



Steenbrugge
Exploitatieplan
7 april 2010

Steenbrugge

DEVENTER

Steenbrugge

DEVENTER



Inhoud

1	Algemeen	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Het planologisch besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld.....	6
1.4	Doel en functie van het exploitatieplan.....	7
1.5	Begrenzing van het exploitatieplan	7
1.6	Grondeigenaren en te verwerven gronden.....	8
1.7	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	8
2	Toelichting op de kaarten.....	11
3	Toelichting op de voorschriften.....	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Fasering en koppeling	13
3.3	Eisen voor de werken en werkzaamheden	13
3.4	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	14
3.5	Regels omtrent woningbouwcategorieën	14
4	Omschrijving van werken en werkzaamheden	15
4.1	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	15
4.2	Aanleg nutsvoorzieningen	15
4.3	Inrichting openbare ruimte.....	15
5	Exploitatieopzet.....	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Ruimtegebruik	17
5.3	Eigendomsituatie.....	18
5.4	Programma.....	19
5.5	Kosten	20
5.5.1	Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)	20
5.5.2	Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro).....	20
5.5.3	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	20
5.5.4	Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro).....	21
5.5.5	Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro).....	21
5.5.6	Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro).....	21

5.5.7	Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)	22
5.5.8	Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	23
5.5.9	Planschade (6.2.4.l Bro)	23
5.5.10	Overzicht kosten	24
5.6	Opbrengsten	24
5.6.1	Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	24
5.6.2	Bijdragen toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7.b Bro)	26
5.6.3	Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)	27
5.6.4	Overzicht opbrengsten	27
5.7	Grondgebruikanalyse	28
5.8	Resultaat	28
5.8.1	Parameters	29
5.8.2	Fasering	29
5.8.3	Netto contante waarde	30
5.9	Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten	30
5.10	Berekening exploitatiebijdrage	31
5.10.1	Definitie basiseenheden	31
5.10.2	Vaststelling uitgifteprijsen en gewogen basiseenheden	31
5.10.3	Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid	32
5.10.4	Exploitatiebijdrage per exploitant	32
6	Voorschriften (gereserveerd)	35
7	Kaarten en bijlagen	37

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer ontwikkelt ten noorden van Deventer een kwalitatief hoogwaardig woongebied, te weten “Steenbrugge”. Steenbrugge is gelegen tussen de Zandwetering en de Wechelerweg en tussen de Boxbergerweg en de Raalterweg.

De gemeente wil door gebruik te maken van een gefaseerde ontwikkeling in combinatie met meerdere uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan Steenbrugge, flexibel kunnen omgaan met de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De gemeente heeft op diverse locaties binnen het bestemmingsplangebied de eigendommen reeds verworven. Niet alle gronden zijn al in eigendom van de gemeente.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet nodig is. Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van het verhalen van kosten van werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om locatie-eisen en eisen aan woningbouwcategorieën te stellen.

In het geval van het bestemmingsplan Steenbrugge geldt dat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Verder acht de gemeente het stellen van locatie-eisen en van eisen aan woningbouwcategorieën nodig, althans zodra de globale woonbestemming wordt uitgewerkt. Gelet hierop dient thans een exploitatieplan te worden vastgesteld. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 van de Wro stelt de gemeente ten aanzien van deze nieuwe woonwijk derhalve dit exploitatieplan vast en wel onder de naam “Exploitatieplan Steenbrugge”.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen in hoofdstuk 1 eerst de algemene onderdelen, waaronder de koppeling met het ruimtelijk besluit (§ 1.3), het doel en de functie van het exploitatieplan (§ 1.4), de begrenzing van het exploitatieplan (§ 1.5), de grondeigenaren en te verwerven gronden (§ 1.6) en de jaarlijkse herziening en eindafrekening (§ 1.7) aan de orde. Vervolgens komt de toelichtingen op de kaarten aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de toelichtingen op de voorschriften en op de voornemens ten aanzien van de voorschriften, zoals de gemeente deze denkt op te nemen in een herziening van het exploitatieplan bij de vaststelling van een uitwerkingsplan opgenomen. Hoofdstuk 4 geeft de omschrijving van werken en

werkzaamheden, waarna in hoofdstuk 5 de exploitatieopzet is opgenomen. Tenslotte is hoofdstuk 6 gereserveerd voor voorschriften en de kaarten en bijlagen zijn te vinden in hoofdstuk 7.

1.3 Het planologisch besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld

Relatie met het bestemmingsplan

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan "Steenbrugge". Het grootste deel van het bestemmingsplangebied betreft de bestemming "Wonen - Uit te werken". Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in bestemmingen betreffende onder andere "Bos", "Groen", "Water", "Maatschappelijk" en "Waterstaat - Waterbergingsgebied". Tevens wordt voorzien in de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" en "Leiding - Hoogspanning". Om dit mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig zowel binnen als buiten het exploitatiegebied. Aan de zuidzijde van het plan is de Zandwetering gelegen. Binnen het exploitatieplan wordt rekening gehouden met 1.132 woningen en één nader in te vullen kavel.

Globale karakter bestemmingsplan en exploitatieplan

Het bestemmingsplan Steenbrugge heeft een gemengd karakter. Het bestemmingsplan is voor het grootste deel een globaal plan met uitwerkingsplicht in de zin van artikel 3.6, lid 1, sub b van de Wro ten aanzien van de bestemming "Wonen". Voor een kleiner deel is het een bestemmingsplan voorzien van gedetailleerde bestemmingen.

Het globale bestemmingsplan legt de hoofdstructuur van het toekomstige woongebied en omgeving vast. De gronden met gedetailleerde bestemmingen zijn gronden die niet onderhevig zijn aan wijzigingen en een bestemming hebben overeenkomstig de vigerende bestemmingen.

Het exploitatieplan ziet mede op de delen van het bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht ten aanzien van woondoeleinden. De gemeente heeft nog geen uitgekristalliseerde plannen voor de invulling van de delen met globale bestemming en heeft mede om redenen van gewenste flexibiliteit ervoor gekozen in dit stadium het grondgebruik in het exploitatieplan nog niet vast te leggen. Wel wordt gewerkt met het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan (VOSP) Steenbrugge¹, maar dat gebeurt alleen voor het opstellen van de exploitatieopzet bij dit exploitatieplan. Het exploitatieplan heeft, overeenkomstig artikel 6.13, lid 3 van de Wro, om deze redenen een globaal karakter. Tegelijkertijd met het vaststellen van een uitwerkingsplan, waarin diverse bestemmingen meer gedetailleerd zullen worden vastgelegd, wordt ook een uitwerking van het exploitatieplan in de vorm van een herziening vastgesteld.

¹ 1-12-2009 vastgesteld door B&W

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten zullen moeten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren. In dit exploitatieplan wordt ervan uit gegaan dat elke eigenaar bij de realisatie zijn eigen gronden bouw- en woonrijp maakt en de nutsvoorzieningen en de openbare voorzieningen aanlegt.

De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro. De vaststelling van dit exploitatieplan dient er derhalve toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunningen danwel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

De gemeente kiest er voor dat de delen van het bestemmingsplan met een globale bestemming zullen worden uitgewerkt in meerdere uitwerkingsplannen. Deze uitwerkingsplannen zullen vergezeld gaan van een herziening van dit exploitatieplan dat dan tevens meer gedetailleerd zal zijn. In dat stadium zal de gemeente vast willen leggen:

1. In welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie;
2. Welke overige voorschriften en verboden van toepassing zijn bij de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten. Deze worden alsdan opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte én regels voor de uitvoering in acht worden genomen;
3. Op welke plaatsen en onder welke voorschriften woningen voor sociale huur en sociale koop worden gebouwd en kavels in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatieplangebied valt binnen het bestemmingsplangebied. Van het exploitatiegebied worden die gebieden uitgezonderd die in het bestemmingsplan de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Bos" toegedacht hebben gekregen. Binnen deze bestemmingen wordt niet voorzien in activiteiten voor bouwen en/of aanleggen. Daar waar het bestemmingsplan bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro of openbare voorzieningen in de zin van artikel 6.13 lid 1 sub b van de Wro mogelijk maakt, zijn de betreffende percelen opgenomen in het exploitatiegebied. Hiermee kiest de gemeente ervoor de maximale oppervlakte van het

exploitatieplangebied te nemen teneinde de kosten over het maximaal mogelijke aantal bouwplannen te verevenen.

De gronden die in het exploitatiegebied vallen, zijn als zodanig aangegeven op de kaart van het exploitatiegebied, bijlage 7.2.

1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Een aantal delen van het exploitatiegebied is in eigendom bij particulieren. Indien voor deze delen geen overeenkomsten gesloten kunnen worden, wenst de gemeente de gronden, welke zijn aangewezen voor openbare voorzieningen na oplevering te verwerven.

In de herziening van het exploitatieplan bij het uitwerkingsplan zal dit uitgangspunt van de gemeente meer concreet worden toegelicht aan de hand van de grondgebruikskaart. De volgtijdelijkheid in de realisatie zal worden afgeleid van de voorschriften omtrent faseringen die de gemeente wenst op te nemen in de herziening van dit exploitatieplan bij het uitwerkingsplan.

De te verwerven gronden zullen dan worden aangegeven op een verwervingskaart.

1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Jaarlijkse herziening

Artikel 6.15 van de Wro verplicht de gemeente om het exploitatieplan tenminste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een rechtsgeldige bouwvergunning is verstrekt.

Zoals in paragraaf 1.3 van dit exploitatieplan reeds aangegeven zal, bij een herziening die gekoppeld is aan het uitwerkingsplan, het karakter van dit exploitatieplan van globaal wijzigen in gedetailleerd.

Eindafrekening

Indien kostenverhaal niet plaatsvindt op grond van een overeenkomst verloopt dit via de bouwvergunning. Aan de bouwvergunning wordt een betalingsvoorschrift verbonden. Het bedrag aan te verhalen kosten is gebaseerd op de ramingen in (de laatst toegepaste herziening van) het exploitatieplan.

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20, lid 1 van de Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20, lid 2 van de Wro.

Lid 3 van dit artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

2 Toelichting op de kaarten

In hoofdstuk 1 van dit exploitatieplan is reeds verwezen naar de kaart voor de begrenzing van het exploitatiegebied. Bij dit exploitatieplan behoort nog een aantal kaarten. De functie hiervan wordt hierna toegelicht.

Kaart bestaande situatie

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de verschillen tussen enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie. Deze tekening is aangegeven met nummer 200901063-04 datum 12-02-2010 en opgenomen als bijlage 7.1.

Kaart exploitatiegrens

Deze kaart geeft de afbakening van het exploitatiegebied aan. De in de exploitatieopzet opgenomen kosten en opbrengsten hebben betrekking op dit exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is qua omvang minder groot dan het bestemmingsplangebied. Een aantal onderdelen, waaronder het bos, de begraafplaats en het crematorium, is buiten het exploitatiegebied gelaten. Deze tekening is aangegeven met nummer 200901063-01 datum 20-10-2003 en opgenomen als bijlage 7.2.

Kaart eigendommen

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie. Deze tekening is aangegeven met nummer 200901063-02 datum 26-01-2010 en opgenomen als bijlage 7.3.

Inrichtingstekeningen

Deze bestaat uit het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan (VOSP) Steenbrugge, datum 12 november 2009. Het VOSP Steenbrugge is opgenomen in bijlage 7.4.

3 Toelichting op de voorschriften

3.1 Algemeen

De realisatie van de woonwijk Steenbrugge is een langdurig project, dat vele werkzaamheden omvat en afhankelijk is van vele factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van een particuliere eigenaar in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in de uitwerking van dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De langdurigheid, de werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen op dat moment redenen voor een opname van diverse gedetailleerde voorschriften.

3.2 Fasering en koppeling

De gemeente is voornemens om in Steenbrugge ca. 1.132 woningen te realiseren, hierbij wordt van een jaarlijks bouwtempo van rond de 200 woningen uitgegaan. In de eerste jaren wordt een groter deel woningen op de markt gezet in het sociale en goedkope segment. Uitgangspunt voor de planning van de realisatie en dus voor de fasering zal zijn dat de laatste gronduitgifte in 2016 plaats vindt.

Hoewel in dit stadium nog geen uitwerkingsplan voorhanden is, is de gemeente op voorhand voornemens in het herziene exploitatieplan bij dit uitwerkingsplan, een koppelingsvoorschrift op te nemen. Dit koppelingsvoorschrift heeft betrekking op die delen van het gebied waarvoor watercompenserende maatregelen moeten worden genomen. Voor die delen mag de bestemming nog niet worden uitgevoerd, voordat de compenserende waterbergende maatregelen zijn uitgevoerd.

3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Bij deze eisen valt te denken aan met name technische eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze eisen zullen mede ontleend worden aan de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied.

Eisen welke de gemeente voornemens is op te nemen in het herziene exploitatieplan bij het uitwerkingsplan zullen ontleend worden aan de dan geldende bestuurlijk vastgestelde kaders. Tevens kan reeds op basis van het VOSP Steenbrugge worden aangegeven dat de duurzaamheid één van de ambities is, wat de nodige eisen met zich mee brengt.

3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

De gemeente is voornemens in de gedetailleerde herziening van het exploitatieplan regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld goedkeuring van plannen voor het bouwproces, van bestekken, van aanbesteding, van inspectie bij de overdracht van de voorzieningen van openbaar nut.

3.5 Regels omtrent woningbouwcategorieën

De Wro biedt de gemeente in artikel 6.13, lid 2 de mogelijkheid regels op te nemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën. Het betreft dan de categorieën sociale huur, -koop en particulier opdrachtgeverschap. De mogelijkheden voor de invulling hiervan zijn genoemd in artikel 6.2, lid 10 van het Bro. In de uitwerkingsplannen en de herziening van dit exploitatieplan, hanteert de gemeente het uitgangspunt dat 30 % van de woningen bestaat uit sociale huur en -koop.

4 Omschrijving van werken en werkzaamheden

Zoals in paragraaf 3.3 ook is aangegeven, is één van de ambities in Steenbrugge duurzaamheid. Gezien de globaliteit van het bestemmingsplan zijn de exacte werkzaamheden, waarin deze duurzaamheid naar voren komt, nog niet bekend. Dit komt bij het uitwerkingsplan aan de orde.

4.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied
- Verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen
- Dempen van bestaande watergangen
- Treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor warmte, koude, gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten

4.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het woonrijp maken van het openbaar gebied):

- Aanleg bouwwegen
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied
- Verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen

- Dempen van bestaande watergangen
- Treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem
- Aanleg ontsluitingen
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen
- Aanleg vuilwaterriolering en infiltratieriolering
- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer
- Planten van bomen en struiken in bermen langs wegen, aanleg van plantsoenen en parken
- Aanbrengen straatmeubilair
- Aanleg bluswatervoorzieningen
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregelinstallaties

5 Exploitatieopzet

5.1 Algemeen

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

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

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling.

5.2 Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de kaart bestaande situatie, bijlage 7.1. Het plangebied kent een agrarisch gebruik. In het gebied zijn twee percelen bebouwd. Op het ene perceel midden in het gebied is een dubbele woning met loods gesitueerd. Op het andere perceel, gesitueerd aan de Wechelerweg, is een boerderij met stallen gesitueerd.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een woonwijk met aan de zuidzijde het Zandweteringpark. De Zandwetering zelf is ook meegenomen in het exploitatiegebied. Het crematorium en de begraafplaats, die beiden wel binnen het bestemmingsplan Steenbrugge vallen, zijn niet meegenomen in het exploitatiegebied. Beide functies blijven hier gehandhaafd, er vinden op deze gronden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

De hoofdontsluiting van het gebied komt te liggen aan de zuidzijde vanuit Keizerslanden, hier wordt een brug over de Zandwetering aangelegd, en aan de oostzijde vanaf de Raalterweg. Vanaf de Wechelerweg aan de noordzijde wordt geen ontsluitingweg aangelegd. Aan de westzijde van het plangebied zal de watergang Borgelerleide worden verlegd. Door het plangebied heen komen (recreatieve) fiets- en wandelpaden te liggen die aansluiten op bestaande (of nieuw aan te leggen) paden buiten het gebied.

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. In de exploitatieopzet is uitgegaan van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) Steenbrugge (bijlage 7.4). Eventuele wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet en verkaveling worden in de herziening van het exploitatieplan meegenomen.

Tabel 5.1 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	Aantal m ²	Procentueel
Netto plangebied	780.989	100%
Uitgeefbaar	229.092	29%
Verharding	142.357	18%
Groen en Water	409.540	53%

Het exploitatiegebied is in totaal circa 78,1 ha groot (netto plangebied). Een relatief klein oppervlakte van het plangebied is uitgeefbaar. Dit heeft te maken met het feit dat in het plangebied de Zandweteringzone is meegenomen. De exploitatiegrens is op de kaart in bijlage 7.2 aangegeven.

5.3 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben drie verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. Op de eigendomskaart is de grondpositie in beeld gebracht (bijlage 7.3).

Tabel 5.2 Eigendomspositie (standopname februari 2009)

Eigenaar	Aantal m ²	Procentueel
Gemeente	593.253	76%
Eigenaar A	156.181	20%
Waterschap Groot Salland	31.555	4%
Totaal	780.989	100%

De eigendomsituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk is dan ook de exploitatiebijdrage per basiseenheid, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de bouwvergunning betaalt. Dit is afhankelijk van het aantal gewogen basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden). Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente bij standopname januari 2010 de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied. Van de genoemde eigenaren in bovenstaande lijst heeft het Waterschap gronden in eigendom waarop slechts gedeelten van uitgeefbare

percelen zijn geprojecteerd. Omdat het hier niet om volledige percelen gaat zal hiervoor in de praktijk geen bouwvergunning aangevraagd kunnen worden. Om die reden zijn de grondopbrengsten behorende bij de betreffende percelen toegerekend aan de gemeente. De gemeente is voornemens in de eerste helft van 2010 afspraken te maken met het waterschap over een grondruil.

5.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is het VOSP van Luc Bos gehanteerd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de structuurvisie en de woonvisie 2008+. In het VOSP is uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling en een opzet in verschillende deelgebieden. In deze plannen is ook de ligging van de (hoofd)infrastructuur, voet- en fietspaden, groen et cetera bepaald. In onderstaande tabel is het programma voor geheel Steenbrugge weergegeven. In totaal is in het VOSP uitgegaan van de realisatie van 1.132 woningen in Steenbrugge, waarvan 30% in de sociale sector (huur en koop). Tevens is in de exploitatieopzet ervan uitgegaan dat de kavel aan de Wechelerweg 54 bij uitwerking van het bestemmingsplan als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro zal worden ontwikkeld. Deze kavel is in het programma meegenomen.

Tabel 5.3 Programma

Woningcategorie	Aantal woningen of kavels	Procentueel (%)
Sociale huur grondgebonden	149	13,2%
Sociale huur appartementen	77	6,8%
Sociale koop grondgebonden	67	5,9%
Sociale koop appartementen	46	4,1%
koop < 200.000 grondgebonden	125	11,0%
koop < 250.000 grondgebonden	185	16,3%
Koop > 250.000 grondgebonden (rij)	104	9,2%
Koop > 250.000 grondgebonden (2 ¹)	126	11,1%
Koop > 250.000 (vrijstaand)	24	2,1%
Koop < 300.000 appartementen	116	10,2%
Vrije kavel	113	10,0%
Kavel Wechelerweg 54	1	0,1%
Totaal	1.133	100%

5.5 Kosten

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

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

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een extern bureau. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald.

5.5.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van enkele opstallen in het gebied. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

Het totale nominale sloopbudget exclusief BTW is geraamd op EUR 95.000. In deze begroting is geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen in opstallen en grond. Dat kan betekenen dat de betreffende eigenaar bij de uitvoering mogelijk kosten moet maken die niet in het exploitatieplan zijn opgenomen. Gevolg is dat dergelijke kosten niet, conform artikel 6.17 lid 2 Wro, in mindering gebracht kunnen worden op de betalingsbijdrage welke als voorschrift aan de bouwvergunning wordt verbonden. Wel is onder de onderzoekskosten een kostenpost opgenomen voor asbestonderzoek.

5.5.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. De totale nominale onderzoekskosten zijn geraamd op EUR 647.350 waarvan ca. 50,8% (EUR 328.554) gerealiseerd. Derhalve dient nog 49,2% (EUR 318.796) uitgevoerd te worden.

Omdat één van de eigenaren in het gebied de gemeente geen toestemming heeft gegeven, op de gronden bij hem in eigendom, onderzoek te doen, is op deze gronden geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de genoemde raming zijn de geraamde archeologische onderzoekskosten voor inventariserend onderzoek middels boringen en proefsleuven op het betreffende grondgebied opgenomen. Pas na het proefsleuven onderzoek kan worden bepaald of en waar definitief onderzoek noodzakelijk is. Eventuele kosten die betrekking hebben op archeologische uitvoering (definitief onderzoek) zijn niet opgenomen. Dat kan betekenen dat de betreffende eigenaar bij de uitvoering mogelijk kosten moet maken die niet in het exploitatieplan

zijn opgenomen. Gevolg is dat dergelijke kosten niet, conform artikel 6.17 lid 2 Wro, in mindering gebracht kunnen worden op de betalingsbijdrage welke als voorschrift aan de bouwvergunning wordt verbonden. De kosten voor bodemonderzoek zijn geraamd onder de onderzoekskosten.

5.5.4 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

De verwachting is dat er geen zware bodemverontreiniging aangetroffen zal worden in het plangebied. Op basis van ervaringen in andere plannen dient rekening te worden gehouden met een budget voor lichtere bodemsaneringen. De geraamde kosten hiervoor zijn in de exploitatieopzet opgenomen.

Omdat één van de eigenaren in het gebied de gemeente geen toestemming heeft gegeven, op de gronden bij hem in eigendom, onderzoek te doen, is op deze gronden geen bodemonderzoek uitgevoerd. De raming zoals opgenomen in de exploitatieopzet heeft dan ook alleen betrekking op het gemeentelijk grondgebied. Dat kan betekenen dat de betreffende eigenaar bij de uitvoering mogelijk kosten moet maken die niet in het exploitatieplan zijn opgenomen. Gevolg is dat dergelijke kosten niet, conform artikel 6.17 lid 2 Wro, in mindering gebracht kunnen worden op de betalingsbijdrage welke als voorschrift aan de bouwvergunning wordt verbonden. De kosten voor bodemonderzoek zijn geraamd onder de onderzoekskosten.

5.5.5 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Deventer (prijspeil 1 januari 2010). Deze ramingen zijn gebaseerd op het VOSP. Omdat de besteksvoorbereiding en aanbesteding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 4). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op EUR 12.419.505.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de wegaanleg casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op EUR 13.192.356.

5.5.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van Steenbrugge gaat het om de aanleg van de kruising Keizer Karellaan/Wezenland, de aanleg van de VRI en verbreding van het profiel van de Raalterweg en de aanleg van een voetpad binnen het bos aan de Wechelerweg:

- De aanleg van de kruising Keizer Karellaan/Wezenland, gelegen net buiten het exploitatiegebied in de aangrenzende wijk Keizerslanden, heeft als functie de afwikkeling van het verkeer naar Steenbrugge vanuit het zuiden. Deze toegangsweg, waar de kruising het begin van markeert, vormt één van de twee hoofdonthoudingswegen naar de woonwijk Steenbrugge
- De aanleg van de VRI en de verbreding van het profiel van de Raalterweg, gelegen net buiten het exploitatiegebied, heeft als functie de afwikkeling van het verkeer naar Steenbrugge vanuit het oosten. Beide ingrepen zijn nodig om een extra afslag te kunnen creëren. De toegangsweg is de tweede hoofdonthoudingsweg naar Steenbrugge
- De aanleg van het voetpad binnen het bos aan de Wechelerweg heeft een recreatieve functie voor de toekomstige bewoners van Steenbrugge

De kosten van de genoemde werken zijn allen in zijn geheel toe te rekenen aan Steenbrugge. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), zouden de uitgaven niet zijn gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit). De totale kosten voor de werken inclusief voorbereiding, directievoering en toezicht bedragen EUR 1.094.978.

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

De plankostenscan zal worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. In januari 2010 is de ontwerpregeling ter consultatie op internet geplaatst. Naar verwachting zal de regeling per oktober 2010 in werking treden. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. januari 2010). Naar verluidt zullen in de definitieve versie geen wijzigingen meer plaatsvinden ten opzichte van deze versie. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zonnodig aangepast.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten:

Tabel 5.4 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	84.000
2	Stedenbouw	949.331
3	Ruimtelijke Ordening	152.850
4	Civiele en cultuurtechniek	4.146.025
5	Landmeten/vastgoedinformatie	66.484
6	Communicatie	96.556
7	Gronduitgifte	936.960
8	Management	1.211.324
9	Planeconomie	356.530
	Totaal	8.000.060

5.5.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat de voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. In totaal is een nominaal bedrag geraamd van EUR 439.506 waarvan 26,6% gerealiseerd.

De tijdelijke beheerskosten van de opstallen in eigendom van de gemeente in het gebied zijn geraamd op een saldo van EUR 13.800 (huuropbrengsten minus onderhoudskosten). Het gaat hier om de kosten van de dubbele woning en schuur aan de Wechelerweg 52.

5.5.9 Planschade (6.2.4.l Bro)

De planschade is gebaseerd op een inschatting van de gemeente. Het bedrag dat hiervoor is geraamd is opgenomen in de exploitatieopzet.

5.5.10 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven:

Tabel 5.5 Overzicht kosten

Kostenpost	Bedrag (EUR)
Inbrengwaarde gronden en opstallen	28.252.900
Inbrengwaarde sloopkosten	95.000
Onderzoekskosten	647.350
Bouwrijp maken	12.419.505
Woonrijp maken	13.192.356
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.094.978
Plankosten	8.000.060
Tijdelijk beheer	453.306
Overige kosten (bodemsanering en planschade)	447.329
Totaal	64.602.783

5.6 Opbrengsten

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

5.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

Voor de bepaling van de uitgifteprijsen voor de verschillende woningcategorieën is gewerkt met grondquotes. De grondquotes zijn bepaald met behulp van de residuele grondwaarde methode, zoals vastgelegd in de nota grondprijsbeleid 2010. Voor de uitgifteprijs van vrije kavels is gewerkt met een vaste vierkantemeterprijs. Deze vierkantemeterprijs is tot stand gekomen op basis van de comparatieve methode. Hierbij is gekeken naar vierkantemeterprijsen die in andere gemeentelijke plannen worden gerealiseerd. Voor de uitgifteprijs van de kavel aan de Wechelerweg is tevens gewerkt met een vaste vierkantemeterprijs, waarbij is uitgegaan van de realisatie van een zorgwoningencomplex. Deze vierkantemeterprijs is tot stand gekomen op basis van de kavelprijs en gemiddelde kavelgrootte van een grondgebonden sociale huurwoning. In tabel 5.6 staat de grondquote, de vrij op naam-prijs en grondopbrengst per woningbouwcategorie aangegeven. Deze grondprijzen zijn in de exploitatieopzet toegepast.

Kenmerk R001-4631430KBE-rik-V05-NL

Tabel 5.6 Grondopbrengsten

Woningcategorie	gem. VON prijs (EUR, inclusief BTW)	Gem. VON-prijs (EUR, excl. BTW)	Grondquote/m ² prijs	Grondopbrengst* (EUR, excl. BTW)
Sociale huur grondgebonden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	20.000
Sociale huur appartementen*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	14.000
Sociale koop grondgebonden	174.000	146.218	22,50%	32.899
Sociale koop appartementen*	157.000	131.933	15,80%	20.845
koop < 200.000 grondgebonden	190.000	159.664	25,00%	39.916
koop < 250.000 grondgebonden	225.000	189.076	27,50%	51.996
Koop > 250.000 grondgebonden	270.000	226.891	30,00%	68.067
(rij)				
Koop > 250.000 grondgebonden	310.000	260.504	30,00%	78.151
(2^1)				
Koop > 250.000 (vrijstaand)	450.000	378.151	30,00%	113.445
Koop < 300.000 appartementen*	250.000	210.084	21,00%	44.118
Vrije kavel**			EUR 294 excl. Btw	121.471
Kavel Wechelerweg***			EUR 160 excl. BTW	211.680

* Voor gestapelde woningbouw is gerekend met een factor 0,7 ten opzichte van de grondprijzen voor grondgebonden woningen.

** Voor de vrije kavel is uitgegaan van een gemiddeld oppervlakte van 413m².

***Voor de kavel aan de Wechelerweg is voor de berekening van de grondopbrengsten uitgegaan van een oppervlakte van 1323 m² (50% van de kavelgrootte)

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen uit tabel 5.6 met het programma geconfronteerd.

Tabel 5.7 Programma in grondopbrengsten

Woningcategorie	Aantal woningen	grondopbrengst per woning	grondopbrengsten totaal
Sociale huur grondgebonden	149	20.000	2.980.000
Sociale huur appartementen	77	14.000	1.078.000
Sociale koop grondgebonden	67	32.899	2.204.244
Sociale koop appartementen	46	20.845	958.887
koop < 200.000 grondgebonden	125	39.916	4.989.496
koop < 250.000 grondgebonden	185	51.996	9.619.223
Koop > 250.000 grondgebonden (rij)	104	68.067	7.078.992
Koop > 250.000 grondgebonden (2 [^] 1)	126	78.151	9.847.059
Koop > 250.000 (vrijstaand)	24	113.445	2.722.689
Koop < 300.000 appartementen	116	44.118	5.117.647
Vrije kavel	113	121.471	13.726.176
Kavel Wechelerweg	1	211.680	211.680
Totaal	1.133		60.534.093

De totale nominale grondopbrengsten uit gronduitgifte zijn geraamd op EUR 60.534.093.

5.6.2 Bijdragen toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7.b Bro)

Een onderdeel van de civiele raming (paragraaf 5.5.5) is de kostenpost voor het verleggen van de Zandwetering en de aanleg en inrichting van het Zandweteringpark. Het Zandweteringpark heeft niet alleen de functie van groene openbare ruimte voor de wijk Steenbrugge, maar ook voor de zuidelijk gelegen wijk Keizerslanden. De kosten voor de inbrengwaarde, aanleg en inrichting van het park ten noorden van de Zandwetering (na verlegging) zijn toegerekend aan Steenbrugge, de inbrengwaarde, aanleg en inrichting van het park ten zuiden van de Zandwetering (na verlegging) zijn toegerekend aan Keizerslanden. In de civiele raming zoals die is opgenomen in dit exploitatieplan is een deel van de kosten voor de aanleg en inrichting van het Zandweteringpark aan de zuidkant van de Zandwetering inbegrepen. Deze kosten dienen te worden gedekt uit de grondexploitatie Keizerslanden. Hierbij dient een uitzondering te worden gemaakt voor de fietsroute die in dit zuidelijk deel is opgenomen. Deze fietsroute vervult een recreatieve functie voor beide wijken en moet om redenen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit daarom worden bekostigd uit beide grondexploitaties. De aanlegkosten van de fietsroute in het zuidelijk deel zijn daarom voor de helft meegenomen. In totaal is een nominale bijdrage van EUR 1.126.963 toegerekend aan Keizerslanden.

5.6.3 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Onderdeel van de ontwikkeling van het Zandweteringpark is het verbreden van de Zandwetering. Deze aanpassing wordt gedaan vanuit waterhuishoudkundige overwegingen en is niet direct gekoppeld aan de ontwikkeling van de woonwijk. De kosten die hieraan zijn gerelateerd worden gedekt vanuit een provinciale subsidie en een bijdrage van het waterschap zodat deze niet worden toegerekend aan de woonwijk. Daarnaast worden subsidies verwacht voor de ontwikkeling van het park. Deze subsidies worden tevens in mindering gebracht op de te verhalen kosten volgens de systematiek die de Wro voorschrijft. In totaal is een bedrag van EUR 3.150.000 opgenomen aan subsidies en bijdragen derden.

5.6.4 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel is een overzicht van de opbrengsten gegeven:

Tabel 5.8 Overzicht opbrengsten

opbrengstenpost	Bedrag (EUR)
Grondopbrengsten uit gronduitgifte	60.534.093
Bijdrage toekomstige grex	1.126.963
Subsidies	3.150.000
Totaal	64.811.055

5.7 Grondgebruikanalyse

Via een grondgebruikanalyse wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is. Het resultaat van de grondgebruikanalyse is in onderstaande tabel aangegeven. Hier staat aangegeven hoeveel woningen er zijn gelegen op de grond van elke eigenaar. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruikanalyse.

Tabel 5.8 Grondgebruikanalyse

Woningcategorie	Gemeente	Eigenaar A	Waterschap*	Totaal
Sociale huur grondgebonden	95	54	-	149
Sociale huur appartementen	77	0	-	77
Sociale koop grondgebonden	26	41	-	67
Sociale koop appartementen	46	0	-	46
koop < 200.000 grondgebonden	94	31	-	125
koop < 250.000 grondgebonden	143	42	-	185
Koop > 250.000 grondgebonden (rij)	77	27	-	104
Koop > 250.000 grondgebonden (2^1)	88	38	-	126
Koop > 250.000 (vrijstaand)	17	7	-	24
Koop < 300.000 appartementen	66	50	-	116
Vrije kavel	90	23	-	113
Kavel Wechelerweg 54		1	-	1
totaal	819	314	0	1.133

* De kavels die zijn gelegen op grondgebied van meerdere eigenaren zijn toegerekend aan de gemeente. Zie ook paragraaf 5.3

5.8 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2010.

5.8.1 Parameters

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

Tabel 5.9 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	01-01-10
Startdatum exploitatie	01-01-10
Contante waarde datum	01-01-10
Laatste moment kosten of opbrengsten	2017
Einddatum exploitatie	31-12-2017
Aantal jaar exploitatieduur	8
Aantal jaar contant maken	8
Rente	5,0 %
Opbrengstenstijging	2,0 %
Kostenstijging	3,0 %

5.8.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. In onderstaande tabel is de fasering van het woningbouwprogramma opgenomen. De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn hieromheen gepland. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. In bijlage 7.5 zijn de jaarschijven opgenomen. Deze verdeling in jaarschijven is niet leidend in die zin dat het geen voorschrijvend karakter heeft.

Tabel 5.10 Fasering woningbouwprogramma

Jaartal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Aantal woningen	-	150	151	199	218	200	137	1.133

In het programma ligt het accent daarbij de eerste jaren meer op de productie van de goedkopere woningen en in een later stadium meer op de productie van de duurdere woningen.

5.8.3 Netto contante waarde

In tabel 5.11 is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat de netto contante waarde op prijspeil 1 januari 2010 EUR 4.580.929 negatief bedraagt.

Tabel 5.11 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	64.811.055
Kosten nominaal	64.602.783
Saldo nominaal	208.272
Saldo eindwaarde d.d. 31-12-2017	-6.768.119
Saldo contante waarde d.d. 1-1-2010	--4.580.929

5.9 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

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

Tabel 5.12 Maximaal te verhalen kosten

Element	netto contante waarde 1-1-2009
De netto contante kosten per 1-1-2010 zijn	62.891.451
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1-1-2010 zijn	54.611.929
Contante subsidies en bijdragen derden per 1-1-2010	2.724.029
Contante bijdragen toekomstige grondexploitaties per 1-1-2010	974.565
Te verhalen kosten per 1-1-2010	54.611.929

Hieruit blijkt dat de netto contante kosten, na aftrek van subsidies en bijdragen derden en na aftrek van bijdragen uit toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat niet alle kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 54.611.929 worden verhaald.

5.10 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 van de Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. In deze paragraaf wordt de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid weergegeven en wordt de bijdrage per eigenaar berekend. Hierbij wordt opgemerkt dat de eigendomsverhoudingen ten tijde van de exploitatieperiode nog kunnen wijzigen. Uiteindelijk kan op het moment van bouwvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten elke exploitant moet betalen. Dit is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden van de exploitant en het te realiseren programma op deze gronden. Het te realiseren programma wordt omgerekend naar het aantal gewogen basiseenheden en het aantal basiseenheden wordt omgerekend naar de door exploitant te betalen exploitatiebijdrage. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

5.10.1 Definitie basiseenheden

Omdat de verschillende hoeveelheidsoorten (kavels, m², bvo) die in plannen voor kunnen komen niet zomaar bij elkaar opgeteld kunnen worden zullen deze onder één noemer gebracht moeten worden. Dat zijn de basiseenheden. De eerste stap in het proces om tot de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te komen is het definiëren van de basiseenheden in het plan. Hierbij is aangegeven welk aantal van de aangegeven eenheid gelijk staat aan 1 unit, of ook wel 1 woningequivalent. Omdat in dit plan alleen woningen voorkomen en geen andere voorzieningen is de definiëring van basiseenheden vrij simpel. Eén woning staat gelijk aan één basiseenheid.

5.10.2 Vaststelling uitgifteprijs en gewogen basiseenheden

Eén van de grondbeginselen van de exploitatiebijdrage is dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijs. Naarmate het opbrengstpotentieel van een bepaald eigendom hoger is betaalt de eigenaar ook een hogere exploitatiebijdrage. Om dit te bewerkstelligen worden aan de gedefinieerde basiseenheden gewichten toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is afhankelijk van de uitgifteprijs van de uitgiftecategorie. In tabel 5.13 staan de gehanteerde gewichten per basiseenheid aangegeven. Deze gewichten zijn volledig gekoppeld aan de uitgifteprijs zodat bovengenoemd grondbeginsel voor de bepaling van de exploitatiebijdrage tot zijn recht komt.

Tabel 5.13 Definiëring basiseenheden

Woningtype	Gewicht o.b.v. nominale uitgifteprijs (p.p. 1-1-2010)
Sociale huur grondgebonden	0,28
Sociale huur appartementen	0,20
Sociale koop grondgebonden	0,47
Sociale koop appartementen	0,30
koop < 200.000 grondgebonden	0,57
koop < 250.000 grondgebonden	0,74
Koop > 250.000 grondgebonden (rij)	0,97
Koop > 250.000 grondgebonden (2 ¹)	1,11
Koop > 250.000 (vrijstaand)	1,62
Koop < 300.000 appartementen	0,63
Vrije kavel**	1,73
Kavel Wechelerweg	3,02

** Uitgaande van een gemiddeld kaveloppervlak van 413 m²

Op basis van bovengenoemde definiëring en gewichttoekenning is berekend dat er op basis van het programma, zoals in paragraaf 5.4 uiteengezet, in totaal 862,5 gewogen basiseenheden in het plan voorkomen.

5.10.3 Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten van EUR 54.611.929 te delen door het aantal gewogen basiseenheden van 862,5. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage van EUR 63.317,83 per gewogen basiseenheid.

5.10.4 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke exploitant weergegeven (prijsspeil 1 januari 2010). Van de hieronder genoemde exploitatiebijdrage moet de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf te verrichten werkzaamheden nog worden afgehaald. Omdat de gronden nog van eigenaar kunnen wisselen zijn de genoemde bedragen niet hard.

Kenmerk R001-4631430KBE-rik-V05-NL

Tabel 5.14 Exploitatiebijdrage per exploitant

Eigenaar	Opbrengstpercentage*	Aantal gewogen basiseenheden	Bijdrage exploitant
Gemeente	73,50%	633,98	40.142.093
Eigenaar A	26,50%	228,53	14.469.836
Waterschap	-	-	-
Totaal	100%	862,50	54.611.929

* Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat eigenaar op zijn gronden realiseert.

6 Voorschriften (gereserveerd)

7 Kaarten en bijlagen

- 7.1 Kaart bestaande situatie
- 7.2 Kaart exploitatiegebied
- 7.3 Kaart eigendommen
- 7.4 Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Steenbrugge
- 7.5 Jaarschijven



04 12-02-10 LH ED aanpassen grenzen
wjk datum graf geo omschrijving

opdrachtgever:
Ruimte en Samenleving

project:
Steenbrugge

onderwerp:
Bestaande situatie

schaal: 1:5000

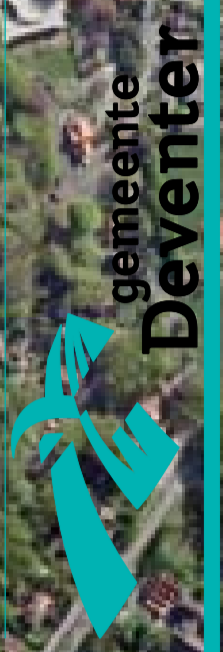
afmeting: A2 get: LH

status: opaf:

datum: 12022010 gec: E.D

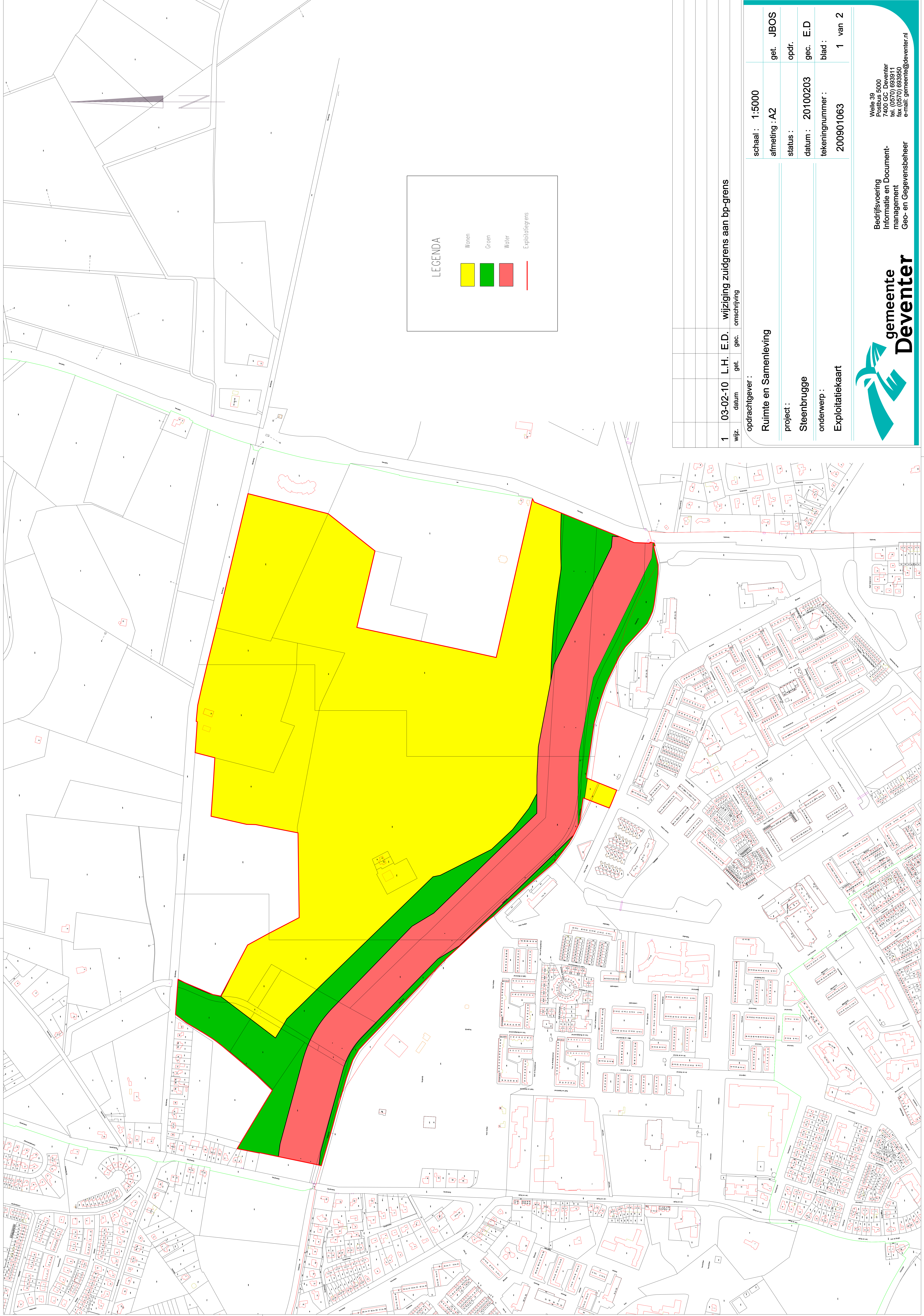
tekeningnummer: blad:

200901063-04 van







Bedrijfsvoering
Informatie en Document-
management
Geo- en Gegevensbeheer

Wijk 39 5000
Stads Deventer
tel. (0570) 638914
fax (0570) 638950
e-mail: gemeente@deventer.nl



LEGENDA

	Wonen
	Groen
	Water
	Exploitatiegrens

1	03-02-10	L.H.	E.D.	wijziging zuidgrens aan bp-grens
wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever : **Ruimte en Samenleving**

project : **Steenbrugge**

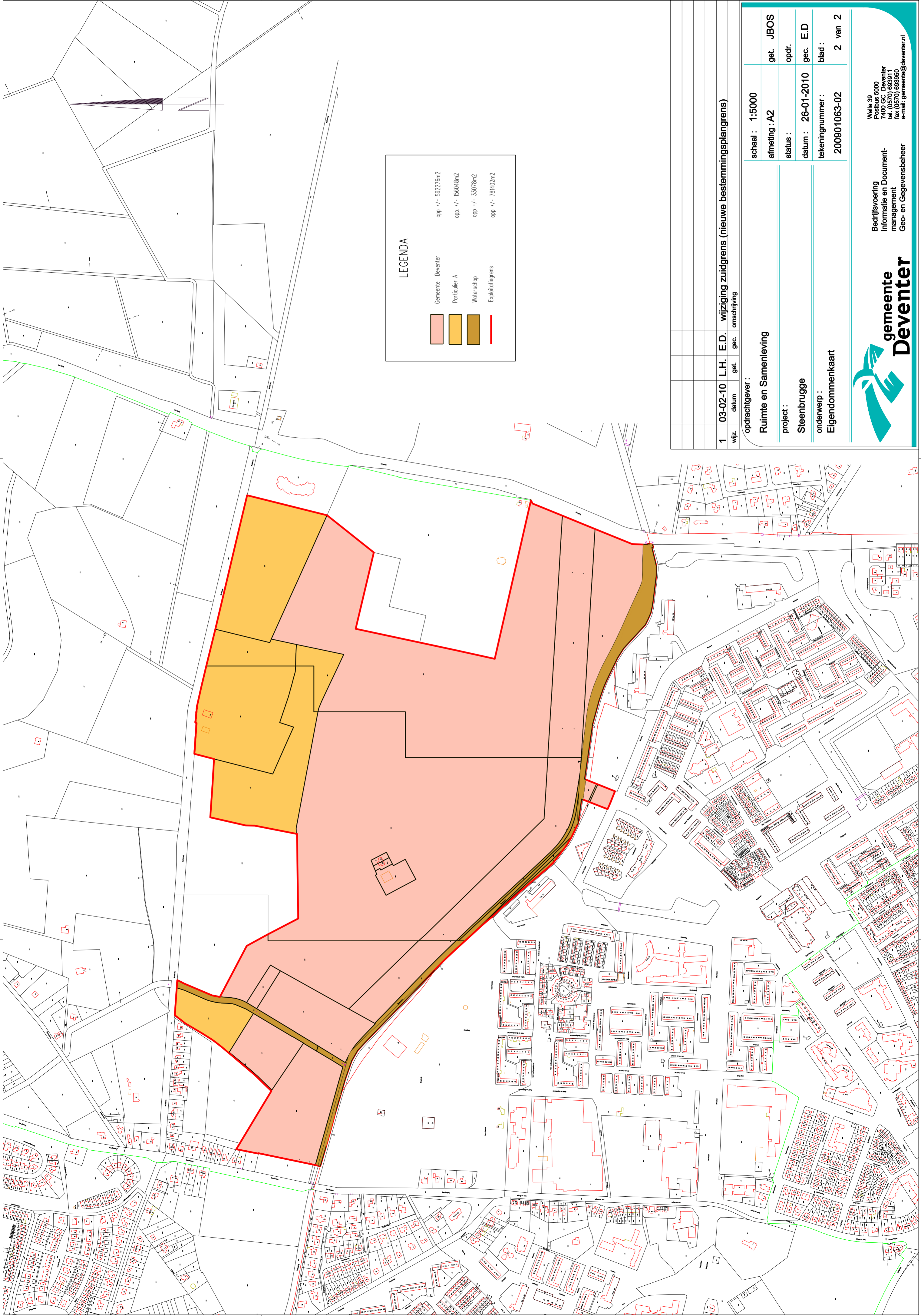
onderwerp : **Exploitatiekaart**

schaal : 1:5000	get. JBOS
afmeting : A2	opdr.
status :	gec. E.D
datum : 20100203	blad :
tekeningnummer : 200901063	1 van 2

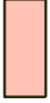



gemeente Deventer

Bedrijfsvoering
Informatie en Document-
management
Geo- en Gegevensbeheer

Welle 39 5900
7400 GC Deventer
tel (0570) 693911
fax (0570) 693950
e-mail: gemeente@deventer.nl



LEGENDA

	Gemeente Deventer	opp. +/- 592276m ²
	Particulier A	opp. +/- 156046m ²
	Waterschap	opp. +/- 33078m ²
	Exploitatiegrens	opp. +/- 78402m ²

1	03-02-10	L.H.	E.D.	wijziging zuidgrens (nieuwe bestemmingsplangrens)	omschrijving
wijz.	datum	get.	gec.		
opdrachtgever :					
Ruimte en Samenleving					
project :					
Steenbrugge					
onderwerp :					
Eigendommenkaart					
schaal : 1:5000		get. JBOS			
afmeting : A2		opdr.			
status :		gec. E.D			
datum : 26-01-2010		blad :		2 van 2	
tekeningnummer : 200901063-02					

gemeente Deventer

Bedrijfsvoering
Informatie en Document-
management
Geo- en Gegevensbeheer

Velle 39 5000
Deventer
7400 CA
tel (0570) 683911
fax (0570) 683950
e-mail: gemeente@deventer.nl



Bijlage 7.5 Jaarschrijven kosten- en opbrengstenkant

Tabel 7.5.1 Jaarschrijven kostenkant – nominale bedragen prijspeil 01.01.2010 (EUR)

BW	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
inbrengwaarde (gronden, opstallen en sloop)	0	28.347.900	0	0	0	0	0	0
bouwrijp maken	243.852	4.737.156	1.204.837	1.584.117	1.907.174	0	0	0
woonrijpmaken	0	0	0	0	3.468.330	4.669.979	3.796.248	1.257.799
planontwikkelingskosten	0	8.000.060	0	0	0	0	0	0
onderzoekskosten	328.554	159.398	0	0	0	0	0	0
kosten buiten exploitatiegebied	0	444.763	444.763	0	0	205.453	0	0
tijdelijk beheer	117.057	6.900	47.024	60.459	26.871	53.742	40.306	94.048
overige kosten (planschade, sanering, bkw rente 2009)	17.329	0	50.000	50.000	50.000	50.000	0	0
Totaal	706.791	5.348.216	1.746.623	1.694.577	5.452.375	4.979.174	3.836.554	1.351.847

Tabel 7.5.2 Jaarschrijven opbrengstenkant – nominale bedragen prijspeil 01.01.2010 (EUR)

BW	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Buurtschappen (grondgebonden)	0	0	0	2.298.387	2.298.387	4.596.773	2.510.067	0
Buurtschappen (appartementen)	0	0	0	0	0	882.353	926.471	0
Boswonen (grondgebonden)	0	0	0	0	1.597.647	3.578.950	1.111.092	0
Boswonen (appartementen)	0	0	0	0	0	0	1.191.176	0
Zwermdorp (grondgebonden)	0	0	3.315.448	3.315.448	3.315.448	0	0	0
Zwermdorp (appartementen)	0	0	0	0	0	0	0	0
Sallandsdorp (grondgebonden)	0	5.663.025	5.663.025	5.663.025	5.663.025	0	0	0
Sallandsdorp (appartementen)	0	706.615	1.081.077	588.079	455.234	0	0	0
Zandwetering (grondgebonden)	0	0	0	0	0	2.789.811	0	0
Zandwetering (appartementen)	0	0	0	0	0	0	1.323.529	0
Subsidies en bijdragen samenhangende grex	0	787.500	787.500	1.069.241	1.069.241	281.741	281.741	0
Totaal	0	7.157.140	10.847.051	12.934.180	14.398.981	12.129.627	7.344.076	0

