



**Steenbrugge**  
Reactienota zienswijzen  
ontwerpexploitatieplan  
7 april 2010



# Steenbrugge

DEVENTER

# Steenbrugge

DEVENTER





# Reactienota zienswijzen ontwerp exploitatieplan Steenbrugge

## 1.1. Ingediende zienswijzen

Het ontwerp exploitatieplan Steenbrugge heeft ter inzage gelegen van 28 mei 2009 tot en met 8 juli 2009. Binnen deze termijn is een zienswijze binnen gekomen van:

### 1. Woonbedrijf Ieder1, Postbus 888, 7400 AW Deventer

Het woonbedrijf is eigenaar van gronden in het exploitatiegebied en om die reden belanghebbende. De zienswijze is binnen de termijn ingediend, voorzien van alle benodigde gegevens en is derhalve ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. Gestart wordt met een algemeen gedeelte waarin wordt ingegaan op elementen die regelmatig terugkeren in de zienswijze.

## 1.2. Behandeling zienswijzen

### 1.2.1. Woonbedrijf Ieder1, Postbus 888, 7400 AW Deventer, hierna te noemen 'het woonbedrijf'.

#### Algemeen:

Het woonbedrijf maakt een aantal malen opmerkingen met betrekking tot rechtszekerheid (de gemeente veroorzaakt rechtsonzekerheid, biedt onvoldoende zekerheid en moet in het kader van het rechtszekerheidsbeginsel zaken zo formuleren dat het woonbedrijf precies weet waar hij aan toe is). De raad stelt echter een *globaal* exploitatieplan vast bij een (grotendeels) *globaal* bestemmingsplan met *uitwerkingsplicht*. Dat betekent dat tal van invullingen in een later stadium aan de orde zijn, namelijk bij de vaststelling van uitwerkingsplannen. Alsdan zal het exploitatieplan worden herzien zodat het karakter van globaal verschuift naar meer gedetailleerd. Op dat moment wordt de exploitatieopzet meer gedetailleerd. Pas dan zullen er voorschriften over locatie-eisen worden opgenomen. Voorzover er thans een beeld bestaat bij het belang van locatie-eisen zijn deze in dit globale exploitatieplan aangekondigd. Maar deze aankondiging houdt geen vastlegging van voorschriften in.

In het ontwerp was slechts één voorschrift opgenomen, namelijk dat het verboden is werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wro in werking is getreden. In het globale bestemmingsplan is een bouwverbod opgenomen. Eén en ander was als zodanig aangegeven op de bladzijden 6, 7 en 13 van het ontwerp exploitatieplan.

Zoals in paragraaf 2 nog zal worden toegelicht wordt dit uitvoeringsverbod niet in het exploitatieplan opgenomen.

Met betrekking tot de rechtszekerheid ontstaan met dit globale karakter geen problemen. Bouwen is nog verboden zolang voor het betreffende perceel nog geen uitwerkingsplan geldt. Voorbereidende handelingen zijn toegestaan voorzover ze niet bouwvergunningplichtig zijn. In dit opzicht is er veel duidelijkheid en rechtszekerheid gecreëerd en is er geen strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Dat in de herzieningen van het exploitatieplan voorschriften volgen voor het bouwen doet hier niet aan af. Die voorschriften gelden immers niet nu maar dan.

Het globale karakter van het exploitatieplan geldt ook voor de exploitatieopzet. Om ondanks het globale stadium zoveel mogelijk grip te hebben op de raming van kosten en opbrengsten is in de ontwerpversie het stedenbouwkundige Model 3 van Luc Bos gebruikt en in het vast te stellen exploitatieplan het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Steenbrugge (hierna: VOSP). De raming zelf leidt echter nog niet tot een gebondenheid van de particuliere eigenaren in dit stadium van globale planvorming. Gelet op het bouwverbod in het bestemmingsplan kunnen nog geen bouwvergunningen worden verleend, zodat daaraan nog geen betalingsvoorschriften kunnen worden verbonden. Dit gebeurt pas zodra er een eerste uitwerkingsplan wordt vastgesteld met bijbehorende herziening van het exploitatieplan. Ook in dit opzicht kan in dit stadium niet worden gesproken van rechtsonzekerheid.

## Puntsgewijs:

- a. In het inleidend gedeelte zegt reclamant het te betreuren dat het tot nog toe niet is gelukt om een anterieure overeenkomst af te sluiten.  
*De Wro bevat geen plicht om pogingen te doen tot contractsluiting of om met eigenaren tot overeenstemming te komen. De Wro bevat evenmin een plicht om zich in het kader van de vaststelling van een exploitatieplan te verantwoorden over onderhandelingen.*
- b. Eveneens in het inleidend gedeelte zegt het woonbedrijf dat het formeel vaststellen van het exploitatieplan als gevolg heeft dat er geen anterieure overeenkomsten met particuliere grondeigenaren meer kunnen worden afgesloten. Dit brengt nadelen voor de gemeente en reclamant met zich mee.  
*Zie punt a.*
- c. In zienswijze 1 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 1.1 dat het uitgangspunt wordt geformuleerd dat de gemeente streeft naar het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaren in het gebied. Reclamant heeft echter nooit een serieuze aanbieding gekregen. Het ontbreken van een reëel aanbod is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) en in strijd met een evenredige belangenafweging (art. 3:4 Awb).  
*Van deze opmerking in de inleiding van het exploitatieplan menen wij dat het noemen van een dergelijk uitgangspunt in de tekst van een exploitatieplan minder geschikt is aangezien dit verwarrend kan werken ten aanzien van een goed begrip van het onderscheid van twee verschillende 'routes', te weten die van het privaatrecht en die van het publiekrecht. De betreffende zin is daarom geschrapt.*
- d. In zienswijze 2 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 1.4 (doel en functie) met betrekking tot de kosten van werken en werkzaamheden zoals bouwrijp maken, woonrijp maken, etc. dat deze zijn gebaseerd op civiele ramingen die niet kenbaar zijn gemaakt. Deze kosten worden op grond van objectieve maatstaven bepaald. Het woonbedrijf ziet geen reden voor de gemeente om deze kosten niet kenbaar te maken.  
*Wij stellen ons op het standpunt dat het kenbaar maken van deze civiele ramingen verstorend kan werken op de resultaten van nog te volgen aanbestedingsprocedures van de diverse opdrachten tot uitvoering van civiele werkzaamheden. Dat zou een financieel nadeel kunnen opleveren voor zowel gemeente als particuliere eigenaren in hun rol als opdrachtgever. Indien zich een dergelijk nadeel feitelijk voordoet werkt dit onnodig kostenverhogend.*
- e. Eveneens in zienswijze 2 merkt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 1.4 op dat het kwaliteitsniveau van het bouw- en woonrijp maken niet bekend is. In die zin is er geen sprake van een deugdelijke motivering. Het woonbedrijf twijfelt aan de marktconformiteit van de kosten.  
*Wat het kwaliteitsniveau betreft merken wij op dat als uitgangspunten voor het bouwrijp maken zijn gehanteerd het Handboek Inrichting openbare ruimte van de gemeente Deventer en het Riolerings- en waterhuishoudingsplan Steenbrugge. Verder is gewerkt met de ervaring van de wijk Vijfhoek.  
Wat de marktconformiteit van de kosten betreft merken wij op dat het woonbedrijf heeft verzuimd te onderbouwen waarom zij twijfelt aan de marktconformiteit van de raming. Wij kunnen daarom op dit onderdeel van de zienswijze niet in gaan.*
- f. In zienswijze 3 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 3.2 (toelichting op de voorschriften) dat de fasering ontbreekt. Er wordt uitsluitend een bouwtempo aangegeven. Hierbij wordt onvoldoende onderbouwd dat de sociale opgave in de eerste jaren dient te worden geprioriteerd.  
*In paragraaf 3.2 wordt opgemerkt dat in de eerste jaren een groter deel woningen in het sociale segment op de markt wordt gezet. Deze opmerking is bedoeld als uitgangspunt voor het opnemen van voorschriften over de fasering in het stadium van de herziening van het exploitatieplan bij het eerste uitwerkingsplan. Zie daarover het onderdeel 'Algemeen'. In het globale stadium, waarin het exploitatieplan nu verkeert, fungeert het als een rekentechnisch uitgangspunt voor de berekeningen in de exploitatieopzet. Voor de status hiervan, zie "Algemeen".*
- g. In zienswijze 4 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 3.3 en verder dat, indien uitwerking van de locatie-eisen pas bij een gedetailleerd exploitatieplan zal plaatsvinden, dit voor hem grote rechtsonzekerheid oplevert en dat deze eisen de kosten en de opbrengsten beïnvloeden.

*Zie hierover het onderdeel 'Algemeen'. De kosten en opbrengsten worden inderdaad beïnvloed zodra eisen aan de werken en werkzaamheden en aan de uitvoering ervan worden gesteld. Dat gebeurt in het stadium van een herziening van het exploitatieplan behorend bij een uitwerkingsplan. Voor die tijd gelden nog geen eisen. Aangenomen is dat het woonbedrijf voor die tijd nog niet zal starten met bouwrijp maken, aangezien nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld en het om die reden praktisch gezien niet voor de hand ligt in een eerder stadium een opdracht voor bouwrijp maken te bepalen.*

- h. Eveneens in zienswijze 4 merkt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 3.3 en verder op dat het verbod om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan in werking is getreden, geen nut heeft. Hij ziet niet in waar dit verbod betrekking op heeft aangezien er nog geen verkaveling of inrichting is.

*Zie het onderdeel 'Algemeen' en paragraaf 2.10 over het verwijderen van het uitvoeringsverbod.*

- i. Eveneens in zienswijze 4 merkt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 3.3 en volgende op dat het voornemen om een koppelvingsvoorschrift op te nemen (voor die delen van het gebied waarvoor watercompenserende maatregelen moeten worden genomen en het daarbij opgenomen verbod te bouwen zolang de compenserende waterbergende maatregelen zijn uitgevoerd) invloed heeft op de kosten en opbrengsten. Doordat er geen zicht is op de kosten die zullen worden verhaald, brengt dit rechtsonzekerheid met zich mee. Ten aanzien van het stellen van regels ten aanzien van goedkeuring van plannen voor het bouwproces, et cetera bij het uitwerkingsplan wordt gesteld dat deze aanpak en werkwijze van de particuliere eigenaren beïnvloeden en als zodanig gerelateerd zijn aan de kosten en opbrengsten.

*Zie het onderdeel 'Algemeen' en de reactie bij de onder g. genoemde zienswijze.*

- j. In zienswijze 4 stelt het woonbedrijf verder bij paragraaf 3.3 en volgende dat de gemeente verklaart eisen te zullen stellen in het herziene exploitatieplan bij het uitwerkingsplan op basis van elkaar tegensprekende documenten, de Structuurschets Steenbrugge en het Masterplan Steenbrugge. Hierdoor is er sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

*De gemeente baseert zich bij het vaststellen van het exploitatieplan op het VOSP. Bij de herzieningen zal worden aangesloten op de dan geldende bestuurlijk vastgestelde kaders. De tekst van het exploitatieplan is hierop aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze Reactienota.*

- l. In zienswijze 5 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 3.5 op dat het percentage van 30%, dat wordt genoemd als uitgangspunt voor sociale huur en koop, niet voldoende onderbouwd wordt en dat evenmin duidelijk is welke verkaveling wordt toegepast zodat de situering van de sociale categorie onduidelijk is. Voor het woonbedrijf is kennis hiervan van wezenlijk belang.

*Het hanteren van een percentage voor de bedoelde woningbouwcategorieën is een kwestie die wordt bepaald in het bestemmingsplan. Het exploitatieplan borduurt hier op voort. In dit globale stadium volstaat het exploitatieplan met het overnemen van dit percentage bij de aankondiging van voorschriften in herzieningen van het exploitatieplan bij de uitwerkingsplannen. In dit globale stadium verwijzen wij daarom naar de onderbouwing van dit percentage in het bestemmingsplan. In het gewijzigde bestemmingsplan zijn onder 7.2 de minimale percentages voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap opgenomen. (zie ook de Reactienota op de zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan). De definitieve verkaveling en situering zijn in dit globale exploitatieplan nog niet bekend (zie het onderdeel 'Algemeen'). Het voorlopige programma per eigenaar is weergegeven in tabel 5.8.*

- m. In zienswijze 6 zegt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.4 dat wordt uitgegaan van ca. 51 ha beschikbaar voor woningbouw en dat de woningdichtheid gemiddeld genomen wordt gebaseerd op 30 woningen per ha. De totale capaciteit zou daardoor ca. 1.500 woningen bedragen. Het woonbedrijf zegt dat niet valt in te zien dat dit gegeven zonder meer wordt genegeerd door te stellen dat de capaciteit circa 1.200 woningen bedraagt. Een zorgvuldige motivering of onderbouwing voor dit laatste getal ontbreekt. *Het aantal van 1.200 woningen wordt niet in het exploitatieplan genoemd, maar in het bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijzen wordt opgevat als een zienswijze op het bestemmingsplan. Voor beantwoording wordt verwezen naar de Reactienota op die zienswijzen. Ook stelt het woonbedrijf dat het aantal van 1.200 wordt bijgesteld naar 1.114 en dat de optelling in tabel 5.10 niet klopt omdat daar wordt gesproken over 1.115 woningen. Met*

*betrekking tot deze reactie merken wij op dat het aantal woningen in het globale exploitatieplan is bijgesteld naar 1.132 overeenkomstig het voorlopig ontwerp + 1 nader in te vullen kavel. De foutieve optelling in tabel 5.10 is hierop tevens aangepast.*

- n. In zienswijze 6 zegt het woonbedrijf verder ten aanzien van paragraaf 5.4 dat de verdeling naar woningcategorie/prijsklasse gebaseerd moet zijn op demografische onderzoeken. Daarvan wordt geen blijk gegeven in de toelichtingen bij bestemmingsplan en het exploitatieplan. Er is niet aangegeven of het voorgestelde programma overeenkomt met de Woonvisie 2009.
- Het programma met de daarin gehanteerde verdeling naar woningcategorie/ prijsklasse is gebaseerd op de recent vastgestelde Woonvisie 2008+. Het programma is vertaald in het VOSP. De tekst in paragraaf 5.4 van het exploitatieplan is hierop aangepast. De Woonvisie is gebaseerd op demografische verkenningen van de markt. De verdeling naar woningcategorie/prijsklasse is overigens een rekentechnisch uitgangspunt en geen voorschrift. Voor de status hiervan zie het onderdeel 'Algemeen'.*
- o. In zienswijze 7 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.4 dat in het ontwerp exploitatieplan geen rechtvaardiging en/of motivering wordt gegeven voor het hanteren van de verkaveling van Luc Bos. Het woonbedrijf constateert dat er in het model 3 een categoriale verdeling wordt voorgesteld. Indien deze categoriale verdeling als eis is bedoeld, kan dit alleen betrekking hebben op de categorieën sociaal, goedkoop en vrije kavels.
- Model 3 is gebruikt als uitgangspunt voor de exploitatieopzet bij het ontwerp exploitatieplan. In het exploitatieplan is het VOSP als uitgangspunt bij de exploitatieopzet gehanteerd. Zie verder de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 2 van deze reactienota. De verdeling is gehanteerd om de opbrengspotentie van het gebied te ramen. Het is niet opgenomen als voorschrift. Voor de status van model 3 en de exploitatieopzet, zie het onderdeel 'Algemeen'. Het is overigens juist dat de locatie-eisen ten aanzien van de bouwcategorieën alleen betrekking kunnen hebben op de sociale huur, de sociale koop en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap.*
- p. In zienswijze 7 merkt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.4 ook op dat het onduidelijk is waar de gemeente rekening mee heeft gehouden in het bepalen van de opbrengsten in de exploitatieopzet. Voor hem leidt dat tot rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid. De gemeente kan immers in de uitwerking eenzijdig het programma wijzigen, waarbij opbrengsten sterk kunnen gaan afwijken met hetgeen hier wordt gepresenteerd.
- De berekening van de grondopbrengst per woningtype is opgenomen in tabel 5.6 van het exploitatieplan. Het aantal woningen per woningtype is opgenomen in tabel 5.3 van het exploitatieplan. Hiermee is duidelijk hoe de raming van de grondopbrengsten is opgebouwd. De aantallen en typen zijn in het ontwerp exploitatieplan gebaseerd op Model 3 en in het exploitatieplan op het VOSP. Dit mede om zoveel mogelijk aanknopingspunten te hebben op de ramingen van de opbrengsten. In de uitwerking kan inderdaad een eenzijdige wijziging van het programma plaatsvinden. Dat is overigens eigen aan het publiekrechtelijke karakter van een exploitatieplan (met de bijbehorende herzieningen). Overigens bestaat ook dan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, indien deze herzieningen van structurele aard zijn.*
- q. In de zienswijze stelt het woonbedrijf ten aanzien van hoofdstuk 5 en paragraaf 1.5 (begrenzing) dat De Zandwetering en het Zandweteringpark een overstijgend belang hebben voor de stad en z'n omgeving (bovenwijkse voorziening) en dus nooit voor 100% in het exploitatieplan kunnen worden opgenomen.
- Het Zandweteringpark is zowel ruimtelijk als qua functie direct verbonden met de woningbouwontwikkeling van Steenbrugge. Het park vervult de functie van groene openbare ruimte bij de woningen. Zonder de ontwikkeling van de woningbouw zou het Zandweteringpark niet worden aangelegd en zonder het Zandweteringpark zou de woningbouwlocatie niet op deze manier worden ontwikkeld. Om die reden acht de gemeente de afbakening van het exploitatiegebied reëel. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ten aanzien van de kosten. Het is juist dat het Zandweteringpark ook een functie heeft voor de bewoners van Keizerslanden. Daarom is bij de opbrengsten rekening gehouden met een bijdrage vanuit Keizerslanden (zie paragraaf 5.6.2 van het exploitatieplan). Dit deel komt dan niet voor rekening van Steenbrugge.*
- Daarnaast heeft het waterschap belang bij de zandwetering. Daarom wordt in de exploitatieopzet rekening gehouden met een bijdrage van het waterschap. Dit zal worden aangepast in de exploitatieopzet en de tekst van het exploitatieplan.*



- r. In zienswijze 9 zegt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.2 dat bij de inbrengwaarde sloopkosten geen rekening is gehouden met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen in opstallen en grond. Deze kosten behoren te worden meegenomen.  
*Er heeft geen asbestinventarisatie kunnen plaatsvinden doordat de eigenaar geen toestemming heeft verleend dit onderzoek te doen. De kosten voor dit asbestonderzoek zijn in de aangepaste exploitatieopzet meegenomen. Omdat er zonder onderzoek geen inschatting gemaakt kan worden over de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen zijn er geen uitvoeringskosten opgenomen. Zodra de eigenaar toestemming geeft en er blijkt sprake te zijn van asbesthoudend materiaal kan in een herziening wel rekening worden gehouden met de sloopkosten hiervan.*
- s. In zienswijze 10 zegt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.3 dat de omvang van de post onderzoekskosten erg hoog is. Er wordt geen (prijs-)indicatie gegeven van de reeds uitgevoerde onderzoeken en van de nog te verrichten onderzoeken. In het kader van de rechtszekerheid verwacht het woonbedrijf inzicht in deze informatie.  
*De nog uit te voeren onderzoeken moeten nog worden aanbesteed. Bekendmaking van de kosten hiervan zal gunstige uitkomsten negatief kunnen beïnvloeden Om dergelijke verstoringen te voorkomen worden de geraamde kosten niet per onderzoek weergegeven. Dit achten wij in strijd met het financiële belang van de gemeente. Dit bezwaar bestaat niet voor vermelding van het totaal aan geraamde kosten voor nog te verrichten onderzoeken. Deze bedragen € 318.796 en dit bedrag is alsnog als zodanig expliciet gemaakt in paragraaf 5.5.3.*
- t. In zienswijze 11 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.3 dat in de genoemde raming voor onderzoekskosten alleen de archeologische onderzoekskosten zijn opgenomen die betrekking hebben op het gemeentelijk grondgebied. Uit het exploitatieplan leest hij dat één van de eigenaren de gemeente geen toestemming heeft gegeven om op de gronden bij hem in eigendom onderzoek hiernaar te doen. Dat kan betekenen dat de eigenaar van de overige gronden bij de uitvoering mogelijk kosten moet maken die niet in het exploitatieplan zijn opgenomen. Het woonbedrijf vraagt zich af waarom er geen raming is opgenomen ten behoeve van het hele gebied met het oog op de archeologische kosten. Overigens heeft reclamant heeft nooit een formele aanvraag gehad in verband met het archeologisch onderzoek.  
*In de aangepaste exploitatieopzet zijn de kosten voor archeologisch boor- en proefsleuvenonderzoek voor het gebied van de betreffende eigenaar opgenomen. Zodra de eigenaar toestemming geeft en er blijkt sprake te zijn van archeologisch relevante zaken kan in een herziening rekening worden gehouden met de eventuele kosten die daaruit voortvloeien.*
- u. In zienswijze 12 zegt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.5 dat, voor wat betreft de kosten voor bouw- en woonrijp maken, niet wordt gedefinieerd wat onder woonrijp maken wordt verstaan. Hij gaat ervan uit dat de achterpaden en binnenhoven tot de gemeentelijke infra worden gerekend. Er is geen verdeling gegeven van de werken en werkzaamheden over de activiteiten bouwrijp maken en woonrijp maken.  
*De werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn ondergebracht onder de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte. De achterpaden en de binnenhoven behoren tot het uitgeefbare gebied en niet tot de openbare ruimte. In de exploitatieopzet is geen rekening gehouden met inrichtingskosten op uitgeefbaar gebied. Er is geen verplichting de kosten voor bouw- en woonrijp maken apart in beeld te brengen. In tabel 5.5 waren de kosten voor het woonrijp maken overigens wel afzonderlijk genoemd*
- v. In zienswijze 12 zegt het woonbedrijf ook ten aanzien van paragraaf 5.5.5 dat er geen koppeling is gemaakt met de fasen van ontwikkeling. Dit betekent dat de kostensoorten onvoldoende kenbaar zijn om te kunnen dienen als onderbouwing voor de uiteindelijk te betalen kosten.  
*In het globale stadium is er nog geen fasering vastgelegd. Slechts is rekening gehouden met de aanneme van een bepaalde voortgang als rekentechnisch uitgangspunt, verwoord in hoofdstuk 5. Zie verder onder 'Algemeen'.*
- w. In zienswijze 12 wijst het woonbedrijf er verder op dat de kostenbegroting is gebaseerd op het stedenbouwkundig model 3 van Luc Bos, wat geen formele status heeft.  
*Dat is juist. Zie onderdeel 'Algemeen'. In het exploitatieplan is het VOSP als uitgangspunt gehanteerd voor de kostenbegroting. Zie paragraaf 2 over 'ambtshalve wijzigingen'. Dit VOSP is vastgesteld door burgemeester en wethouders.*
- x. In zienswijze 13 merkt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.6 op dat de kosten van werken buiten het exploitatiegebied nooit voor 100% kunnen drukken op het

exploitatieplangebied. Alle genoemde elementen hebben belang voor de bestaande stad en de aanliggende gebieden binnen en buiten Deventer. Het voor 100% toerekenen heeft tot gevolg dat de gevraagde exploitatiebijdrage van het woonbedrijf hoger dan toegestaan zal uitkomen. Daarnaast wordt geen onderbouwing van de toerekening van 100% gegeven.

*De gemeente is van mening dat deze voorzieningen op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit 100% zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling van Steenbrugge. Steenbrugge heeft profijt van de voorzieningen, de uitgaven zouden niet zijn gedaan wanneer de ontwikkeling van Steenbrugge niet had plaatsgevonden en Steenbrugge is het enige gebied dat profijt heeft van de voorzieningen. Het betreft hier kosten van werken buiten het plangebied. Dit zijn niet per definitie kosten met een bovenwijks karakter.*

- y. In zienswijze 14 stelt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.7 dat de keuze om gebruik te maken van de plankostenscan niet wordt onderbouwd. Eventuele aanpassing naar boven van de plankosten scan mag niet leiden tot hogere plankosten.
- Met de toepassing van de plankostenscan wordt geanticipeerd op de verwachte ministeriële regeling. Wanneer deze regeling wordt vastgesteld, zal de gemeente deze moeten toepassen. Dat zal dan plaatsvinden in een herziening van het exploitatieplan. De gemeente kan daardoor niet garanderen dat er dan geen sprake zal zijn van hogere plankosten.*
- z. In zienswijze 15 zegt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.8 dat de raming voor kosten van tijdelijk beheer niet is onderbouwd met een opgave van de te beheren elementen noch met de kosten en opbrengsten die daarmee gemoeid zijn, terwijl dat wel mogelijk is.
- Voor het rammen van de kosten voor beheer is uitgegaan van een bouwtijd van 7 jaar. In 3 fases wordt het openbaar gebied overgedragen naar het beheer van gemeente Deventer (na 3, 5 en 7 jaar). Er wordt gerekend met 0,5% - 1% per jaar van de investering in het openbaar gebied dat nodig is voor beheer en onderhoud. Verder is rekening gehouden met het beheer en onderhoud / maaien van de nog niet bebouwde / verkochte bouwpercelen.*
- aa. In zienswijze 16 geeft het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.9 aan niet te begrijpen waarom de gemeente geen onafhankelijke planschaderisicoanalyse heeft laten opstellen. In tabel 5.5 (overzicht kosten) is een bedrag opgenomen van € 442.249, - in verband met bodemsanering en planschade. Dit bedrag is niet gemotiveerd.
- De inschatting van planschaderisico's kon door de gemeente zelf vrij eenvoudig worden gedaan. De gemeente kon ook zelf de raming goed inschatten. Een onafhankelijke taxatie van planschade is overigens niet verplicht. Voor de raming van kosten voor bodemsanering is uitgegaan van normgetallen.*
- bb. In zienswijze 17 zegt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.5.1 dat niet is aangetoond dat de inbrengwaarde op voorgeschreven wijze is bepaald. Ook is niet aangegeven dat het externe bureau voldoende onafhankelijk en deskundig is om de inbrengwaarde te kunnen bepalen.
- Voor de taxatie van de inbrengwaarden is opdracht gegeven aan een externe taxateur. Het betreft een onafhankelijke en deskundige taxateur. Aan de taxateur is opdracht gegeven de inbrengwaarden te taxeren overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro, welk artikel bepaalt op welke wijze de inbrengwaarde moet worden geraamd.*
- cc. In zienswijze 18 zegt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.6 dat voor de uitgifteprijs niet gerefereerd wordt aan gemeentelijk grondprijsbeleid. Hij gaat er vanuit dat dit beleid ontbreekt, dan wel niet is gehanteerd. Er wordt niet onderbouwd waarom er wordt gekozen voor de grondquote. Ook de marktconformiteit van de uitgifteprijs is daardoor niet aangetoond. Reclamant twijfelt aan de betrouwbaarheid van het onderzoek dat heeft geleid tot de vaste vierkante meter prijs voor de kavels.
- De methode voor het bepalen van de grondopbrengsten is gebaseerd op het gemeentelijk grondprijsbeleid. Ten opzichte van de periode waarin ontwerpversie ter visie werd gelegd is het gemeentelijk grondprijsbeleid aangepast. In het onderdeel 'ambtshalve wijzigingen' (paragraaf 2) wordt hier nader op ingegaan.*
- dd. In zienswijze 18 zegt het woonbedrijf, eveneens ten aanzien van paragraaf 5.6, dat hij een opbrengstenraming mist van de clustering van voorzieningen en diensten die volgens het ontwerp bestemmingsplan in het plangebied zouden worden aangelegd.
- Vooralsnog wordt, op basis van het VOSP, ervan uitgegaan dat de voorzieningen als 'voorziening aan huis' worden gerealiseerd. De opbrengsten uit die voorzieningen zijn inbegrepen in de grondopbrengsten van de woningen. Indien bij de verdere planuitwerking blijkt dat er losstaande voorzieningen worden ingepast, dan zullen hiervoor in de herziening opbrengsten aan worden toegerekend.*

- ee. In zienswijze 19 merkt het woonbedrijf ten aanzien van paragraaf 5.8.1 op dat de aannames van een rentepercentage van 5%, een opbrengstenstijging van 2%, een kostenstijging van 3%, en een exploitatieduur van 8 jaar niet worden onderbouwd.  
*De exploitatieduur is gebaseerd op de fasering in tabel 5.10 van het exploitatieplan. Naar verwachting wordt de laatste woning in 2016 opgeleverd. Gerekend vanaf 1-1-2009 geeft dit een exploitatieduur van 8 jaar. De percentages rente, kostenstijging en opbrengstenstijging zijn gebaseerd op langjarige gemiddelden waarbij voor de opbrengstenstijging vanuit voorzichtigheid een iets lager percentage is gehanteerd. De gekozen uitgangspunten betreffen een inschatting van toekomstige ontwikkelingen en kunnen om die reden nooit vooraf met zekerheid worden vastgesteld. Binnen een looptijd van 8 jaar kunnen de genoemde percentages sterk fluctueren. Gezien de huidige rentepercentages en de daarop geldende risicotoeslagen acht de gemeente een gemiddeld rentepercentage van 5% aannemelijk. Daarnaast is gekeken naar langjarige gemiddelden die in het verleden zijn gerealiseerd. Indien tijdens de looptijd van het project blijkt dat andere inzichten leiden tot bijstelling van de percentages zal dat worden bijgesteld in de herzieningen van het exploitatieplan.*
- ff. In zienswijze 20 zegt het woonbedrijf ten aanzien van hoofdstuk 6 dat in de voorschriften slechts een verbodsbepaling en een strafbepaling is opgenomen. Dit biedt voor reclamant onvoldoende zekerheid om hun rechten te kunnen waarborgen. De voorschriften behoren in het kader van de rechtszekerheid vooraf voldoende kenbaar te zijn. Het ontwerpexploitatieplan heeft naast een aantal feitelijke en juridische onjuistheden een te hoog abstractieniveau; feiten en cijfers zijn onvoldoende onderbouwd. Hierdoor is het voor reclamant niet mogelijk om strategische beslissingen te nemen en een inschatting te maken voor wat betreft opbrengsten, kosten en de te betalen exploitatiebijdrage.  
*Zie het onderdeel 'Algemeen'.*
- gg. In zienswijze 20 zegt het woonbedrijf verder dat hij zelf een exploitatieplanberekening heeft laten opstellen. Uit een vergelijking met een door reclamant op laten stellen exploitatieplanberekening en de exploitatieplanberekening van de gemeente blijkt onder andere dat het exploitatieresultaat onderling enorm verschilt.  
*Het woonbedrijf stelt slechts dat de resultaten enorm verschillen maar geeft niet aan of hij vindt dat de gemeente daar consequenties aan zou moeten verbinden, zodat daar niet op kan worden ingegaan. Afgezien daarvan is de in zijn opdracht opgestelde exploitatieplanberekening niet kenbaar gemaakt aan de gemeente.*
- hh. Tenslotte merkt het woonbedrijf op dat hij de zienswijzen graag mondeling wil toelichten.  
*Dat is gebeurd op 17 september 2009.*

Conclusie: de opmerkingen ad c, m, n, q, r, s en t hebben geleid tot wijzigingen in het exploitatieplan, zodat het exploitatieplan gewijzigd wordt vastgesteld. Daarnaast is er een aantal ambtshalve wijzigingen. Deze zijn weergegeven onder punt 2.

## **2. Ambtshalve wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van ontwerp exploitatieplan**

De volgende onderdelen zijn ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan aangepast vanwege wijzigingen in het bestemmingsplan en vanwege voortschrijdende inzichten:

### **2.1 Wijziging van model 3 naar VOSP**

Het VOSP is na de ter visie legging van het ontwerp exploitatieplan op 1 december 2009 vastgesteld door burgemeester en wethouders en vormt het uitgangspunt voor de exploitatieopzet in het exploitatieplan. Als gevolg hiervan zijn zowel de civieltechnische kostenraming als het programma geactualiseerd. De civieltechnische kostenraming is ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan naar beneden bijgesteld. Dit is een direct gevolg van de toename van de oppervlakte uitgeefbaar gebied en een afname van de oppervlakte openbaar gebied. Het aantal woningen is toegenomen van 1.114 naar 1.132. Daarnaast is als uitgangspunt gehanteerd dat de kavel aan de Wechelerweg 54 een grondwaarde vertegenwoordigt met het oog op een toekomstige ontwikkeling van deze kavel.

### **2.2 Peildatum**

De peildatum in de exploitatieopzet is gewijzigd van 1 januari 2009 in 1 januari 2010. Het prijspeil van kosten en opbrengsten is tevens 1 januari 2010.

### 2.3 Subsidie- en bijdrageberekening en de aanpassing daarvan naar nieuwe inzichten

In de exploitatieopzet is een bedrag van € 3,15 miljoen opgenomen aan subsidies voor de Zandwetering en het Zandweteringpark. Daarnaast is de berekende bijdrage vanuit Keizerslanden aan het Zandweteringpark aangepast. In het ontwerpexploitatieplan was de inbrengwaarde van het deel van het Zandweteringpark dat is toegedeeld aan keizerslanden niet meegenomen in de bijdrage. Dit is gecorrigeerd.

### 2.4 Aanpassing van de grondopbrengsten per categorie

De grondopbrengsten per categorie zijn gewijzigd als gevolg van a) de nota grondprijzenbeleid 2010 en bijbehorende grondprijzenbrief en b) het uitgangspunt van de omvang van de vrije kavels (van gemiddeld 500 m<sup>2</sup> naar 413 m<sup>2</sup>)

Ad a) De nota grondprijzenbeleid gaat uit van de residuele grondwaardemethode voor projectmatige woningbouw in de marktsector. Omdat een zuivere residuele benadering in het stadium van het opstellen van een exploitatieplan niet mogelijk is, gaat de nota grondprijzenbeleid in het geval van exploitatieplannen uit van een per project te bepalen methodiek waarbij als voorwaarde geldt dat de bepaalde grondwaarden residueel verdedigbaar zijn. De prijzen die in het exploitatieplan Steenbrugge worden gehanteerd voor vrije sector woningen en sociale koopwoningen zijn berekend met grondquotes, welke zijn bepaald met behulp van de residuele grondwaardemethode. Voor de sociale huurwoningen wordt conform de nota grondprijzenbeleid 2010 gerekend met een vaste grondprijs. Voor gestapelde woningbouw wordt gerekend met een factor 0,7 ten opzichte van de grondprijzen voor grondgebonden woningen. In het concept exploitatieplan werd hiervoor een factor 0,9 aangehouden. Alle gehanteerde grondprijzen zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief.

Mede door deze lagere grondopbrengsten op gestapelde woningbouw en de kleinere kavelgroottes voor de vrije kavels zijn de totale grondopbrengsten afgenomen ten opzichte van het concept exploitatieplan.

### 2.5 Actualisatie taxatie inbrengwaarden.

De inbrengwaarden zijn opnieuw getaxeerd op prijspeil 1-1-2010.

### 2.6 Wijziging exploitatiegebied aan de zuidzijde.

Als gevolg van de gewijzigde bestemmingsplangrens is het exploitatiegebied aangepast. Het gebied is hierdoor ca. 0,4 ha kleiner geworden.

### 2.7 Wijziging fasering

De fasering van zowel kosten als opbrengsten is aangepast aan de actuele inzichten. Uitgangspunt hierbij is een uitgiftetempo van ca. 200 woningen per jaar vanaf 2011. In het eerste jaar zullen er naar verwachting minder kavels kunnen worden uitgegeven. Uitgangspunt is dat het Sallands dorp als eerste ontwikkeld zal worden. De laatste kosten zijn gefaseerd in 2017. De einddatum van de exploitatie komt daarmee op 31-12-2017.

### 2.8 Plankostenscan

In januari 2010 is de ontwerp regeling plankostenscan met bijbehorend rekenmodel gepubliceerd. Na een consultatieronde van 4 maanden zal de regeling naar verwachting in oktober 2010 in werking treden. De plankosten in de exploitatieopzet zijn opnieuw berekend aan de hand van deze laatste versie van de plankostenscan.

### 2.9 Maximaal te verhalen kosten

In paragraaf 5.9 staat het bedrag aan maximaal te verhalen kosten als gevolg van de macroaftopping vermeld. In het ontwerp exploitatieplan werd dit bedrag abusievelijk berekend als het totaal aan *grondopbrengsten* minus subsidies, daar waar het totaal aan opbrengsten minus subsidies correct is. Deze berekening is aangepast.

### 2.10 Eigendomssituatie

In paragraaf 5.3 van het ontwerp exploitatieplan is een passage opgenomen waarin wordt gesteld dat het Waterschap geen gronden in eigendom heeft waarop uitgeefbaar terrein is geprojecteerd. Dit is niet juist. Gedeelten van kavels in het Zwermddorp zijn gelegen op grondgebied van het Waterschap. Omdat het echter niet om volledige percelen gaat zal voor deze gronden 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. De tekst in het exploitatieplan is hierop aangepast.

#### 2.11 Uitvoeringsverbod

In artikel 1 van hoofdstuk 6 is in het ontwerp exploitatieplan een uitvoeringsverbod opgenomen. Sinds het ter visie leggen van het ontwerp exploitatieplan is de planvorming doorgegaan. Inmiddels wordt gewerkt aan de voorbereidingen voor het eerste deelgebied Sallands Dorp. Volgens de planning wordt vanaf september 2010 voorzien in diverse werkzaamheden binnen het deelgebied Sallands Dorp, maar ook daarbuiten. Het gaat om de volgende werkzaamheden (op gemeentegrond):

- grondwerk om het terrein van de deelgebieden 1 en 2 op hoogte te brengen;
- de aanleg van afwateringssloten en het vergroten van bestaande sloten;
- de aanleg van een bouwweg vanaf de Raalterweg;
- de aanleg van riolering, een gemaal en een persleiding naar Keizerslanden;
- de aanleg van een tijdelijk depot voor stenen en eventueel tijdelijk overtollige grond;
- het vergraven van de Zandwetering in de Zandweteringzone.

Dit betekent dat het opnemen van een uitvoeringsverbod, zoals was voorzien in het ontwerp exploitatieplan, achterhaald is door de voortgang.

### 3. Wijzigingen in het exploitatieplan

Voorgesteld wordt het Exploitatieplan Steenbrugge vast te stellen door de volgende punten te wijzigen:

#### Inhoudsopgave

In de inhoudsopgave achter het hoofdstuk Voorschriften de aanduiding “(gereserveerd)” toevoegen.

#### Hoofdstuk 1

In paragraaf 1.1 de zin “De gemeente wil door gebruik te maken van verschillende faseringen en verschillende uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan Steenbrugge, flexibel kunnen omgaan met de ontwikkelingen op de woningmarkt.” vervangen door “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.”

In paragraaf 1.1 schrappen de zin: “Het uitgangspunt van de gemeente is het streven naar het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaren in het gebied.”

In paragraaf 1.2 wijzigen van de zin “Tenslotte zijn de voorschriften in hoofdstuk 6 opgenomen en de kaarten en bijlagen zijn te vinden in hoofdstuk 7.” in de zin “Tenslotte is hoofdstuk 6 gereserveerd voor voorschriften en de kaarten en bijlagen zijn te vinden in hoofdstuk 7.”

In paragraaf 1.3 de zin “binnen het exploitatieplan wordt ruimte gecreëerd voor 1.114 woningen” vervangen door de zin “binnen het exploitatieplan wordt rekening gehouden met 1.132 woningen en één nader in te vullen kavel”.

Tevens in paragraaf 1.3 de zin “Wel wordt gewerkt met een voorlopige stedenbouwkundige opzet (model 3) ...” vervangen door “Wel wordt gewerkt met het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan (VOSP) Steenbrugge”.

In paragraaf 1.3 schrappen de laatste alinea (over het uitvoeringsverbod).

In paragraaf 1.4, derde alinea, “één of meer uitwerkingsplannen” vervangen door “meerdere uitwerkingsplannen”.

In paragraaf 1.6 schrappen de zin: “Het uitgangspunt van de gemeente is het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaren in het gebied.” De zin “Indien deze overeenkomst niet gesloten kan worden” vervangen door “Indien voor deze delen geen overeenkomst gesloten kan worden”.

## Hoofdstuk 2:

Blz. 13: de verwijzingen naar de tekeningen aanpassen aan de actuele nummering en data.

Blz 13: De passage “Deze bestaat uit de voorlopige stedenbouwkundige opzet, model 3. De tekeningen zijn aangegeven met nummer 07011Vk01\_model4 en 07011Dg12 en opgenomen als bijlage 7.4” vervangen door “Deze bestaat uit het Voorlopige Ontwerp Stedenbouwkundig plan (VOSP) Steenbrugge. Het VOSP Steenbrugge is opgenomen in bijlage 7.4.”

## Hoofdstuk 3

De titel van paragraaf 3.1 “Algemeen en verbodsbepaling” wijzigen in “Algemeen”.  
Van paragraaf 3.1 alleen de eerste alinea handhaven.

In paragraaf 3.2 is “1.114 woningen” gewijzigd in “ca. 1.132 woningen”. De passage “Waarvan in de eerste drie jaar rond de 150 woningen worden gerealiseerd, hierbij dient te worden opgemerkt dat er in de tweede helft van 2010 wordt gestart” laten vervallen.

In paragraaf 3.2 de zin “In de eerste jaren wordt een groter deel woningen op de markt gezet in het sociale segment” vervangen door “In de eerste jaren wordt een groter deel woningen op de markt gezet in het sociale en goedkope segment”

In paragraaf 3.2 de zin “Uitgangspunt voor de planning en realisatie en dus voor de fasering zal zijn dat de totale woonwijk eind 2016 gereed is.” vervangen door “Uitgangspunt voor de planning en realisatie en dus voor de fasering zal zijn dat de laatste gronduitgifte in 2016 plaatsvindt.”

In paragraaf 3.3 “Eisen welke de gemeente voornemens is op te nemen in het herziene exploitatieplan bij het uitwerkingsplan zullen ontleend worden aan de Structuurschets Steenbrugge, het Masterplan Steenbrugge.” vervangen door “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.”

In paragraaf 3.3 “model 3 van de modellenstudie” vervangen door “het VOSP Steenbrugge”.

## Hoofdstuk 5.

In paragraaf 5.2 “de stedenbouwkundige opzet en verkaveling van model 3 van het stedenbouwkundig bureau Luc Bos” vervangen door “het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) Steenbrugge”.

In paragraaf 5.2 verwijderen van de passage “Dit model is als uitgangspunt gehanteerd bij de berekening, maar nog niet definitief”

Tabel 5.1 aanpassen aan het ruimtegebruik behorende bij het VOSP.

In paragraaf 5.2 wijzigen van “78,5” ha in “78,1 ha”

Tabel 5.2 aanpassen aan de actuele grondpositie binnen de aangepaste exploitatiegrenzen.

In paragraaf 5.3 “standopname februari 2009” veranderen in “standopname januari 2010”

In paragraaf 5.3 de passage “als het stedenbouwkundig model 3 wordt aangehouden” laten vervallen.

Tevens in paragraaf 5.3 de passage “Van de genoemde eigenaren in bovenstaande lijst heeft het waterschap (...) tot en met (...), ook geen exploitatiebijdrage te betalen” vervangen door de volgende tekst: “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.”

In paragraaf 5.4 vervangen van “model 3” in “VOSP”.

In paragraaf 5.4 vervangen van “1.114 woningen” in “1.132” woningen en toevoegen de zin “Hierbij is aansluiting gezocht bij de structuurvisie en de woonvisie 2008+.” en toevoegen de passage “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 aanpassen aan het programma zoals dat volgt uit het VOSP en de nader in te vullen kavel.

In paragraaf 5.5.3 is ten aanzien van de post onderzoekskosten zowel het bedrag aan reeds gemaakte onderzoekskosten vermeld als het geraamde bedrag van de nog te maken onderzoekskosten.

In paragraaf 5.5.2 toevoegen de zin “Wel is onder de onderzoekskosten een kostenpost opgenomen voor asbestonderzoek”

In paragraaf 5.5.3 wijzigen het bedrag voor onderzoekskosten en het percentage gerealiseerde onderzoekskosten in respectievelijk EUR 647.350 en 50,8% (EUR 328.554). Toevoegen de zin “Derhalve dient nog 49,2% (EUR 318.796) uitgevoerd te worden.”

Tevens in paragraaf 5.5.3 wordt toegevoegd de zin “In de genoemde raming zijn de geraamde archeologische onderzoekskosten voor inventariserend onderzoek door middel van boringen en proefsleuven op het betreffende grondgebied opgenomen. Pas na het proefsleuvenonderzoek kan worden bepaald of en waar definitief onderzoek noodzakelijk is. Eventuele kosten die betrekking hebben op archeologische uitvoering (definitief onderzoek) zijn niet opgenomen.”

In paragraaf 5.5.4 vervangen de zin “Wel zullen her en der enkele lichtere bodemsaneringen moeten worden uitgevoerd” door de zin “Op basis van ervaringen in andere plannen dient rekening te worden gehouden met een budget voor lichtere bodemsaneringen”

Tevens in paragraaf 5.5.4 toevoegen de zin “De kosten voor bodemonderzoek zijn geraamd onder de onderzoekskosten.”

In paragraaf 5.5.5 “prijspeil 1 januari 2009” vervangen door “prijspeil 1 januari 2010” en “stedenbouwkundig model 3” vervangen door “VOSP”

Tevens in paragraaf 5.5.5 het bedrag voor de totale nominale kosten voor bouwrijp maken van EUR 11.928.405 wijzigen in EUR 12.419.505 en het bedrag voor de totale nominale kosten voor woonrijp maken van EUR 16.438.505 wijzigen in 13.192.356.

In paragraaf 5.5.6 de zin “de totale kosten voor de werken bedragen EUR 828.608” vervangen door “De totale kosten voor de werken inclusief voorbereiding, directievoering en toezicht bedragen EUR 1.094.978 ”

In paragraaf 5.5.7 De passage “De plankostenscan zal worden (.....) tot en met (...) versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. september 2008)” wijzigen in “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)”

Tabel 5.4 aanpassen aan de actuele plankostenraming.

In paragraaf 5.5.8 In de zin “In totaal is een nominaal bedrag geraamd...” het bedrag EUR 399.200 vervangen door EUR 439.506 en 23,9% vervangen door 26,6%.

In de zin “ De tijdelijke beheerskosten van de opstallen...” het bedrag EUR 12.000 wijzigen in EUR 13.800.

In paragraaf 5.5.10 tabel 5.5. aanpassen aan de gewijzigde kosten per kostenpost

In paragraaf 5.6.1 de zin “Voor de uitgifteprijsen voor de verschillende woningcategorieën is gewerkt met een grondquote die vaker in andere gemeentelijke plannen worden toegepast” wijzigen in “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 grondprijnsbeleid 2010”

Tevens in paragraaf 5.6.1 toevoegen de passage “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 paragraaf 5.6.1 tabel 5.6 grondopbrengsten aanpassen aan de gewijzigde grondopbrengsten.

Tabel 5.7 programma in grondopbrengsten aanpassen aan het gewijzigde programma en de gewijzigde grondopbrengsten en plaatsen onder paragraaf 5.6.1. Vervallen van paragraaf 5.6.4.

Aan het einde van paragraaf 5.6.1 toevoegen de zin “De totale nominale grondopbrengsten uit gronduitgifte zijn geraamd op EUR 60.534.093”

In paragraaf 5.6.2 in de zin “de kosten voor de aanleg en inrichting van het park....” toevoegen “de inbrengwaarde”.

In paragraaf 5.6.2 in de laatste zin “In totaal is een nominale bijdrage toegerekend van EUR 318.568 vanuit de grondexploitatie Keizerslanden” vervangen door “In totaal is een nominale bijdrage van EUR 1.126.963 toegerekend aan Keizerslanden”

De gehele passage onder paragraaf 5.6.3 wijzigen in “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. ”

Toevoegen paragraaf 5.6.4 en tabel 5.8 overzicht opbrengsten.

Tabel 5.8 grondgebruikanalyse aanpassen aan gewijzigd programma per eigenaar op basis van het VOSP.

In paragraaf 5.8 in de zin “ deze leiden uiteindelijk tot een...” “1 januari 2009” vervangen door “1 januari 2010”.

Tabel 5.9 projectparameters aangepast aan peildatum 1-1-2010 en einddatum wijzigen in 31-12-2017

Tabel 5.10 fasering woningbouwprogramma aanpassen aan de actuele faseringsinzichten.

In paragraaf 5.8.3 in de zin “Hieruit blijkt...” 2009 vervangen door 2010 en het bedrag EUR 8.507.728 negatief vervangen door EUR 4.540.512 negatief.

Tabel 5.12 maximaal te verhalen kosten aanpassen aan gewijzigde bedragen.

In paragraaf 5.9 laatste zin “In totaal kan EUR 55.924.354 worden verhaald” het bedrag EUR 55.924.354 wijzigen in EUR 54.611.929.

In paragraaf 5.10 de passage “Omdat eigendomsverhoudingen (...) tot en met (...) elke exploitant moet betalen” wijzigen in “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”

Tabel 5.13 definiëring basiseenheden wijzigen naar aanleiding van gewijzigd programma en opbrengsten per categorie. Toevoegen prijspeil bij gewicht o.b.v. uitgifteprijs.

In paragraaf 5.10.2 laatste zin 1.214,95 gewogen basiseenheden wijzigen in 862,5 gewogen basiseenheden.

In paragraaf 5.10.3 in de zin “de uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid...”het bedrag EUR 55.924.354 wijzigen in EUR 54.611.929 en het getal 1.214,95 in 862,5.

In paragraaf 5.10.3 in de zin “Dit leidt tot...” Het bedrag van EUR 46.030,17 wijzigen in EUR 63.317,83

Paragraaf 5.10.4 eerste zin 2009 wijzigen in 2010.

Tabel 5.14 Exploitatiebijdrage per exploitant wijzigen op basis van gewijzigd bedrag van totaal te verhalen kosten en opbrengstpercentage.

#### Hoofdstuk 6

Aan de hoofdstuktitel “Voorschriften” toevoegen de aanduiding “(gereserveerd)”.  
Schrappen artikel 1 en 2.

#### Hoofdstuk 7

In bijlage 7.1 “Kaart bestaande situatie” de exploitatiegrens aan de zuidzijde aanpassen aan de gewijzigde bestemmingsplangrens.

In bijlage 7.2 “Kaart exploitatiegebied” de exploitatiegrens aan de zuidzijde aanpassen aan de gewijzigde bestemmingsplangrens.

In bijlage 7.3 “Kaart eigendommen” de exploitatiegrens aan de zuidzijde aanpassen aan de gewijzigde bestemmingsplangrens en de meest recente kadastrale gegevens verwerken.

Bijlage 7.4 De titel “Inrichtingstekening model 3” vervangen door “Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Steenbrugge”.

Bijlage 7.5 “Jaarschijven” aanpassen aan de actuele gefaseerde kosten en opbrengsten.

