

Zevende herziening Exploitatieplan Schuytgraaf 2011

De opzet van de zevende herziening is dat te wijzigen elementen in de bindende delen van het exploitatieplan (deel B) worden genoemd en toegelicht en dat de wijzingen in de toelichtende delen (deel A) in een bijlage bij dit besluit zijn opgenomen.

Algemeen

De zevende herziening van het exploitatieplan hoort bij de gedeeltelijke herziening 2016-02, veld 22a van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Deze herziening heeft betrekking op het westelijke deel van veld 22. Middels dit bestemmingsplan wordt voor dit deel de bestemming woningbouw toegevoegd. Uitgangspunt voor de 7^e herziening van het exploitatieplan is een programmatische invulling met woningbouw en een strook met diverse voorzieningen (aan de westzijde).

Wijzigingen 7e herziening

veld	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal niet-wonen
22 woningbouw	-	-	-	-	55	15	-	-	70
22 scholen									-13.000
22 diverse voorzieningen									-4.050
totaal	-	-	-	-	55	15	-	-	70 -17.050

Met bovenstaande mutaties komt het totaal aantal woningen voor het exploitatieplan Schuytgraaf inclusief 1^e, t/m 7^e herziening op 2.950. Het aangegeven woningbouwprogramma is nog slechts indicatief. Dit betekent dat in de verdere planvorming en uitvoering de aantallen nog kunnen verschuiven. 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.

Bijlage 1

Wijzigingen in deel A (het toelichtende deel) en indien nodig een toelichting op deze wijzigingen. De in deel A in de tekst genoemde bedragen zijn waar nodig aangepast aan de onderstaand aangeduide gewijzigde tabellen.

Paragraaf 1.2 Doel en voortgang exploitatieplan

Na de laatste alinea een nieuw kopje "Zevende Herziening" toevoegen met daarbij de volgende tekst:

" De zevende herziening van het exploitatieplan hoort bij de gedeeltelijke herziening 2016-02, veld 22a van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Deze herziening heeft betrekking op het westelijke deel van veld 22. Middels dit bestemmingsplan wordt voor dit deel de bestemming woningbouw toegevoegd. Uitgangspunt voor de 7^e herziening is een programmatische invulling met woningbouw en een strook met diverse voorzieningen (aan de westzijde).

Wijzigingen 7e herziening									
veld	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal niet-wonen
22 woningbouw	-	-	-	-	55	15	-	-	70
22 scholen									-13.000
22 diverse voorzieningen									-4.050
totaal	-	-	-	-	55	15	-	-	70 -17.050

Met bovenstaande mutaties komt het totaal aantal woningen voor het exploitatieplan Schuytgraaf inclusief 1^e, t/m 7^e herziening op 2.950. Het aangegeven woningbouwprogramma is nog slechts indicatief. Dit betekent dat in de verdere planvorming en uitvoering de aantallen nog kunnen verschuiven. 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."

Paragraaf 2.1 Bouwprogramma in het bestemmingsplan

Na de alinea over de 6^e herziening de onderstaande tekst toevoegen: "In de zevende herziening is het programma van veld 22 aangepast. In het bestemmingplan is de bestemming voor 22a veruimt met woningbouw. Dus zowel maatschappelijke voorzieningen als woningbouw is mogelijk. In het exploitatieplan is voor deze vlek woningbouw opgenomen met een strook diverse voorzieningen. Met de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan, zal ook steeds het bouwprogramma worden geactualiseerd."

Tabel 2 en tabel 3 vervangen door onderstaande tabellen:

Tabel 2. Indicatief woningbouw programma Bestemmingsplangebied Schuytgraaf

	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
Totaal	528	437	574	225	1.863	1.929	293	338	6.187
% sociale huur (minimaal 15,5%)	15,60%								15,6%
% sociaal (huur+koop) (minimaal 28%)	28,51%								28,5%
Niet opgenomen in exploitatieplan*	338	199	255	123	930	1.065	143	184	3.237
% sociale huur	16,59%								16,6%
% sociaal (huur+koop)	28,27%								28,3%
Wel opgenomen in exploitatieplan	190	238	319	102	933	864	150	154	2.950
% sociale huur	14,51%								14,5%
% sociaal (huur+koop)	28,78%								28,8%

*al gerealiseerd of al in uitwerkingsplan opgenomen, of al vergunning verleend / aangevraagd vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tabel 3. Indicatief programma niet-wonen Bestemmingsplangebied Schuytgraaf

Locatie	velden								totaal
	11 & 13	veld 15	veld 17	veld 22	veld 12	sport	planstruct.	divers	
Type									
Scholen (m2 bvo)	0	9.806	0	0	5.800	0	0	0	15.606
Scholen (m2 kavel)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zorg (m2 bvo)	0	3.600	0	0	0	0	0	0	3.600
Sport (m2 kavel)	0	0	0	0	0	60.705	0	0	60.705
Natuurbeleving (m2 kavel)	0	0	0	0	0	0	100	0	100
Verkoop. motorbrandst. (m2 kavel)	0	0	0	0	0	0	5.000	0	5.000
Maatschappelijk voorz. (m2 bvo)	5.000	0	0	0	0	0	0	0	5.000
Diverse voorzieningen	0	0	0	2.750	0	0	0	0	2.750
Winkels (m2 bvo)	0	8.700	0	0	0	0	0	0	8.700
Horecavoorziening (m2 kavel)	0	0	1.900	0	0	0	0	0	1.900
Nutskavels (m2 kavel)	0	0	0	0	0	0	0	1.200	1.200
Baggerdepot (m2 kavel)	0	0	0	0	0	0	10.000	0	10.000
Totaal	5.000	22.106	1.900	2.750	5.800	60.705	15.100	1.200	114.561
niet opgenomen in exploitatieplan*	0	0	0	0	5.800	41.100	0	518	47.418
wel opgenomen in exploitatieplan	5.000	22.106	1.900	2.750	0	19.605	15.100	682	67.143

*al gerealiseerd of al in uitwerkingsplan opgenomen, of al vergunning verleend / aangevraagd vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Paragraaf 2.3 Vertaling naar het programma in het exploitatieplan

Tabel 4 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 4. (Indicatief) woningbouw programma Exploitatieplan Schuytgraaf

veld		1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal	aandeel sociaal	
Globaal												
dorps linten	1	0	0	0	0	20	179	0	16	215	0,0%	
	2 en 3 noord	0	0	0	0	102	251	0	34	387	0,0%	
	23	0	0	0	0	0	0	0	23	23	0,0%	
	26 en 27	0	0	25	0	30	35	0	25	115	21,7%	
dorps kernen	2 en 3 zuid	25	0	9	66	111	37	0	0	248	40,3%	
	17b EB	0	0	0	0	0	0	48	42	90	0,0%	
	22 (EB) en 24	59	8	35	0	199	289	0	0	590	17,3%	
stedelijk kernen	6	46	0	29	16	74	20	0	0	185	49,2%	
stedelijk centrum	11 en 13(EB)	60	22	115	0	43	20	52	0	312	63,1%	
	15 EB/UV	0	0	10	20	23	0	0	0	53	56,6%	
	15 EB	0	129	0	0	37	0	30	0	196	65,8%	
Subtotaal		190	159	223	102	639	831	130	140	2.414	27,9%	
Gedetailleerd												
	7, 8 en 16	0	0	0	0	0	0	20	13	33	0,0%	
	AF 347	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0%	
	4	0	0	0	0	58	33	0	0	91	0,0%	
	18 en 19	0	79	96	0	236	0	0	0	411	42,6%	
Totaal		190	238	319	102	933	864	150	154	2.950	28,8%	
<i>opmerking:</i>		<i>15c</i>	<i>0</i>	<i>129</i>	<i>10</i>	<i>20</i>	<i>60</i>	<i>0</i>	<i>30</i>	<i>0</i>	<i>249</i>	<i>63,9%</i>

Aan het eind van deze paragraaf de onderstaande tekst toe te voegen cq te wijzigen: "In de 7e herziening is het programma van veld 22 aangepast ivm aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen 7e herziening

veld	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
22 woningbouw	-	-	-	-	55	15	-	-	70

De aanpassingen van deze categorieën en aantallen werken door in het percentage sociale woningbouw, zoals weergegeven in tabel 2.

Met bovenstaande mutaties komt het totaal aantal woningen voor het exploitatieplan Schuytgraaf inclusief 1e, 2e, 3e, 4e, 5e, 6e en 7e herziening op 2.950. Dit zijn 70 woningen meer dan in het geconsolideerde exploitatieplan Schuytgraaf inclusief 1e, 2e, 3e, 4e, 5e en 6e herziening."

4 Exploitatieopzet

Paragraaf 4.2 Programma exploitatieopzet

Tabel 5 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 5. Programma Exploitatieplan Schuytgraaf

	aantal	eenheid	basiseenheden	kavelgrootte
Sociaal eengezins huur	190	stuks	190	130
Sociaal appartement huur	238	stuks	238	45
Sociaal eengezins koop	319	stuks	319	130
Sociaal appartement koop	102	stuks	102	50
Vrije sector rijw oning centrum	413	stuks	413	115
Vrije sector rijw oning linten en kernen	520	stuks	520	140
Vrije sector meer-dan-rijw oning centrum	20	stuks	20	230
Vrije sector meer-dan-rijw oning kernen	346	stuks	346	270
Vrije sector meer-dan-rijw oning linten	498	stuks	498	295
Vrije sector appartement met gebouw d parkeren	100	stuks	100	65
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	30	stuks	30	85
Vrije sector restkavels; appartementen	20	stuks	20	98
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel incl	141	stuks	141	450
Vrije sector restkavels; vrije kavels	13	stuks	13	811
Toeslag extra kavelgrootte in zuidelijke velden	1	toeslag	1	28.155
Subtotaal woningen inclusief toeslag	2.951		2.951	grootte per eenheid
Scholen / MFC	9.806	bvo	65	150
Scholen 22a	0	kavel	0	150
Natuurbeleving (m2 bvo)	100	bvo	1	150
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	5.000	kavel	33	150
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bvo)	8.600	bvo	57	150
Diverse voorzieningen	2.750	bvo	18	150
Winkels (m2 bvo)	8.700	bvo	58	150
Horecavoorziening (m2 kavel)	1.900	bvo	13	150
Nutskavels (m2 kavel)	682	kavel	5	150
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	19.605	kavel	13	1.500
Baggerspeciedepot (m2 kavel)	10.000	kavel	7	1.500
Subtotaal overig programma			270	
Totaal			3.221	

De categorie vrije-sector restkavels is in de tweede herziening voor de duidelijkheid gesplitst in appartementen en vrije kavels.

Paragraaf 4.3 Grondopbrengsten exploitatieopzet

Tabel 6 en tabel 7 vervangen door onderstaande tabellen:

Tabel 6 Grondprijsbeleid Schuytgraaf (€ en prijspeil 1 januari 2016)

	Aantal	Kavelgrootte	Grondprijs /m2	Grondprijs /stuk	Grondprijs totaal
Woningen					
Sociaal eengezins huur	190	130	226,92	29.500,00	5.605.000
Sociaal appartement huur	238	45	500,00	22.500,00	5.355.000
Sociaal eengezins koop	319	130	226,92	29.500,00	9.410.500
Sociaal appartement koop	102	50	450,00	22.500,00	2.295.000
Vrije sector rijw oning centrum	413	115	305,50	35.132,50	14.509.723
Vrije sector rijw oning linten en kernen	520	140	305,50	42.770,00	22.240.400
Vrije sector meer-dan-rijw oning centrum	20	230	305,50	70.265,00	1.405.300
Vrije sector meer-dan-rijw oning kernen	346	270	305,50	82.485,00	28.539.810
Vrije sector meer-dan-rijw oning linten	498	295	305,50	90.122,50	44.881.005
Vrije sector appartement met gebouw d parkeren	100	65	451,69	29.360,00	2.936.000
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	30	85	439,53	37.360,00	1.120.800
Vrije sector restkavels; appartementen	20	98	349,49	34.250,00	685.000
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel inc	141	450	305,50	137.475,00	19.383.975
Vrije sector restkavels; vrije kavels	13	811	280,58	227.508,70	2.957.613
Toeslag extra kavelgrootte in zuidelijke velden	1	28.155	244,40	6.881.082,00	6.881.082
Subtotaal w oningen inclusief toeslag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	168.206.208
Overig programma					
Scholen / MFC	9.806	bvo	175,00	n.v.t.	1.716.053
Scholen 22a	0	kavel	175,00	n.v.t.	0
Natuurbeleving (m2 bvo)	100	bvo	175,00	n.v.t.	17.500
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	5.000	kavel	500,00	n.v.t.	2.500.000
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bvo)	8.600	bvo	175,00	n.v.t.	1.505.000
Diverse voorzieningen	2.750	bvo	175,00	n.v.t.	481.250
Winkels (m2 bvo)	8.700	bvo	1.087,50	n.v.t.	9.461.250
Horecavoorziening (m2 kavel)	1.900	bvo	300,00	n.v.t.	570.000
Nutskavels (m2 kavel)	682	kavel	250,00	n.v.t.	170.500
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	19.605	kavel	20,40	n.v.t.	399.942
Baggerspeciedepot (m2 kavel)	10.000	kavel	7,65	n.v.t.	76.500
Subtotaal overig programma	nvt	nvt	n.v.t.	n.v.t.	16.897.995
Totaal	Aantal	eenheid	Grondprijs /m2	Grondprijs /stuk	Grondprijs totaal
Totaal w oningen + overig programma	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	185.104.203

Tabel 7 Gewogen basiseenheden

	basiseenheden	grondprijs / basiseh	gewicht	gewogen basiseh
Woningen				
Sociaal eengezins huur	190	29.500	0,69	131
Sociaal appartement huur	238	22.500	0,53	125
Sociaal eengezins koop	319	29.500	0,69	220
Sociaal appartement koop	102	22.500	0,53	54
Vrije sector rijw oning centrum	413	35.133	0,82	339
Vrije sector rijw oning linten en kernen	520	42.770	1,00	520
Vrije sector meer-dan-rijw oning centrum	20	70.265	1,64	33
Vrije sector meer-dan-rijw oning kernen	346	82.485	1,93	667
Vrije sector meer-dan-rijw oning linten	498	90.123	2,11	1.049
Vrije sector appartement met gebouw d parkere	100	29.360	0,69	69
Vrije sector appartement met maaiveld parkere	30	37.360	0,87	26
Vrije sector restkavels; appartementen	20	34.250	0,80	16
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkav	141	137.475	3,21	453
Vrije sector restkavels; vrije kavels	13	227.509	5,32	69
Toeslag extra kavelgrootte in zuidelijke velden	1	6.881.082	160,89	161
Subtotaal woningen inclusief toeslag	2.951	n.v.t.	nvt	3.933
Overig programma	basiseenheden	grondprijs / basiseh	gewicht	gewogen basiseh
Scholen / MFC	65	26.250	0,61	40
Scholen 22a	0	26.250	0,61	0
Natuurbeleving (m2 bvo)	1	26.250	0,61	0
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kave	33	75.000	1,75	58
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 b	57	26.250	0,61	35
Diverse voorzieningen	18	26.250	0,61	11
Winkels (m2 bvo)	58	163.125	3,81	221
Horecavoorziening (m2 kavel)	13	45.000	1,05	13
Nutskavels (m2 kavel)	5	37.500	0,88	4
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	13	30.600	0,72	9
Baggerspeciedepot (m2 kavel)	7	11.475	0,27	2
Subtotaal overig programma	270	n.v.t.	nvt	395
Totaal	basiseenheden	grondprijs / basiseh	gewicht	gewogen basiseh
	3.221			4.328

4.8 Totale kosten

Tabel 13 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 13 Totaal kosten

	totaal nominaal	tussen 1-7- 2008 en 1-1- 2016	totaal contante waarde	aandeel gerealiseerd
Verwerving velden (inbrengw aarde)	30.075.736	30.075.736	30.075.736	100%
Archeologie velden	160.119	41.336	143.572	29%
Bodemsanering (incl. bodemonderzoek) velden	288.350	143.377	268.154	53%
Opruimen van explosieven (incl onderzoek) velden	745.558	137.783	660.892	21%
Grondwerk velden	2.986.063	115.202	2.586.140	4%
Zandwinning velden	1.531.675	0	1.318.306	0%
Bouw- en woonrijpmaken velden	37.618.447	8.376.952	33.544.979	25%
Plankosten via plankostenscan	22.483.094	8.126.823	20.483.203	40%
Planschade en contourenbeperking	299.199	42.500	263.440	16%
Spoorzone en N837 investeringen	1.888.485	255.006	1.789.045	14%
Verwerving planstructuur (inbrengw aarde)	22.534.896	22.534.896	22.534.896	100%
Realisatie planstructuur	28.823.971	15.582.691	27.261.585	57%
Subsidie spoorzone en N837	-1.444.316	-205.269	-1.368.887	15%
Subsidie explosieven (HPS en velden)	-951.096	-191.258	-861.440	22%
Subsidie waterschap	-611.750	-330.722	-578.590	57%
Rente over inbrengw aarde tussen 1-1-2011 en 1-1-2016	6.137.284	6.137.284	6.137.284	100%
Rente over kosten tussen 1-7-2008 en 1-1-2011	1.072.174	1.072.174	1.072.174	100%
Rente over kosten tussen 1-1-2011 en 1-1-2016	1.601.336	1.601.336	1.601.336	100%
Subtotaal	155.239.226	93.515.847	146.931.825	64%
kostenstijging			8.151.161	0%
totaal			155.082.986	60%

4.10 Systematiek van de herzieningen

Na de laatste alinea toevoegen de volgende tekst:

“Voor de zevende herziening van het exploitatieplan zijn de volgende stappen gezet:

- het programma van veld 22 is voor zowel woningbouw als niet woningbouw aangepast
- Plankostenscan is opnieuw ingevuld naar aanleiding van wijzigingen in het programma

Na de zevende herziening bedraagt de exploitatiebijdrage per contant gewogen basiseenheid € 38.180,-. De exploitatiebijdrage van de 6^e herziening bedraagt per 1-1-2016 € 38.256,-

Er is sprake van een lichte daling van de exploitatiebijdrage. De kleine daling wordt veroorzaakt door aanpassing van het programma.”