

Zesde herziening Exploitatieplan Schuytgraaf 2011

De opzet van de zesde 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 zesde herziening van het exploitatieplan hoort bij de gedeeltelijke herziening 2016-01, veld 3a van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Deze herziening heeft betrekking op het zuidelijk deel van veld 3. Middels dit bestemmingsplan wordt aan een deel van veld 3 een globale eindbestemming gegeven.

Aangezien het bestemmingsplan het karakter van een eindplan heeft, moet het exploitatieplan hierop worden herzien.

Behalve de als structureel aan te merken wijzigingen van het exploitatieplan als gevolg van bovenstaand toegelichte gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan behelst deze zesde herziening ook als niet-structureel aan te merken herziene onderdelen.

Het gaat dan om aanpassing van de berekening naar prijspeil 1-1-2016 en het verwerken van de boekwaarden.

Daarnaast is in de 6^e herziening ook het programma van een aantal velden aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling cq realisatie.

Wijzigingen 6e herziening

veld	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
18/19	-	-	19	-	-26	-	-	-	-7
15c	-	-10	-15	-	10	-	-	-	-15
totaal	-	-10	4	-	-16	-	-	-	-22

Met bovenstaande mutaties komt het totaal aantal woningen voor het exploitatieplan Schuytgraaf inclusief 1^e, t/m 6^e herziening op 2.880. 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.

In de 6^e herziening is ook de realisatie van het benzine verkooppunt en de 2^e fase sportvelden verwerkt. Deze zijn reeds in 2013 gerealiseerd, maar waren nog niet verwerkt in de boekwaarde van het exploitatieplan. Het verwerken van deze opbrengsten is in verband met de rentetoerekening gebeurd per 2013.

Wijzigingen deel B:

2 Hoofdstuk 4 De exploitatieopzet

De tekst onder de kop exploitatieopzet te wijzigen door de volgende tekst:

“De exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 inclusief 1^e tot en met 6^e herziening is hieronder opgenomen.”

Exploitatieopzet

Uitgangspunten		functie 1 basiseenheid is gelijk aan		Looptijd van het plan	
Renteparameter kosten	2,60%	woning	1 stuk	Inkomsten en uitgaven vanaf	1-7-2008
Renteparameter opbrengsten	2,60%	appartement	1 stuk	Startjaar exploitatieoverzicht	1-1-2016
Kostenranging	variabel			Eindjaar exploitatieplan	31-12-2027
Opbrengstenranging	variabel			Totale looptijd	19,5
Prijspeil	1-1-2016			Resteervale looptijd	12,0
				Eerste exploitatieplan per	1-1-2011

Opmerking:

Indeviering grondprijzen is 0%.

Daardoor zijn de grondprijzen per 1 januari 2015 gelijk aan de grondprijzen per 1 januari 2014

Programma: aantallen, basiseenheden en grondopbrengst									
	aantal	eenheid	basiseenheden	kavel-grootte	grondprijs/m2 kavel	grondprijs per eenheid	gewicht	gew. Basisehd	grond-opbrengst
Sociaal eengezins huur	190	stuks	190,0	130,00	226,92	29.500	0,69	131	5.605.000
Sociaal appartement huur	236	stuks	236,0	45,00	500,00	22.500	0,53	125	5.355.000
Sociaal eengezins koop	319	stuks	319,0	130,00	226,92	29.500	0,69	220	9.410.500
Sociaal appartement koop	102	stuks	102,0	50,00	450,00	22.500	0,53	54	2.295.000
Vrije sector rijwoning centrum	413	stuks	413,0	115,00	305,50	35.133	0,82	339	14.509.723
Vrije sector rijwoning linten en kernen	465	stuks	465,0	140,00	305,50	42.770	1,00	465	19.888.050
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	20	stuks	20,0	230,00	305,50	70.265	1,64	33	1.405.300
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	331	stuks	331,0	270,00	305,50	82.485	1,93	638	27.302.535
Vrije sector meer-dan-rijwoning linten	498	stuks	498,0	295,00	305,50	90.123	2,11	1.049	44.881.005
Vrije sector appartement met gebouwd parkeren	100	stuks	100,0	65,00	451,69	29.360	0,69	69	2.936.000
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	30	stuks	30,0	85,00	439,53	37.360	0,87	26	1.120.800
Vrije sector restkavels, appartementen	20	stuks	20,0	98,00	349,49	34.250	0,80	16	685.000
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel incl. AF 347	141	stuks	141,0	450,00	305,50	137.475	3,21	453	19.383.975
Vrije sector restkavels, vrije kavels	13	stuks	13,0	810,85	280,54	227.509	5,32	69	2.957.613
Toeslag extra kavelgrootte in zuidelijke velden	1	toeslag	1,0	28.155,00	244,40	6.881.082	160,89	161	6.881.082
Totaal	1.131	basiseenheden	1.131,0						

	aantal	eenheid	basiseenheden	grootte per eenheid	grondprijs/m2 eenheid	grondprijs per basiseenheid	gewicht	gew. Basisehd	grond-opbrengst
Scholen / MFC	9.806	bwo	65,4	150,00	175,00	26.250	0,61	40	1.716.053
Scholen 22a	13.000	kavel	86,7	150,00	175,00	26.250	0,61	53	2.275.000
Natuurbeleving (m2 bwo)	100	bwo	0,7	150,00	175,00	26.250	0,61	0	17.500
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	5.000	kavel	33,3	150,00	500,00	75.000	1,75	58	2.500.000
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bwo)	8.600	bwo	57,3	150,00	175,00	26.250	0,61	29	1.505.300
Diverse voorzieningen	6.800	bwo	45,3	150,00	175,00	26.250	0,61	28	1.190.000
Winkels (m2 bwo)	8.700	bwo	58,0	150,00	1.087,50	163.125	3,81	221	9.461.250
Horecavoorziening (m2 kavel)	1.900	bwo	12,7	150,00	300,00	45.000	1,05	13	570.000
Nutskavels (m2 kavel)	680	kavel	4,5	150,00	250,00	37.500	0,88	4	170.500
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	19.605	kavel	13,1	1.500,00	20,40	30.600	0,72	9	399.942
Baggerspecie depot (m2 kavel)	10.000	kavel	6,7	1.500,00	7,65	11.475	0,27	2	76.500
Totaal		nm	nm	3.264,7				4.314	184.498.328

Programma: fasering									
	CW	01-01-16	verkocht	gefaseerd	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020
Sociaal eengezins huur	121	0	131	13	13	13	13	13	13
Sociaal appartement huur	121	75	50	5	5	5	5	5	5
Sociaal eengezins koop	209	73	147	15	15	15	15	15	15
Sociaal appartement koop	50	0	54	5	5	5	5	5	5
Vrije sector rijwoning centrum	328	192	147	15	15	15	15	15	15
Vrije sector rijwoning linten en kernen	433	45	420	42	42	42	42	42	42
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	30	0	33	3	3	3	3	3	3
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	590	0	639	64	64	64	64	64	64
Vrije sector meer-dan-rijwoning linten	976	72	978	97	97	97	97	97	97
Vrije sector appartement met gebouwd parkeren	63	0	69	7	7	7	7	7	7
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	24	0	26	3	3	3	3	3	3
Vrije sector restkavels, appartementen	15	0	16	2	2	2	2	2	2
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel incl. AF 347	420	10	443	44	44	44	44	44	44
Vrije sector restkavels, vrije kavels	67	43	26	3	3	3	3	3	3
Toeslag extra kavelgrootte in zuidelijke velden	149	0	161	16	16	16	16	16	16
Scholen / MFC	40	0	40	0	0	0	0	0	0
Scholen 22a	53	0	53	0	0	0	0	0	0
Natuurbeleving (m2 bwo)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	58	0	58	0	0	0	0	0	0
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bwo)	32	4	31	0	0	0	0	0	0
Diverse voorzieningen	27	0	28	6	6	6	6	6	6
Winkels (m2 bwo)	217	160	61	0	0	0	0	61	0
Horecavoorziening (m2 kavel)	13	13	0	0	0	0	0	0	0
Nutskavels (m2 kavel)	4	0	4	0	0	0	0	0	0
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	9	9	0	0	0	0	0	0	0
Baggerspecie depot (m2 kavel)	1	0	2	0	0	0	0	0	0
Totaal	4.053	796	3.518	392	339	339	339	339	339

Fasering kosten									
	nominaal	01-01-16	gefaseerd	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021
Vereniging velden (inbrengwaarde)	30.075.736	30.075.736	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Archeologie velden	160.119	41.336	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Bodemsanering (incl. bodemonderzoek) velden	288.350	143.377	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Opruimen van explosieven (incl onderzoek) velden	745.558	137.783	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Grondwerk velden	2.986.063	115.202	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Zandwinning velden	1.531.675	0	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Bouw- en woonrijgmaaken velden	37.618.447	8.376.952	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Plankosten via plankostenreken	22.438.447	8.110.685	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Planschade en contourbeperking	299.199	42.500	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Sporozone en N837 investeringen	1.888.485	255.006	100,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%
Vereniging planstructuur (inbrengwaarde)	22.534.896	22.534.896	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Realisatie planstructuur	28.823.971	15.582.691	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Subsidie sporozone en N837	-1.444.318	-205.269	100,0%	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%
Subsidie explosieven (HPS en velden)	-961.096	-191.258	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Subsidie waterschap	-611.750	-330.722	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Rente over inbrengwaarde tussen 1-1-2011 en 1-1-2016	6.137.284	6.137.284	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rente over kosten tussen 1-7-2008 en 1-1-2011	1.072.174	1.072.174	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rente over kosten tussen 1-1-2011 en 1-1-2016	1.601.137	1.601.137	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	155.194.379	93.499.509							

Let op: de bijdrage per gewogen basiseenheid is uitgedrukt als contante waarde, worden toegepast
Vanaf 1 januari 2016 tot moment van betalen moet hierop de renteparameter

6^e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011: vastgesteld 19-12-2016

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 "Zesde Herziening" toevoegen met daarbij de volgende tekst: "De zesde herziening van het exploitatieplan hoort bij de gedeeltelijke herziening 2016-01, veld 3a van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Deze herziening heeft betrekking op het zuidelijk deel van veld 3, veld 3a. Middels dit bestemmingsplan wordt aan een deel van veld 3 een globale eindbestemming gegeven.

Aangezien dit bestemmingsplan het karakter van een eindplan heeft, moet het exploitatieplan hierop worden herzien.

Behalve de als structureel aan te merken wijzigingen van het exploitatieplan als gevolg van bovenstaand toegelichte gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan behelst deze zesde herziening ook als niet-structureel aan te merken herziene onderdelen. Het gaat dan om aanpassing van de berekening naar prijspeil 1-1-2016 en het verwerken van de boekwaarden.

Daarnaast is in de 6^e herziening ook het programma van een aantal velden aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling cq realisatie.

Wijzigingen 6e herziening

veld	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
18/19	-	-	19	-	-26	-	-	-	-7
15c	-	-10	-15	-	10	-	-	-	-15
totaal	-	-10	4	-	-16	-	-	-	-22

Met bovenstaande mutaties komt het totaal aantal woningen voor het exploitatieplan Schuytgraaf inclusief 1e, t/m 6^e herziening op 2.880. 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.

In de 6^e herziening is ook de realisatie van het benzine verkooppunt en de 2^e fase sportvelden verwerkt. Deze zijn reeds in 2013 gerealiseerd, maar waren nog niet verwerkt in de boekwaarde van het exploitatieplan. Het verwerken van deze opbrengsten is in verband met de rentetoe rekening gebeurd per 2013.

Paragraaf 2.1 Bouwprogramma in het bestemmingsplan

Na de alinea over de 5^e herziening de onderstaande tekst toevoegen: "In de 6^e herziening is het programma aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling cq realisatie."

Tabel 2 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 2. Indicatief woningbouwprogramma Bestemmingsplangebied Schuytgraaf

	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
Totaal	528	437	574	225	1.808	1.914	293	338	6.117
% sociale huur (minimaal 15,5%)	15,78%								15,8%
% sociaal (huur+koop) (minimaal 28%)	28,84%								28,8%
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	878	849	150	154	2.880
% sociale huur	14,86%								14,9%
% sociaal (huur+koop)	29,48%								29,5%

*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) woningbouwprogramma 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	144	274	0	0	520	19,6%
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	584	816	130	140	2.344	28,8%
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	878	849	150	154	2.880	29,5%
opmerking: 15c	0	129	10	20	60	0	30	0	249	63,9%

Aan het eind van deze paragraaf de onderstaande tekst toe te voegen cq te wijzigen: "In de 6^e herziening is het programma van een aantal velden aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling cq realisatie.

Wijzigingen 6e herziening

veld	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
18/19	-	-	19	-	-26	-	-	-	-7
15c	-	-10	-15	-	10	-	-	-	-15
totaal	-	-10	4	-	-16	-	-	-	-22

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 1^e, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e en 6^e op 2808. Dit zijn 22 woningen minder dan in het geconsolideerde exploitatieplan Schuytgraaf inclusief 1^e, 2^e, 3^e, 4^e en 5^e herziening."

Paragraaf 3.3 Stand van de werkzaamheden

Paragraaf 3.3.4 is aangepast aan de actualiteit per 1 jan 2016 en als volgt opgenomen.

"Voor de verschillende planonderdelen zijn in de periode van 1 juli 2008 tot 1 januari 2016 op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- voor de velden, ten opzichte van figuur 3:
 - in veld 13 en 15 is gestart met het bouwrijp en woonrijp maken;
 - de velden 4, 5, 7, 8, 10, 16, 17, 18 en 19 zijn volledig bouwrijp gemaakt. Daarnaast is in deze velden ook de bebouwing geheel of gedeeltelijk gerealiseerd en het openbaar gebied geheel of gedeeltelijk woonrijp gemaakt;
 - veld 17b is gedeeltelijk bouwrijp gemaakt
- voor de hoofdplanstructuur:
 - de ringwegen zijn gereed gemaakt inclusief de laatste afwerking;
 - diverse fietspaden zijn aangelegd, met name naar de sportvelden, de speelgaard en de spoortunnel naar Elderveld;
 - de watergang langs de sportvelden is gerealiseerd. Dat betreft deels een tijdelijke route. Tevens is een start gemaakt met het graven van de noordelijke watergang. Alle overige watergangen zijn afgewerkt en overgedragen aan het Waterschap;
 - alle bosgebieden zijn aangelegd;
 - een aantal speelvoorzieningen in de hoofdplanstructuur zijn aangelegd. Het gaat om de speelgaard en een aantal tijdelijke speelvoorzieningen (trapveldje en de Reizende Tuin);
 - de brug over de kanovijver tussen veld 5 en veld 12 is aangelegd, ook zijn de bruggen van veld 7 & 8 en een brug tussen veld 18 & 19 aangelegd en is de fietsbrug naar veld 10 aangelegd;
 - er zijn gemalen geplaatst bij veld 4 en veld 17;
 - de natte ecologische zone aan de westzijde van het plangebied is aangelegd;
 - de droge ecologische zone is aangelegd;
 - er is gestart met het inrichten van het archeologisch veld;
 - er is verder gegaan met het aanplanten van de verschillende boomstructuren langs wegen en fietspaden.
- voor de bijzondere bestemmingen:
 - het sportpark is aangelegd;
 - de kavel voor het verkooppunt motorbrandstoffen is bouwrijp gemaakt

- gestart is met het bouwrijp maken van de horecavoorziening."

4 Exploitatieopzet

Paragraaf 4.1.2 Financiële parameters

In de alinea met betrekking tot de werkelijke rente komt te vervallen de tekst:

"Bij de jaarlijkse herzieningen wordt steeds de werkelijke rente opgenomen voor de periode die verstreken is. Om die reden is voor de rente over de kosten tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2014 gerekend met 9,40% (2,76% voor het jaar 2011, 1,69% voor het jaar 2012, 2,06% voor het jaar 2013, 2,16% voor het jaar 2014)."

Deze passage vervangen door de tekst:

"Bij de jaarlijkse herzieningen wordt steeds de werkelijke rente opgenomen voor de periode die verstreken is. Om die reden is voor de rente over de kosten tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2016 gerekend met 11,2% (2,76% voor het jaar 2011, 1,69% voor het jaar 2012, 2,06% voor het jaar 2013, 2,16% voor het jaar 2014 en 2,49% voor het jaar 2015)."

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 rijwoning centrum	413	stuks	413	115
Vrije sector rijwoning linten en kernen	465	stuks	465	140
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	20	stuks	20	230
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	331	stuks	331	270
Vrije sector meer-dan-rijwoning linten	498	stuks	498	295
Vrije sector appartement met gebouwd 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	2.881		2.881	grootte per eenheid
Scholen / MFC	9.806	bvo	65	150
Scholen 22a	13.000	kavel	87	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	6.800	bvo	45	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			384	
Totaal			3.265	

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 vervangen door onderstaande tabel:

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	465	140	305,50	42.770,00	19.888.050
Vrije sector meer-dan-rijw oning centrum	20	230	305,50	70.265,00	1.405.300
Vrije sector meer-dan-rijw oning kernen	331	270	305,50	82.485,00	27.302.535
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 woningen inclusief toeslag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	164.616.583
Overig programma	Aantal	eenheid	Grondprijs /m2	Grondprijs /stuk	Grondprijs totaal
Scholen / MFC	9.806	bvo	175,00	n.v.t.	1.716.053
Scholen 22a	13.000	kavel	175,00	n.v.t.	2.275.000
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	6.800	bvo	175,00	n.v.t.	1.190.000
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.	19.881.745
Totaal	Aantal	eenheid	Grondprijs /m2	Grondprijs /stuk	Grondprijs totaal
Totaal woningen + overig programma	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	184.498.328

De alinea met betrekking tot de fasering:

“

- Voor de woningen is uitgegaan van 6,5% in 2015, 8,7% tot en met 2025, en het restant (6,5%) in 2026. Dit is gedaan op basis van marktonderzoek, waarin is aangegeven dat de mogelijke afzet circa 200 woningen per jaar is, oplopend naar circa 250 woningen per jaar; en waarbij in 2013 - 2015 ook woningen zijn afgezet die niet in het exploitatieplangebied liggen.
- De kavelverkoop voor de school in veld 15 opgenomen in de boekwaarde. De overige maatschappelijke voorzieningen zijn gefaseerd van 2020 t/m 202 en de diverse voorzieningen in de periode 2015 t/m 2019. De kavelverkoop voor natuurbeleving is gefaseerd in 2020 en voor het baggerdepot in 2027.
- De kavelverkoop voor de winkels is gefaseerd in 2014 en voor de horecavoorziening in 2014 en 2015.”

vervangen door:

- Voor de woningen is uitgegaan van 10% tot en met 2025, en het restant in 2026. Dit is gedaan op basis van marktonderzoek, waarin is aangegeven dat de mogelijke afzet circa 200 tot circa 250 woningen per jaar.

- De kavelverkoop voor de school in veld 15 en veld 13 is opgenomen in de boekwaarde. De overige maatschappelijke voorzieningen zijn gefaseerd van 2020 t/m 2024 en de diverse voorzieningen in de periode 2016 t/m 2020. De kavelverkoop voor natuurbeleving is gefaseerd in 2020 en voor het baggerdepot in 2027.
- De kavelverkoop voor de winkels voor fase 1 en de horeca in veld 17b is opgenomen in de boekwaarde. Fase 2 van de winkels is opgenomen in 2020. "

Paragraaf 4.5.3 Spoorzone en provinciale weg

Tabel 9 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 9 Kosten Spoorzone en N837

	totale kosten	gemaakt voor 1-7-2008	aandeel toegerekend	kosten in expl. plan
inbrengw aarde	3.107.500	0	8,8%	274.610
opruimen explosieven	2.618.353	2.618.353	8,8%	0
geluidscherm ten zuiden van station	750.274	750.274	0,0%	0
geluidscherm bij station	273.606	0	100,0%	273.606
geluidscherm ten noorden van station	800.772	0	100,0%	800.772
spoorviaduct Schuytgraaf	7.190.184	7.187.259	9,0%	263
fietstunnel de Laar	3.013.874	3.013.874	0,0%	0
fietstunnel Dordrechtweg	2.597.783	14.866	9,0%	232.463
extra trapopgang voorstadhalte	166.537	166.537	0,0%	0
meerkosten stationsplein	97.609	0	9,0%	8.785
Subtotaal spoorzone p.p. 1-1-2011	20.616.492	13.751.163		1.590.499
verbinding 2 baans over 1.940 m1	1.600.000	0	9,0%	144.000
Totaal spoorzone en N837 p.p. 1-1-2011	22.216.492	13.751.163		1.734.499
Boekw aarde	per 1-1-2016			255.006
Totaal spoorzone en N837	op prijspeil 1-1-2016			1.888.485

Tabel 10 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 10 Subsidie spoorzone en N837

		totale subsidies	gemaakt voor 1-7-2008	aandeel toegerekend	subsidie in expl plan
Subsidie spoorzone					
inbrengw aarde	Bijdrage gemeente (ISV)	1.916.027	0	8,8%	169.320
opruimen explosieven	Bijdrage rijk	1.963.765	1.963.765	8,8%	0
geluidscherm ten zuiden van station	Bijdrage gemeente (ISV)	750.274	750.274	0,0%	0
geluidscherm bij station	Bijdrage gemeente (ISV)	273.606	0	100,0%	273.606
geluidscherm ten noorden van station	Bijdrage gemeente (ISV)	800.772	0	100,0%	800.772
spoorviaduct Schuytgraaf	Bijdrage gemeente (ISV)	3.595.092	3.593.630	9,0%	132
-	Bijdrage provincie (N837)	2.128.326	2.127.460	9,0%	78
fietstunnel de Laar	Bijdrage NS	454.000	454.000	9,0%	0
-	Bijdrage rijk	853.000	853.000	9,0%	0
fietstunnel Dordrechtweg	Bijdrage rijk	630.377	3.607	9,0%	56.409
extra trapopgang voorstadhalte	nvt	0	0	9,0%	0
meerkosten stationsplein	nvt	0	0	9,0%	0
Subtotaal spoorzone	op prijspeil 1-1-2011	13.365.239	9.745.736		1.300.316
verbinding 2 baans over 1.940 m1	Bijdrage provincie N837	1.600.000	0	9,0%	144.000
Totaal spoorzone en N837	op prijspeil 1-1-2011	14.965.239	9.745.736		1.444.316
Boekw aarde	per 1-1-2016				205.269
Totaal spoorzone en N837	op prijspeil 1-1-2016	(subsidies worden niet geïndexeerd)			1.444.316

4.6 Kosten binnen de velden

Tabel 11 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 11 Kosten velden

	totale kosten nominaal p.p. 1- 1-2011	gemaakt voor 1-7- 2008	aandeel toege- rekend	kosten in expl. plan p.p. 1-1-2011	boekwaarde per 1-1-2016	kosten in expl. plan p.p. 1-1-2016
Verwerving velden (inbrengw aarde)	30.075.736	0	100%	30.075.736	30.075.736	30.075.736
Archeologie	959.372	810.450	100%	148.922	41.336	160.119
Bodemsanering*	962.496	687.813	100%	274.683	143.377	288.350
Opruimen van explosieven*	2.405.158	1.716.895	100%	688.264	137.783	745.558
Grondw erk	5.763.095	3.047.666	100%	2.715.429	115.202	2.986.063
Zandw inning	2.110.619	723.333	100%	1.387.286	0	1.531.675
Bouw - en w oonrijpmaken velden	35.996.846	1.134.972	100%	34.861.875	8.376.952	37.618.447
Totaal	78.273.323	8.121.129		70.152.194		73.405.948

4.7.1 Toerekening en totale kosten

Tabel 12 vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 12 Kosten planstructuur

	totale kosten nominaal p.p. 1- 1-2011	gemaakt voor 1-7- 2008	aandeel toege- rekend	kosten in expl. plan p.p. 1-1-2011	boekwaarde per 1-1-2016	kosten in expl. plan p.p. 1-1-2016
Archeologisch onderzoek	1.632.508	1.379.097	50%	126.706	35.169	136.233
Bodemsanering*	1.632.508	1.170.411	50%	231.049	121.988	242.400
Opruimen van explosieven*	4.081.270	2.921.540	50%	579.865	117.228	628.016
Grondw erk	9.795.048	5.186.037	50%	2.304.506	98.016	2.534.159
Zandw inning	3.591.518	1.230.854	50%	1.180.332	0	1.303.182
Flora en Fauna compensatie	658.818	16.588	50%	321.115	2.488	354.278
Bouw - en w oonrijpmaken hps	59.586.542	13.922.232	50%	22.832.155	15.207.801	23.625.704
Subtotaal	80.978.212	25.826.759		27.575.726	15.582.691	28.823.971
Verw erwing hps (inbrengw aarde)	45.069.793	0	50%	22.534.896	22.534.896	22.534.896
Totaal	126.048.004	25.826.759		50.110.623	38.117.588	51.358.868

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 (inbrengwaarde)	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	22.438.447	8.110.685	20.442.527	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 (inbrengwaarde)	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 inbrengwaarde 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	1.601.137	1.601.137	1.601.137	100%
Subtotaal	155.194.379	93.499.509	146.890.949	64%
kostenstijging			8.147.356	0%
totaal			155.038.305	60%

4.10 Systematiek van de herzieningen

Na de laatste alinea toevoegen de volgende tekst:

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

- Verwerken van de boekwaarden van het jaar 2015 en prijspeil aanpassen naar 1-1-2016. Tevens is ook de realisatie van het benzine verkooppunt en de 2e fase sportvelden verwerkt in het jaar 2013
- Aanpassen fasering (o.a. nieuw startjaar)
- Het programma van een aantal velden is aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling cq realisatie.
- Plankostenscan is opnieuw ingevuld, hierbij met name aanpassing naar aanleiding van wijzigingen in het programma.

Na de zesde herziening bedraagt de exploitatiebijdrage per contant gewogen basiseenheid € 38.256,-. De exploitatiebijdrage van de 5^e herziening bedraagt per 1-1-2016 € 39.133,- (in de 5^e herziening is het bedrag per 1-1-2015 vermeld en bedroeg € 38.141,-).

Er is sprake van een lichte daling van de exploitatiebijdrage. De kleine daling wordt door een samenspel van diverse factoren veroorzaakt (verwerken boekwaarde, aanpassen planning, aanpassing programma e.d.).