfrezen asfalt 6cm	2250	m2	€ 1,50	€ 3.375,00
Storten teerhoudend asfalt	320	ton	€ 36,00	€ 11.520,00
Aanbrengen asfalt onderlaag verbreding (10cm)	170	ton	€ 100,00	€ 17.000,00
Aanbrengen asfaltwapening gehele rijbaan	2500	m2	€ 8,00	€ 20.000,00
Aanbrengen uitvullaag en tussenlaag asfalt (10cm)	560	ton	€ 100,00	€ 56.000,00
Aanbrengen deklaag asfalt (3cm)	185	ton	€ 120,00	€ 22.200,00
Ontgraven cunet fietspad	660	m3	€ 4,00	€ 2.640,00
Ontgraven en afvoeren dijklichaam	500	m3	€ 10,00	€ 5.000,00
Vervoeren zand fietspad	450	m3	€ 3,00	€ 1.350,00
Aanbrengen zandcunet fietspad	450	m3	€ 3,50	€ 1.575,00
Leveren menggranulaat 25cm fietspad	265	m3	€ 11,50	€ 3.047,50
Aanbrengen en profileren/verdichten menggran.	1050	m2	€ 3,25	€ 3.412,50
Aanbrengen asfalt onderlaag	190	ton	€ 100,00	€ 19.000,00
Aanbrengen asfalt deklaag rood met tilroodst.	70	ton	€ 250,00	€ 17.500,00
Aanbrengen markering rijbaan	0,35	km	€ 3.500,00	€ 1.225,00
Aanbrengen markering fietspad	0,3	km	€ 3.000,00	€ 900,00
Aanbrengen en leveren mat. Inritten	1000	EUR	€ 1,00	€ 1.000,00
Graven cunet voor voetpad	1080	m3	€ 3,50	€ 3.780,00
Aanbrengen zand in cunet excl. Levering	1080	m3	€ 4,00	€ 4.320,00
Leveren tegels karteltegels zonder opsluiting	9600	st	€ 1,50	€ 14.400,00
Aanbrengen betontegels	864	m2	€ 8,00	€ 6.912,00
Aanbrengen bebording	6	st	€ 300,00	€ 1.800,00
Afwerken bermen en egaliseren grond	4000	m2	€ 1,00	€ 4.000,00
Inzaaien bermen	4000	m2	€ 1,00	€ 4.000,00
Maken aansluiting bestaand werk	2500	EUR	€ 1,00	€ 2.500,00
			subtotaal	€ 478.982,50
		staart	15%	€ 71.847,38
			totaal	€ 550.829,88
		onvoorzien	10%	€ 55.082,99
			TOTAAL	€ 605.912,86
Onzekerheidsmarge			5%	€ 30.295,64
Totaal prijspeil 2011				€ 636.208,51
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)			1,0609	€ 674.953,60

Kredietraming:

BRM Cornelisland fase 4

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 497.970,70	EUR	10%	€ 54.776,78
diverse onderzoeken / diversen	10000	EUR	€ 1,00	€ 11.000,00
Afzetten bouwterrein en stagnatie door bouwers	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Opbreken bss en vervoer naar depot	1140	m2	€ 3,00	€ 3.420,00
Opbreken trottoirbanden en storten	380	m1	€ 3,00	€ 1.140,00
Opbreken betongranulaat 0,40m	1140	m2	€ 2,00	€ 2.280,00
Breken betongranulaat voor hergebruik	312	m3	€ 15,00	€ 4.680,00
Frezen / opbreken asfalt 30cm	2550	m2	€ 2,50	€ 6.375,00
Storten teerhoudend asfalt	2000	ton	€ 36,00	€ 72.000,00
Opbreken puinfundering onder rijbaan	2975	m2	€ 2,00	€ 5.950,00
Storten puinfundering	2380	ton	€ 25,00	€ 59.500,00
Cunet oude rijbaan aanvullen met grond	2080	m3	€ 3,00	€ 6.240,00
Egaliseren gehele terrein met grond langs Schaaph.	60500	m2	€ 0,30	€ 18.150,00
Verwijderen voorbelasting zand	8000	m3	€ 1,75	€ 14.000,00
Opzetten in depot	5500	m3	€ 0,75	€ 4.125,00
Ontgraven cunet rijbaan	1566	m3	€ 2,00	€ 3.132,00
Vervoeren grond naar voormalige Schaapherderweg	1566	m3	€ 1,00	€ 1.566,00
Aanbrengen cunet zand	2500	m3	€ 2,50	€ 6.250,00
Profileren en verdichten zand	5220	m2	€ 1,50	€ 7.830,00
Leveren betongranulaat	850	m3	€ 15,00	€ 12.750,00
Aanbrengen en profileren/verdichten betongran.	4640	m2	€ 3,00	€ 13.920,00
Aanbrengen zand en grond in vijver als voorbelasting	500	m3	€ 4,50	€ 2.250,00
Graven en aanvullen sleuf verzamelleiding	20	m3	€ 5,00	€ 100,00
Graven en aanvullen sleuf riolering	6000	m3	€ 2,00	€ 12.000,00
Leveren en aanbrengen verzamelriool oversteken incl.	20	m1	€ 35,00	€ 700,00
Leveren en aanbrengen mantelbuizen	80	m1	€ 35,00	€ 2.800,00
Leveren en aanbrengen riolering HWA	555	m1	€ 110,00	€ 61.050,00
Leveren en aanbrengen riolering DWA	555	m1	€ 30,00	€ 16.650,00
Leveren en aanbrengen insp. putten HWA	12	st	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Leveren en aanbrengen insp. putten DWA	13	st	€ 850,00	€ 11.050,00
Leveren en aanbrengen overstortput en fundering	1	st	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Leveren en aanbrengen putkoppen	25	st	€ 300,00	€ 7.500,00
Leveren en aanbrengen drain	1110	m1	€ 7,00	€ 7.770,00
Verlengen duiker ivm wegverlegging	4,8	m1	€ 200,00	€ 960,00
Aanbrengen bss tpv overgang asfalt / bouwweg	35	m2	€ 10,00	€ 350,00
Aanbrengen trottoirband tpv overgang asfalt / bouww.	10	m1	€ 12,00	€ 120,00
Aanbrengen bebording	4	st	€ 300,00	€ 1.200,00
Afwerken bermen en egaliseren grond	3500	m2	€ 1,00	€ 3.500,00
Verwijderen stelconplaten depot gemeente	500	st	€ 15,00	€ 7.500,00
Afvoeren en storten puin/oude buizen etc depot gem	50	ton	€ 20,00	€ 1.000,00
Verwijderen begroeiing depot gemeente incl. bomen	1260	m2	€ 6,00	€ 7.560,00
Graven sloot	15	m1	€ 10,00	€ 150,00
Inzaaien bermen	3500	m2	€ 1,00	€ 3.500,00
			subtotaal	€ 433.018,00
		staart	15%	€ 64.952,70
			totaal	€ 497.970,70
		onvoorzie	10%	€ 49.797,07
			TOTAAL	€ 547.767,77
Onzekerheidsmarge			5%	€ 27.388,39
Totaal prijspeil 2011				€ 575.156,16
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)			1,0609	€ 610.183,17

Kredietraming:

WRM Cornelisland fase 4

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 308.187,64	EUR	10%	€ 33.900,64
diverse onderzoeken / diversen	3000	EUR	€ 1,00	€ 3.300,00
Afzetten bouwterrein en stagnatie door bouwers	10000	EUR	€ 1,00	€ 10.000,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Verwijderen en storten betongranulaat 5cm	4760	m2	€ 1,00	€ 4.760,00
Leveren betongranulaat 10cm	476	m3	€ 15,00	€ 7.140,00
Aanbrengen en profileren/verdichten betongran.	4760	m2	€ 3,00	€ 14.280,00
Leveren en aanbrengen split 0/8	4165	m2	€ 2,50	€ 10.412,50
Leveren bss 10cm incl. knipwerk	187425	st	€ 0,38	€ 71.221,50
Aanbrengen rollaag 10cm bss incl	1190	m1	€ 12,00	€ 14.280,00
Aanbrengen bestrating 10cm bss	3927	m2	€ 10,00	€ 39.270,00
Ingieten 3strekse lagen bss overgang asfalt	7	m1	€ 210,75	€ 1.475,25
Leveren en aanbrengen trottoirbanden incl.	1190	m1	€ 25,00	€ 29.750,00
Leveren en aanbrengen kolkleiding	1200	m1	€ 12,00	€ 14.400,00
Leveren en aanbrengen kolken	80	st	€ 400,00	€ 32.000,00
Afwerken bermen en egaliseren grond	6000	m2	€ 1,00	€ 6.000,00
Inzaaien bermen	6000	m2	€ 0,50	€ 3.000,00
Maken aansluiting bestaand werk	2	st	€ 2.500,00	€ 5.000,00
			subtotaal	€ 267.989,25
		staart	15%	€ 40.198,39
			totaal	€ 308.187,64
		onvoorzien	10%	€ 30.818,76
			TOTAAL	€ 339.006,40
Onzekerheidsmarge			5%	€ 16.950,32
Totaal prijspeil 2011				€ 355.956,72
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)				1,0609 € 377.634,49

Kredietraming:

Graven opp. water en aanbrengen voorbelasting Cornelisland fase 5

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 817.650,00	EUR	10%	€ 89.941,50
diverse onderzoeken / diversen	10000	EUR	€ 1,00	€ 11.000,00
Afzetten bouwterrein en stagnatie door bouwers	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Ontgraven grond uit oppervlakte water en taluds	100000	m3	€ 2,00	€ 200.000,00
Vervoeren grond uit opp. water	100000	m3	€ 1,00	€ 100.000,00
Verwerken grond als voorbelasting rijbaan	80000	m3	€ 2,00	€ 160.000,00
Verwerken grond als voorbelasting fietspad	20000	m3	€ 2,00	€ 40.000,00
Toepassen vertidrain in rijbaan om de 1,0m vierkant	150000	m1	€ 1,10	€ 165.000,00
Plaatsen zakbaken	80	st	€ 75,00	€ 6.000,00
Monitoren zakbaken 1 jaar, 1 x per 2 weken	30000	EUR	€ 1,00	€ 30.000,00
			subtotaal	€ 711.000,00
		staart	15%	€ 106.650,00
			totaal	€ 817.650,00
		onvoorzie	10%	€ 81.765,00
			TOTAAL	€ 899.415,00
Onzekerheidsmarge			5%	€ 44.970,75
Totaal prijspeil 2011				€ 944.385,75
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)			1,0609	€ 1.001.898,84

Kredietraming:

BRM Cornelisland fase 5

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 1.367.022,94	EUR	10%	€ 150.372,52
diverse onderzoeken / diversen	4000	EUR	€ 1,00	€ 4.400,00
Afzetten bouwterrein en stagnatie door bouwers	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Ontgraven voorbelasting	100000	m3	€ 1,00	€ 100.000,00
Vervoeren voorbelasting	100000	m3	€ 1,00	€ 100.000,00
Egaliseren voorbelasting over terrein ophogen 0,50m	100000	m3	€ 2,00	€ 200.000,00
Ontgraven zand uit depot	14500	m3	€ 1,00	€ 14.500,00
Vervoeren zand uit depot	14500	m3	€ 1,00	€ 14.500,00
Ontgraven cunet fietspad	3748	m3	€ 1,70	€ 6.371,60
Ontgraven cunet rijbaan	12240	m3	€ 1,30	€ 15.912,00
Ontgraven cunet voetpad	780	m3	€ 3,50	€ 2.730,00
Vervoeren grond uit cunetten	16768	m3	€ 1,25	€ 20.960,00
Verwerken grond komende uit cunet	16768	m3	€ 2,50	€ 41.920,00
Verwerken zand in cunet fietspad 4,70m breed 1450m	2050	m3	€ 2,50	€ 5.125,00
Verwerken zand in cunet rijbaan 9,0m breed 1600m1	7200	m3	€ 2,00	€ 14.400,00
Verwerken zand in cunet voetpad 2,0m breed 1560m	780	m3	€ 3,50	€ 2.730,00
Profileren en verdichten zandcunet	23555	m2	€ 1,50	€ 35.332,50
Leveren betongranulaat	4480	m3	€ 15,00	€ 67.200,00
Leveren menggranulaat	1522	m3	€ 11,00	€ 16.742,00
Aanbrengen betongranulaat rijbaan 0,35m	12800	m2	€ 2,50	€ 32.000,00
Aanbrengen menggranulaat fietspad 0,25m	6090	m2	€ 2,75	€ 16.747,50
Profileren en verdichten betongranulaat	12800	m2	€ 0,50	€ 6.400,00
Profileren en verdichten menggranulaat	6090	m2	€ 0,50	€ 3.045,00
Graven en aanvullen sleuf verzamelleiding	200	m3	€ 5,00	€ 1.000,00
Graven en aanvullen sleuf riolering	12100	m3	€ 2,00	€ 24.200,00
Leveren en aanbrengen verzamelriool oversteken incl.	200	m1	€ 35,00	€ 7.000,00
Leveren en aanbrengen mantelbuizen	1200	m1	€ 35,00	€ 42.000,00
Leveren en aanbrengen riolering HWA	1155	m1	€ 110,00	€ 127.050,00
Leveren en aanbrengen riolering DWA	1155	m1	€ 30,00	€ 34.650,00
Leveren en aanbrengen insp. putten HWA	24	st	€ 1.000,00	€ 24.000,00
Leveren en aanbrengen insp. putten DWA	24	st	€ 850,00	€ 20.400,00
Leveren en aanbrengen overstortput en fundering	1	st	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Leveren en aanbrengen putkoppen	24	st	€ 300,00	€ 7.200,00
Leveren en aanbrengen betonplaat	24	st	€ 150,00	€ 3.600,00
Leveren en aanbrengen drain met doorspuitputten	4000	m1	€ 7,00	€ 28.000,00
Maken aansluitingen op bestaande rioolputten	8	st	€ 1.000,00	€ 8.000,00
Egaliseren en inzaaien terrein	140000	m2	€ 0,25	€ 35.000,00
Voet-fietsbruggen	2	st	€ 35.000,00	€ 70.000,00
Maken tijdelijke aansluiting bestaand werk	10000	EUR	€ 1,00	€ 10.000,00
			subtotaal	€ 1.188.715,60
		staart	15%	€ 178.307,34
			totaal	€ 1.367.022,94
		onvoorzien	10%	€ 136.702,29
			TOTAAL	€ 1.503.725,23
Onzekerheidsmarge			5%	€ 75.186,26
Totaal prijspeil 2011				€ 1.578.911,50
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)			1,0609	€ 1.675.067,21

Kredietraming:

WRM Cornelisland fase 5

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 1.321.035,82	EUR	10%	€ 145.313,94
diverse onderzoeken / diversen	3000	EUR	€ 1,00	€ 3.300,00
Afzetten bouwterrein en stagnatie door bouwers	25000	EUR	€ 1,00	€ 25.000,00
Verkeersmaatregelen en schonen terrein	20000	EUR	€ 1,00	€ 20.000,00
Verwijderen en storten betongranulaat 5cm	12800	m2	€ 1,00	€ 12.800,00
Leveren betongranulaat 10cm	1280	m3	€ 15,00	€ 19.200,00
Aanbrengen en profileren/verdichten betongran.	12800	m2	€ 3,00	€ 38.400,00
Leveren en aanbrengen split 0/8	5000	m2	€ 2,50	€ 12.500,00
Leveren bss 10cm incl. knipwerk	263000	st	€ 0,38	€ 99.940,00
Aanbrengen rollaag 10cm bss incl	3800	m1	€ 12,00	€ 45.600,00
Aanbrengen bestrating 10cm bss	5000	m2	€ 10,00	€ 50.000,00
Ingieten 3strekse lagen bss overgang asphalt	35	m1	€ 210,75	€ 7.376,25
Leveren en aanbrengen onderlagen asphalt rijbaan 7000m2	2100	ton	€ 80,00	€ 168.000,00
Leveren en aanbrengen deklaag asphalt rijbaan 7000m2	525	ton	€ 90,00	€ 47.250,00
Verwijderen en storten menggranulaat 5cm	6090	m2	€ 1,00	€ 6.090,00
Leveren menggranulaat 10cm	609	m3	€ 11,00	€ 6.699,00
Aanbrengen en profileren/verdichten menggran.	6090	m2	€ 3,00	€ 18.270,00
Leveren en aanbrengen onderlaag asphalt fietspad 5810m2	726	ton	€ 75,00	€ 54.450,00
Leveren en aanbrengen deklaag asphalt fietspad 5500m2	345	ton	€ 220,00	€ 75.900,00
Leveren en aanbrengen trottoirbanden incl.	3800	m1	€ 25,00	€ 95.000,00
Leveren en aanbrengen kolkleiding	4000	m1	€ 12,00	€ 48.000,00
Leveren en aanbrengen kolken	275	st	€ 400,00	€ 110.000,00
Afwerken bermen en egaliseren grond	50000	m2	€ 1,00	€ 50.000,00
Inzaaien bermen	50000	m2	€ 0,50	€ 25.000,00
Aanbrengen markering belijning	2	km	€ 2.500,00	€ 5.000,00
Aanbrengen markeringsvlakken	50	m2	€ 25,00	€ 1.250,00
Leveren en plaatsen schampblokken in beton	120	st	€ 250,00	€ 30.000,00
Profileren menggranulaat en deels aanvullen	3120	m2	€ 3,50	€ 10.920,00
Leveren asphalt voetpaden 2340m2, dik 0,05m	293	ton	€ 113,35	€ 33.211,55
Aanbrengen halfverharding voetpaden afstooilaag split 2/6	2340	m2	€ 5,50	€ 12.870,00
Maken aansluiting bestaand werk	8	st	€ 2.500,00	€ 20.000,00
subtotaal				€ 1.148.726,80
staart 15%				€ 172.309,02
totaal				€ 1.321.035,82
onvoorzien 10%				€ 132.103,58
TOTAAL				€ 1.453.139,40
Onzekerheidsmarge 5%				€ 72.656,97
Totaal prijspeil 2011				€ 1.525.796,37
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)				1,0609 € 1.618.717,37

Kredietraming:
BRM Cornelisland fase 5A

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 256.625,38	EUR	10%	€ 28.228,79
diverse onderzoeken / diversen	3000	EUR	€ 1,00	€ 3.300,00
Slopen Romneyloods (boogloods)	5000	EUR	€ 1,00	€ 5.000,00
Slopen units RWS	10000	EUR	€ 1,00	€ 10.000,00
Opbreken asfaltverharding terrein	1725	ton	€ 3,50	€ 6.037,50
Storten (teerhoudend) asfalt	1725	ton	€ 36,00	€ 62.100,00
Opbreken fundering terrein	5800	m2	€ 2,00	€ 11.600,00
Opbreken verharding van bss	550	m2	€ 3,00	€ 1.650,00
Storten bss	88	ton	€ 15,00	€ 1.320,00
Storten puinfundering 0,40m (evt. hergebruik)	2320	m3	€ 15,00	€ 34.800,00
Verwijderen beplanting terrein	1050	m2	€ 3,00	€ 3.150,00
Opbreken en verwijderen betonmaterialen terrein	50	ton	€ 15,00	€ 750,00
Opbreken kolken terrein	6	st	€ 200,00	€ 1.200,00
Verwijderen kolleidingen	150	m1	€ 10,00	€ 1.500,00
Verwijderen huisaansluitingen	25	m1	€ 15,00	€ 375,00
Dempen watergang (oude hoofdwatergang) incl.	1300	m3	€ 2,50	€ 3.250,00
Graven en aanvullen sleuf riolering	2240	m3	€ 2,00	€ 4.480,00
Leveren en aanbrengen riolering HWA	160	m1	€ 110,00	€ 17.600,00
Leveren en aanbrengen riolering DWA	160	m1	€ 30,00	€ 4.800,00
Leveren en aanbrengen insp. putten HWA	2	st	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Leveren en aanbrengen insp. putten DWA	2	st	€ 850,00	€ 1.700,00
Leveren en aanbrengen putkoppen	4	st	€ 400,00	€ 1.600,00
Maken aansluiting op bestaande putten	4	st	€ 1.000,00	€ 4.000,00
Verwijderen HWA riool	190	m1	€ 8,00	€ 1.520,00
Verwijderen DWA-riool	190	m1	€ 8,00	€ 1.520,00
Verwijderen insp. Putten DWA en HWA	6	st	€ 250,00	€ 1.500,00
Aanbrengen HWA afvoer RWS met vrijgek. mat.	210	m1	€ 15,00	€ 3.150,00
Aanbrengen putten met vrijgekomen putten	4	st	€ 300,00	€ 1.200,00
Aanbrengen stelringen en putkop	4	st	€ 250,00	€ 1.000,00
Boren aansluitingen	3	st	€ 350,00	€ 1.050,00
Storten overige materialen incl. twee putten	1000	EUR	€ 1,00	€ 1.000,00
Graven oppervlakte water	4100	m3	€ 2,00	€ 8.200,00
Vervoeren grond	4100	m3	€ 1,00	€ 4.100,00
Egaliseren terrein (grond uit vijfverpartij)	20000	m2	€ 1,00	€ 20.000,00
		subtotaal		€ 223.152,50
		staart 15%		€ 33.472,88
		totaal		€ 256.625,38
	onvoorzien 10%			€ 25.662,54
		TOTAAL		€ 282.287,91
Onzekerheidsmarge 5%	€	14.114,40	Onzekerheidsmarge 5%	€ 8.822,27
Totaal prijspeil 2011	€	296.402,31	Totaal prijspeil 2011	€ 185.267,63
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)	1,0609	€ 314.453,21	Index naar 2013 1,0609	€ 196.550,43

Kredietraming:

WRM Cornelisland fase 5A

werkzaamheden	hoeveelheden	eenheid	eenheidsprijs	kosten
Inhuur personeel (werkvoorbereider/toezicht)	€ 116.062,60	EUR	10%	€ 12.766,89
diverse onderzoeken / diversen	3000	EUR	€ 1,00	€ 3.300,00
Frezen / opbreken asfalt 30cm	1000	m2	€ 2,50	€ 2.500,00
Storten teerhoudend asfalt	810	ton	€ 36,00	€ 29.160,00
Opbreken puinfundering onder rijbaan	1080	m2	€ 2,00	€ 2.160,00
Storten puinfundering	864	ton	€ 25,00	€ 21.600,00
Cunet oude rijbaan aanvullen met grond	735	m3	€ 3,00	€ 2.205,00
Egaliseren gehele terrein	2000	m2	€ 1,00	€ 2.000,00
Opbreken bss tijdelijke verbindingsweg	900	m2	€ 2,00	€ 1.800,00
Verwijderen en profileren fundering betongr.	700	m2	€ 2,30	€ 1.610,00
Aanbrengen asfalt onderlagen	105	ton	€ 80,00	€ 8.400,00
Aanbrengen asfalt deklaag	32	ton	€ 90,00	€ 2.880,00
Leveren en profileren split	330	m2	€ 2,50	€ 825,00
Herstellen trottoirband verbindingsweg	130	m1	€ 6,00	€ 780,00
Herstellen kolken verbindingsweg	6	st	€ 150,00	€ 900,00
Leveren bss 10cm	14800	st	€ 0,38	€ 5.624,00
Aanbrengen bss 10cm	300	m2	€ 10,00	€ 3.000,00
Aanbrengen rollaag 10cm	130	m1	€ 12,00	€ 1.560,00
Aanbrengen 3strekselaag bss en ingieten	7	m1	€ 210,00	€ 1.470,00
Profielfrezen oude Schaapherderweg voor RWS	1000	m2	€ 3,50	€ 3.500,00
Storten teerhoudend asfalt	75	ton	€ 36,00	€ 2.700,00
Aanbrengen nieuwe deklaag 3cm SMA	75	ton	€ 80,00	€ 6.000,00
Aanbrengen belijning 1-1 streep en vlakken	10	m2	€ 25,00	€ 250,00
			subtotaal	€ 100.924,00
		staart	15%	€ 15.138,60
			totaal	€ 116.062,60
		onvoorzien	10%	€ 11.606,26
			TOTAAL	€ 127.668,86
Onzekerheidsmarge			5%	€ 6.383,44
Totaal prijspeil 2011				€ 134.052,30
Index naar prijspeil 2013 (2 jaar à 3%)			1,0609	€ 142.216,09

Sloopkosten RWS-perceel (zoutopslagterrein)

	m3	m2	ton stuks	eh-prijs	Kosten	Bron hoeveelheden:
Sloop bedrijfsgebouw	4.108			€ 50 m3	€ 205.400	Bouwaanvraag
Sloop zoutloods	5.957			€ 40 m3	€ 238.280	Bouwaanvraag
Sloop trafo	33			€ 50 m3	€ 1.650	Bouwaanvraag
Opbreken asfalt (20 cm)	1.467	7.335		€ 10 m2	€ 73.350	Opmeting van kaart
Stortkosten asfalt			3.668	€ 40 ton	€ 146.700	2,5 ton/m3
Opbreken lichtmasten				8 € 200 st	€ 1.600	Google Earth
Opruimen groen/bomen		6.270		€ 5 m2	€ 31.350	Opmeting van kaart
Totaal sloopkosten					€ 698.330	
Staartkosten	17%				€ 118.716	Info gemeente
Totaal incl. staart					€ 817.046	
onvoorzien	10%				€ 81.705	Info gemeente
VT	10%				€ 81.705	Info gemeente
AK	10%				€ 81.705	Info gemeente
(Sub)otaal inclusief bijkomende kosten					€ 1.062.160	
Reductie Sloopkosten (opgenomen in BRM fase 5A)					-€ 196.550	
Totaal inclusief bijkomende kosten					€ 865.610	

Sloopkosten KWS-terrein

	m3	m2	ton stuks	eh-prijs	Kosten	Bron hoeveelheden:
Sloop bedrijfsgebouw	5.166			€ 40 m3	€ 206.640	Opmeting van kaart/Google earth
Sloop Nissenhut	1.320			€ 40 m3	€ 52.800	Opmeting van kaart/Google earth
Opbreken asfalt P-terrein (20 cm)	1.389	6.943		€ 10 m2	€ 69.430	Opmeting van kaart
Stortkosten asfalt			3.472	€ 40 ton	€ 138.860	2,5 ton/m3
Opbreken lichtmasten				8 € 200 st	€ 1.600	Google Earth
Opruimen groen/bomen		4.023		€ 5 m2	€ 20.115	Opmeting van kaart
Totaal sloopkosten					€ 489.445	
Staartkosten	17%				€ 83.206	Info gemeente
Totaal incl. staart					€ 572.651	
onvoorzien	10%				€ 57.265	Info gemeente
VT	10%				€ 57.265	Info gemeente
AK	10%				€ 57.265	Info gemeente
Totaal inclusief bijkomende kosten					€ 744.446	

Sloopkosten Staelduinse Bos

	m3	m2	ton stuks	eh-prijs	Kosten	Bron hoeveelheden:
Opbreken asfalt (10 cm)	1.399	13.988		€ 10 m2	€ 139.880	Opmeting van kaart
Stortkosten asfalt			3.497	€ 40 ton	€ 139.880	2,5 ton/m3
Totale kosten BWRM					€ 279.760	
Staartkosten	17%				€ 47.559	Info gemeente
Totaal incl. staart					€ 327.319	
onvoorzien	10%				€ 32.732	Info gemeente
VT	10%				€ 32.732	Info gemeente
AK	10%				€ 32.732	Info gemeente
Totaal inclusief bijkomende kosten					€ 425.515	
Kosten per m2:					€ 30,42	

Sloopkosten perceel Klootwijk

	m3	m2	ton stuks	eh-prijs	Kosten	Bron hoeveelheden:
Opbreken betonplaat (30 cm)	450	1.500		€ 10 m2	€ 15.000	Opmeting van kaart
stortkosten betonpuin			1.035	€ 10 ton	€ 10.350	2,5 ton/m3
Totale kosten BWRM					€ 25.350	
Staartkosten	17%				€ 4.310	Info gemeente
Totaal incl. staart					€ 29.660	
onvoorzien	10%				€ 2.966	Info gemeente
VT	10%				€ 2.966	Info gemeente
AK	10%				€ 2.966	Info gemeente
Totaal inclusief bijkomende kosten					€ 38.557	
Kosten per m2:					€ 25,70	

Kosten in verband met Bouwrijp maken perceel Hak

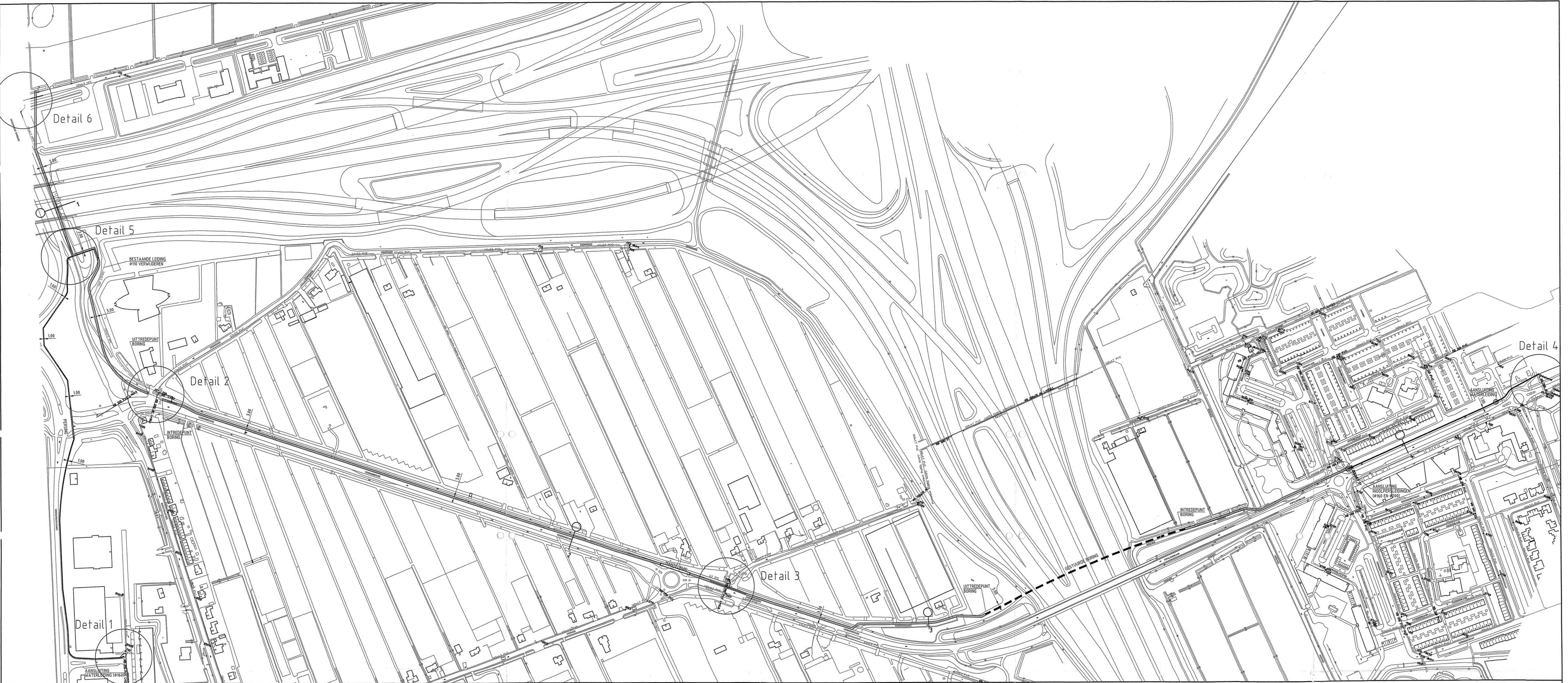
Aannemer	Omschrijving	Datum	Bedrag	Factuurnummer
diverse	voorbelasting Terrein HAK	2007	€ 616.828,16	
diverse	voorbelasting Terrein HAK	2008	€ 483.577,04	
G.A. van der Waal	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	14-dec-10	€ 360,00	2010738
G.A. van der Waal	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	15-nov-10	€ 657,00	2010641
G.A. van der Waal	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	7-sep-10	€ 1.021,00	2010491
G.A. van der Waal	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	14-aug-10	€ 400,00	2010457
G.A. van der Waal	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	23-aug-10	€ 550,00	2010465
G.A. van der Waal	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	2-aug-10	€ 400,00	2010442
G.A. van der Waal	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	28-jul-10	€ 2.360,00	2010437
GMB	Meerwerk bouwrijp maken perceel HAK	2-feb-11	€ 1.186,74	110041
Oasen	Meerwerk wateraansluiting HAK	25-nov-10	€ 2.185,00	VF10001988
GMB	Bouwrijp maken perceel HAK	18-jan-11	€ 4.689,85	110015
GMB	Meerwerk bouwrijp maken perceel HAK	18-jan-11	€ 1.003,70	110013
GMB	Meerwerk bouwrijp maken perceel HAK	18-jan-11	€ 1.364,00	110012
GMB	Meerwerk bouwrijp maken perceel HAK	18-jan-11	€ 3.300,00	110016
GMB	Meerwerk bouwrijp maken perceel HAK	18-jan-11	€ 10.181,36	110014
GMB	Meerwerk bouwrijp maken perceel HAK	7-dec-10	€ 11.138,60	100739
GMB	Bouwrijp maken perceel HAK 2de termijn	7-dec-10	€ 44.704,84	100738
GMB	Bouwrijp maken perceel HAK	30-nov-10	€ 30.300,00	100709
GMB	Bouwrijp maken perceel HAK 1ste termijn	14-okt-10	€ 24.835,75	100608
GMB	Nat houden zand ivm verstuiving	20-jul-10	€ 965,25	100469
Boels	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	30-nov-10	€ 813,66	1010509070
Boels	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	8-nov-10	€ 1.086,23	1010474955
Boels	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	30-sep-10	€ 1.086,23	1010418384
Boels	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	30-jun-10	€ 1.183,64	1010268225
Boels	Kosten noodvoorziening nutsvoorziening terrein HAK	30-jun-10	€ 937,99	1010270130
Van Buren	Aanbrengen Hydraulsuppletie	16-jul-10	€ 3.740,00	100006

Totaal bouwrijp maken		€ 1.250.856,04	ex btw
Vorbereiding	9%	€ 112.577,04	
Toezicht	3%	€ 37.525,68	
Totaal inclusief V&T		€ 1.400.958,76	
Algemene kosten	10%	€ 140.095,88	
Totaal kosten ex btw (in mindering te brengen op de post "G010 Boekwaarde uitvoering BRM")		€ 1.541.054,64	
De post met code G010 "Boekwaarde uitvoering BRM" in de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan bedraagt:		€ 3.345.038,00	
Resteert op te nemen in post G010 "Boekwaarde uitvoering BRM" in het vast te stellen exploitatieplan		€ 1.803.983,36	

Kosten watertransportleiding Cornelisland/Veren Ambacht

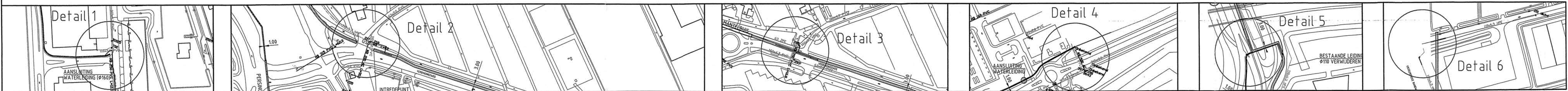
Cornelisland (uitvoeringskosten en V&T)	€ 928.924,48
Veren Ambacht (uitvoeringskosten en V&T)	€ 151.055,23
Totaal (uitvoeringskosten en V&T)	€ 1.079.979,71

In exploitatieplan aan Cornelisland toe te rekenen:	50% € 539.990
---	---------------



OVERZICHT schaal 1:200

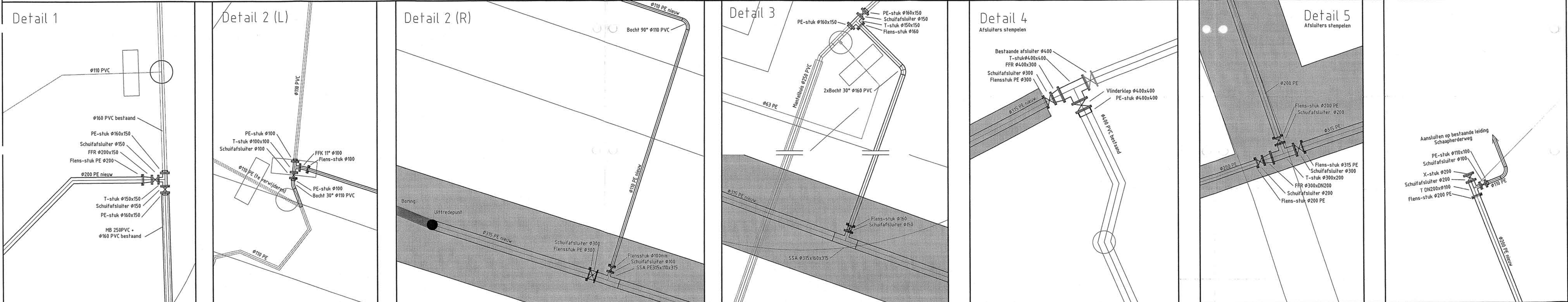
OVERZICHT DETAILS schaal 1:200



VERKLARING

- BESTAANDE SITUATIE
- OPEN SLEUF (s 1.00 BREED)
- OPEN SLEUF (s 3.00 BREED)
- GESTUURDE BORING
- TE VERWACHTEN KNELPUNT MET NUMMER

DETAILS schaal 1:50



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIEMETERS
HOOGTEMATEN IN METERS T.O.V. N.A.P.
LIJNEN VAN BESTAANDE KABELS EN LEIDINGEN IS INDIKATIEF

Grontmij

ENGINEERING LEIDINGENTRACE CORNELISLAND

GEMEENTE RIDDERKERK

SITUATIE MET DETAILS ZES KNELPUNTEN

Van	Wijziging	Dat.	Stk.	Stk.	Productie	Revisie	Formaat
A	CONCEPT	15-02-05	1	1	170866	1	A4X125
B	OPDRACHT	25-03-05	1	1	170866	1	A4X125
C	NOTA VAN RIJSTROMING	19-04-05	1	1	170866	1	A4X125

Grontmij Nederland bv
Postbus 100
2240 AD Wassenaar
T +31 180 62 50 00
F +31 180 62 50 10
W www.grontmij.com

Grontmij Nederland bv
Postbus 100
2240 AD Wassenaar
T +31 180 62 50 00
F +31 180 62 50 10
W www.grontmij.com

Bijlage 9 Planschaderisicoanalyse

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de locatie
Schaapherderweg 15 te Ridderkerk.

CONCLUSIE

De te vergoeden directe planschade taxeren wij op:

Nihil.

Opdracht:	3239580
Datum:	februari 2013
Adviseur:	mr J.G.E. Geleijns RT
Referentie:	2012-11 directe planschade

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	PLANGEBIED.....	4
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	6
3.1	Wet ruimtelijke ordening	6
3.2	Rechtspraak	7
4	VIGERENDE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	VERGOEDBAARHEID	12
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	15
7.1	Planologische uitgangspunten.....	15
7.2	Selectie van relevante aspecten.....	16
7.3	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten	17
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	18
8.1	Definitie waardebegrip.....	18
8.2	Peildatum	18
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	18
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	18
9	BEOORDELING SCHAAPHERDERWEG 15.....	20
10	CONCLUSIE.....	23

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 17 januari 2013 heeft de gemeente Ridderkerk de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot de gronden gelegen aan de Schaapherderweg 15 te Ridderkerk. Deze gronden zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan “Cornelisland” en de bestemming zal wijzigen.

1.2 Gesprek

Op 28 januari 2013 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever was aanwezig mevrouw A. van Kruijsen. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr J.G.E. Geleijns RT.

De bestemmingsplannen zijn doorgenomen. Ter plaatse van de te beoordelen gronden gelegen aan de Schaapherderweg 15 geldt nog het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk”. Voor de omliggende gronden geldt dat de bestemming door middel van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk 1^e uitwerking is uitgewerkt”. Thans wordt door middel van het voorgenomen bestemmingsplan “Bedrijventerrein Cornelisland” de bestemmingen in het hele gebied geactualiseerd.

Alle binnen de te beoordelen locatie aanwezige opstallen zijn geamoveerd.

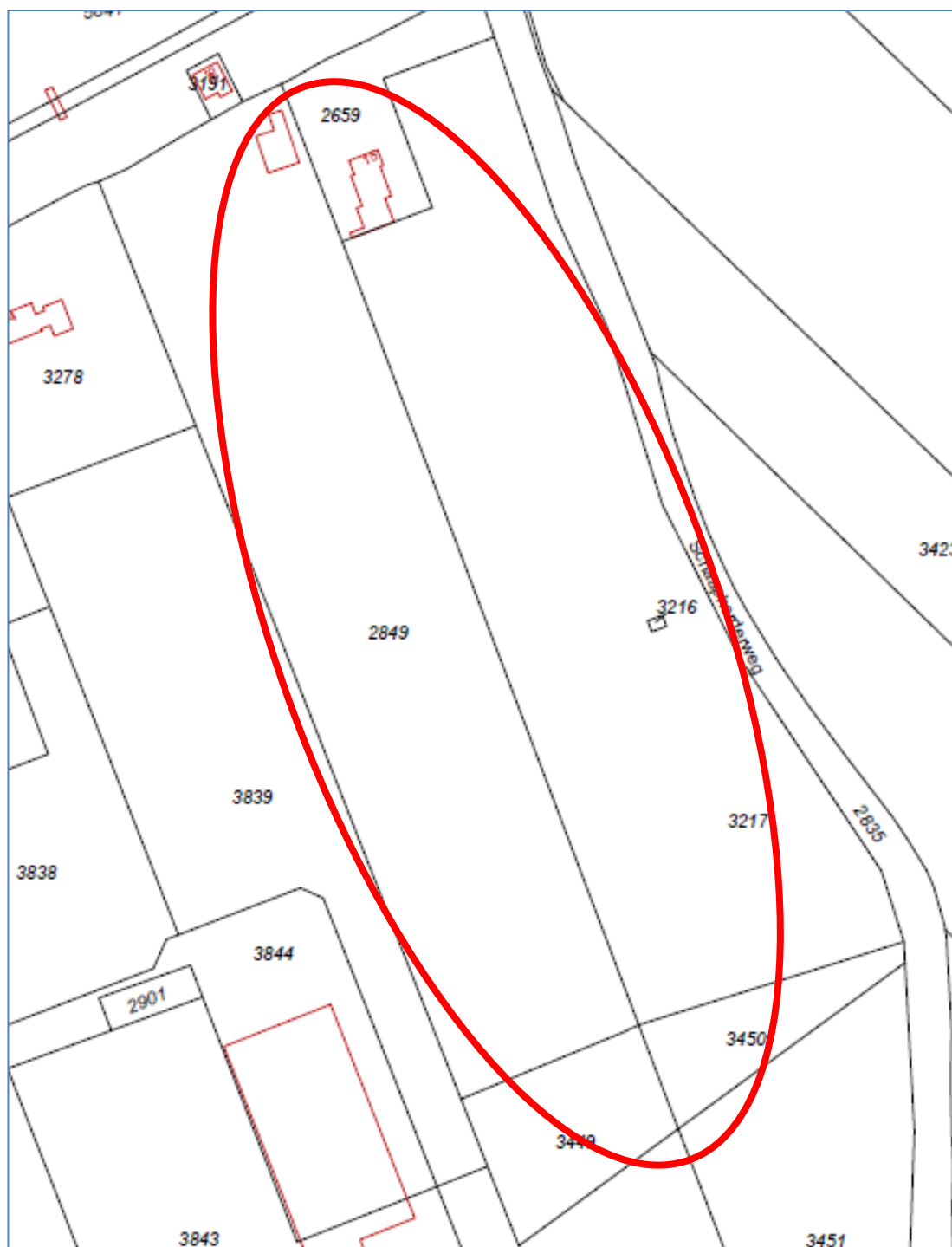
1.3 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- Bestemmingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk;
- Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk 1^e uitwerking;
- Bedrijventerrein Cornelisland;
- De zienswijze namens Kooijman Beheer B.V. tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan “Cornelisland”.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 28 januari 2013 opgenomen. De locatie en de daarbinnen gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van de onroerende zaken gesproken.



Figuur 1 ligging te beoordelen gronden

De locatie wordt begrensd door een woonwijk in het noorden, de schaapherderweg in het oosten en in het zuiden en een bedrijfscomplex alsmede braakliggend bedrijventerrein in het westen. Ten tijde van de opname was het te beoordelen gebied onbebouwd.

Wij hebben op 15 februari 2013 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Ridderkerk	D	2659	2.290
Ridderkerk	D	2849	18.480
Ridderkerk	D	3216	18
Ridderkerk	D	3217	20.552
Ridderkerk	D	3449	2.445
Ridderkerk	D	3450	1.750
Totaal			45.535

Een deel van de percelen 2849 en 3217 is samen met perceel 3216 op 18-12-2012 verkocht aan PostNL Real Estate B.V. Volgens informatie van de gemeente heeft deze transactie betrekking op een oppervlakte van ongeveer 16.694 m².

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

3 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico;
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

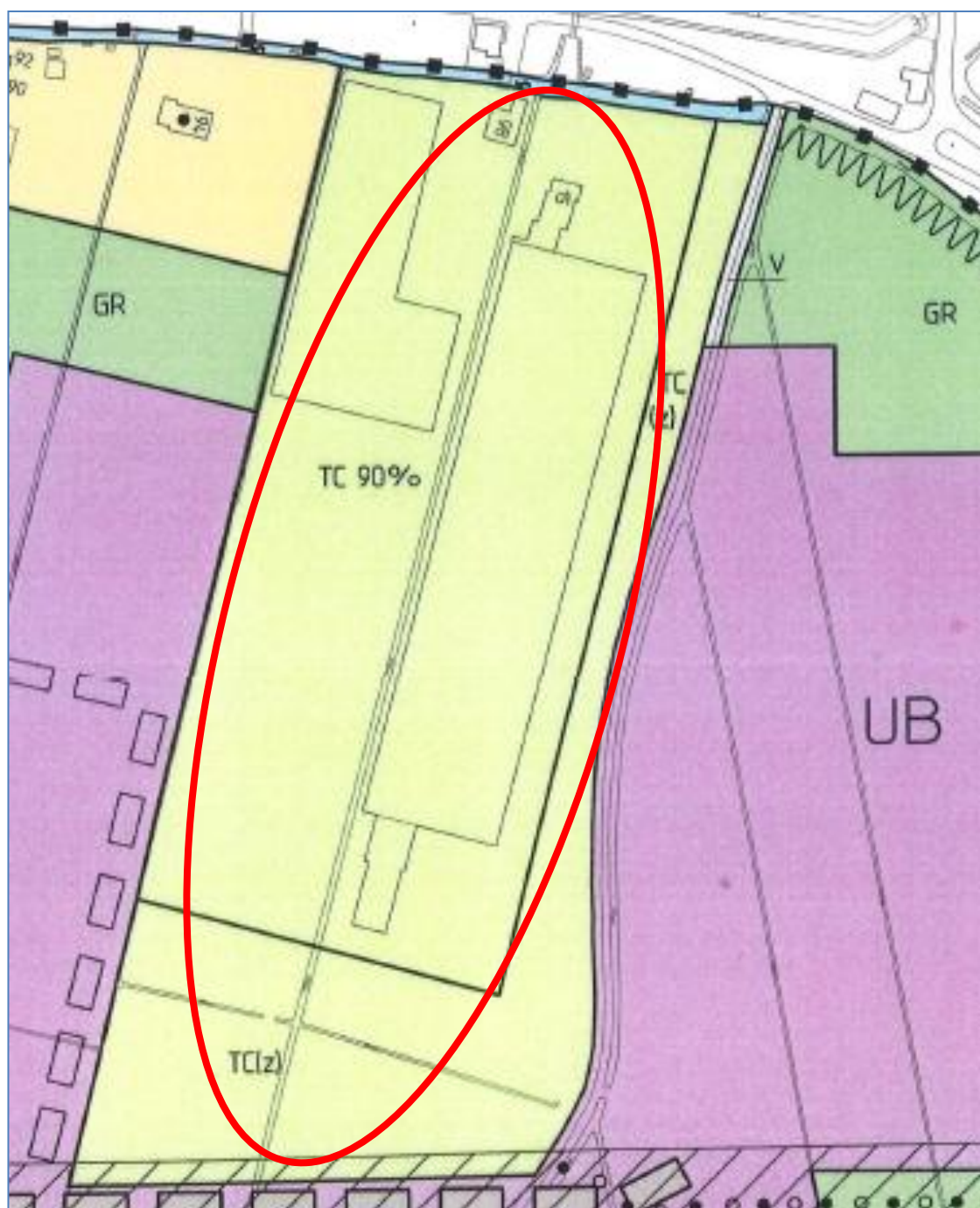
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor de te beoordelen gronden het bestemmingsplan “bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk.



Figuur 2 vigerende bestemming ter plaatse van Schaapherderweg 15

De onderhavige locatie heeft de volgende bestemming(en):

- Tuincentrum (TC 90%) met de aanduiding van een bouwvlak;
- T C (z).

Deze gronden zijn bestemd als een tuincentrum, bijbehorende parkeervoorzieningen en toegangspaden. Het geheel is bereikbaar via de noordelijk gelegen Zevenbergsedijkje en de achterliggende woonwijk. De gebouwen mogen bestaan uit bedrijfsgebouwen, een horecacorner met een maximale oppervlakte van 150 m², kassen en twee dienstwoningen. Uitgaande van een bebouwingsvlak met een oppervlakte van 33.900 m², een bebouwingspercentage van 90 bedraagt de maximale te bebouwen oppervlakte 30.510 m². De goothoogte van de gebouwen bedraagt 6 m¹. De dienstwoningen hebben ieder een inhoud van maximaal 500 m³. De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een bouwhoogte van maximaal 3 m¹. De zone welke met de aanduiding (z) mag niet worden bebouwd met gebouwen.

Omliggend terrein

De omliggende gronden waren bestemd als “uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden” (UB) en “Groenvoorzieningen en recreatie” (GR). Op basis van de “nieuwe” Wro treden er pas mogelijke effecten op bij inwerkingtreding van het uitwerkingsplan. De eventuele gevolgen worden verplaatst naar het moment van realisatie. Door middel van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Cornelisland-Ridderkerkt 1^e uitwerking 2007” hebben de aangrenzende gronden de bestemming “Verkeersdoeleinden” en “Bedrijfsdoeleinden” gekregen. In planologisch opzicht zijn de te beoordelen gronden nu ook ontsloten via de oost en zuidzijde.

Samenvatting

De te beoordelen gronden zijn bestemd als een tuincentrum met bijbehorende voorzieningen. Het geheel is bereikbaar via de noordelijk gelegen Zevenbergsedijkje en de achterliggende woonwijk alsmede via de oost en zuidzijde.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Figuur 3 nieuwe bestemming

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemming(en):

- Bedrijf (B);
- Groen (G);
- Water (WA);
- Wonen (W);
- Tuin (T).

De gronden worden bestemd als een bedrijventerrein met een bouwvlak en de aanduidingen voor een bebouwingspercentage van 80, maximale bouwhoogten van 6 m¹, 13 m¹ en 21 m¹. Uitgaande van een vanaf de plankaart gemeten bebouwingsvlak met een oppervlakte van ongeveer 27.550 m², een bebouwingspercentage van 80 bedraagt de maximale te bebouwen oppervlakte 27.550 m². De toegelaten milieucategorie varieert van 3.1 in het noorden tot 4.1 in het zuiden. Erfafscheidingen voor de voorgevel hebben een hoogte van 2 m¹. Achter de voorgevel 3 m¹. lichtmasten hebben een hoogte van maximaal 15 m¹ en overige bouwwerken hebben een hoogte van 5 m¹. Er zijn twee burgerwoningen toegestaan.

6 VERGOEDBAARHEID

Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico;
- passieve risicoaanvaarding;
- actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende

grond, of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro (directe planschade).

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden gezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicoaanvaarding” is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, laatstelijk in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak “Bergeijk” is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouw mogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van

State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd.

In deze zaak is niet zo zeer sprake van het wegbestemmen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, zodat wij dit aspect verder buiten beschouwing laten.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Bij recente transacties kan de koper op de hoogte zijn van de voorgenomen bestemming, welke hij dus actief accepteert. Wij komen hier in hoofdstuk 9 op terug.

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

7.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

De huidige planologische situatie

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

Onderdeel	Omschrijving
Situering bouwvlak	Bijna 75% van de gronden, noorden en midden
Grootte bouwvlak	33.900 m ²
Bedrijfsgebouwen c.a.	30.510 m ²
Bouwhoogte	6 m ¹
Bouwwerken	3 m ¹
Gebruiksmogelijkheden	Tuinentrum met bedrijfsgebouwen, een horecacorner, kassen en twee dienstwoningen
Milieucategorieën	Niet nader genoemd

De nieuwe planologische situatie

De nieuwe planologische situatie zal bestaan uit:

Onderdeel	Omschrijving
Situering bouwvlak	Bijna 60% van de gronden, midden en zuiden
Grootte bouwvlak	27.550 m ²
Bedrijfsgebouwen	22.040 m ²
Bouwhoogte	6 m ¹ /13 m ¹ /20 m ¹
Bouwwerken	3 m ¹
Gebruiksmogelijkheden	Een volwaardig modern bedrijventerrein en twee burgerwoningen
Milieucategorieën	3.1 tot en met 4.1 in het zuiden

7.2 Selectie van relevante aspecten

Hierna beoordelen wij of als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging ten aanzien van de genoemde aspecten een planologische verandering zal optreden.

Situering bouwvlak

In beide situaties is sprake van een bouwvlak met, in vergelijking met de oppervlakte van de gronden, een behoorlijke omvang. In de bestaande situatie grenst het bouwvlak aan de noordelijke perceelsgrens en mag een deel van de zuidelijke gronden niet worden bebouwd. In de nieuwe situatie verschuift het bedrijfsmatige bouwvlak naar het zuiden.

Grootte bouwvlak

De omvang van de bedrijfsmatig te bebouwen gronden neemt af van 33.900 m² tot 27.550 m². Dit is een verschil van 6.350 m². Dit is exclusief de oppervlakte van de twee burgerwoningen.

Bebouwde oppervlakte

De omvang van de te bebouwen oppervlakte bedrijfsgebouwen neemt af van 30.510 m² tot 22.040 m². Dit is een verschil van 8.470 m². Dit is exclusief de oppervlakte van de twee burgerwoningen.

Bouwhoogte

De bouwhoogte neemt toe van 6 m¹ tot 6 m¹/13 m¹ en 20 m¹.

Gebruiksmogelijkheden

De gebruiksmogelijkheden nemen toe van tuincentrum tot bedrijventerrein met een bredere doelgroep.

Milieucategorieën

Bij een tuincentrum hoort in de regel een relatief lage milieucategorie. De voorgenomen categorieën van 3.1 in het noorden tot en met 4.1 in het zuiden zijn met name voor het zuidelijk deel naar verwachting te beschouwen als een verruiming.

Ontsluiting

De ontsluiting blijft in planologisch opzicht gelijk.

Bedrijfswoningen versus burgerwoningen

In plaats van twee bedrijfswoningen mogen in het noordelijk deel van het gebied twee burgerwoningen worden opgericht. Door de verruiming van de doelgroep wordt dit in planologisch en financieel opzicht beschouwd als een voordeel.

7.3 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De gunstige effecten bestaan uit:

- + betere aansluiting van het bouwblok bij de infrastructuur;
- + toename bouwhoogten;
- + verruiming van de gebruiksmogelijkheden;
- + actuele milieu aanduiding;
- + twee burgerwoningen in plaats van twee bedrijfswoningen.

De nadelige effecten bestaan uit:

- Afname van de omvang van het bouwblok;
- Afname van de omvang van de bedrijfsgebouwen.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. De geconstateerde effecten hebben op verschillende wijzen invloed op de aanwendingsmogelijkheden van de gronden. In deze zaak is op basis van de planologische vergelijking niet direct duidelijk of sprake is van een planologisch voor- of nadeel. Naar verwachting kunnen de nadelen worden gecompenseerd met de omstandigheid dat de te beoordelen gronden deel gaan uitmaken van een modern en goed ontsloten bedrijventerrein, de bouwhoogten aanzienlijk toenemen en de gebruiksmogelijkheden eveneens ruimer worden. Daarnaast hebben de kavels voor twee burgerwoningen een hogere waarde dan twee kavels voor bedrijfswoningen. Wij zullen aan de hand van een taxatie de vergelijking onderbouwen zodat wij met deze nadere motivering een eindconclusie kunnen trekken.

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

8.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

8.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

8.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bestemmingsplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

9 BEOORDELING SCHAAPHERDERWEG 15

Dit object betreft zoals eerder omschreven uit braakliggende gronden met de vigerende bestemming "Tuincentrum".



Figuur 4 zicht op het terrein vanaf de Schaapherderweg

Vigerende waarde

Het tuincentrum bestond voorheen uit kassen, bedrijfsgebouwen met toebehoren en twee bedrijfswoningen. Deze marktwaarde taxeren wij als volgt.

Onderdelen	Beeoordelen gronden	€/ m ²	Waarde
Oppervlakte	45.535	90	4.098.150
Afronden met			1.850
Totaal			4.100.000

Hierbij hebben wij rekening gehouden met de aanwezigheid van opstallen zoals kassen, overige bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen met ieder een toegerekende kavel van 1.000 m². Bij de waardering van de ondergrond van het tuincentrum kan aansluiting worden gevonden bij de waarde van gronden voor glastuinbouw. Op de gronden is gedurende langere tijd een solitair gelegen tuincentrum gevestigd geweest. Sinds de eerste uitwerking van het bestemmingsplan in 2007 werd de locatie omgeven door gronden met een bedrijfsbestemming.

In dit advies dienen wij de situatie te beoordelen op het moment dat de nieuwe planologie in werking treedt. Omdat deze datum nog onbekend is hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering. Tijdens de opname is gebleken dat de opstallen zijn geamoveerd. We dienen dus enkel grond te taxeren met de bestemming "Tuincentrum". De basiswaarde van de ondergrond van tuinbouw in deze regio waarderen wij op € 30,-- / m² tot € 40,-- / m². De onderhavige gronden taxeren wij, gegeven de bestemming en de ligging, op € 45,-- / m². De waarde van de ondergrond van de bedrijfswoningen stellen wij op € 200,-- / m².

Onderdelen	Beoordelen gronden	€/ m ²	Waarde
	2.000	200	400.000
	43.535	45	1.959.075
Subtotaal			2.359.075
Afronden met			925
Totaal	45.535		2.360.000

Door de sloop van de opstallen is ook een deel van de marktwaarde geamoveerd. De vigerende marktwaarde bedraagt € 2.360.000,--.

Nieuwe waarde

Op basis van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Cornelisland" krijgen de gronden een bedrijfsbestemming en gaat de te beoordelen locatie onderdeel uitmaken van groter geheel. Bij onteigeningstaxaties is het niet ongebruikelijk om de waarde van deze gronden te waarderen als onderdeel van een groter complex waar het mede de waarde aan ontleent. Als uitgangspunt hanteren wij in dit advies dat de gronden geen bijzondere geschiktheid bezitten.

Onderdelen	Beoordelen gronden	€/ m ²	Waarde
Oppervlakte	45.535	80	3.642.800
Afronden met			2.800
Totaal			3.640.000

Door de planologische mutatie is de waarde van de te beoordelen gronden toegenomen van € 2.360.000,-- tot 3.640.000,--. Dit onderbouwt de uitkomst van de planologische vergelijking waaruit bleek dat de planologische nadelen geheel kunnen worden gecompenseerd met de planologische voordelen.

Transactie, actieve risicoaanvaarding en gerechtigdenbegrip

In de praktijk kan zich ook de situatie voordoen dat marktpartijen bereid zijn om meer te betalen dan de genoemde € 80,--/ m². Wij vinden ondersteuning in deze gedachte door de in hoofdstuk 2 genoemde markttransactie. De koopsom voor de gronden met een oppervlakte van ongeveer 16.694 m², bedroeg € 4.764.915,-- exclusief BTW.

Deze transactie is interessant ten aanzien van het onderwerp “actieve risicoaanvaarding”. Deze actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2). PostNL Real Estate B.V. kon op 18 december 2012 op de hoogte zijn van de planologische ontwikkelingen (zij kopen de gronden voor de realisatie van een bedrijfsgebouw) zodat sprake is van actieve risicoaanvaarding.

Op een aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade kan pas ten gronde worden beslist na het tijdstip waarop een maatregel als bedoeld in artikel 6.1 Wro onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijke onherroepelijke maatregel mist artikel 6.1 Wro toepassing. De voorgenomen planologie is nog niet vastgesteld. Onder de nieuwe Wro hoeft een bestemmingsplan niet meer te worden goedgekeurd. Een vastgesteld bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn (zie artikel 3.8, vijfde lid Wro). Artikel 6.1 Wro mist toepassing, indien een aanvrager op het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde maatregel niet in een rechtsbetrekking stond tot het beweerdelijk getroffen object. Met betrekking tot Kooijman Beheer Ridderkerk B.V. geldt dat zij op de peildatum geen eigenaar meer is van een deel van de te beoordelen gronden met een oppervlakte van 16.694 m².

10 CONCLUSIE

De, op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden directe planschade taxeren wij op Nihil.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. J. Brandwijk
Directeur