

Geconsolideerd Exploitatieplan Uitbreiding Kern Werkendam



Inhoud

Deel A Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Algemeen	3
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden	4
Hoofdstuk 3 Percelen en grondeigendommen binnen exploitatieplangrenzen	5
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden	5
Hoofdstuk 5 De exploitatieopzet	7
Hoofdstuk 6 Procedure en handhaving	15
Hoofdstuk 7 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	16
Deel B Het exploitatieplan	17
1. Begrenzing van het exploitatiegebied	17
2. Regels	17
3. Exploitatieopzet	22
Bijlagen bij het exploitatieplan	24

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1. Aanleiding exploitatieplan

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de kern Werkendam tot 2030 nog behoorlijk zal toenemen. Deze groei is groter dan in de andere kernen van de gemeente, omdat het aantal geboorten hoger is. In totaal is er behoefte aan circa 600 nieuwbouwwoningen voor Werkendam. Van dit programma kan circa de helft worden gerealiseerd binnen de huidige kern. Voor de resterende 300 huishoudens is gezocht naar een uitbreidingslocatie. De keuze is op basis van een uitgebreide verkenning gevallen op het gebied ten oosten van de Lange Wiep.

Op verzoek van de provincie is ervoor gekozen om de locatie gefaseerd te ontwikkelen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op fase 1 van in totaal 150 woningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient de bestaande agrarische bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming.

1.2. Leeswijzer

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

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

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

In deel B komen paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Regels (hoofdstuk 2)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 3)
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4)

1.3. Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld.

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan "Kern werkendam: uitbreiding kern Werkendam".

De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "Uitbreiding kern Werkendam"

L.IMRO.0870.01BP1148uitbreiKW

1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (door gronduitgifte en/of anterieure grondexploitatieovereenkomsten) en het niet noodzakelijk is eisen te stellen aan het plan. Bij eisen gaat het om eisen omtrent de fasering, de kwaliteit van het bouwrijp maken en openbare ruimte, de uitvoeringsregels over de aanleg etc. Binnen het plangebied van Uitbreiding Kern Werkendam bevinden zich eigenaren met wie de gemeente, op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, nog geen exploitatie- en/of anterieure overeenkomst had gesloten. De gemeente Werkendam heeft daarom tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld onder de naam "Exploitatieplan Uitbreiding Kern Werkendam", waarmee het kostenverhaal en de eisen aan de inrichting van het plan zeker gesteld werden. De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "Exploitatieplan Uitbreiding Kern Werkendam"

NL.IMRO.0870.01EP1158uitbreiKW

1.5. Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatieplangebied komt volledig overeen met de begrenzing van het bestemmingsplangebied, zie bijlage 1.

1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Het bestuursorgaan dat het eerste exploitatieplan vaststelt dient een exploitatieplan in principe elk jaar te herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen toegelicht welke werken en werkzaamheden zullen plaatsvinden ten aanzien van het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied.

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

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

- Aanleg tijdelijke bouwwegen.
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten met een zichtbare hogere kwaliteit dan standaard.

2.3 Inrichting openbare ruimte

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

Bouwrijp maken

- Aanleg vuilwaterriolering, infiltratieriolering, (bovengrondse) hemelwaterafvoer,
- bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen voorafgaand aan de oplevering van het eerste vastgoed.
- Gebruiksrijp maken
- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen voorafgaand aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.

Hoofdstuk 3 Percelen en grondeigendommen binnen exploitatieplangrenzen

Op de kaart "Perceelsgrenzen en eigendommen grondeigenaren" (bijlage 3) is te zien welke kadastrale percelen binnen de exploitatiegrenzen vallen. Het grondeigendom van deze percelen is verdeeld over verschillende eigenaren. Op het moment van het ter inzage gaan van het exploitatieplan zijn de volgende eigenaren aanwezig in het exploitatiegebied:

Tabel 1: Grondeigenaren binnen perceelsgrenzen

Eigenaar	Sectie	Nummer	geheel of gedeeltelijk	grootte (m2)	te waarden gedeelte (m2)
Gemeente Werkendam	R	3449	geheel	23.470	23.470
De heer C. de Boef	R	1560	geheel	15.620	15.620
De heer B.M. Bogers	R	521	geheel	20.610	20.610
De heer H.J. Bogers	R	3026	gedeeltelijk	7.335	4.608
Totaal				81.825	73.798

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden

Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan is het grootste deel van de eigendommen bestemd voor de realisatie van woningen en aanleg van openbare ruimte in handen van derden.

Gelet op deze situatie is het noodzakelijk eisen en regels te stellen zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro voor de volgende onderwerpen:

- Regels met betrekking tot de berekening van de exploitatiebijdrage
- Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan.
- Koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen
- Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten
- Verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met d
- Regels waarbij via de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan

De regels zijn opgenomen in deel B hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk is een toelichting bij deze regels opgenomen.

Toelichting bij Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd.

Toelichting bij artikel 2: Regels met betrekking tot de berekening van de exploitatiebijdrage

De wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden is opgenomen in de regels om grondeigenaren duidelijkheid te verschaffen

Toelichting bij artikel 3: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan.

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden. Deze eisen en regels zijn opgenomen om de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden te borgen.

In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen is het noodzakelijk dat de voorschriften voorzien in het kunnen houden Van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van de werken en werkzaamheden voor deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig indien het gaat om ondergrondse werken en werkzaamheden.

Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied (artikel 3.2.2.a)
Voorts is ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan van belang dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden gestroomlijnd wordt.

Toelichting bij artikel 4: Koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen.
De meerjarige ontwikkeling van de woonwijk vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Met name de verkeerskundige ontsluiting en de voorziene bemaling van het rioleringsstelsel van de uitbreidingslocatie zijn hierbij een punt van aandacht. Voor de ontsluiting van de uitbreidingslocatie is voorzien in twee aansluitingen op de Lange Wiep. Deze twee aansluitingen zullen een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de interne ontsluiting van het plangebied.
Voor de bemaling van het toekomstige rioleringsstelsel is eveneens een locatie langs de Lange Wiep voorzien. De verwachting is dat op deze manier het meest efficiënt op het bestaande rioleringsstelsel van de gemeente Werkendam aangesloten kan worden.
Ten behoeve van een heldere en gestructureerde uitvoering en realisatie is het plangebied onderverdeeld in 2 fasen.

Fase 1 is langs de Lange Wiep gesitueerd en omvat ook ruimte binnen de 100m1 afstandscontour rondom de relevante bedrijven nabij het plangebied.
De ontwikkeling van fase 2 kan eerst plaatsvinden nadat 2 aansluitingen vanaf fase 1 op de Lange Wiep zijn gerealiseerd en het rioleringsstelsel in fase 1 is aangelegd.

Hiermee wordt voorkomen dat bouwwerkzaamheden en/of werken en werkzaamheden met een onomkeerbaar karakter plaatsvinden die de opties om tot een heldere en gestructureerde interne verkeerskundige ontsluiting en een efficiënt rioleringsstelsel te komen beperken. Zonder een efficiënte uitvoering van de verkeersstructuur en rioleringsstelsel zou de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingplan in het geding kunnen komen.

Toelichting bij artikel 5: regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten
Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de aanleg van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

Toelichting bij artikel 6: verbodsbepaling
Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 sub b Wro).
De toepassing van artikel 7.2 sub b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

Toelichting bij artikel 7: Afwijkingsregels
Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden van de regels van het exploitatieplan.

Toelichting bij artikel 8: Slotbepalingen
Opgenomen is de citeertitel van de voorschriften van het exploitatieplan

Hoofdstuk 5 De exploitatieopzet

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2018 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. 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 grondgebruik analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de exploitatiebijdrage per exploitant op basis van opbrengstpotentie.

5.1 Ruimtegebruik

Huidig ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is op onderstaande foto's te zien.



Het plangebied betreft de eerste 3 stroken vanaf de Lange Wiep richting het Oosten/de A27 die heden gebruikt worden voor agrarische doeleinden.

Toekomstig ruimtegebruik

Voor het plangebied is nog geen definitief stedenbouwkundig plan beschikbaar. Wel is een aantal ontwerpprincipes opgesteld dat ten grondslag ligt aan de toekomstige invulling van het plangebied. Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt uitgegaan van:

- een aflopende woningdichtheid naar het landschap in het noorden en de dijk in het zuiden;
- de realisatie van een bebouwingwand als buffer voor het geluid dat afkomstig is van de Lange Wiep ;
- sterke ruimtelijke relaties en beleving van het landschap een driedeling in het gebied: waterrijk wonen in het noorden, lange wegen in het landschap als thema in het middengebied en agrarisch wonen in het zuiden;

Naast bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten is de opgave om van fase 1 een op zichzelf staande stedenbouwkundige eenheid te maken, waarbij wel rekening wordt gehouden met de latere realisatie van fase 2. Fase 2 dient stedenbouwkundig naadloos aangesloten te kunnen worden op fase 1.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten; de programmatische uitgangspunten; normatieve kengetallen en enkele schetsontwerpen is een realistisch geacht toekomstig ruimtegebruik bepaald.

Tabel 2: Ruimtegebruik behorende bij een reële planologische invulling Uitbreiding Kern Werkendam fase 1

Globaal ruimtegebruik Uitbreiding kern Werkendam fase 1	Relatief aandeel
Uitgeefbaar	47%
Verharding	25%
Groen	15%
Water	13%
Totaal	100%

Dit ruimtegebruik vormt de basis voor de raming van de kosten en opbrengsten.

5.2 Eigendomssituatie

Als beschreven in paragraaf 3 is de grond binnen het exploitatiegebied in handen van 4 verschillende grondeigenaren.

Tabel 3: Eigendomssituatie binnen exploitatiegebied

Eigenaar	Sectie	Nummer	geheel of gedeeltelijk	grootte (m2)	te waarden gedeelte (m2)
Gemeente Werkendam	R	3449	geheel	23.470	23.470
De heer C. de Boef	R	1560	geheel	15.620	15.620
De heer B.M. Bogers	R	521	geheel	20.610	20.610
De heer H.J. Bogers	R	3026	gedeeltelijk	7.335	4.608
Totaal				81.825	73.798

Omdat voor het plangebied nog geen stedenbouwkundig plan beschikbaar is geldt normatief bepaalde ruimtegebruik voor het geheel voorlopig ook per afzonderlijk perceel.

5.3 Programma

Voorliggend plan heeft betrekking op het ontwikkelen van fase 1 van de uitbreidingslocatie Werkendam. Deze fase voorziet in de realisatie van 150 woningen. Hiermee wordt een eerste invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de kern Werkendam.

In het plangebied wordt een mix van woningtypologieën gerealiseerd, zodat ruimte ontstaat voor verschillende doelgroepen. Dit bevordert de doorstroming en biedt kansen voor verschillende doelgroepen. In de plannen wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- 20% sociale woningen (gestapeld);
- 20% vrijstaande woningen;
- 20% twee-onder-een-kapwoningen;
- 40% rijwoningen.

Aan bovenstaande programmatische verdeling zijn normatief de volgende kaveloppervlakten toegekend:

- sociale woningen (gestapeld): 100m²
- vrijstaande woningen; 500m²
- twee-onder-een-kapwoningen; 270m²
- rijwoningen 160m²
- rijwoningen (hoek) 180m²

5.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kostensoorten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, ze worden alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en is om die reden een toerekening van 100 % van de kosten proportioneel. De geraamde bedragen hebben allen prijspeil 1-1-2018.

5.4.1. Inbrengwaarde

Onder inbrengwaarde wordt verstaan:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

(zie art. 6.2.3 Bro a t/m d)

Voor het opstellen van de grondexploitatie en de exploitatieplanberekening voor Uitbreiding Kern Werkendam heeft de gemeente Werkendam de inbrengwaarde van de gronden laten taxeren. Deze taxatie is uitgevoerd door F.C.L.G. Schavemaker en T.A. te Winkel van het bureau Gloudemans B.V. op basis van artikel 6.13 lid 5 Wro, conform de wettelijke waarderingsgrondslag voor de inbrengwaarde ten behoeve van een exploitatieplan. Het taxatierapport kent de waardebepaling met prijspeil 2018.

Inbrengwaarden gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a Bro)

De inbrengwaarden per eigenaar zijn als volgt:

Tabel 4: inbrengwaarden per eigenaar

Eigenaar	oppervlakte binnen exploitatiegrenzen (m2)		inbrengwaarde
Gemeente Werkendam	23.470	€	704.100
De heer C. de Boef	25.110	€	753.300
De heer B.M. Bogers	20.610	€	618.300
De heer H.J. Bogers	4.608	€	138.240
Totaal	73.798	€	2.213.940

Inbrengwaarden te slopen opstallen (artikel 6.2.3.b Bro)

Er zijn geen opstallen aanwezig op de in te brengen gronden. In de taxatie van de inbrengwaarde is daarom geen rekening gehouden met de waarde van te slopen opstallen.

Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)

In de taxatie van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Er zijn geen opstallen aanwezig op de in te brengen gronden. In de taxatie van de inbrengwaarde is daarom geen rekening gehouden met de kosten van sloop van opstallen.

5.4.2. Overige Kosten in verband met de grondexploitatie

Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Het Bro schaaft de kosten voor het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit onderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

De totale gemaakte onderzoekskosten bedragen per 1-1-2018 ca €10.232,-,

Voor de onderzoeken die nog uitgevoerd dienen te worden wordt €5.000,- geraamd, dat brengt het totaal aan onderzoekskosten op € 15.232,-

Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Met deze kosten wordt bedoeld de kosten van bodemsanering; het dempen van oppervlaktewateren; het verrichten van grondwerken; met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven. In november 2016 is door AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Lange Wiep in Werkendam. De conclusie van het rapport is dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Bouw- en bruikbaar maken (artikel 6.2.4.c Bro)

Tot de kosten bedoeld in artikel 6.2.4.c./artikel 6.2.4.g worden gerekend het geheel van grondwerken; aanleg van nutsvoorzieningen; riolering; verharding, kunstwerken en water; groenvoorzieningen; openbare verlichting & brandkranen en micromilieu.

Voor de werkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden voor het bouwrijp maken is €3.395.419,- geraamd, wat neerkomt op €46,- per m2 exploitatiegebied.

Voor het woon- of bruikbaar maken is een bedrag à €2.132.365,- geraamd. Dit komt neer op €29,- per m2 exploitatiegebied.

Deze bedragen zijn tot stand gekomen op basis van een globale doorrekening van de exploitatie op basis van kengetallen. De raming wordt in een later stadium verder gedetailleerd op basis van een definitief stedenbouwkundig plan die bij de uitwerking van het bestemmingsplan aan de orde komt.

Kosten buiten het exploitatieplangebied (art. 6.2.4 e/6.2.4 j Bro)

In een exploitatieplan kunnen kosten worden opgenomen wanneer ze (mede) worden of zijn gemaakt ten behoeve van het exploitatieplan (causaal verband) en wanneer het exploitatieplangebied er profijt van ondervindt. Wanneer kosten ook voor andere gebieden worden gemaakt kunnen de kosten alleen voor een evenredig (proportioneel) deel in het exploitatieplan worden opgenomen. Deze drie kostenverhaalcriteria zijn geregeld in artikel 6.13 lid 6 Wro.

Voor de Uitbreiding Kern Werkendam zijn in dit stadium de volgende werkzaamheden buiten het exploitatiegebied benoemd:

-Aanpassingen van de Lange Wiep

-2 dammen waarmee de ontsluiting van het exploitatieplangebied op de Lange Wiep verzorgd wordt

-Het verzorgen van een fietspad die de toekomstige bewoners verbindt met de rest van het dorp

Totdat meer duidelijkheid is gecreëerd over de verkeerskundige ontsluiting van het plangebied is op basis van kengetallen €500.000,- geraamd voor de kosten buiten het exploitatiegebied.

Bovenstaande kosten zijn 100% toerekenbaar aan de ontwikkeling Uitbreiding Kern Werkendam. Zonder de realisatie van de nieuwe woonwijk zouden deze investeringen niet noodzakelijk zijn. De bestaande en/of andere toekomstige leefomgeving heeft geen profijt van deze investeringen.

Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)

De plankosten zijn onderverdeeld in de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen, de bijbehorende gemeentelijke apparaatskosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

De opgenomen plankosten zijn bepaald met toepassing van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan. De hiervoor ontworpen plankosten scan raamt de plankosten bij ruimtelijke opgaven op product en of activiteitsniveau, waarbij rekening wordt gehouden met de complexiteit van de opgave.

Tabel 5: Resultaat plankosten scan

Regeling plankosten exploitatieplan 2018		
Verwerving	€	40.021
Stedenbouw	€	72.600
Ruimtelijke Ordening	€	86.780
Civiele en cultuur techniek	€	731.573
Landmeten/vastgoedinformatie	€	26.274
Communicatie	€	-
Management	€	306.343
Planeconomie	€	135.283
Totaal	€	1.398.874

Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Tot de kosten in artikel 6.2.4.k Bro wordt bedoeld de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten. Er wordt uitgegaan van het beheer van de verworven gronden gedurende 9 jaar waarbij gemiddeld €10.000,- per jaar benodigd is voor maaien; opruimen en herstelwerkzaamheden.

Rente (artikel 6.2.4.n Bro)

Ingevolge het Bro is het mogelijk om rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het exploitatieplan. Eventuele renteopbrengsten worden van deze kosten afgetrokken.

Planschade (art. 6.2.4 I Bro)

Voor het bestemmingsplan Uitbreiding Kern Werkendam wordt geen planschade verwacht.

Tabel 6 overzicht overige kosten in verband met de exploitatie

Overige kosten in verband met de exploitatie			
Art. 6.2.3. d Bro	Sloopkosten	€	-
Art. 6.2.4. a Bro	Onderzoekskosten	€	15.232
Art. 6.2.4. c Bro	Bouwrijp maken	€	3.395.419
Art. 6.2.4. c Bro	Woonrijp maken	€	2.132.365
Art. 6.2.4. e Bro / Art 6.2.5 c t/m e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€	500.000
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€	1.398.874
Art. 6.2.4. k	Tijdelijk beheer	€	90.000
Art. 6.2.4. l	Planschade	€	-
Art. 6.2.4. n	Rente	€	99.802
Totaal overige kostensoorten		€	7.631.692
Totaal kosten		€	9.845.632

5.5 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 Bro onderscheidt de opbrengsten van de grondexploitatie in twee posten:

1. Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied. Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van de fictie dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In de gemeentelijke grondprijsstelling wordt van alle uitgeefbare m² grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.
2. Bijdragen en subsidies van derden die worden verkregen of worden toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

5.5.1. Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

Voor het bepalen van de grondopbrengsten is de gemeentelijke grondprijsbrief gehanteerd. Hierin wordt voor bepaalde categorieën een grondprijs per m² aangegeven. Aan de hand van de grondprijzenbrief en de programmatische uitgangspunten uit paragraaf 5.3 is tot een globale opbrengstenraming gekomen. Op basis van een reële planologische invulling wordt uitgegaan van een voorlopige grondopbrengstenraming à €9.980.206,-

Tabel 7 raming grondopbrengsten

Uitgiftecategorie	aantal	Kaveloppervlakte		Totale	
		per woning (m ²)	grondprijs/woning	Grondprijs/m ²	grondopbrengsten
Appartementen	27	100	€ 18.258,00	€ 182,58	€ 492.966,00
Rijwoningen	38	160	€ 42.560,00	€ 266,00	€ 1.617.280,00
Rijwoningen plus (hoek)	26	180	€ 58.320,00	€ 324,00	€ 1.516.320,00
2*1 kap	43	270	€ 87.480,00	€ 324,00	€ 3.761.640,00
Vrije kavels	16	500	€ 162.000,00	€ 324,00	€ 2.592.000,00
Totaal	150				€ 9.980.206,00

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

In het exploitatieplan Uitbreiding Kern Werkendam zijn geen subsidies en bijdragen derden van toepassing.

5.5.3. Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel 7 zijn aan de hand van de ruimtegebruikskart en de grondwaarde per m² per uitgiftecategorie de totale grondopbrengsten berekend.

Tabel 8 Grondwaarde per eigenaar en uitgiftecategorie

Eigenaar	Oppervlakte uitgeefbaar	Opbrengstpotentie per eigenaar
Gemeente Werkendam	11.031	€ 3.174.008
De heer C. de Boef	11.802	€ 3.395.796
De heer B.M. Bogers	9.687	€ 2.787.231
De heer H.J. Bogers	2.166	€ 623.171
Totaal	34.685	9.980.206

5.6 Resultaat

In deze paragraaf wordt het resultaat van het exploitatieplan gepresenteerd.

5.6.1 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en opbrengsten met de daarbij gepaarde rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

Tabel 9: Gehanteerde parameters in het exploitatieplan

Parameters exploitatieplan Uitbreiding Kern Werkendam	
Rente nadelige kasstroom	2% gehele looptijd
Rente voordelige kasstroom	2% gehele looptijd
Rente rekening courant	2% gehele looptijd
Rente netto contante waarde	2% gehele looptijd
Kostenstijging	2% gehele looptijd
Opbrengstenstijging	2% gehele looptijd

5.6.2 Fasering

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

In totaal is er behoefte aan circa 600 nieuwbouwwoningen voor Werkendam. Van dit programma kan circa de helft worden gerealiseerd binnen de huidige kern. De provincie en de gemeenten hebben voor de 300 resterende huishoudens de uitbreidingslocatie kern Werkendam aangewezen.

Op verzoek van de provincie is ervoor gekozen om de locatie gefaseerd te ontwikkelen. Het bestemmingsplan fase 1 heeft betrekking op van in totaal 150 woningen die gelet op de woningbehoefte binnen 10 jaar ontwikkeld kunnen worden. Vanwege de voorbereidingstijd in verband met bouwrijp maken van de gronden is in de fasering een gronduitgifte van 8 jaar aangehouden, waarbij de eerste uitgiften in 2020 zullen plaatsvinden.

Tabel 10: fasering kosten en opbrengsten in het exploitatieplan

Fasering exploitatieplan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fasering kosten (werken)	0%	15%	11%	15%	9%	9%	9%	11%	10%	8%	4%
Fasering opbrengsten	0%	0%	12%	12%	12%	12%	13%	13%	13%	13%	0%

5.6.3 Netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat op netto contante waarde weergegeven

Tabel 12 Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde

Kostensoort	Startwaarde	Contante waarde 1-1-2018
Inbrengwaarde gronden en opstallen		
	<i>Gemeente Werkendam</i> € 704.100	€ 704.100
	<i>De heer C de Boef</i> € 753.300	€ 753.300
	<i>De heer B.M. Bogers</i> € 618.300	€ 618.300
	<i>De heer H.J. Bogers</i> € 138.240	€ 138.240
Art. 6.2.3. a t/m c Bro	Inbrengwaarde gronden en opstallen € 2.213.940	€ 2.213.940
Overige kosten in verband met de exploitatie		
Art. 6.2.3. d Bro	Sloopkosten € -	€ -
Art. 6.2.4. a Bro	Onderzoekskosten € 15.232	€ 15.232
Art. 6.2.4. c Bro	Tijdelijk beheer € 90.000	€ 90.000
Art. 6.2.4. c Bro	Bouwrijp maken € 3.395.419	€ 3.395.419
Art. 6.2.4. c Bro	Woonrijp maken € 2.132.365	€ 2.132.365
Art. 6.2.4. e Bro / Art 6.2.5 c t/m e	Kosten buiten het exploitatiegebied € 500.000	€ 500.000
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten € 1.398.874	€ 1.398.874
Art. 6.2.4. l	Planschade € -	€ -
Art. 6.2.4. n	Rente € 99.802	€ 99.802
Totaal overige kostensoorten	€ 7.631.692	€ 7.631.692
Totaal kosten	€ 9.845.632	€ 9.845.632
Opbrengsten		
Opbrengstpotentie eigenaren		
	<i>Gemeente Werkendam</i> € 3.174.008	€ 3.174.008
	<i>De heer C de Boef</i> € 3.395.796	€ 3.395.796
	<i>De heer B.M. Bogers</i> € 2.787.231	€ 2.787.231
	<i>De heer H.J. Bogers</i> € 623.171	€ 623.171
Totaal opbrengstpotentie eigenaren	€ 9.980.206	€ 9.980.206
Overige opbrengsten		
Totaal overige opbrengsten		
Totaal Opbrengsten	€ 9.980.206	€ 9.980.206

5.6.4. Maximaal te verhalen kosten: kosten versus totale opbrengsten.

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

Tabel 13 maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten	
Totaal kosten	€ 9.845.632
Te verhalen kosten	€ 9.845.632
Opbrengsten totaal	€ 9.980.206
Minus bijdragen	€ -
Drempel opbrengsten	€ 9.980.206
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 9.845.632
Saldo Project	€ 134.574

5.7 Wijze van toerekening

Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 14a wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende is het 'gewicht' van de uitgiftecategorie rijwoningen op 1,00 gezet. De overige uitgiftecategorieën worden hiertegen afgezet. De wegingsfactor per m² vermenigvuldigd met het totaal te realiseren oppervlakte woningbouw in deze categorie resulteert in het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen eenheden 37.520.

Tabel 14a uitgifte categorieën en wegingsfactor

Uitgiftecategorie	aantal	Kaveloppervlakte per woning				Wegingsfactor	Totaal oppervlakte per categorie	Totaal aantal gewogen eenheden
		(m2)	grondprijs/woning	Grondprijs/m2				
Appartementen	27	100	€ 18.258,00	€ 182,58	0,69	2.700	1.853	
Rijwoningen	38	160	€ 42.560,00	€ 266,00	1,00	6.080	6.080	
Rijwoningen plus (hoek)	26	180	€ 58.320,00	€ 324,00	1,22	4.680	5.700	
2 ^m kap	43	270	€ 87.480,00	€ 324,00	1,22	11.610	14.142	
Vrije kavels	16	500	€ 162.000,00	€ 324,00	1,22	8.000	9.744	
Totaal	150					33.070	37.520	

De gelijkmatige verdeling uitgifte categorieën en bijbehorende gewogen eenheden over de grondeigendommen vertegenwoordigt een reële planologische invulling.

Tabel 14b Overzicht gewogen eenheden naar eigendom

Eigenaar	Oppervlakte uitgeefbaar	Aandeel van totaal	Startwaarde aantal gewogen eenheden	Eindwaarde aantal gewogen eenheden	NCW aantal gewogen eenheden per 1-1-2018
Gemeente Werkendam	11.031	32%	11932	14545	11932
De heer C. de Boef	11.802	34%	12766	15562	12766
De heer B.M. Bogers	9.687	28%	10478	12773	10478
De heer H.J. Bogers	2.166	6%	2343	2856	2343
Totaal	34.685		37520	45736	37520

Berekening exploitatiebijdrage

De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) in het berekenen van de exploitatiebijdrage is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 9.845.632, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden van 37.520. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 262,41-

Tabel 15 berekening exploitatiebijdrage per gewogen eenheid

Berekening exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	9.845.632
Gewogen eenheden	37.520
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	€ 262,41

Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

Door de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met het aantal gewogen eenheden per eigenaar kan de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant inzichtelijk worden gemaakt. Deze bruto exploitatiebijdrage dient nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Op dit moment bestaat alleen duidelijkheid over de onder 1 bedoelde kosten, de inbrengwaarden. De netto te betalen exploitatiebijdrage is inzichtelijk gemaakt door te corrigeren met de inbrengwaarde voor het uitgeefbare gedeelte.

Tabel 15 berekening netto exploitatiebijdrage per grondeigenaar

Eigenaar	Oppervlakte uitgifbaar	Aantal gewogen eenheden	Aantal gewogen eenheden NCW	Tarief/gewogen eenheid NCW	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgifbaar NCW	te betalen netto exploitatiebijdrage
Gemeente Werkendam	11.031	11.932	11932	€ 262,41	€ 3.131.209,34	€ 330.927,00	€ 2.800.282,34
De heer C. de Boef	11.802	12.766	12766	€ 262,41	€ 3.350.007,10	€ 354.051,00	€ 2.995.956,10
De heer B.M. Bogers	9.687	10.478	10478	€ 262,41	€ 2.749.647,40	€ 290.601,00	€ 2.459.046,40
De heer H.J. Bogers	2.166	2.343	2343	€ 262,41	€ 614.768,33	€ 64.972,80	€ 549.795,53
Totaal	34.685	37.520	37.520		9.845.632	1.040.552	€ 8.805.080,37

5.8 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 0% procent. Dit is de verhouding van de al verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan, exclusief de inbrengwaarde van de gronden, de plankosten uit de plankostenplan en de renteboekwaarde in het exploitatieplan.

Hoofdstuk 6 Procedure en handhaving

6.1 Vaststelling exploitatieplan

De vaststelling van het exploitatieplan is de wettelijke basis om langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal toe te passen, namelijk door financiële voorwaarden (tot kostenverhaal) te verbinden aan het verlenen van een bouwomgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 6.17 lid 1 Wro.

6.2 Procedure en handhaving

Proces omgevingsvergunning

Bij de verlening van de bouwomgevingsvergunning wordt een financiële voorwaarde opgelegd waarin de exploitatiebijdrage is vervat. Aan deze omgevingsvergunning verbindt de gemeente Werkendam dan ook een voorwaarde die strekt tot betaling van de exploitatiebijdrage door de vergunninghouder.

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde kosten meerdere mogelijkheden.

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een anterieure overeenkomst.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan een posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage (zie hiervoor).

Procedure exploitatieplan

De procedure van herziening en eindafrekening van het exploitatieplan is als volgt:

Herziening

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting tot jaarlijkse actualisatie (ingående 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Bij wijzigingen van niet-structurele onderdelen, zoals een aanpassing van de ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering, een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of andere niet-structurele onderdelen (conform artikel 6.14 Wro) bestaat er geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een besluit van de raad tot herziening van het exploitatieplan. Als er sprake is van wijzigingen van structurele onderdelen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht; dus start met ter visie leggen en zienswijzen inwinnen) en staat tegen de vaststelling van de wijziging wederom beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Herziening kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage of aanpassing van de regels.

Eindafrekening

De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaatsvinden zoals is bedoeld in art 6.20 Wro.

Bijbetaling is niet mogelijk wanneer achteraf de kosten hoger uitvallen dan via omgevingsvergunningen op de eigenaren zijn verhaald. Een terugbetaling is echter wel verplicht indien blijkt dat de exploitatiebijdrage na herberekening meer dan 5 % lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning. 34

De handhaving van de eisen en regels in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.

- De toetsing aan de eisen en regels in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.

- Burgemeester en wethouders kunnen binnen 4 weken na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan (art. 6.21 lid 1 Wro).

- Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is inclusief de op de invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2 Wro).

- Indien niet binnen drie maanden na het verstrijken van het besluit dat de bouw niet kan aanvangen of moet worden gestaakt, de exploitatiebijdrage door de gemeente is ontvangen, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3 Wro).

Hoofdstuk 7 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlage bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting op de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5).

Toelichting bijlagen deel A

1. Verbeelding van het bestemmingsplan

De bestemmingsplankaart geeft aan op welk bestemmingsplan het exploitatiegebied betrekking heeft. De verbeelding heeft (samen met de regels) voor de toepassing van het bestemmingsplan een juridisch bindende werking. Voor de toepassing van het exploitatieplan heeft de verbeelding een toelichtende functie.

2. Kaart exploitatiegrenzen

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en welke kadastrale percelen (gedeeltelijk) tot het exploitatiegebied behoren. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A paragraaf 1.5. In dat opzicht is de kaart bindend (zie toelichting op bijlagen deel B).

3. Faseringskaart

Deze kaart geeft een visualisatie van de gefaseerde uitvoering van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar fasen.

4. Kaart perceelsgrenzen eigendommen grondeigenaren

De kaart "eigendommen" geeft aan welke grondeigenaren aanwezig zijn binnen de exploitatieplangrenzen en welke kadastrale percelen bij welke grondeigenaar horen.

5. Taxatierapport inbrengwaarden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Gloudemans. Het taxatierapport van de inbrengwaarden van gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Uitbreiding Werkendam' gemeente Werkendam opgesteld door F.C.L.G. Schavemaker en T.A. te Winkel van het bureau Gloudemans B.V. is opgenomen in bijlage 4.

6. Resultaat plankostenscan

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan uitgevoerd. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de plankosten. Het resultaat van de plankostenscan is opgenomen in bijlage 5.

Toelichting bijlage deel B

1. Kaart exploitatiegrenzen bijlage 2

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A paragraaf 1.5. De kaart is bindend. Binnen deze begrenzing worden de exploitatiebijdragen bepaald.

Deel B Het exploitatieplan

1. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de kaart exploitatiegrenzen, bijlage 2.

2. Regels

ARTIKEL 1

BEGRIPSBEPALINGEN

Anterieure overeenkomst: Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan "Uitbreiding Kern Werkendam", L.IMRO.0870.01BP1148uitbreiKW, vervat in de verbeelding en de regels.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwrijp maken: Het verrichten van werkzaamheden welke nodig zijn en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen zoals aanleg tijdelijke bouwwegen; verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied; het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen; het dempen van bestaande watergangen; het treffen van grondwater regulerende maatregelen; voor zover nodig het afvoeren van grondwater; uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar: De zakelijk gerechtigde krachtens eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiebijdrage: De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatiegebied: Als zodanig aangewezen gebied in het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 2 van dit exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: De begrenzing van het exploitatieplangebied zoals aangegeven op de kaart in bijlage 2 van dit exploitatieplan.

Faseringskaart: De als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart waarin een visualisatie is opgenomen van de gefaseerde uitvoering van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgifbare gebied, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar fasen.

Inrichting openbare ruimte: Het aanleggen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de aanleg van wegen, aanleg van fietspaden en voetpaden, plaatsen van straatverlichting, aanleg

groenvoorzieningen, aanleg waterpartijen, aanleggen speelplaatsen, plaatsen straatmeubilair en borden in de openbare ruimte, plaatsen verkeersbruggen en andere tijdelijke voorzieningen.

Inrichtingsplan: Een plan waarin het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.

Netto contante waarde (NCW): Het terugrekenen van het resultaat op eindwaarde naar de startwaarde van de exploitatie.

Nutsvoorzieningen: Het verleggen van kabels en leidingen ten behoeve van het exploitatieplangebied.

Omgevingsvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wabo eerste lid onder a.

Openbare ruimte: de niet uitgegeven gronden. Niet uitgegeven grond is grond met een openbaar karakter die in beheer en/of onderhoud bij de dienst Stadsbeheer en de dienst Publiekszaken (stadsdelen) berust en waarvan de juridische eigendom bij de gemeente berust. Voor overdracht/verkoop van grond aan de gemeente, met het oogmerk de gronden een openbaar karakter te geven, dient vooraf met de gemeente overeenstemming te worden bereikt.

Posterieuze overeenkomst: Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan.

Verbeelding: De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Woonrijp maken: Het inrichten van de openbare ruimte naar de definitieve vorm.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Wet ruimtelijke ordening: Wet van 1 juli 2008, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van het vaststellen van dit plan.

ARTIKEL 2

BIJDRAGE KOSTEN

De toerekening van kosten vindt plaats conform het bepaalde in artikel 6.18 Wro. In het exploitatieplan worden uitgiftecategorieën vastgesteld. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt vervolgens bepaald door het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te delen door het totaal aantal gewogen eenheden.

Bij een nadere invulling van het gebied worden, bij de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan, de ramingen van de kosten en opbrengsten nader gedetailleerd dan wel vervangen door de werkelijke kosten en opbrengsten.

ARTIKEL 3

EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING DAARVAN

3.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden

3.1.1

Voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan in de openbare ruimte (niet voor uitgifte beschikbaar bestemd gebied) moet een inrichtingsplan worden ingediend. Uit dit inrichtingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan:

1. "het Civieltechnisch programma van eisen inzake inrichting openbare ruimte gemeente Werkendam"
2. "de Werkendamse Algemene Randvoorwaarden Inrichting Openbare Ruimte (WARIOR)"

Zoals opgenomen in de bijlagen bij dit exploitatieplan.

3.1.2

Werken en werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd indien het inrichtingsplan is goedgekeurd door burgemeester en wethouders. Bij de goedkeuring kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden met betrekking tot de technische uitvoering van de werken en werkzaamheden.

3.2 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

3.2.1

Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.2.2

Bij die melding worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
- b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- c. een bewijs van een deugdelijke Construction-All-Risksverzekering (=CAR-verzekering) voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden, alsmede de hierin opgenomen voorwaarden;

3.3 Onderhoud; Opname; Eindinspectie en tussentijdse inspecties

3.3.1

Partijen die werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat de overdracht van deze openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente heeft plaatsgevonden

3.3.2

Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform "het Civieltechnisch programma van eisen inzake inrichting openbare ruimte gemeente Werkendam" en "de Werkendamse Algemene Randvoorwaarden Inrichting Openbare Ruimte (WARIOR)"

3.3.3

Tussentijdse en eindinspecties monden uit in een verklaring van burgemeester en wethouders waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de in dit artikel bedoelde regels.

3.3.4

Voorafgaand aan de werkzaamheden is door de gemeente een opname gemaakt van de in de omgeving van het exploitatiegebied gelegen gemeentelijk eigendommen. Hierin is opgenomen: de staat van de gemeentelijke: wegen, trottoirs, fietspaden, wandelpaden en groenvoorzieningen etc. en heeft als functie om eventuele schade door de werkzaamheden aan gemeente eigendommen te constateren en te herstellen. Beide partijen dienen het procesverbaal voor akkoord te ondertekenen. De schade aan gemeentelijke eigendommen als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden in verband met het project dienen door of in opdracht van de gemeente te worden hersteld, dit volledig op kosten van de exploitant. De genoemde kosten worden achteraf op basis van de werkelijk gemaakte kosten tussen exploitant en gemeente afgerekend.

3.4 Overdracht

3.4.1. Op verzoek van de exploitant zal het door de gemeente in beheer en exploitatie over te nemen gebied worden opgenomen. Na goedkeuring van het werk door de gemeente wordt het werk als opgeleverd beschouwd en treedt een onderhoudstermijn van 6 maanden in werking. Indien de exploitant aan zijn verplichtingen heeft voldaan vindt de formele acceptatie van het openbaar gebied door de gemeente plaats en kan de gestelde garantie worden ingetrokken. Tot de verplichtingen van de exploitant in de onderhoudstermijn behoort het herstellen van schade aan de openbare gebieden c.q. voorzieningen voor zover deze zijn ontstaan door het toelaten van bouwverkeer, zoals opgenomen in de Standaard RAW bepalingen, alsmede de bepalingen van paragraaf 11 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV). Ten aanzien van de

aansprakelijkheid van de exploitant na de oplevering geldt onverkort paragraaf 12 van de UAV 1989. De werkzaamheden ten behoeve van de nutsbedrijven, de riolering, enz. dienen te zijn voltooid voor de aanleg van de verharding van de bouwwegen. In geval het openbaar gebied gefaseerd zal worden aangelegd zullen aan sluitingen voor de latere fases worden voorzien tot buiten het profiel van de aan te leggen rijbaan. Zodra de binnen het openbaar gebied aangelegde wegen zijn opengesteld voor ander verkeer dan alleen bouwverkeer zal de gemeente, wat de verkeerssituatie betreft, gelden als beheerder in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. Het aanbrengen van de in de bestekken opgenomen verkeersvoorzieningen vindt steeds plaats vóór de vast te stellen data van oplevering. De exploitant is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de voorzieningen van openbaar nut en draagt de aansprakelijkheid naar derden voor eventuele schade. Dit tot het tijdstip waarop de voorzieningen van openbaar nut zijn opgeleverd aan de Gemeente.

3.5 Nadere eisen

3.5.1 Aan de goedkeuring als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit het betreffende artikel, voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het uitvoeringsproces.

3.5.2 De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder. Hierbij gelden de volgende eisen:

- a. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.
- b. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- c. Partijen zullen, alvorens met de (bouw)werkzaamheden wordt gestart, afspraken maken met betrekking tot de regeling van het bouwverkeer, waaronder de routing van het bouwverkeer.
- d. Partijen zullen, alvorens met de (bouw)werkzaamheden wordt gestart, afspraken maken over het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van de (bouw)werkzaamheden en de bouwplaatsinrichting.
- e. Met de (bouw)werkzaamheden mag niet worden gestart voordat de gemeente goedkeuring heeft verleend aan de afspraken over het gebruik van openbare ruimte ten behoeve van de (bouw)werkzaamheden en de bouwplaatsinrichting.
- f. De bouwactiviteiten dienen binnen het exploitatiegebied plaats te vinden. De toegankelijkheid voor de aanwonenden rondom het plangebied dient gewaarborgd te blijven en zij dienen zo min mogelijk hinder te ondervinden van de bouwactiviteiten.
- g. De inrichting openbare ruimte dient direct aansluitend aan het gereedkomen van de woningen te geschieden, doch is uiterlijk 1 jaar na onherroepelijk worden van de bouwvergunning gereed. Indien de exploitant niet voldoet aan deze verplichting verbeurt hij een boete van € 100,- per dag zolang de overtreding voortduurt zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, behoudens in geval van surseance of faillissement van de exploitant.

3.6 Uitzonderingsbepaling

3.6.1

Artikel 3.1 tot en met 3.5 is niet van toepassing indien:

- een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 3.1;
- een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 2 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 3.1;
- de gemeente in eigen beheer werken en werkzaamheden verricht voor het bouwrijp maken, aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

3.6.2

Artikel 3.1 tot en met 3.6 is niet van toepassing indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd voor normaal onderhoud van de gronden ten behoeve van het huidige gebruik, met dien verstande dat deze werken en werkzaamheden geen betrekking hebben op het ontwikkelen van het gebied;

ARTIKEL 4

KOPPELINGEN

Met het bouwen in fase 2 en het bouwrijpmaken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 2, zoals aangeduid op de faseringskaart, mag niet worden begonnen dan nadat:
2 aansluitingen vanaf fase 1 op de Lange Wiep zijn gerealiseerd en het rioleringsstelsel in fase 1 is aangelegd.

ARTIKEL 5

REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN

5..1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

5.1.1

Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de Europese en nationale aanbestedingsregels van toepassing.

5.1.2

Werken en werkzaamheden, voortvloeiend uit de uitvoering van deze regels worden Europees openbaar aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114, d.d. 30 april 2004, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel voor aanbesteding uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.

5.2 Melding van gunning van werken en werkzaamheden

5.2.1

Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

5.2.2

Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:

- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
- b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden;

5.3 Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

5.3.1

Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.

5.3.2

Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 4.1.

ARTIKEL 6

VERBODSBEPALING

6.1 Handelen in strijd met de regels en eisen

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel het verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen in strijd met de eisen die zijn genoemd in artikel 3 en 4.

6.2 Strijdig gebruik

Op grond van artikel 2.1 lid 1c Wabo is het verboden om gronden te gebruiken in strijd met het exploitatieplan.

6.3 Strafbaar feit

Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit en wordt aangemerkt als een overtreding als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 7

REGELS MET INACHTNEMEN WAARVAN KAN WORDEN AFGEWOKEN VAN DE BIJ DIT EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS

7.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de verbodsbepaling zoals opgenomen in art. 6 in het exploitatieplan mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteiten en de functie van de bouwvlekken of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

ARTIKEL 8

SLOTBEPALING

Deze regels kunnen worden aangehaald als “regels exploitatieplan Uitbreiding Kern Werkendam”, NL.IMRO.0870.01EP1158uitbreiKW

3 Exploitatieopzet

Tabel 1 Raming inbrengwaarden van de gronden

Eigenaar	oppervlakte binnen exploitatiegrenzen (m2)	inbrengwaarde
Gemeente Werkendam	23.470	€ 704.100
De heer C. de Boef	25.110	€ 753.300
De heer B.M. Bogers	20.610	€ 618.300
De heer H.J. Bogers	4.608	€ 138.240
Totaal	73.798	€ 2.213.940

Voor bovengenoemde inbrengwaarden geldt prijspeil 1-1-2018

Tabel 2 Raming andere kosten in verband met de exploitatie

Overige kosten in verband met de exploitatie		
Art. 6.2.3. d Bro	Sloopkosten	€ -
Art. 6.2.4. a Bro	Onderzoekskosten	€ 15.232
Art. 6.2.4. c Bro	Bouwrijp maken	€ 3.395.419
Art. 6.2.4. c Bro	Woonrijp maken	€ 2.132.365
Art. 6.2.4. e Bro / Art 6.2.5 c t/m e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 500.000
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€ 1.398.874
Art. 6.2.4. k	Tijdelijk beheer	€ 90.000
Art. 6.2.4. l	Planschade	€ -
Art. 6.2.4. n	Rente	€ 99.802
Totaal overige kostensoorten		€ 7.631.692
Totaal kosten		€ 9.845.632

Voor bovengenoemde kostenraming geldt prijspeil 1-1-2018

Tabel 3 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Uitgiftecategorie	aantal	Kaveloppervlakte per woning (m2)	grondprijs/woning	Grondprijs/m2	Totale grondopbrengsten
Appartementen	27	100	€ 18.258,00	€ 182,58	€ 492.966,00
Rijwoningen	38	160	€ 42.560,00	€ 266,00	€ 1.617.280,00
Rijwoningen plus (hoek)	26	180	€ 58.320,00	€ 324,00	€ 1.516.320,00
2 ⁿ 1 kap	43	270	€ 87.480,00	€ 324,00	€ 3.761.640,00
Vrije kavels	16	500	€ 162.000,00	€ 324,00	€ 2.592.000,00
Totaal	150				€ 9.980.206,00

Voor bovengenoemde opbrengstraming geldt prijspeil 1-1-2018

De exploitatie van de gronden vindt plaats tussen 2018 en 2028 waarbij uitgegaan wordt van de volgende fasering van kosten en opbrengsten:

Tabel 4. Fasering/Tijdvak van de exploitatie

Fasering exploitatieplan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fasering kosten (werken)	0%	15%	11%	15%	9%	9%	9%	11%	10%	8%	4%
Fasering opbrengsten	0%	0%	12%	12%	12%	12%	13%	13%	13%	13%	0%

Voor de toerekening van de kosten aan de uit te geven gronden wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 5a wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende is het 'gewicht' van de uitgiftecategorie rijwoningen op 1,00 gezet. De overige uitgifte categorieën worden hiertegen afgezet. De wegingsfactor per m2 vermenigvuldigd met het totaal te realiseren oppervlakte woningbouw in deze categorie resulteert in het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen eenheden 37.520.

Tabel 5a uitgifte categorieën en wegingsfactor

Uitgiftecategorie	aantal	Kaveloppervlakte			Wegingsfactor	Totaal oppervlakte per categorie	Totaal aantal gewogen eenheden
		te per woning (m2)	grondprijs/woning	Grondprijs/m2			
Appartementen	27	100	€ 18.258,00	€ 182,58	0,69	2.700	1.853
Rijwoningen	38	160	€ 42.560,00	€ 266,00	1,00	6.080	6.080
Rijwoningen plus (hoek)	26	180	€ 58.320,00	€ 324,00	1,22	4.680	5.700
2 ^m kap	43	270	€ 87.480,00	€ 324,00	1,22	11.610	14.142
Vrije kavels	16	500	€ 162.000,00	€ 324,00	1,22	8.000	9.744
Totaal	150					33.070	37.520

De gelijkmatige verdeling uitgiftecategorieën en bijbehorende gewogen eenheden over de grondeigendommen vertegenwoordigt een reële planologische invulling.

Tabel 5b Overzicht gewogen eenheden naar eigendom

Eigenaar	Oppervlakte uitgeefbaar	Aandeel van totaal	Startwaarde aantal gewogen eenheden	Eindwaarde aantal gewogen eenheden	HCW aantal gewogen eenheden per 1-1-2018
Gemeente Werkendam	11.031	32%	11932	14545	11932
De heer C. de Boef	11.802	34%	12766	15562	12766
De heer B.M. Bogers	9.687	28%	10478	12773	10478
De heer H.J. Bogers	2.166	6%	2343	2856	2343
Totaal	34.685		37520	45736	37520

Berekening exploitatiebijdrage

De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) in het berekenen van de exploitatiebijdrage is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 9.845.632, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden van 37.520. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 262,41-

Tabel 6 berekening exploitatiebijdrage per gewogen eenheid

Berekening exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	9.845.632
Gewogen eenheden	37.520
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	€ 262,41

Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

Door de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met het aantal gewogen eenheden per eigenaar kan de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant inzichtelijk worden gemaakt. Deze bruto exploitatiebijdrage dient nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage

te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Op dit moment bestaat alleen duidelijkheid over de onder 1 bedoelde kosten, de inbrengwaarden. De netto te betalen exploitatiebijdrage is inzichtelijk gemaakt door te corrigeren met de inbrengwaarde voor het uitgeefbare gedeelte.

Tabel 7 berekening netto exploitatiebijdrage per grondeigenaar

Eigenaar	Oppervlakte uitgeefbaar	Aantal gewogen eenheden	Aantal gewogen eenheden NCW	Tarief/gewogen eenheid NCW	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar NCW	te betalen netto exploitatiebijdrage
Gemeente Werkendam	11.031	11.932	11932	€ 262,41	€ 3.131.209,34	€ 330.927,00	€ 2.800.282,34
De heer C. de Boef	11.802	12.766	12766	€ 262,41	€ 3.350.007,10	€ 354.051,00	€ 2.995.956,10
De heer B.M. Bogers	9.687	10.478	10478	€ 262,41	€ 2.749.647,40	€ 290.601,00	€ 2.459.046,40
De heer H.J. Bogers	2.166	2.343	2343	€ 262,41	€ 614.768,33	€ 64.972,80	€ 549.795,53
Totaal	34.685	37.520	37.520		9.845.632	1.040.552	€ 8.805.080,37

Bijlagen bij het exploitatieplan

1. Verbeelding van het bestemmingplan, bijlage 1
2. Kaart exploitatiegrenzen, bijlage 2
3. Faseringskaart
4. Kaart perceelgrenzen eigendommen grondeigenaren, bijlage 3
5. Taxatierapport inbrengwaarden
6. Resultaat plankostenplan
7. Civieltechnisch programma van eisen inzake inrichting openbare ruimte gemeente Werkendam
8. de Werkendamse Algemene Randvoorwaarden Inrichting Openbare Ruimte (WARIOR)

