

12^E HERZIENING

EXPLOITATIEPLAN SCHUYTGRAAF 2011

GEMEENTE ARNHEM

DEEL A TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	6
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	7
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan	7
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	12
2.1 Bouwrijp maken	12
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	12
2.3 Woonrijp maken.....	12
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren.....	14
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	15
4.1 Ruimtegebruik.....	15
4.2 Eigendomssituatie	16
4.3 Programma.....	16
4.4 Kosten van inbrengwaarden	21
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro)	21
4.4.2 Totaaloverzicht inbrengwaarden	22
4.5 Overige kosten	22
4.5.1 Stand van de werkzaamheden per 1 juli 2008	22
4.5.2 Stand van de kosten per 1 januari 2021.....	24
4.5.3 Toerekening Hoofdplanstructuur en Spoorzone.....	25
4.5.4 Grondwerkzaamheden.....	26

4.5.5 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.C Bro)	26
4.5.6 Kunstwerken	27
4.5.7 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)	27
4.5.8 Diverse kosten	28
4.5.9 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	29
4.6 Opbrengsten	29
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	29
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)	29
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik	29
4.8 Resultaat	31
4.8.1 Parameters	31
4.8.2 Fasering	32
4.8.3 Netto contante waarde	32
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	33
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	34
4.10.1 Gewogen eenheden	34
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar	35
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	36
5.1 Algemeen en begrippen	36
5.2 Eisen aan werken en werkzaamheden	36
5.3 Eisen omtrent aanbesteding	37
5.4 Koppelingseisen	37
5.5 Afwijkingsregels	38
5.6 Overtreding	38
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	39
1 Begrenzing van het exploitatiegebied	41
2 Exploitatieopzet	41
3 Regels	41
Artikel 1 Begripsbepalingen	41

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden	43
Artikel 2.1 Toepasselijke eisen	43
Artikel 2.2 Uitvoering werken en werkzaamheden.....	43
Artikel 3 Aanbesteding	43
Artikel 4 Koppelingseisen	43
Artikel 5 Afwijkings- en uitzonderingsregels	44
Artikel 5.1	44
Artikel 5.2	44
Artikel 5.3	44
Artikel 5.4	44
Artikel 5.5	45
Artikel 6 Citeertitel	45
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	46

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

Schuytgraaf is de grootschalige nieuwbouwwijk in het zuidwesten van de gemeente Arnhem. Al jaren wordt gewerkt aan het realiseren van de woonwijk. In juni 1999 is hiertoe het Bestemmingsplan Schuytgraaf vastgesteld, waarna dit in 2003 onherroepelijk werd. Omdat het bestemmingsplan Schuytgraaf aan herziening toe was, is in 2011 een integrale herziening doorgevoerd. In 2011 is dit bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 vastgesteld en in 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Naast de vaststelling van het bestemmingsplan is destijds ook het Exploitatieplan Schuytgraaf 2011 vastgesteld. De gemeente is hiertoe verplicht omdat de grondexploitatiekosten niet anderszins verzekerd zijn (art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan volgt uit de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. De wet bevat een grondslag om kostenverhaal te plegen. Indien een particuliere grondeigenaar wenst over te gaan tot zelfrealisatie op gronden gelegen binnen het exploitatiegebied en indien het kostenverhaal niet verzekerd is middels een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst), kunnen de kosten op basis van het exploitatieplan, via een omgevingsvergunning voor bouwen, op de particuliere grondeigenaar worden verhaald.

Het gaat daarbij om de kosten die in de periode vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wro tot aan de gereedkoming van het exploitatieplangebied Schuytgraaf worden gemaakt. Gezien de planvorming voor de ontwikkeling van Schuytgraaf al sinds 1999 loopt, zijn er in de periode tot 1 juli 2008 kosten en opbrengsten gerealiseerd die niet opgenomen mogen worden in de exploitatieopzet. De te verhalen kosten, en daarmee de kosten die meegenomen mogen worden in de exploitatieopzet, betreffen enkel de kosten die gemaakt zijn na 1 juli 2008 binnen de begrenzing van het exploitatiegebied. Conform artikel 6.15 Wro is het exploitatieplan jaarlijks ten minste één keer herzien.

In 2021 wordt wederom een partiële herziening van het bestemmingsplan Schuytgraaf ter vaststelling aangeboden, het betreft het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23'. Het exploitatieplan Schuytgraaf is daarbij eveneens herzien. Voorliggend exploitatieplan betreft inmiddels de 12^e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf.

Sinds de 9^e herziening is het exploitatieplan volgens een andere structuur opgezet. Hierbij is redactioneel veel aangepast. Dit is gedaan om diverse redenen: per eigenaar is het mogelijk de (voorlopige) exploitatiebijdrage af te leiden, er is aansluiting gezocht bij andere exploitatieplannen van de gemeente Arnhem en er is gezocht naar verbeteringen van de leesbaarheid. Verschillen tussen enerzijds de 12^e herziening en anderzijds de 11^e en eventueel voorgaande herzieningen kunnen dus worden gezien door de tekst van de herzieningen te vergelijken. Voorliggende 12^e herziening betreft een structurele herziening van het exploitatieplan.

De 12^e herziening heeft inhoudelijk betrekking op:

1. De velden 3N en 23 zijn - op basis van de ruimtelijke raamwerken- als ontwerp velden opgenomen i.p.v. normatieve velden. Ook is de actualiteit van de overige velden verwerkt.
2. De actualiteit wat betreft grondeigendommen is verwerkt.
3. Het exploitatieplan is herzien naar prijspeil 1-1-2021. Ook zijn de gerealiseerde kosten t/m 31-12-2020 opgenomen.
4. De parameters voor kosten - en opbrengstenstijging zijn geactualiseerd naar de huidige marktsituatie.
5. De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd en aangepast aan de huidige inzichten.
6. De plankostenscan is aangepast aan de actualiteit.
7. De opbrengsten zijn aangepast aan de huidige marktsituatie door aanpassing van de grondprijzen.

1.2 LEESWIJZER

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

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

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

In deel B komen paragraafsgewijs aan de orde:

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

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 is van oorsprong gekoppeld aan het bestemmingsplan “Schuytgraaf 2011”. Sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 2012, hebben er, ten einde de verdere ontwikkeling van Schuytgraaf mogelijk te maken, meerdere herzieningen plaatsgevonden van het bestemmingsplan.

De 12^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23'. Het bestemmingsplan kent zowel ontwerp als normatieve velden. Dat betekent dat, zodra er een uitwerkingsplan volgt voor een normatief veld, het exploitatieplan wordt herzien. Dat het exploitatieplan behoort bij een bestemmingsplan met normatieve uit te werken velden betekent overigens niet dat het exploitatieplan in alle opzichten globaal is in de zin van artikel 6.13 lid 3 Wro. Wat de exploitatieopzet betreft is, waar mogelijk, al te grote globaliteit vermeden.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

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

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Regels in een exploitatieplan zijn locatie-eisen voor de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. Dit zijn eisen waar grondeigenaren aan gebonden zijn. In het onderhavige exploitatieplan zijn regels opgenomen. Deze hebben betrekking op de uitvoering van werken en werkzaamheden, aanbestedingsregels en koppelingseisen. Bij een herziening in verband met de vaststelling van een uitwerkingsplan kunnen regels worden toegevoegd.

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

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het plangebied van het exploitatieplan Schuytgraaf is gelegen in het zuidwestelijk deel van Arnhem. De westelijke grens van het plangebied wordt bepaald door de gemeentegrens met de gemeente Overbetuwe die grotendeels samenvalt met de Vogelenzangsestraat, 't Vlot en de Grote Molenstraat. De noordelijke plangrens wordt gevormd door (het hart van) de Drielse Rijndijk. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de oostelijke (kadastrale) begrenzing van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de gemeentegrens Overbetuwe, die gedeeltelijk het beloop van de Zesseling en De Laar volgt.

De centrale verkeersader, de N837, die als provinciale weg in de aangrenzende gemeente Overbetuwe is aangesloten op de rijksweg A50, doorsnijdt Schuytgraaf. Binnen Schuytgraaf zijn zogenaamde velden gedefinieerd. Deze betreffen de diverse woonwijken die zich binnen het bestemmingsplangebied bevinden. Op de Kaart velden is de definiëring van de velden gevisualiseerd (bijlage 8).

Het plangebied van het geconsolideerde bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, inclusief herzieningen (bijlage 13) betreft een groter gebied dan het exploitatiegebied Schuytgraaf (bijlage 1). Dit komt doordat de te handhaven bebouwing en de velden en kavels, waar op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003 reeds een omgevingsvergunning voor was afgegeven, geen deel uit maken van het exploitatieplan. Tevens maken gehele velden waar, op grond van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003, al een bouwtitel aanwezig was en die ongewijzigd zijn overgenomen in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. Dit geldt ook voor delen van sommige velden (één en ander is nader toegelicht onder het kopje '*Bouwkavels en bouwblokken*'). Voor andere velden was noch het één, noch het ander aan de orde.

In het moederexploitatieplan zijn alle per 2011 nog te ontwikkelen en te realiseren bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen, met uitzondering van de bouwplannen, die in de vorige alinea zijn beschreven. Dit resulteert in het volgende overzicht van velden en kavels die opgenomen zijn in het exploitatieplan:

	<i>Onderdeel Exploitatieplan</i>			<i>Status Veld</i>	
	Veld géén onderdeel van Exploitatieplan	Veld totaal onderdeel van Exploitatieplan	Veld kavels onderdeel van Exploitatieplan	Veld - Ontwerp	Veld - Normatief
Veld 1a		•			•
Veld 1b		•			•
Veld 2a		•		•	
Veld 2b		•		•	
Veld 3N		•		•	
Veld 3Z		•		•	
Veld 4		•		•	
Veld 5	•			•	
Veld 6		•		•	
Veld 7			•	•	
Veld 8			•	•	
Veld 9	•			•	
Veld 10	•			•	
Veld 11		•		•	
Veld 12	•			•	
Veld 13		•		•	
Veld 14	•			•	
Veld 15		•		•	
Veld 16			•	•	
Veld 17		•		•	
Veld 18			•	•	
Veld 19			•	•	
Veld 20	•			•	
Veld 21	•			•	
Veld 22A		•		•	
Veld 22B		•		•	
Veld 23		•		•	
Veld 24		•		•	
Veld 25	•			•	
Veld 26		•			•
Veld 27		•			•

Tabel 1: Velden en kavels in het exploitatieplan.

Ontwerp- en normatieve velden

Met ingang van de 9e herziening van het exploitatieplan is onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwerpvelden en normatieve velden. De ontwerpvelden, zijn per 1/1/2021 al gerealiseerd of de plannen voor realisatie zijn per 1/1/2021 voldoende concreet voor het opnemen van de ontwerpen. De normatieve velden moeten nog (verder) worden ontwikkeld en zijn opgenomen op basis van normen met betrekking tot het ruimtegebruik. Beide typen velden zijn aangegeven op de Kaart ruimtegebruikskaat, bijlage 3.

Bovenstaande heeft de volgende consequenties voor de exploitatieopzet. Met betrekking tot die onderdelen waarvoor nog een uitwerkingsplan moet worden opgesteld en die nog normatief zijn opgenomen in het exploitatieplan, zijn de eisen en de financiële gegevens in dit exploitatieplan nog globaal van karakter. Deze globale onderdelen zullen pas bij de procedure van betreffend uitwerkingsplan een gedetailleerde invulling krijgen in de dan vast te stellen herziening van het exploitatieplan.

Met betrekking tot de kavel van Oostervelden Projecten B.V. wordt opgemerkt dat de kavel onderdeel is van het normatieve veld 1b. Formeel heeft de kavel reeds een eindbestemming.

Bouwkavels en bouwblokken

De velden 7, 8, 16, 18 en 19 zijn niet geheel opgenomen in het exploitatiegebied. Voor deze velden geldt dat slechts enkele bouwkavels / bouwblokken onderdeel uitmaken van het exploitatiegebied. De kavels in veld 7, 8 die opgenomen zijn in het exploitatiegebied, zijn in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van een nieuwe planologische grondslag voorzien; om die reden zijn deze kavels wel opgenomen in het exploitatiegebied. In veld 16 zijn enkele bouwkavels aanwezig waarvan de bouwtitel op basis van het vastgestelde uitwerkingsplan niet ongewijzigd is overgenomen in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011; om die reden zijn deze kavels wel opgenomen in het exploitatiegebied. In veld 18 en 19 zijn bouwblokken gelegen waarvoor nog geen omgevingsvergunning was verleend bij vaststelling van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011; om die reden zijn deze bouwblokken wel opgenomen in het exploitatiegebied. Voorgaande is conform exploitatieplan Schuytgraaf 2011.

Overige gronden

In het noorden van het bestemmingsplangebied, langs de Achterstraat bevindt zich de agrarische zone, waar enkele uitbreidingen van bestaande opstallen zijn voorzien. Die uitbreidingen zijn echter kleiner dan 1.000 m², waardoor bouwplannen in de zin van art. 6.2.1 Bro niet aan de orde zijn en deze betreffende gronden niet opgenomen zijn in het exploitatiegebied.

Binnenplans bovenwijken

Naast de velden en kavels kent het exploitatieplan nog binnenplanse ontwikkelingen die een bovenwijk karakter hebben. Die binnenplanse bovenwijkse werken betreffen de Hoofdplanstructuur en de Spoorzone, zie (Kaart velden, bijlage 8). De Hoofdplanstructuur vormt de verbinding tussen de velden binnen Schuytgraaf en bevat ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden, bos en groen. De Spoorzone bevat kunstwerken die enerzijds benodigd zijn voor de realisatie van Schuytgraaf en anderzijds de fysieke verbindingen vormen tussen de bestaande stad en de nieuwbouwwijk.

De exacte begrenzing van het exploitatieplangebied is opgenomen op de Kaart exploitatiegebied (bijlage 1).

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

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

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

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

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

- Sanering van de bodem en/of het grondwater;
- Opsporen en opruimen van niet-gesprongen explosieven (NGE);
- Verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten en verharding;
- Verwijderen van struiken, bomen en overige begroeiing;
- Dempen bestaande watergangen;
- Treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Tijdelijk afvoeren van grondwater;
- Afgraven en afvoeren van grond;
- Aanvoeren en aanbrengen van grond en/of zand;
- Aanleg van bouwwegen;
- Aanleg van riolering.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

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

- Aanleg van en verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie.
- Aanleg van transformatorhuisjes en regelstations.
- Aanleg warmtenet.

2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Plaatsen van lichtmasten;
- Plaatsen van brandkranen;
- Aanleg van wegen;
- Aanleg van parkeerplaatsen;
- Aanleg van fietspaden;
- Aanplant van groenvoorzieningen;
- Aanleg van parken incl. straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- Aanbrengen van bebording, bebakening en uitlijning.

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN

De eigendomssituatie is aangegeven op de Kaart eigenaren en te verwerven gronden (bijlage 6). Hier zijn de eigenaren en eigendommen aangeduid met nummers. Deze nummers staan voor:

1. Gemeente Arnhem
2. Gerealiseerd / uitgegeven
3. Dhr. M.J.H. van Schaik
4. Mw. G.G.W. van Schaik
5. Mw. G.G.W. van Dooijeweert
6. Oostervelden Projecten B.V.
7. Heanima B.V.
8. Mw. W.M. van Lieshout
9. Vervallen
10. Dhr. G.J.M. Knuiman

Bijlage 6 geeft de begrenzing van het exploitatiegebied Schuytgraaf aan met de daarbinnen gelegen percelen die de gemeente nog beoogt te verwerven.

In 2020 is in veld 2 de grond van Dhr. N. de Bruijn (eigenaar 9) door de gemeente verworven.

De meeste nog te verwerven (gedeeltelijke) percelen zijn gelegen binnen de velden waarvoor een uit te werken bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017. Uit de nog te vervaardigen uitwerkingsplannen met bijbehorende jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan, zal blijken in hoeverre eventuele zelfrealisatie van die bestemming door de eigenaar al dan niet mogelijk zal zijn. De percelen waarop zelfrealisatie niet aan de orde kan zijn, zal de gemeente zonodig op basis van onteigening trachten in eigendom te verkrijgen. Onteigening van deze gronden is pas mogelijk als een uitwerkingsplan is vastgesteld.

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

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

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

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2021 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

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

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

Leeswijzer

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

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het exploitatieplangebied is 2.574.137 m² groot.

Ruimtegebruik		
Bruto plangebied	2.574.137	m²
Buiten beschouwing	-	m²
Bruto exploitatiegebied	2.574.137	m²
Structuren	154.939	m²
Nader uit te werken (normatief)	153.505	m²
Openbaar nader uit te werken	1.434	m²
Elementen in exploitatie	1.891.004	m²
Wegen	185.418	m²
Parkeerverharding	41.407	m²
Fietspad	49.947	m²
Voetpad	78.811	m²
Groen	1.049.068	m²
Water	486.353	m²
Netto exploitatiegebied	528.194	m²
Niet-Woningbouw	96.538	m²
PO	39.902	m²
Niet-woningbouw	56.636	m²
Woningbouw	431.656	m²

Tabel 2: Ruimtegebruik exploitatiegebied Schuytgraaf.

Het exploitatiegebied wordt van oorsprong voor agrarische doeleinden gebruikt. Het beoogde ruimtegebruik betreft voornamelijk wonen aangevuld met maatschappelijke, (niet-) commerciële voorzieningen en openbaar gebied (wegen, parkeren en groen). Eén en ander is weergegeven op de Ruimtegebruikskaat (bijlage 3).

Bij de bepaling van de oppervlakten is uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten.

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

De eigenaren die binnen het exploitatiegebied gronden in eigendom hebben zijn in hoofdstuk 3 weergegeven. In bijlage 6 is de Kaart eigenaren en te verwerven gronden opgenomen.

4.3 PROGRAMMA

In het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017 is opgenomen dat minimaal 6.100 woningen en maximaal 6.900 woningen in geheel Schuytgraaf worden gerealiseerd. Ten aanzien van het programma niet-woningbouw is in het bestemmingsplan de locatiekeuze van diverse functies onderbouwd.

Voor de normatieve velden is een normatief programma opgesteld op basis van vier veldtypen die differentiaties kennen op het gebied van dichtheden en thematiek. De typen velden betreffen 'centrum',

'kernen', 'linten' en 'linten accent'. Onderstaand wordt per veld (indien het veld onderdeel van het exploitatiegebied is) aangegeven welk type veld het betreft.

	Veld differentiatie			
	Centrum	Kernen	Linten	Linten Accent
Veld 1a				•
Veld 1b			•	
Veld 2a		•		
Veld 2b		•		
Veld 3N			•	
Veld 3Z			•	
Veld 4		•		
Veld 6		•		
Veld 7			•	
Veld 8			•	
Veld 11	•			
Veld 13	•			
Veld 15	•			
Veld 16			•	
Veld 17		•		
Veld 18	•			
Veld 19	•			
Veld 22A		•		
Veld 22B		•		
Veld 23				•
Veld 24		•		
Veld 26				•
Veld 27				•

Tabel 3: Veld differentiatie.

Ieder type veld kent zijn eigen normen ten aanzien van de volgende onderdelen: verhouding woningtypologieën, wegen, paden, parkeren en groen. Op basis van de totale oppervlakte van een normatief veld en de veldtypologie is een indicatief woningbouwprogramma bepaald. In de verdere planvorming en uitvoering kunnen aantallen en woningtypologieën nog wijzigen. Dit is afhankelijk van factoren als: stedenbouwkundige visievorming, marktomstandigheden en afzetmogelijkheden. Met de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan zal ook steeds het bouwprogramma worden geactualiseerd.

Programma woningbouw exploitatieplan Schuytgraaf

Van het totale woningbouwprogramma dat voorzien is binnen Schuytgraaf, maakt slechts een deel van het programma onderdeel uit van het exploitatiegebied. In het exploitatieplan is dat deel van het programma niet opgenomen waarvoor geldt dat:

- De woningen reeds waren gerealiseerd.
- De omgevingsvergunning voor realisatie al was verleend op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf uit 2003.
- Het deel uitmaakte van een uitwerkingsplan dat in werking is getreden vóór de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 2011 en dat onveranderd is overgenomen in het bestemmingsplan 2011.

Onderstaand volgt het woningbouwprogramma zoals dit in het exploitatieplan is opgenomen. Hierbij worden per woningcategorie het totaal aantal woningen weergegeven.

Bestemming/categorie	Aantal
1.1 Sociaal eengezins (huur)	160
1.2 Sociaal appartement (huur)	333
1.3 Sociaal eengezins (huur / koop)	349
1.4 Sociaal appartement (huur / koop)	123
5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	294
5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	759
5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	221
5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	65
5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	349
5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m² of meer)	256
5.3 A App markt standaard	201
5.3 B App markt duur	67
5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	31
5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	13
5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	57
5.4 D Vrije sector vrijstaand (900 m²)	23
5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	10
Totaal woningbouw (stuks)	3311

Tabel 4: Aantallen woningen naar woningcategorie binnen het exploitatieplan Schuytgraaf.

Onderverdeeld naar de velden ziet het woningbouwprogramma binnen het exploitatiegebied er als volgt uit.

Bestemming/categorie	Aantal	veld 1B, 1C	veld 1A, 26, 27	veld 2a	veld 2b	veld 3n	veld 3z	veld 4	veld 6 & 11	veld 7 & 8	veld 13
		Normatief	Normatief	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp
	Totaal	Linten	ten Accent	Kernen	Kernen	Linten	Linten	Kernen	Centrum	Linten	Centrum
1.1 Sociaal eengezins (huur)	160	8	-	11	-	-	26	-	35	-	-
1.2 Sociaal appartement (huur)	333	36	-	-	-	41	-	-	58	-	55
1.3 Sociaal eengezins (huur / koop)	349	24	-	35	-	28	22	-	94	-	-
1.4 Sociaal appartement (huur / koop)	123	4	-	-	-	13	-	-	59	-	-
Totaal sociaal	965	72	-	46	-	82	48	-	246	-	55
5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	294	-	-	4	-	-	-	-	-	-	54
5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	759	58	30	34	-	36	109	58	145	-	-
5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	221	-	-	80	-	64	5	-	-	-	-
5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	65	-	-	5	-	6	13	-	-	-	-
5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	349	-	63	42	-	53	21	33	32	-	-
5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m² of meer)	256	138	-	22	-	23	8	-	-	-	-
5.3 A App markt standaard	201	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-
5.3 B App markt duur	67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	13	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	57	6	38	5	-	-	8	-	-	-	-
5.4 D Vrije sector vrijstaand (900 m²)	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	10	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal vrije sector	2346	207	136	192	66	182	164	91	177	10	54
Totaal woningbouw (stuks)	3311	279	136	238	66	264	212	91	423	10	109

Bestemming/categorie	Aantal	veld 15	veld 16	veld 17b	veld 18 & 19	veld 22a	veld 22b	veld 23	veld 24	HPS
		Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	
	Totaal	Centrum	Linten	Kernen	Centrum	Kernen	Kernen	ten Accent	Kernen	
1.1 Sociaal eengezins (huur)	160	-	-	-	-	52	-	-	28	-
1.2 Sociaal appartement (huur)	333	64	-	-	79	-	-	-	-	-
1.3 Sociaal eengezins (huur / koop)	349	10	-	-	96	-	12	-	28	-
1.4 Sociaal appartement (huur / koop)	123	47	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal sociaal	965	121	-	-	175	52	12	-	56	-
5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	294	-	-	-	236	-	-	-	-	-
5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	759	59	-	-	-	-	187	-	43	-
5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	221	-	-	-	-	-	35	-	37	-
5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	65	-	-	-	-	-	35	-	6	-
5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	349	-	-	-	-	-	81	-	24	-
5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m² of meer)	256	-	-	19	-	-	12	-	34	-
5.3 A App markt standaard	201	135	-	-	-	-	-	-	-	-
5.3 B App markt duur	67	-	20	47	-	-	-	-	-	-
5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	31	-	-	31	-	-	-	-	-	-
5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	13	-	3	-	-	-	-	-	-	-
5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.4 D Vrije sector vrijstaand (900 m²)	23	-	-	-	-	-	-	23	-	-
5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal vrije sector	2346	194	23	97	236	-	350	23	144	-
Totaal woningbouw (stuks)	3311	315	23	97	411	52	362	23	200	-

Tabel 5: Aantallen woningen gesitueerd in de velden binnen het exploitatieplan Schuytgraaf.

Programma woningbouw bestemmingsplan Schuytgraaf

Het totale programma voor Schuytgraaf is in de tabel hieronder weergegeven. Dit betreft zowel de woningbouw binnen het exploitatiegebied als de woningbouw buiten het exploitatiegebied.

Woningbouwprogramma Schuytgraaf									
Woningcategorie	1.1	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	Totaal
Normatief Linten (velden 1B, 1C)	8	36	24	4	58	138	0	11	279
Normatief Linten Accent (velden 1A, 26, 27)	0	0	0	0	30	63	0	43	136
veld 2a	11		35		118	69		5	238
veld 2b							66		66
veld 3n		41	28	13	100	82			264
veld 3z	26		22		114	42		8	212
veld 4					58	33			91
veld 5					69	146	16	29	260
veld 6 & 11	35	58	94	59	145	32			423
veld 7								34	34
veld 8								28	28
veld 9	29	29	67	65	172	112	16		490
veld 10	53	35	56	12	119	111	56		442
veld 12	14	11		28	30	159	15	20	277
veld 13		55			54				109
veld 14						92		29	121
veld 15		64	10	47	59		135		315
veld 16						129	20	37	186
veld 17a	54	49	19		180	88	16		406
veld 17b						19	47	31	97
veld 18 & 19	135	79	165		284				663
veld 20		21		4	31	150		20	226
veld 21	29	42	22	4	167	27	18		309
veld 22	52		12		222	128			414
veld 23								23	23
veld 24	28		28		80	64			200
veld 25	24	12	22	10	113	51	6		238
Totaal	498	532	604	246	2203	1735	411	318	6.547
%	7,6%	8,1%	9,2%	3,8%	33,6%	26,5%	6,3%	4,9%	
%		15,7%		13,0%		66,4%		4,9%	100,0%

Tabel 6: Aantallen woningen naar woningcategorie binnen het bestemmingsplan Schuytgraaf.

Sociale koop- en sociale huurwoningen

In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 28% en maximaal 33% van het totaal aantal woningen dat in Schuytgraaf wordt gerealiseerd, sociale woningbouw dient te betreffen. Binnen het sociale woningbouwprogramma worden sociale koop- en sociale huurwoningen onderscheiden. De maximale koopprijs van een sociale koop- respectievelijk een sociale huurwoning is vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro. De maximale koopprijs voor een sociale koopwoning bedraagt € 200.000,- (VON)¹.

Naast het beleid ten aanzien van de totale sociale woningbouwopgave, van minimaal 28%, is in de toelichting van het bestemmingsplan Schuytgraaf, veegplan 2017, opgenomen dat van het totaal aantal woningen dat in Schuytgraaf wordt gerealiseerd, minimaal 15,5% een goedkope sociale huurwoning dient te zijn. In tabel 6 wordt aangetoond dat met het totale woningbouwprogramma dat binnen Schuytgraaf zal worden gerealiseerd (incl. het normatieve programma) voldaan wordt aan het beleid met betrekking tot de sociale woningbouwopgave.

Per 1 januari 2019 zijn daarnaast, conform het gemeentelijk beleid, extra sociale huurwoningen toegevoegd in het programma, zodat het programma over de nog te verkopen gronden per 1-1-2019; 30% sociale huurwoningen bevat.

Programma niet-woningbouw exploitatieplan Schuytgraaf

Naast woningbouw wordt binnen het bestemmingsplan ook de realisatie van niet-woningbouw functies mogelijk gemaakt. Onderstaand wordt het niet-woningbouwprogramma dat is opgenomen binnen het exploitatiegebied weergegeven.

Bestemming/categorie	Aantal
Nutskavels (m ² kavel)	1.381
Maatschappelijk (m ² bvo)	5.000
Scholen (m ² bvo)	9.806
Scholen (m ² kavel)	4.523
Diverse voorzieningen	2.760
Zorg (m ² bvo)	1.000
Winkels (m ² bvo)*	8.500
Horecavoorziening (m ² bvo)	1.900
Sport (m ² kavel)	19.605
Natuurbeleving (m ² bvo)	100
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m ² kavel)	5.062
Baggerspeciedepot (m ² kavel)	10.000
Totaal niet-woningbouw (m ²)	69.637

Tabel 7: Aantallen m² niet-woningbouw binnen het exploitatieplan Schuytgraaf.

Niet in alle velden van het exploitatieplan is de realisatie van niet-woningbouw voorzien; onderstaande tabel geeft de verdeling van de niet-woningbouw functies weer over de velden.

¹ Sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd (Besluit ruimtelijke ordening, art. 1.1.1 lid 1 onder e).

Bestemming/categorie	Aantal	veld 1B, 1C	veld 1A, 26, 27	veld 2a	veld 2b	veld 3n	veld 3z	veld 4	veld 6 & 11	veld 7 & 8	veld 13
		Normatief	Normatief	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp
	Totaal	Linten	ten Accent	Kernen	Kernen	Linten	Linten	Kernen	Centrum	Linten	Centrum
Nutskavels (m² kavel)	1.381	20	40	18	-	20	-	-	23	-	-
Maatschappelijk (m² bvo)	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000
Scholen (m² bvo)	9.806	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scholen (m² kavel)	4.523	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diverse voorzieningen	2.760	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zorg (m² bvo)	1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Winkels (m² bvo)*	8.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horecavoorziening (m² bvo)	1.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sport (m² kavel)	19.605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Natuurbeleving (m² bvo)	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m² kavel)	5.062	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baggerspeciedepot (m² kavel)	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal niet-woningbouw (m²)	69.637	20	40	18	-	20	-	-	23	-	5.000

Bestemming/categorie	Aantal	veld 15	veld 16	veld 17b	veld 18 & 19	veld 22a	veld 22b	veld 23	veld 24	HPS
		Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	
	Totaal	Centrum	Linten	Kernen	Centrum	Kernen	Kernen	ten Accent	Kernen	
Nutskavels (m² kavel)	1.381	-	-	-	-	-	20	20	20	1.200
Maatschappelijk (m² bvo)	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scholen (m² bvo)	9.806	9.806	-	-	-	-	-	-	-	-
Scholen (m² kavel)	4.523	-	-	-	-	4.523	-	-	-	-
Diverse voorzieningen	2.760	-	-	-	-	2.760	-	-	-	-
Zorg (m² bvo)	1.000	1.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Winkels (m² bvo)*	8.500	8.500	-	-	-	-	-	-	-	-
Horecavoorziening (m² bvo)	1.900	-	-	1.900	-	-	-	-	-	-
Sport (m² kavel)	19.605	-	-	-	-	-	-	-	-	19.605
Natuurbeleving (m² bvo)	100	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m² kavel)	5.062	-	-	-	-	-	-	-	-	5.062
Baggerspeciedepot (m² kavel)	10.000	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000
Totaal niet-woningbouw (m²)	69.637	19.306	-	1.900	-	7.283	20	20	20	35.967

Tabel 8: Aantallen m² niet-woningbouw binnen het exploitatieplan Schuytgraaf onderverdeeld naar veld.

Als onderlegger voor het voorgenomen grondgebruik in de exploitatieopzet, is gerekend met uitgifbare elementen, zoals aangegeven op de Ruimtegebruikkaart, bijlage 3 en met aanleg van openbaar gebied (groen, snelverkeer, parkeren, voetpad).

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

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

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is verricht door Gloudemans, gevestigd te 5201 GA 's-Hertogenbosch, namens deze is de taxatie uitgevoerd door de heer ir. ing. T.A. te Winkel MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT586908102, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 6207912.

Het volledige taxatierapport is opgenomen als bijlage 15. Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigenaar is in tabel 9 toegevoegd.

4.4.2 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

Verwerving en inbrengwaarde	Toekennen aan eigenaar	Bedrag op prijspeil
Inbrengwaarde gronden	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 115.230.000,00
Inbrengwaarde gronden	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 25.050.000,00
Inbrengwaarde gronden	3: 3 VAN SCHAİK, MARINUS JAN HENDRIKUS	€ 85.000,00
Inbrengwaarde gronden	4: 4 VAN SCHAİK, GIJSJE GEERTJE WILHELMINA	€ 90.000,00
Inbrengwaarde gronden	5: 5 VAN DOOIJEWERT, GIJSJE GEERTJE WILHEMINA	€ 40.000,00
Inbrengwaarde gronden	6: 6 OOSTERVELDEN PROJECTEN BV	€ 30.000,00
Inbrengwaarde gronden	7: 7 HEANIMA BV	€ 270.000,00
Inbrengwaarde gronden	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 200.000,00
Inbrengwaarde gronden	10: 10 KNUIMAN, GERARDUS JOHANNES MARIA	€ 445.000,00
Rente inbrengwaarde gronden	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 1.152.300,00
Rente inbrengwaarde gronden	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 250.500,00
Rente inbrengwaarde gronden	3: 3 VAN SCHAİK, MARINUS JAN HENDRIKUS	€ 850,00
Rente inbrengwaarde gronden	4: 4 VAN SCHAİK, GIJSJE GEERTJE WILHELMINA	€ 900,00
Rente inbrengwaarde gronden	5: 5 VAN DOOIJEWERT, GIJSJE GEERTJE WILHEMINA	€ 400,00
Rente inbrengwaarde gronden	6: 6 OOSTERVELDEN PROJECTEN BV	€ 300,00
Rente inbrengwaarde gronden	7: 7 HEANIMA BV	€ 2.700,00
Rente inbrengwaarde gronden	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 2.000,00
Rente inbrengwaarde gronden	10: 10 KNUIMAN, GERARDUS JOHANNES MARIA	€ 4.450,00
Subtotaal Verwerving en inbrengwaarde		€ 142.854.400,00

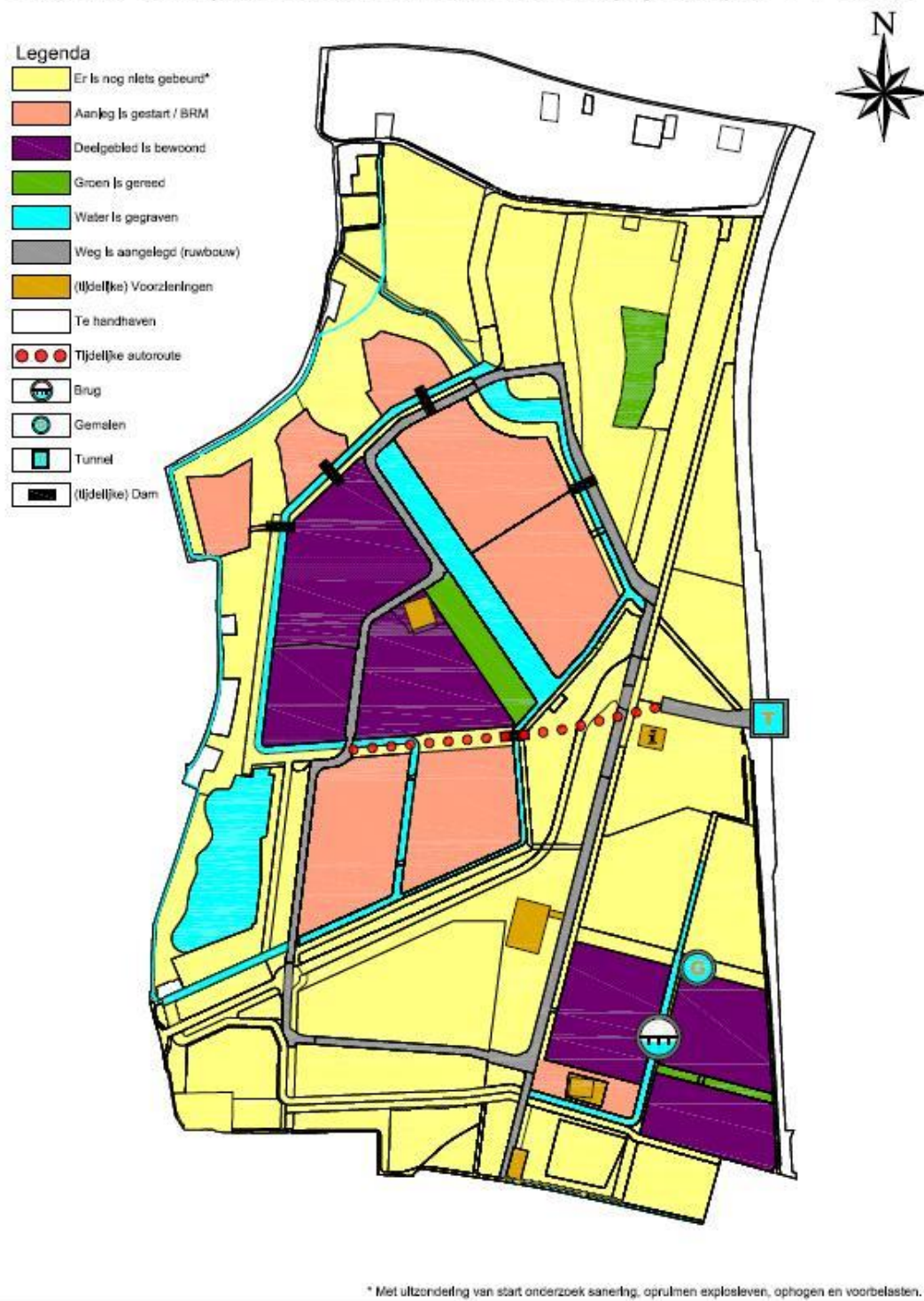
Tabel 9: Totaaloverzicht van inbrengwaarden.

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 STAND VAN DE WERKZAAMHEDEN PER 1 JULI 2008

Voor alle in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, nog uit te werken velden geldt dat er alleen in delen van deze gebieden al werkzaamheden hebben plaatsgevonden die te maken hebben met bodemsanering, grondwerk of het verwijderen van explosieven. In de inhoud van het exploitatieplan is hiermee rekening gehouden door bijvoorbeeld kosten die zijn gemaakt vóór 1 juli 2008, niet op te nemen in de exploitatieopzet. De datum van 1 juli 2008 hangt samen met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf dat moment geldt voor de gemeente de plicht tot het verhalen van kosten. In onderstaande figuur wordt de stand van de werkzaamheden per 1 juli 2008 visueel weergegeven, waarna een tekstuele toelichting op de figuur volgt.

Globale weergave stand van zaken Schuytgraaf per 1-7-2008



Figuur 1: Stand van zaken in Schuytgraaf per 1-1-2008

Stand van de werkzaamheden in de *velden* per 1 juli 2008 (zie figuur 1):

- Ten aanzien van de velden die in figuur 1 met een paarse kleur zijn aangeduid, geldt dat deze bouwrijp zijn, de bebouwing geheel of gedeeltelijk is gerealiseerd en het openbaar gebied ook geheel of gedeeltelijk woonrijp is. Deze velden maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan.
- Ten aanzien van de velden die in figuur 1 met een oranje kleur zijn aangeduid geldt dat deze bouwrijp zijn en dat daar al gedeeltelijk is gestart met de bouw. Deze velden maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan, met uitzondering van enkele kavels waarop het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 nieuwe bouwplannen mogelijk maakt.
- In de met geel aangeduide gebieden hebben alleen voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden. Dit betreft het opruimen van het gebied door het weghalen van bestaande structuren, begroeiing en opstallen, onderzoek naar en opruimen van explosieven samen met sanering van vervuilingen, ophogen en voorbelasten. Deze gronden maken wel onderdeel uit van het exploitatieplan.

Stand van de werkzaamheden in de *Hoofdplanstructuur* per 1 juli 2008 (zie figuur 1):

Voor de Hoofdplanstructuur geldt dat deze in het bestemmingsplan is opgenomen als eindbestemming. De situering van de Hoofdplanstructuur is weergegeven op de Kaart velden (bijlage 8). Voor de visie op de Hoofdplanstructuur en de omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Schuytgraaf 2017. De navolgende omschrijving gaat in op hetgeen gereed was per 1 juli 2008.

- De met lichtblauw weergegeven watergangen zijn gegraven, maar er heeft nog geen afwerking plaatsgevonden. De grond die uit deze watergangen is vrijgekomen, is gebruikt voor het ophogen van diverse velden. Het hierbij vrijgekomen zand is gestort in een zanddepot en wordt gebruikt bij het bouwrijp maken.
- De op de kaart in grijs weergegeven hoofdwegen zijn aangelegd in ruwbouw. Dit betekent dat de bermten nog niet zijn afgewerkt, de verlichting nog niet is aangebracht, de deklaag van het asfalt nog niet is aangebracht, de definitieve belijning niet is aangebracht en het straatmeubilair (bebording e.d.) er nog niet is. De aanleg van het stationsplein is gestart.
- Voor de donkergroen aangegeven bossen geldt dat het noordelijke bos een bestaand bos is. Het bij veld 12 gelegen bos is aangelegd.
- In de gele gebieden hebben alleen voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden. Dit betreft het opruimen van het gebied door het weghalen van bestaande structuren, begroeiing en opstallen, onderzoek naar en opruimen van explosieven samen met sanering van vervuilingen, ophogen en voorbelasten.

4.5.2 STAND VAN DE KOSTEN PER 1 JANUARI 2021

In de periode 1 juli 2008 tot 1 januari 2021 is verder gewerkt aan de verdere ontwikkeling van Schuytgraaf. De kosten die gemaakt zijn in de periode 1 juli 2008 tot 1 januari 2021 zijn verhaalbaar en daarom meegenomen in de exploitatieopzet. Uitzondering hierop betreffen de gemaakte kosten met betrekking tot de Hoofdplanstructuur en de Spoorzone. In de volgende paragraaf wordt daar op terug gekomen. Onderstaand volgt de boekwaarde ontwikkeling van Schuytgraaf tot 1-1-2021.

Boekwaarde	totaal	2008	2009	2010	2011	2012	2013
schadeloosstellingen	42.500	-	-	-	42.500	-	-
sloop gebouwen	42.407	-	42.407	-	-	-	-
voorbereidende werkzaamheden	1.276.041	-	1.360.601	23.817	-154.622	10.317	24.130
groot grondwerk en opschonen	2.050.339	-	2.474.089	-811.626	387.876	-	-
bouw- woonrijp maken	30.614.212	-	375.090	1.322.763	3.514.581	1.493.722	1.091.307
kunstwerken	1.146.267	-	582.248	564.019	-	-	-
spoorzone (fietsstunnel dordrechtweg)	135.630	-	9.311	4.582	88.488	-	52.348
diverse	2.268.101	-	717.080	1.034.267	123.611	-	106.603
Totaal kosten	37.575.498	-	5.560.826	2.137.822	4.002.434	1.504.038	1.274.387

Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
schadeloosstellingen	-	-	-	-	-	-	-
sloop gebouwen	-	-	-	-	-	-	-
voorbereidende werkzaamheden	815	2.788	3.409	4.786	-	-	-
groot grondwerk en opschonen	-	-	-	-	-	-	-
bouw- woonrijp maken	1.501.279	2.793.596	2.987.066	3.530.941	3.897.272	3.800.064	4.306.533
kunstwerken	-	-	-	-	-	-	-
spoorzone (fietsstunnel dordrechtweg)	-14.771	-4.328	-	-	-	-	-
diverse	-	-	-	42.668	42.942	138.710	62.221
Totaal kosten	1.487.323	2.792.056	2.990.475	3.578.395	3.940.214	3.938.774	4.368.753

Tabel 10: Boekwaarde ontwikkeling vanaf 2008.

4.5.3 TOEREKENING HOOFDPLANSTRUCTUUR EN SPOORZONE

Voor de in de vorige paragraaf benoemde kosten binnen de *velden* geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatieplan, dat ze profijt opleveren voor het exploitatiegebied en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen als proportionele toerekening. Een uitzondering hiervoor geldt voor de Hoofdplanstructuur en de Spoorzone.

Volgens artikel 6.13 lid 6 Wro geldt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar rato van proportionaliteit worden opgenomen in de exploitatieopzet. Het gaat hier om de criteria profijt, toerekenbaarheid (causaal verband) en proportionaliteit.

Hoofdplanstructuur

De Hoofdplanstructuur ligt volledig binnen het exploitatiegebied Schuytgraaf. Ten aanzien van het uitgeefbaar gebied ligt een deel binnen het exploitatiegebied, maar ook een aanzienlijk gedeelte buiten het exploitatiegebied. Daarmee wordt voldaan aan de eis van toerekenbaarheid en profijt. Het proportionele aandeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten van de realisatie van de Hoofdplanstructuur is als volgt bepaald:

Toerekening Hoofdplanstructuur	
Aantal woningequivalenten in EP	3.311
Aantal woningequivalenten in gehele BP	6.547
Aandeel toerekening Hoofdplanstructuur	51%

Tabel 11: Toerekening Hoofdplanstructuur

Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor 50% op startwaarde per 1-1-2021.

Spoorzone

De kosten met betrekking tot de Spoorzone (geluidswerende voorzieningen, tunnels) zijn ten behoeve van meerdere ontwikkelingen en (bestaande) gebieden. Deze kosten hebben betrekking op voorzieningen welke zijn gelegen binnen het exploitatiegebied. Het proportionele aandeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten van de realisatie van de hoofdontsluiting is als volgt bepaald:

Toerekening Spoorzone	
Aantal woningen in Arnhem Zuid (excl. Schuytgraaf)	29.830
Aantal woningen in Schuytgraaf	6.547
Aandeel van Schuytgraaf	18%
Aandeel exploitatieplan in Schuytgraaf	51%
Aandeel toerekening Spoorzone	9%

Tabel 12: Toerekening Spoorzone

Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor 9% op startwaarde per 1-1-2021. In het exploitatieplan zijn enkel de kosten voor realisatie van de fietstunnel Dordrechtweg opgenomen. De overige voorzieningen worden met subsidies en bijdragen gerealiseerd en zijn derhalve niet in het exploitatieplan opgenomen.

Op basis van bovenstaande resulteert onderstaande tabel ten aanzien van de toerekenbare boekwaarde, oftewel de boekwaarde zoals opgenomen in de exploitatieopzet.

Boekwaarde	totaal	spoor	grondbank	algemeen	hps	velden
		9%	100%	100%	51%	100%
schadeloosstellingen	42.500	-	-	42.500	-	-
sloop gebouwen	42.407	-	42.407	-	-	-
voorbereidende werkzaamheden	1.276.041	-	944.912	295.046	269	35.814
groot grondwerk en opschonen	2.050.339	-	54.228	1.721.353	39.754	235.004
bouw- woonrijp maken	30.614.212	-	-239.278	411.202	7.245.883	23.196.404
kunstwerken	1.146.267	-	-	-	1.146.267	-
spoorzone (fietstunnel dordrechtweg)	135.630	135.630	-	-	-	-
diverse	2.268.101	-	206.068	919.380	708.881	433.772
Totaal kosten	37.575.498	135.630	1.008.337	3.389.481	9.141.055	23.900.994

Tabel 13: Boekwaarde toerekenbaar exploitatieplan.

4.5.4 GRONDWERKZAAMHEDEN

Op basis van ontwerpen van de ontwerpvelen en aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik van de normatieve velden zoals aangegeven in paragraaf 4.3, zijn ten aanzien van de grondwerkzaamheden ramingen opgesteld.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Overzicht kosten, bijlage 10.

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

Op basis van de ontwerpen van de ontwerpvelen en aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik van de normatieve velden, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, zijn ramingen opgesteld van de civieltechnische realisatiekosten.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Overzicht kosten, bijlage 10.

4.5.6 KUNSTWERKEN

Op basis van de ontwerpen van de ontwerpvelen en aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik van de normatieve velden, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, zijn ramingen opgesteld van de civieltechnische realisatiekosten ten aanzien van kunstwerken.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Overzicht kosten, bijlage 10.

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

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken inzake bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte.

Voor de berekening van de verhaalbare plankosten is in het exploitatieplan zoals dat luidt tot en met de 8^e herziening, gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten, zoals deze in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. In het besluit tot 8^e herziening van het exploitatieplan is deze aanpak voortgezet.

Op 6 februari 2017 is door de minister van IenM de definitieve Regeling plankosten exploitatieplan gepubliceerd (Stcrt. 2017, 6470). Deze regeling is in werking getreden per 1 april 2017. De gevolgen van deze inwerkingtreding zijn verwerkt in het besluit tot 12^e herziening van het exploitatieplan.

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een forfaitair bedrag van de raming van plankosten, dit met uitzondering van de kosten van VTU die betrekking hebben op bovenwijkse voorzieningen gelegen buiten het exploitatiegebied. Verwezen wordt naar bijlage 9 van dit exploitatieplan, waar de uitkomst van de toepassing van de ministeriële regeling is opgenomen. Daarbij is onder meer rekening gehouden met het feit dat het bestemmingsplangebied groter is dan het exploitatiegebied (zie de vragenlijst van de ministeriële regeling).

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2017.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsheet, voorzien van herberekening naar netto contante waarde per 1 januari 2021, is hieronder opgenomen.

Produkt/activiteit	uren	EUR prijspeil 1-1-2017	EUR NCW 1-1-2021	EUR NCW 1-1-2021 excl. bovenw. vrz binnen expl. gebied
Verwerving	444	52.439	56.219	56.219
Stedenbouw	20.282	2.393.254	2.565.767	2.565.767
Ruimtelijke Ordening	3.005	354.641	380.205	380.205
Civiele en cultuur techniek	167.787	16.962.910	18.185.653	12.684.981
<i>planontwikkeling</i>	<i>3.092</i>	<i>364.886</i>	<i>391.188</i>	<i>391.188</i>
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering sloop</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering ophoging</i>		<i>829.321</i>	<i>889.102</i>	<i>889.102</i>
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering brm/wrm</i>	<i>164.695</i>	<i>15.768.703</i>	<i>16.905.364</i>	<i>11.404.692</i>
Landmeten/vastgoedinformatie	1.855	170.692	182.996	182.996
Communicatie	-	-	-	-
Gronduitgifte	-	-	-	-
Management	14.843	1.988.935	2.132.304	2.132.304
Planeconomie	7.421	875.725	938.850	938.850
TOTAAL		€ 22.798.597	€ 24.441.996	€ 18.941.323

Tabel 14: Plankosten op basis van plankostenscan

De toepassing van de ministeriële regeling plankosten leidt hiermee tot een raming van de plankosten op basis van netto contante waarde per 1 januari 2021.

Uit de toepassing van de ministeriële regeling volgt dat de plankosten die betrekking hebben op bovenwijkse voorzieningen die gelegen zijn binnen het exploitatiegebied (Hoofdplanstructuur en Spoorzone), in de toepassing van deze regeling zijn begrepen. De plankosten, uitgezonderd de plankosten die kunnen worden toegerekend aan de Hoofdplanstructuur en de Spoorzone, bedragen € 18.941.323. Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel in de plankosten van de Hoofdplanstructuur en de Spoorzone bedraagt in totaal € 2.638.620. De totale plankosten die in de exploitatieopzet voor Schuytgraaf zijn opgenomen bedraagt hiermee € 21.579.943.

	Omschrijving	Bedrag p.p. 1-1-2021	Toelichting
a	Totale plankosten o.b.v. Regeling Plankosten Exploitatieplan	€ 24.441.996	Totaal max. verhaalbare plankosten (Regeling Plankosten Exploitatieplan) per 1-1-2016
b	Totaal voorbereiding, toezicht en directievoering brm/wrm	€ 16.905.364	O.b.v. Regeling Plankosten Exploitatieplan (product Civiele en Cultuur techniek)
c	Totale kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 72.931.379	Excl. sloop, ophoging, bovenwijken buiten plangebied
d	Voorbereiding, toezicht en directievoering %	23,18%	Percentage van totale kosten civiele techniek (b)
e	Kosten aanleg bovenwijken binnen plangebied Spoorzone	€ 1.489.934	Kosten aanleg Spoorzone
f	VTU bovenwijken spoorzone	€ 345.364	d*e
g	Kosten aanleg bovenwijken binnen plangebied Hoofdplanstructuur	€ 22.240.499	Kosten aanleg Hoofdplanstructuur
h	VTU bovenwijken hoofdplanstructuur	€ 5.155.308	d*g
i	Totaal VTU bovenwijken binnen plangebied	€ 5.500.672	f+h
j	Aan EP toe te rekenen VTU excl. bovenwijken	€ 11.404.692	b-i
k	Aan toekomstige grondexploitaties toe te rekenen VTU	€ 2.862.052	Op basis van PPT-criteria, naar rato van oppervlakte plangebied
l	Aan EP toe te rekenen VTU bovenwijken binnen plangebied	€ 2.638.620	i-k

Tabel 15: Toerekenbare VTU Hoofdplanstructuur en Spoorzone

4.5.8 DIVERSE KOSTEN

Onder de diverse kosten zijn kosten opgenomen die volgen uit de ontwerpen van de ontwerpvelen.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Overzicht kosten, bijlage 10.

4.5.9 TIJDELIJK BEHEER (ARTIKEL 6.2.4.K BRO)

Op basis van de ontwerpen van de ontwerpvelen zijn ramingen met betrekking tot tijdelijk beheer opgenomen. Ten aanzien van de normatieve velden zijn de kosten geraamd op basis van een kengetal (4% van de bouwrijp- en woonrijp maken investeringen).

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Overzicht kosten, bijlage 10.

4.6 OPBRENGSTEN

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

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald conform gemeentelijke grondprijsbeleid. De geraamde en gerealiseerde bedragen zijn opgenomen in bijlage 11, opbrengsten.

Voor de vrije sector woningen zijn de grondprijzen gebaseerd op de huidige marktsituatie. Hierbij is een differentiatie aan woningtypologieën gehanteerd met daarbij de marktconforme grondprijs op basis van een analyse van de marktsituatie. De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn gebaseerd op de vaste kavelprijzen zoals opgenomen in de grondpijzenbrief van de gemeente Arnhem.

Behalve de opbrengsten uit gronduitgifte ten behoeve van woningbouw zijn er ook opbrengsten uit gronduitgifte in verband met de realisatie van niet-woningbouw.

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

Onder subsidies en bijdragen van derden vallen bijdragen ten behoeve van de ontwikkeling van Schuytgraaf.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in de bijlage opbrengsten, bijlage 11.

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

Door per veld het beoogde programma te verdelen naar rato van het grondeigendom, is per veld af te leiden welk voorlopig ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen. Per eigenaar is bepaald hoeveel uitgeefbaar gebied op de betreffende percelen is geprojecteerd. Door het aantal woningen per eigenaar te vermenigvuldigen met de betreffende kavelopbrengst in de betreffende uitgiftecategorie, wordt de opbrengstpotentie per eigenaar bepaald. Ten aanzien van de ontwerpvelen is de bedoelde projectie weergegeven op de Kaart woningcategorieën, bijlage 7 en de Ruimtegebruikskaat, bijlage 3.

De resultaten van de analyse van het toekomstige ruimtegebruik zijn in onderstaande tabel 16 aangegeven. Daarbij geldt de kanttekening dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar.

Ruimtegebruik	Alle eigenaren	1 GEMEENTE ARNHEM	2 Gerealiseerd / uitgegeven	3 VAN SCHAIK, MARINUS JAN HENDRIKUS	4 VAN SCHAIK, GIDSJE GEERTJE WILHELMINA	5 VAN DOODJEWEERT, GIDSJE GEERTJE WILLEMINA
Bruto plangebied	2.574.137	2.038.622	514.575	1.511	1.599	689
Buiten beschouwing	-	-	-	-	-	-
Bruto exploitatiegebied	2.574.137	2.038.622	514.575	1.511	1.599	689
Structuren	154.939	145.741	-	-	-	689
Nader uit te werken (normatief)	153.505	144.307	-	-	-	689
Openbaar nader uit te werken	1.434	1.434	-	-	-	-
Elementen in exploitatie	1.891.004	1.687.811	195.114	-	-	-
Wegen	185.418	182.374	3.044	-	-	-
Parkeerverharding	41.407	41.400	7	-	-	-
Fietspad	49.947	49.422	525	-	-	-
Voetpad	78.811	78.524	287	-	-	-
Groen	1.049.068	984.194	56.819	-	-	-
Water	486.353	351.897	134.432	-	-	-
Netto exploitatiegebied	528.194	205.070	319.461	1.511	1.599	-
Niet-Woningbouw	96.538	39.411	53.464	1.511	1.599	-
PO	39.902	5.296	30.943	1.511	1.599	-
Niet-woningbouw	56.636	34.115	22.521	-	-	-
Woningbouw	431.656	165.659	265.997	-	-	-

Ruimtegebruik	6 OOSTERVELD EN PROJECTEN BV	7 HEANIMA BV	8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	10 KNUIMAN, GERARDUS JOHANNES MARIA
Bruto plangebied	553	4.961	3.567	8.060
Buiten beschouwing	-	-	-	-
Bruto exploitatiegebied	553	4.961	3.567	8.060
Structuren	-	4.942	3.567	-
Nader uit te werken (normatief)	-	4.942	3.567	-
Openbaar nader uit te werken	-	-	-	-
Elementen in exploitatie	-	19	-	8.060
Wegen	-	-	-	-
Parkeerverharding	-	-	-	-
Fietspad	-	-	-	-
Voetpad	-	-	-	-
Groen	-	3	-	8.052
Water	-	16	-	8
Netto exploitatiegebied	553	-	-	-
Niet-Woningbouw	553	-	-	-
PO	553	-	-	-
Niet-woningbouw	-	-	-	-
Woningbouw	-	-	-	-

Tabel 16: Grondgebruik per eigenaar

Voor de onderdelen waarbij sprake is van normatieve velden, zijn de eisen en de financiële gegevens in dit exploitatieplan nog globaal van karakter. Deze globale onderdelen zullen pas bij de procedure van betreffend

uitwerkingsplan een gedetailleerde invulling krijgen in de dan vast te stellen herziening van het exploitatieplan. Onderstaand worden van de normatieve velden het ruimtegebruik weergegeven.

Ruimtegebruik normatieve velden	Uitgeefbaar	Wegen	Paden	Parkeren	Groen/water	Totaal
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	94.135	14.281	6.720	5.979	23.192	144.307
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	2	-	-	-	-	2
3: 3 VAN SCHAİK, MARINUS JAN HENDRIKUS	-	-	-	-	-	-
4: 4 VAN SCHAİK, GIJSJE GEERTJE WILHELMINA	-	-	-	-	-	-
5: 5 VAN DOOJEWEEFT, GIJSJE GEERTJE WILHELMINA	440	79	37	33	100	689
6: 6 OOSTERVELDEN PROJECTEN BV	-	-	-	-	-	-
7: 7 HEANIMA BV	3.156	566	266	235	718	4.941
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	2.278	408	192	170	518	3.566
10: 10 KNUIMAN, GERARDUS JOHANNES MARIA	-	-	-	-	-	-
Totaal	100.010	15.334	7.216	6.417	24.528	153.505
%	65%	10%	5%	4%	16%	100%

Tabel 17: Ruimtegebruik normatieve velden.

Bij bovenstaande tabel wordt opgemerkt dat de kavels van de eigenaren 3, 4 en 6 volledig uitgeefbaar zijn en niet als onderdeel zijn opgenomen in het ruimtegebruik van de normatieve velden.

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2021. De fasering van kosten en opbrengsten is opgenomen in het overzicht Jaarschijven, bijlage 12.

4.8.1 PARAMETERS

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

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2021
Startdatum exploitatie	1 juli 2008
Contante waarde datum	1 januari 2021
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2027
Einddatum exploitatie	31 december 2027
Aantal jaar exploitatieduur	20

Aantal jaar contant maken	6
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	2%
Opbrengstenstijging	Variabel
Kostenstijging	Variabel

Tabel 18: Parameters ten behoeve van exploitatieopzet

De opbrengstenstijging voor de jaren 2021, 2022/2023 en 2024 en verder is respectievelijk 1,5%, 2,5% en 2%. Ten aanzien van de kostenstijging betreft dit respectievelijk, 1%, 1,5% en 2%.

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de hoeveelheid en de diversiteit qua prijscategorieën woningen zijn de kosten en opbrengsten over een periode van twintig jaar (vanaf 1-7-2008) gefaseerd. Uitgangspunt is dat per 31 december 2027 het programma en de daarbij behorende werken en werkzaamheden volledig zijn gerealiseerd. In bijlage 12 is de fasering opgenomen.

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

FINANCIEEL		Opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
Investerings	Bedrag	Woningbouw		
Verwerving en inbrengwaarde	€ 142.854.400,00	Eengezins sociale huur	160	€ 4.918.795,95
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00	Eengezins sociale koop	349	€ 10.775.246,62
Sloopkosten	€ 0,00	Eengezins goedkope koop	294	€ 11.678.486,85
Saneringskosten	€ 0,00	Eengezins midden koop	1650	€ 117.101.762,73
Grondwerk	€ 0,00	Eengezins dure koop	134	€ 28.218.893,12
Bouwrijpmaken	€ 23.008.709,93	Meergezins sociale huur	333	€ 8.063.765,20
Boekwaarde kosten	€ 37.575.497,79	Meergezins sociale koop	123	€ 2.778.022,65
Niet toerekenbare inbrengwaarde	-€ 42.418.674,17	Meergezins goedkope koop	0	€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0,00	Meergezins midden koop	201	€ 5.659.588,81
Plankosten	€ 21.579.943,24	Meergezins dure koop	67	€ 2.210.569,25
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00			
Planschade	€ 0,00			
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00			
Fondsvorming	€ 0,00			
Fiscale kosten	€ 0,00			
Overige kosten	€ 0,00			
Rente boekwaarde	€ 5.178.618,16			
		Subtotaal woningbouw	3.311	€ 191.405.131,18
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	-	€ 0,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Winkels	-	€ 0,00
		Horeca	1.900	€ 637.350,03
		Commercieel	14.608	€ 12.585.520,35
		Niet-commercieel	25.386	€ 4.145.520,71
		Overig	9.965	€ 245.407,23
		Subtotaal niet-woningbouw		€ 17.613.798,32
		Overige opbrengsten		€ 304.102,06
Subtotaal investeringen	€ 187.778.494,95	Subtotaal opbrengsten		€ 209.323.031,56
Kostenstijging	€ 931.219,55	Opbrengstenstijging		€ 5.057.520,20
Te realiseren rentekosten	€ 2.410.787,30	Te realiseren renteopbrengsten		€ 1.496.798,01
Totaal investeringen	€ 191.120.501,80	Totaal opbrengsten		€ 215.877.349,78
Eindwaarde	€ 24.756.847,98	31-12-2027	Boekwaarde kosten	€ 164.288.637,05
Contante waarde	€ 21.552.326,00	1-1-2021	Boekwaarde opbr.	€ 119.263.455,14
Nominale waarde	€ 21.544.536,62		Boekwaarde saldo	-€ 45.025.181,91

Tabel 19: Financieel resumé

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

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

Macro-aftopping	NCW per 1-1-2021
Totaal inbrengwaarden van de gronden	€ 142.854.400,00
Totaal andere kosten	€ 44.600.004,69
Bruto te verhalen kosten	€ 187.454.404,69
Totaal van overige opbrengsten	€ 301.831,30
Netto te verhalen kosten	€ 187.152.573,40
Totale opbrengsten uitgften	€ 208.704.899,40
Maximaal te verhalen kosten	€ 187.152.573,40

Tabel 20: Macro-aftopping

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat de kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte conform de bedragen zoals opgenomen in tabel 20.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

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

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden. De uitgiftecategorieën binnen het exploitatieplan betreffen de volgende.

Bestemming/categorie	
Woningbouw	Niet-woningbouw
1.1 Sociaal eengezins (huur)	Nutskavels (m² kavel)
1.2 Sociaal appartement (huur)	Maatschappelijk (m² bvo)
1.3 Sociaal eengezins (huur/koop)	Scholen (m² bvo)
1.4 Sociaal appartement (huur/koop)	Scholen (m² kavel)
5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	Diverse voorzieningen
5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	Zorg (m² bvo)
5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	Winkels (m² bvo)*
5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	Horecavoorziening (m² bvo)
5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	Sport (m² kavel)
5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m² of meer)	Natuurbeleving (m² bvo)
5.3 A App markt standaard	Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m² kavel)
5.3 B App markt duur	Baggerspeciedepot (m² kavel)
5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	
5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	
5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	
5.4 D Vrije sector vrijstaand (900 m²)	
5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	

Tabel 21: Uitgiftecategorieën exploitatieplan Schuytgraaf.

Als basiseenheid wordt ten aanzien van het segment woningbouw een kavelprijs gebruikt. Een kavelprijs in de woningcategorie “5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m² of meer)” heeft een hogere kavelprijs dan een kavelprijs in de woningcategorie “5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)”

Ten aanzien van het segment niet-woningbouw wordt een m² prijs als basiseenheid gehanteerd. Hierbij geldt eveneens dat de ene niet-woningbouwcategorie een andere m² prijs heeft, dan de andere niet-woningbouwcategorie.

Het begrip wegingsfactor duidt op het relatieve verschil: de verschillen van de uitgifteprijs ten opzichte van elkaar. De verschillende uitgiftecategorieën worden qua kavelprijs en prijs per m² met elkaar in verband gebracht, wat een overzicht aan gewichtsfactoren oplevert. Elke categorie wordt vermenigvuldigd met het aantal eenheden, en in geval van het segment niet-woningbouw ook maal het totaal aantal m² kaveloppervlak. Dat levert een totaal op dat het totaal aantal gewogen eenheden uitdrukt. Dat is te vertalen naar de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid en, bij wijze van informatie, ook per eigenaar, één en ander zoals weergegeven in bijlage 14.

De brutobijdrage wordt bepaald op het bedrag zoals (op prijspeil 1 januari 2021) opgenomen in bijlage 14 en is opgebouwd door het aantal gewogen eenheden per woningtype (c.q. per m² bij niet woningbouw) per veld per eigenaar. Wanneer een eigenaar voor een veld niet het geheel aanvraagt van het aantal woningen binnen het type waarmee is gerekend, wordt de brutobijdrage bepaald door het bedrag per woning (c.q. per m² bij niet-woningbouw), zoals opgenomen in bijlage 14, maal het aantal aangevraagde woningen. Voor het bepalen van het opleggen van een concrete bijdrage in een omgevingsvergunning welke na 1 januari 2021 wordt verleend, wordt de bijdrage zoals opgenomen in bijlage 14 verhoogd met de rente volgens de in het exploitatieplan opgenomen renteparameter.

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke eigenaar (prijspeil 1 januari 2021).

NCW per 1-1-2021	1 GEMEENTE ARNHEM	2 Gerealiseerd / uitgegeven	3 VAN SCHAİK, MARINUS JAN HENDRIKUS	4 VAN SCHAİK, GJSJE GEERTJE WILHELMINA	5 VAN DOOIJEWERT, GJSJE GEERTJE WILLEMINA
Aantal gewogen eenheden	1.310,28	1.808,62	7,55	8,00	2,23
Te verhalen per eenheid	€ 59.095,61	€ 59.095,61	€ 59.095,61	€ 59.095,61	€ 59.095,61
Bruto bijdrage	€ 77.432.044,81	€ 106.881.455,19	€ 446.063,23	€ 472.605,45	€ 131.698,99

NCW per 1-1-2021	6 OOSTERVELDEN PROJECTEN BV	7 HEANIMA BV	8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	10 KNUIMAN, GERARDUS JOHANNES MARIA
Aantal gewogen eenheden	2,75	15,98	11,54	0,00
Te verhalen per eenheid	€ 59.095,61	€ 59.095,61	€ 59.095,61	€ 59.095,61
Bruto bijdrage	€ 162.251,92	€ 944.639,18	€ 681.814,64	€ 0,00

Tabel 22: Exploitatiebijdrage per eigenaar

De exploitatiebijdrage per eigenaar is voor de percelen waar nog een uitwerkingsplicht voor geldt gebaseerd op een normatief programma. Het werkelijke bedrag kan afwijken van de huidige berekening in geval bij een uitwerkingsplicht een ander programma qua uitgeefbaar en openbaar gebied (en de verhouding tussen die beide) wordt verondersteld. Bij het uitwerkingsplan voor het betreffende perceel zal de exploitatiebijdrage meer afgestemd zijn op het te verondersteld ontwikkelen programma en op het verondersteld aan te leggen openbaar gebied.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied Schuytgraaf is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering te waarborgen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied, vooral waar het het openbaar gebied betreft.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Deze zijn opgenomen in de Globale inrichtingseisen. Aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de juiste naleving van de aanbestedingsregelgeving, zijn daarvoor ook regels opgenomen.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 EISEN AAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

In artikel 2 lid 1 zijn eisen opgenomen zoals de Globale eisen voor inrichting van de openbare ruimte en de kavels voor de uitwerkingsvelden en voor zaken zoals bodemonderzoeken, het opsporen van explosieven, het saneren van de bodem en de wijze van archeologisch onderzoek.

Deze locatie-eisen zijn nog slechts globaal gedefinieerd voor de velden die op grond van het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23' nog uit te werken zijn. Ten aanzien van de technische uitvoering van civiele werken zijn eveneens slechts globale inrichtingseisen vastgelegd. In Bijlage 2 van deel B, het juridisch bindend gedeelte van dit exploitatieplan, zijn deze globale eisen opgenomen.

In de herziening van het exploitatieplan bij een uitwerkingsplan kunnen aanvullende eisen voor de inrichting van de ondergrondse en bovengrondse openbare ruimte voor het betreffende veld worden opgenomen. De globale eisen blijven overigens gelden. Daarbij zal de volgende werkwijze worden voorgeschreven indien het zelfrealisatie betreft:

- Vooruitlopend op de uitvoering van de werkzaamheden en het opstellen van het bestek/contract zal een definitief stedenbouwkundig plan ter goedkeuring bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Dit kan eventueel vooraf gaan aan een overleg over het voorlopig stedenbouwkundig plan.
- Uiterlijk 12 weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart, moet degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren van het voornemen tot uitvoering een schriftelijke melding en een bestek/contract ter goedkeuring bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Deze melding dient aan te geven welke werkzaamheden worden verricht.
- Op basis van het bestek/contract toetsen burgemeester en wethouders of de voorgenomen werkzaamheden voldoen aan de gestelde inrichtingseisen en voorts om toezicht te houden op de uitvoering hiervan. Na goedkeuring van het bestek kan met de werkzaamheden worden aangevangen.

- Als de werkzaamheden zijn uitgevoerd, dient een voltooiingsverklaring te worden ingeleverd bij het college van burgemeester en wethouders. Daarna toetsen burgemeester en wethouders of de openbare ruimte geheel overeenkomstig de gestelde eisen is aangelegd.

In artikel 2 lid 2 is een verbod opgenomen om werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met de eisen zoals aangegeven in artikel 2 lid 1.

5.3 EISEN OMTRENT AANBESTEDING

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit 2012. Ingevolge artikel 6.2.9 Bro zijn deze regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempelbedragen als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit 2012.

5.4 KOPPELINGSEISEN

Voor gronden met een uit te werken bestemming is het verboden werken of werkzaamheden uit te voeren voordat een uitwerkingsplan in werking is getreden, met uitzondering van het doen van bodemonderzoeken, het opsporen en verwijderen van explosieven, het saneren van de bodem, het uitvoeren van archeologisch onderzoek, het voorbelasten en in dat verband tevens ophogen van de grond zodat deze voldoende inklinkingstijd heeft, het verwijderen van bomen en struiken en het slopen van gebouwen. Vanwege de voorbereidingstijd die deze werkzaamheden vergen, is deze uitzondering opgenomen ten behoeve van de noodzakelijke continuïteit van de uitvoering. Wat deze werkzaamheden betreft, geldt hiervoor wel dat deze moeten voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in artikel 3 van de regels van dit exploitatieplan.

Naast deze fasering in de ontwikkeling en realisatie van de velden, gelden de volgende bijzondere koppelingseisen:

- Indien er een eindbestemming bestaat of zodra voor een veld een uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt dat een omgevingsvergunning pas wordt verleend als de bouwplaats bereikt kan worden via een door de gemeente goedgekeurde (bouw)ontsluiting die in ieder geval moet voldoen aan de in ter zake in bijlage 2 opgenomen eisen;
- een omgevingsvergunning mag niet eerder worden afgegeven dan nadat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen ten behoeve van de betreffende opstal(len) zijn afgerond. Onder de aanleg van nutsvoorzieningen wordt in dit verband tevens verstaan de aanleg van het stadswarmtenet voor een heel veld.
- een omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend voor zover het de gronden in veld 2a blok D betreft, nadat voor de laatste woningen van de blok C vergunningen voor het bouwen zijn verleend, één en ander conform de Kaart blokindeling veld 2a, Bijlage 5 bij Deel B. In deze volgorde zullen de bouwaanvragen plaatsvinden. De reden van deze volgorde is dat een ontwikkeling vanuit de noordkant (de Achterstraat) ongewenst is, aangezien dan een (tijdelijke) ontsluiting van en naar de

Achterstraat zou moeten worden aangelegd. Dat verdraagt zich niet goed met de verkeersdrukte en het aantal aansluitingen op de Achterstraat dat er al is. Blok D is niet in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft daarom privaatrechtelijk geen invloed op de start van de bebouwing op dit blok. Zonder nadere regeling zou dit blok dan tegelijk of eerder dan blok C kunnen worden bebouwd. De ontwikkeling heeft belang bij een goede en logische faseerbaarheid. Een logische en flexibele bouwstroom is gewenst. De ontwikkelende partijen hebben baat bij een logische bouwstroom en een flexibele fasering, die in kan spelen op de behoefte die er op dat moment is in de markt. Ook gezien vanuit de bewoners is sturing op de volgorde van belang. Voor de bewoners is het zaak de ontwikkeling zo snel mogelijk af te ronden, het woongenot zo snel mogelijk op niveau te brengen en de overlast gedurende de bouw van de diverse fases te beperken. Daarom is een koppelingsregel opgenomen; de mogelijkheid van bebouwing van blok D moet niet vooruitlopen op de bebouwing van de blokken C.

Deze eisen kunnen allemaal tegelijk van toepassing zijn op een locatie waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd; dat is altijd het geval voor de eerste en tweede eis.

Met deze eisen wordt een juiste afstemming tussen uitvoering en vergunningverlening zeker gesteld. De in deze paragraaf genoemde koppelingseisen zijn vertaald in regels, opgenomen in deel B van dit exploitatieplan.

5.5 AFWIJKINGSREGELS

In artikel 5 lid 1 en 2 zijn twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van regels en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan.

Artikel 5 lid 4 sub a biedt uitzonderingen op de koppelingsregel van artikel 4 sub a. De koppelingsregel houdt in dat geen werken en werkzaamheden mogen worden verricht in velden waar nog geen uitwerkingsplan geldt. Op een aantal voorbereidende werkzaamheden zou dat verbod echter in die zin vertragend kunnen werken dat een soepele doorloop van voorbereidende werkzaamheden niet mogelijk is. Voor die specifieke voorbereidende werkzaamheden is daarom een uitzondering opgenomen.

Artikel 5 lid 4 sub d biedt een vergelijkbare flexibiliteit voor zaken die in artikel 4 sub b onder 3 aan een koppelingsregel gebonden zijn. Artikel 4 sub b regelt dat geen omgevingsvergunning wordt verleend dan (ten derde) nadat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen in een veld zijn afgerond (met de kanttekening dat onder de aanleg van nutsvoorzieningen ook wordt verstaan de aanleg van het stadswarmtenet voor een geheel veld of voor een samenhangend gedeelte daarvan). Van de koppelingsregel kan worden afgeweken als er goede redenen zijn voor gefaseerde realisatie van een veld waarbij de verlening van de omgevingsvergunning parallel kan lopen aan de werkzaamheden van bouwrijp maken en aanleg van nutsvoorzieningen. Voor kavels aan de noordrand van veld 1, voorzover ze aan de Achterstraat ontsloten zijn, kan eveneens worden afgeweken. Aansluiting op nutsvoorzieningen verloopt dan via de Achterstraat.

Voor de afwijkingen geldt dat een besluit van burgemeester en wethouders nodig is.

5.6 OVERTREDING

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

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

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

Toelichting bijlagen deel A

1. Kaart eigenaren en te verwerven gronden, bijlage 6

Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Deze nummers corresponderen met de namen zoals genoemd in hoofdstuk 3 van deel A. Op deze kaart is ook aangegeven welke gronden de gemeente wenst te verwerven.

2. Kaart woningcategorieën, bijlage 7

De Kaart woningcategorieën geeft aan op welke plekken met welke prijscategorieën voor woningen is gerekend en op welke plek met niet woningbouw is gerekend.

3. Kaart velden, bijlage 8

Op deze kaart zijn de ontwikkelvelden weergegeven met daarbinnen onderscheid tussen velden waar een eindplan voor geldt en velden waar een eindplan voor geldt. Op deze kaart is ook de Hoofdplanstructuur weergegeven.

4. Invulling plankostenscan, bijlage 9

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

5. Overzicht kosten, bijlage 10

In deze bijlage is een onderbouwing gegeven van de in de exploitatieopzet geraamde kosten. Hierin zijn ook eenheidsprijzen verwerkt.

6. Opbrengsten, bijlage 11

In deze bijlage zijn de opbrengsten van de gronden voor woningbouw en niet-woningbouw opgenomen.

7. Jaarschijven, bijlage 12

In deze bijlage is de gehanteerde fasering van kosten en opbrengsten opgenomen.

8. Kaart gebied bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23', bijlage 13

Het betreft de verbeelding van het bestemmingsplan.

9. *Bruto-exploitatiebijdragen, bijlage 14*

In deze bijlage zijn de bruto-exploitatiebijdragen per typen woningn per veld per eigenaar en - waar het niet-woningbouw betreft- de bruto-exploitatiebijdragen per m² opgenomen. Ook zijn hierin de bedragen per woning opgenomen.

10. *Deskundigenadvies Inbrengwaarde Schuytgraaf, bijlage 15*

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

Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatiegebied en te verwerven gronden, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5. Op deze kaart zijn tevens de gronden aangegeven die de gemeente wenst te verwerven.

2. *Globale inrichtingseisen, bijlage 2*

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

3. *Ruimtegebruikskaat, bijlage 3*

Deze kaart geeft aan op welke plekken is gerekend met diverse onderscheiden soorten uitgeefbaar gebied en met diverse onderscheiden soorten voorzieningen in het openbaar gebied. Ook is op deze kaart weergegeven waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.

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

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

5. *Kaart blokindeling veld 2a, bijlage 5*

Deze bijlage geeft een kaart met de bouwblokken in veld 2a weer. Bij de koppelingseisen is een regel opgenomen met betrekking tot de bouwvolgorde voor de blokken A tot en met D.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23' van de gemeente Arnhem. Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

2 EXPLOITATIEOPZET

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

De brutobijdrage wordt bepaald op het bedrag zoals (op prijspeil 1 januari 2021) opgenomen in bijlage 14 en is opgebouwd door het aantal gewogen eenheden per woningtype (c.q. per m² bij niet woningbouw) per veld per eigenaar. Wanneer een eigenaar slechts voor een gedeelte van zijn grondeigendom een omgevingsvergunning aanvraagt wordt de brutobijdrage bepaald door het bedrag per woning (c.q. per m² bij niet-woningbouw), zoals opgenomen in bijlage 14, maal het aantal aangevraagde woningen. Voor het bepalen van het opleggen van een concrete bijdrage in een betalingsvoorschrift bij een omgevingsvergunning welke na 1 januari 2021 wordt verleend, wordt de bijdrage zoals opgenomen in bijlage 14 verhoogd met de rente volgens de in het exploitatieplan opgenomen renteparameter.

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

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

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23'.

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

Blok: Een ruimtelijk samenhangende groep van kavels binnen een veld, die wordt omsloten door openbare ruimte.

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

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

Bouwplan: Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ter ontsluiting van een bouwterrein dat deel uitmaakt van het exploitatiegebied, die voldoet aan de kwaliteitseisen zoals gesteld in dit exploitatieplan.

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.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

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

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

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied met de nog te verwerven gronden, bijlage 1 in deel B.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gebruiksrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 4.

Hoofdplanstructuur (HPS): De gronden deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23', voor zover die op Bijlage 8 (Kaart velden) zijn aangeduid als Hoofdplanstructuur, voornamelijk bestaande uit hoofdinfrastructuur, groengebieden, watergangen en bijbehorende voorzieningen.

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

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

Ruimtegebruikskaart: Kaart waarop het grondgebruik waarmee gerekend is, is gevisualiseerd. Het betreft de kaart die als bijlage 3 tot deel B van dit exploitatieplan behoort.

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

Veld: Een zelfstandige eenheid, gelegen binnen de grenzen van het exploitatiegebied, waar in hoofdzaak (woon)bebouwing is geprojecteerd. De onderscheiden velden zijn aangegeven op de Kaart velden die als bijlage 8 deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde voor zover onderdeel uitmakend van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen of de inrichting van de openbare ruimte.

ARTIKEL 2 EISEN AAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

ARTIKEL 2.1 TOEPASSELIJKE EISEN

- a. De locatieontwikkeling voor nog uit te werken velden vindt plaats conform de Globale inrichtingseisen.
- b. De onderstaande werkzaamheden geschieden conform de daarbij genoemde eisen:
 - 1. bodemonderzoeken worden uitgevoerd conform NEN 5740;
 - 2. het opsporen en verwijderen van explosieven vindt plaats conform de Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE), door een daartoe gecertificeerde instantie.
 - 3. het saneren van de bodem vindt plaats conform de daartoe strekkende bepalingen uit de Wet Bodembescherming;
 - 4. archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, versie 3.2 door een instantie met een opgravingsvergunning zoals bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;

ARTIKEL 2.2 UITVOERING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Het is verboden werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met de eisen zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel.

ARTIKEL 3 AANBESTEDING

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

ARTIKEL 4 KOPPELINGSEISEN

- a. Werken, werkzaamheden en maatregelen binnen een veld, mogen niet eerder worden uitgevoerd dan nadat een voor het betreffende veld toepasselijk uitwerkingsplan dan wel een algehele of gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro, respectievelijk artikel 3.1 in werking is getreden.
- b. Omgevingsvergunningen kunnen niet eerder worden verleend dan:
 - 1. nadat de bouwplaats bereikt kan worden via een bouwweg die de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders;

2. vervallen.
3. nadat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken en voor de aanleg van nutsvoorzieningen in het veld waarin de gronden voor de te verlenen omgevingsvergunning zijn gelegen, zijn afgerond. Onder de aanleg van de nutsvoorzieningen wordt in dit verband tevens verstaan de aanleg van het stadswarmtenet voor een geheel veld of voor een samenhangend gedeelte daarvan.
4. voorzover het de gronden in veld 2a blok D betreft, nadat voor de laatste woningen van blok C de vergunningen voor het bouwen zijn verleend, één en ander conform de Kaart blokindeling veld 2a, Bijlage 5 bij Deel B.

ARTIKEL 5 AFWIJKINGS- EN UITZONDERINGSREGELS

ARTIKEL 5.1

Burgemeester en wethouders kunnen, met uitzondering van de regel die is gesteld in artikel 3, afwijking toestaan van de regels in dit exploitatieplan indien deze als gevolg van gewijzigde omstandigheden in redelijkheid niet uitvoerbaar blijken te zijn.

ARTIKEL 5.2

Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat wordt afgeweken van het in artikel 2, lid 2 opgenomen verbod, met uitzondering van het bepaalde in artikel 2, lid 1, onder b.:

- a. mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de velden of openbare ruimte;
- b. indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven;

ARTIKEL 5.3

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jº artikel 5.18 van het Besluit omgevingsrecht toestaan dat wordt afgeweken van:

het in artikel 2 onder lid 2 opgenomen verbod ten behoeve van het aanleggen van sportfuncties met een tijdelijk karakter in veld 22 mits dit geen permanente afbreuk doet aan de kwaliteit en functie van de velden of de openbare ruimte.

ARTIKEL 5.4

a. Het bepaalde in artikel 4 onder a. is, onverminderd het bepaalde in artikel 2, lid 1, niet van toepassing ten aanzien van de hieronder genoemde werkzaamheden:

1. bodemonderzoeken;
2. het opsporen en verwijderen van explosieven;
3. het saneren van de bodem;
4. het uitvoeren van archeologisch onderzoek;
5. het voorbelasten en het ten behoeve daarvan ophogen van gronden met grondpartijen voor zover hierbij geen sprake is van het definitief op peil brengen van de gronden;
6. het verwijderen van beplanting;
7. het amoveren van opstallen.

b. Plannen ten behoeve van de werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid onder a, 1 tot en met 5, behoeven voorafgaand aan de uitvoering de schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders.

c. Het is verboden werken en werkzaamheden zoals bedoeld in dit lid onder a, 1 tot en met 5, uit te voeren in strijd met of voorafgaand aan de schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders.

d. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jº artikel 5.18 van het Besluit omgevingsrecht toestaan dat wordt afgeweken van:

1. artikel 4 onder b sub 3 indien er goede redenen zijn voor een gefaseerde realisatie van een veld waarbij de verlening van de omgevingsvergunning parallel kan lopen aan de uitvoering van de in artikel 4 onder b sub 3 vermelde werkzaamheden, zonder dat dit leidt tot een onevenredig minder efficiënte uitvoering van de betreffende werkzaamheden.
2. artikel 4 onder b sub 3 voor de kavels aan de noordrand van veld 1 voor zover deze via de Achterstraat ontsloten zijn en
3. het bepaalde in artikel 3 met betrekking tot de Globale eisen ten aanzien van het onderdeel over nutsvoorzieningen.

ARTIKEL 5.5

Afwijking zoals bedoeld in dit artikel is slechts toegestaan indien deze wordt aangevraagd voor de in artikel 6.15, lid 3, van de Wro bedoelde niet-structurele onderdelen van dit exploitatieplan of indien deze afwijking in overeenstemming is met een in ontwerp ter inzage gelegde herziening van het exploitatieplan.

ARTIKEL 6 CITEERTITEL

Dit plan kan worden aangehaald als: Exploitatieplan Schuytgraaf 2011 12º herziening

4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

- 1 Kaart exploitatiegebied en te verwerven gronden, bijlage 1
- 2 Globale inrichtingseisen, bijlage 2
- 3 Ruimtegebruikskaart, bijlage 3
- 4 Drempelbedragen, bijlage 4
- 5 Kaart blokindeling veld 2a, bijlage 5