

Geconsolideerd exploitatieplan Schuytgraaf 2011

inclusief 1^e tot en met 6^e herziening

- **1^e herziening: vastgesteld 28 januari 2013**
- **2^e herziening: vastgesteld 25 november 2013**
- **3^e herziening: vastgesteld 30 juni 2014**
- **4^e herziening: vastgesteld 26 mei 2015**
- **5^e herziening: vastgesteld 28 september 2015**
- **6^e herziening: vastgesteld 19 december 2016**

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
DEEL A – TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN	11
1. INLEIDING	11
1.1 Herziening bestemmingsplan Schuytgraaf in 2011	11
1.2 Doel en voortgang exploitatieplan	12
1.3 Begrenzing exploitatiegebied en nog te verwerven gronden	16
1.4 Leeswijzer	19
2 BOUWPROGRAMMA SCHUYTGRAAF	20
2.1 Bouwprogramma in het bestemmingsplan	20
2.2 Verdeling van het programma over het bestemmingsplangebied	24
2.3 Vertaling naar het programma in het exploitatieplan	26
3 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Omschrijving van werken en werkzaamheden	29
3.3 Stand van de werkzaamheden	30
3.4 Bovenwijkse voorzieningen	35
3.5 Toelichting op eisen aan werken en werkzaamheden	36
3.6 Uitvoeringseisen	39
4 EXPLOITATIEOPZET	40
4.1 Uitgangspunten	40
4.2 Programma exploitatieopzet	41
4.3 Grondopbrengsten exploitatieopzet	43
4.4 Rekenvoorbeeld basiseenheden en gewogen basiseenheden	45
4.5 Kosten voor zowel velden als planstructuur	46
4.6 Kosten binnen de velden	49
4.7 Kosten planstructuur	56
4.8 Totale kosten	58
4.9 Bepalen van de exploitatiebijdrage	59
4.10 Systematiek van de herzieningen	61
DEEL B – BINDEND DEEL EXPLOITATIEPLAN	64
1 STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	64
1.1 Koppeling met het bestemmingsplan	64
1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied	64
2 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	65
2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	65
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	65
2.3 Woonrijp maken (inrichting openbare ruimte)	65
3 EISEN EN REGELS	66
Artikel 1. Begrippen	66
Artikel 2. (Ingetrokken bij de 2 ^e herziening)	67
Artikel 3. Eisen aan werken en werkzaamheden	67
Artikel 4. Aanbesteding	67
Artikel 5. (Ingetrokken bij de 2 ^e herziening)	67
Artikel 6. Koppelingseisen	67
Artikel 7. (Ingetrokken bij de 2 ^e herziening)	68
Artikel 8. Afwijkings- en uitzonderingsregels	68
Artikel 9. Citeertitel	69
4 EXPLOITATIEOPZET	70

DEEL C - BIJLAGEN	74
Bijlage 1	Kaart exploitatiegebied met de nog te verwerven gronden 74
Bijlage 2	Kaart voorgenomen grondgebruik, fasering en koppelingseis spoorzone 74
Bijlage 3	Kaart voorgenomen grondgebruik en woningbouwcategorieën veld 18 74
Bijlage 4	Kaart voorgenomen grondgebruik en woningbouwcategorieën veld 19 74
Bijlage 5	Kaart voorgenomen grondgebruik veld 4 74
Bijlage 6	Kaart voorgenomen grondgebruik veld 7 74
Bijlage 7	Kaart voorgenomen grondgebruik veld 8 74
Bijlage 8	Kaart voorgenomen grondgebruik veld 16 74
Bijlage 9	Kaart voorgenomen grondgebruik en woningbouwcategorieën veld 15 74
Bijlage 10	Globale inrichtingseisen voor de velden 75
Bijlage 11	(Ingetrokken bij de 2e herziening) 78
Bijlage 12	Ingevuld model ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 79

Voorwoord

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen. Dat gebeurt onder andere door het vaststellen van bestemmingsplannen.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Sindsdien bevat de Wro ook bepalingen over grondexploitatie (Afdeling 6.4 Grondexploitatie). De gemeente heeft met deze wetswijziging nieuwe instrumenten gekregen om kosten te verhalen op particuliere eigenaren die zelf een bouwplan ontwikkelen. Ook kan de gemeente bepaalde eisen stellen aan de ontwikkeling en realisatie van gronden door die particuliere eigenaren. Dit exploitatieplan regelt dat allemaal in het verlengde van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

Om welke kosten gaat het?

Het gaat om alle kosten van grondexploitatie die de gemeente maakt ten behoeve van het exploitatieplangebied Schuytgraaf. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van aanleg van wegen, groengebieden en watergangen, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en overige gemeentelijke apparaatskosten.

Welke eisen kan de gemeente stellen?

Het gaat bijvoorbeeld om de eis dat een minimum percentage aan sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Ook kan de gemeente eisen dat van alle te bebouwen gronden een bepaald percentage moet worden aangewend als bouwkvavels voor particulieren die daar zelf hun woning op kunnen gaan bouwen. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen aan de openbare ruimte, voor het geval dat particuliere eigenaren deze openbare ruimte zelf aanleggen. Bovendien kunnen eisen worden gesteld aan de volgorde van uitvoering van werken en werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan het eerst moeten realiseren van een geluidsscherm voordat woningen gebouwd mogen worden.

Voor welke bouwplannen kan een exploitatieplan dat allemaal regelen?

Het gaat om de volgende in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplannen (art. 6.2.1 Bro):

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Waarom een exploitatieplan voor Schuytgraaf?

Al jaren werkt de gemeente aan het realiseren van de nieuwe woonwijk Schuytgraaf. Daarvoor is in juni 1999 het Bestemmingsplan Schuytgraaf vastgesteld en onherroepelijk geworden in 2003. Een deel van de nieuwbouwwijk is sindsdien al gebouwd, maar een groot deel

moet nog worden ontwikkeld en gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003 aan herziening toe was, is in 2011 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Bij het nieuwe bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 moest ook een exploitatieplan worden gemaakt, omdat (nog) niet alle gronden in Schuytgraaf in eigendom zijn van de gemeente. Daardoor bestaat de mogelijkheid dat een particuliere eigenaar zelf zijn deel van de woonwijk wil realiseren. De betreffende particuliere gronden zijn aangeduid op de kaart van het exploitatiegebied (Bijlage 1).

Kostenverhaal

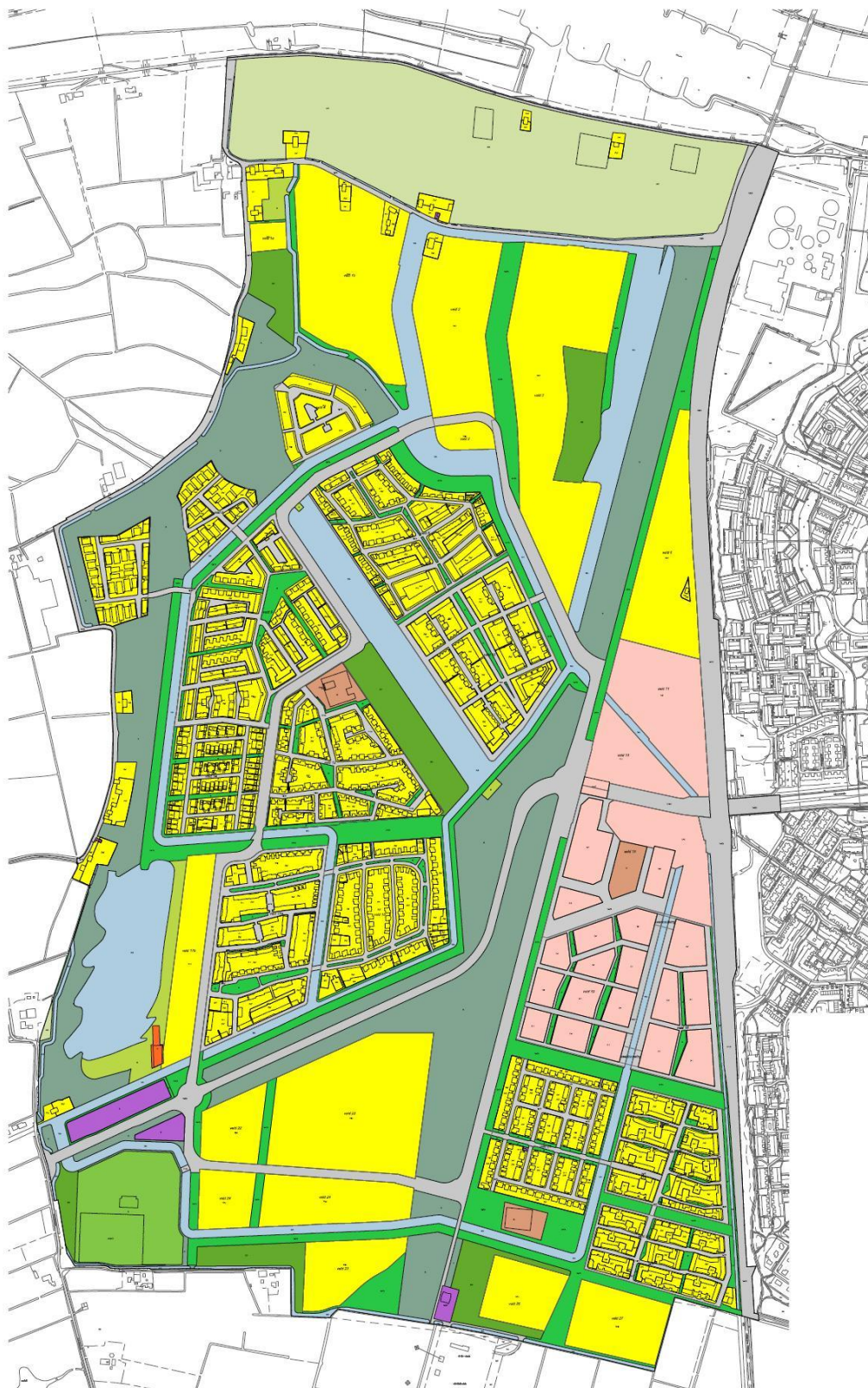
De gemeente maakt ook kosten ten behoeve van deze particuliere gronden. Als de particuliere eigenaar de bestemming zelf realiseert, is de gemeente verplicht deze kosten op die eigenaar te verhalen. Het gaat daarbij om de kosten die in de periode vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) tot aan de gereedkoming van het exploitatieplangebied Schuytgraaf worden gemaakt (dus niet de kosten die al voor 1 juli 2008 zijn gemaakt). Dit kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning, tenzij van te voren een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de betreffende eigenaar waarin de betaling van de bijdrage in de kosten is geregeld. De hoogte van de bij de omgevingsvergunning te betalen bijdrage, volgt uit het op dat moment geldende exploitatieplan. Het voorgaande geldt níét voor iemand die een kavel in bouwrijpe staat heeft gekocht van de gemeente (of van de Grondexploitatiemaatschappij Schuytgraaf (GEM) die tot medio 2012 de verkoop regelde) en vervolgens op die kavel gaat bouwen. Voor diegene geldt namelijk dat met de verkoop van de kavel het kostenverhaal al is geregeld. Uit de verkoopopbrengst moeten de betreffende kosten dan worden gedekt.

Eisen en regels

Met het exploitatieplan legt de gemeente dus eisen en regels vast voor de nieuwe woonwijk, waar ook particulieren die zelf gaan bouwen zich aan moeten houden. Deze eisen betreffen vooral de kwaliteit van de openbare ruimte, de gewenste hoeveelheid sociale woningbouw en de fasering van de aanleg van de openbare ruimte en de bouw van woningen.

Om te bepalen of het exploitatieplan voor u van belang is, kunt u het onderstaande aangegeven schema volgen:





Figuur 1 Bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 (voor een kaart op grotere schaal dient u het bestemmingsplan te raadplegen)

Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen

AW	Agrarisch met waarden
B	Bedrijf
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening
BO	Bos
C-1	Centrum - 1
C-2	Centrum - 2
C-3	Centrum - 3
C-4	Centrum - 4
G	Groen
G-PA	Groen - Park
H	Horeca
M	Maatschappelijk
N	Natuur
R	Recreatie
S	Sport
V-RV	Verkeer - Railverkeer
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
V-WV	Verkeer - Wegverkeer
WA	Water
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2
W-3	Wonen - 3
W-4	Wonen - 4
Uit te werken bestemmingen	
C-U	Centrum - Uit te werken
W-U	Wonen - Uit te werken

*Figuur 2. Kaart exploitatiegebied met de nog te verwerven gronden
(voor een kaart op grotere schaal dient u bijlage 1 te raadplegen)*

DEEL A – TOELICHTING EXPLOITATIEPLAN

1. INLEIDING

1.1 Herziening bestemmingsplan Schuytgraaf in 2011

Het plangebied Schuytgraaf is gelegen ten westen van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen in het zuidwestelijk deel van Arnhem. Voor dit gebied van Arnhem was sinds 23 juli 2003 het bestemmingsplan Schuytgraaf van kracht, hierna aangeduid met bestemmingsplan Schuytgraaf 2003. In 2011 is een integrale herziening van dat bestemmingsplan doorgevoerd. Het daartoe vastgestelde bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 is op 21 februari 2012 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan heeft de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe woonwijk op deze locatie tot doel. Aan dit doel wordt gefaseerd uitvoering gegeven. Inmiddels is op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003 en het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 de wijk Schuytgraaf reeds gedeeltelijk gerealiseerd.

In totaal zullen in de nieuwe wijk Schuytgraaf minimaal 6.100 en maximaal 6.900 woningen gerealiseerd gaan worden. Door deze wijk loopt een centrale verkeersader, de N837, die als provinciale weg in de aangrenzende gemeente Overbetuwe is aangesloten op de rijksweg A50. Daarnaast zullen in het centrumgebied van de wijk diverse voorzieningen en kantoren worden gerealiseerd. Voorts worden in de wijk de bestaande landschappelijke kenmerken van het gebied geïntegreerd tot een aantrekkelijke woon-werkomgeving.

Het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 omvat het gehele plangebied Schuytgraaf, met uitzondering van het oostelijk van de spoorlijn gelegen gedeelte. Het exploitatieplan geeft een nadere uitwerking van én stelt uitvoeringseisen aan een gedeelte van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Het Exploitatieplan Schuytgraaf 2011 is op 21 februari 2012 onherroepelijk geworden en dient tenminste eenmaal per jaar te worden herzien.

Figuur 1 geeft de plankaart van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 weer.

Figuur 2 geeft weer welke delen van het bestemmingsplangebied behoren tot het exploitatiegebied. Op deze kaart is ook de onderverdeling van het plangebied in zogenaamde “velden” weergegeven. Deze velden zijn genummerd. Op deze kaart zijn ook de gronden aangegeven die de gemeente nog wil verwerven.

In paragraaf 1.3 wordt toegelicht hoe de selectie heeft plaatsgevonden van de gronden binnen het bestemmingsplangebied die zijn opgenomen in het exploitatiegebied.

Voor de inhoudelijke overwegingen die hebben geleid tot de herziening van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het document “Work in Progress, Visie op de doorontwikkeling van het Masterplan Schuytgraaf” (vastgesteld 8 februari 2010) en naar het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

1.2 Doel en voortgang exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om onder meer aan een (herziening van een) bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen (artikel 6.12 Wro).

Een exploitatieplan heeft tot doel:

- te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal;
- het stellen van kwaliteitseisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de realisatie van openbare ruimte, inclusief het vastleggen van uitvoeringsregels (faserings- en koppelingseisen);
- het regelen van de gewenste verdeling van woningbouwcategorieën.

In dit exploitatieplan zijn de elementen die onder het 2^e aandachtsstreepje staan beschreven, aangeduid als locatie-eisen.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden al op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro), bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten over grondexploitatie met grondeigenaren. In het gebied Schuytgraaf is een beperkt gedeelte van de gronden eigendom van particuliere grondeigenaren. Met enkele eigenaren is het (nog) niet mogelijk gebleken overeenkomsten af te sluiten. Aangezien het kostenverhaal hierdoor niet volledig is verzekerd, geldt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

Daarnaast maken te stellen locatie-eisen het noodzakelijk dat naast het bestemmingsplan als instrument het exploitatieplan wordt ingezet. Dit geldt eveneens voor de realisering van een gewenste verdeling van de woningbouwcategorieën over de diverse woonvelden van de wijk Schuytgraaf.

Het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 kent een onderverdeling in zogenaamde velden (zie figuur 1). Dit zijn de diverse woonwijkjes en centrumlocaties in het plangebied. De velden die een eindbestemming hebben gekregen, zijn al gerealiseerd of de plannen voor realisatie zijn voldoende concreet voor het opnemen van een eindbestemming, waarbij gemeentelijk grondeigendom mogelijkheden geeft voor de verdere planvorming. De velden met een nog uit te werken bestemming moeten nog worden ontwikkeld (zie paragraaf 2.1 van deze toelichting). Daarvoor dient dus nog een uitwerkingsplan te worden vastgesteld, voordat tot realisatie kan worden overgegaan.

Dit heeft de volgende consequenties voor het exploitatieplan. Met betrekking tot die onderdelen waarvoor nog een uitwerkingsplan moet worden opgesteld, zijn de eisen en de financiële gegevens in dit exploitatieplan nog globaal van karakter. Ook zijn daarvoor nog geen verkavelingen (indelingen van gebieden) opgenomen. 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. Voor zover sprake is van eindbestemmingen, is

het exploitatieplan deels globaal en deels gedetailleerd. Overeenkomstig de wettelijke systematiek is de fictie aangehouden dat de gemeente alle kosten maakt en dus de gehele grondexploitatie voert.

Het gebied Schuytgraaf werd in de periode 2002-2012 feitelijk ontwikkeld door een bedrijf dat speciaal voor dit doel was opgericht, de Grondexploitatie maatschappij Schuytgraaf (hierna: GEM Schuytgraaf). Naast de gemeente Arnhem participeerden ook andere partijen in de GEM Schuytgraaf. Op 23 april 2012 heeft de Raad besloten de grondexploitatie van Schuytgraaf over te nemen. Het huidige exploitatieplan bevat een aantal sturingsmechanismen die wellicht overbodig worden nu de gemeente zelf de grondexploitatie voert. Om die reden heeft in 2013 een heroriëntatie plaatsgevonden op het exploitatieplan om via een structurele herziening voldoende in te kunnen spelen op de markt zodat flexibiliteit in de planontwikkeling mogelijk wordt. Om in de tussentijd te voldoen aan de wettelijke verplichting om het exploitatieplan tenminste eenmaal per jaar te herzien is eerst overgegaan tot een niet-structurele herziening van het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.15, lid 3, van de Wro. Deze heeft geen inhoudelijke gevolgen.

Het exploitatieplan van 2011 wordt hierna ook wel 'het moederplan' genoemd.

Eerste herziening

Deze eerste herziening betreft het aanpassen van de financiële parameters, zoals het verwerken van de boekwaarde van het jaar 2011 en indexeren van de nog te realiseren kosten. Voorts zijn redactionele aanpassingen van de toelichting en de regels ter verduidelijking van de tekst opgenomen. Daarnaast zijn enkele onderdelen (plankaart) van het plan aan de huidige stand van zaken met betrekking tot verwerving van gronden aangepast. De eerste herziening is door de raad vastgesteld op 28 januari 2013.

Tweede herziening

De tweede herziening bevat ook de herziening van structurele onderdelen. De regels over sociale woningbouw zijn ingetrokken, evenals de regels over de fasering in de tijd en over de verbindendheid van de verkaveling en van de grens van uitgeefbare en openbare gebieden op de grondgebruikskaarten. Dit is gedaan om flexibiliteit in de planontwikkeling te bereiken. Om toch te kunnen sturen op onderdelen die qua voortgang met elkaar verbonden zijn, is de bestaande koppelingsregel geconcretiseerd. De toelichting en de relevante bijlagen zijn aangepast op deze flexibilisering. Voor wat betreft de bijlagen 3 tot en met 9 houdt dit in dat ze niet meer bindend zijn vanwege het intrekken van de regels over de verkaveling en de grens tussen uitgeefbaar en openbaar gebied, maar dat ze hun functie voor de exploitatieopzet behouden. Bijlage 2 blijft een bindende functie behouden vanwege de aanduiding van de koppelingseis spoorzone. De begrenzing van het exploitatiegebied is aangepast omdat één perceel bij nader inzien niet nodig bleek voor de ecologische hoofdstructuur en om die reden niet valt aan te merken als uitgeefbaar of openbaar gebied. Bijlage 1 is hierop aangepast.

Verder betreft de tweede herziening met name een aanpassing van de looptijd, een aanpassing aan de financiële parameters, toerekening van rente, aanpassingen in het

programma voor zowel wonen als niet-wonen, aanpassing van de fasering in de exploitatieopzet en een kleiner toerekeningspercentage voor bovenwijkse kosten.

Derde herziening

De derde herziening van het exploitatieplan hoort bij de gedeeltelijke herziening (2014-01) van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Deze herziening heeft betrekking op veld 17b. In het bestemmingsplan 17b wordt aan dit veld een globale eindbestemming gegeven. Op basis van de visie bedraagt het indicatieve woningbouwprogramma 90 woningen en 1.900 m² horeca. Aangezien het bestemmingsplan een eindplan is moet het exploitatieplan hierop worden herzien. Tevens is het woningbouwprogramma gewijzigd. Beide zaken zijn verwerkt in de 3^e herziening van het exploitatieplan.

Vierde herziening

De vierde herziening betreft zowel niet structurele als structurele onderdelen. Als structureel onderdeel is aan te merken de wijzigingen van het exploitatieplan als gevolg van de gedeeltelijke herziening (2014-02) van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Deze herziening heeft in eerste instantie betrekking op veld 22a. In het bestemmingsplan (gedeeltelijke herziening 201402) wordt aan dit veld een globale eindbestemming gegeven. Op basis van de visie bedraagt het indicatieve programma 13.000 m² grondoppervlak/kavel ten behoeve van maatschappelijke doeleinden (i.c. onderwijsvoorziening) en 6.800 m² (grondoppervlak/kavel) ten behoeve van diverse voorzieningen en woningen. Omdat veld 22a vóór de gedeeltelijke herziening (2014-02) een woonbestemming kende komen in dit veld 86 woningen te vervallen en is een programmatische aanpassing van andere (meerdere) velden nodig. Het betreft 6.500 m² minder maatschappelijke voorzieningen in veld 11 & 13, 5.600 m² minder maatschappelijke voorzieningen in veld 2, 50 extra woningen in veld 2 zuid, 24 extra woningen in veld 13 en 17 extra woningen in veld 11. Per saldo is in de 4^e herziening sprake van een toename van het aantal woningen met 5 stuks (ten opzichte van de 3^e herziening).

Niet structurele aanpassingen van het exploitatieplan betreffen de aanpassing naar prijspeil 1-1-2014, het verwerken van de boekwaarden en eventuele verdere aanpassingen naar aanleiding van deze acties. Aangezien op het moment van opstellen van deze herziening de boekwaarden per 31-12-2014 nog niet bekend zijn wordt nog uitgegaan het startjaar van de exploitatieoverzichten per 1-1-2014 en een berekening van de exploitatiebijdrage per 1-1-2014.

Vijfde herziening

De vijfde herziening betreft zowel niet structurele als structurele onderdelen. Als structureel zijn aan te merken de aanpassingen van het exploitatieplan als gevolg van de bestemmingsplanwijzigingen (velden 13, 15 en 22b herziening 2015-01 en herziening 2015-

02). Daarnaast is in de 5^e herziening ook om andere redenen het programma aangepast.

Deze wijzigingen betreffen:

- veld 2 en 3: een verschuiving van het appartementenprogramma naar een goedkoper segment;
- veld 15: het programma is aangepast op basis van de (bestemmings)planwijziging (uitwerkingsplan) voor betreffend veld;
- veld 18 en 19: het programma is aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling (op basis van feitelijke realisatie),

Niet structurele aanpassingen van het exploitatieplan betreffen de aanpassing naar prijspeil 1-1-2015, het verwerken van de boekwaarden en eventuele verdere aanpassingen naar aanleiding van deze acties.

De kadastrale perceelgrenzen en -nummers zijn opnieuw ingeladen in het kaartmateriaal. Hierdoor sluit het kaartmateriaal in de 5^e herziening van het exploitatieplan weer zo goed als mogelijk aan bij de actuele eigendomssituatie zoals geregistreerd door het Kadaster.

Zesde herziening

De zesde herziening van het exploitatieplan hoort bij de gedeeltelijke herzieningen 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 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.

1.3 Begrenzing exploitatiegebied en nog te verwerven gronden

Het exploitatiegebied is kleiner dan het plangebied van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Dit komt doordat de bestaande te handhaven bebouwing en alle kavels waarvoor al een omgevingsvergunning was verleend op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003, geen deel uit maken van het exploitatieplan. Ook de kavels waarvoor op grond van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003 al een bouwtitel aanwezig was die ongewijzigd is overgenomen in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, vallen buiten het exploitatiegebied.

In een exploitatieplan dienen dus alle nog te ontwikkelen en realiseren bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te worden opgenomen, met uitzondering van de bouwplannen, die in de vorige alinea zijn beschreven.

Het voorgaande betekent dat in ieder geval de volgende plandelen deel uitmaken van het exploitatiegebied:

- De volledige “velden” 1, 2, 3, 4, 6, 11, 13, 15, 17b, 18, 19, 22, 23, 24, 26 en 27 zoals die zijn genoemd in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011, met uitzondering van de bestaande bebouwing in de velden 1, 2 en 3 en met uitzondering van de (delen van) bouwblokken in de velden 18 en 19 waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend.
- Enkele bouwkavels in de velden 7 en 8. Voor deze kavels is eerder een vrijstelling verleend op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en voor de meeste bouwkavels in deze velden zijn inmiddels ook al omgevingsvergunningen verleend. Echter, voor zover dit nog niet het geval is, zijn de betreffende bouwkavels in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 van een nieuwe planologische grondslag voorzien op basis waarvan te zijner tijd de omgevingsvergunningverlening plaats zal vinden; om die reden zijn deze kavels wel opgenomen in het exploitatiegebied.
- Enkele bouwkavels in veld 16. Voor deze kavels geldt namelijk dat de bouwtitel op basis van het vastgestelde uitwerkingsplan niet ongewijzigd is overgenomen in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Als gevolg van herontwikkeling van het in het uitwerkingsplan beoogde bouwprogramma zijn in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 wijzigingen ten opzichte van het uitwerkingsplan doorgevoerd.

In de agrarische zone in het noordelijk gedeelte van het bestemmingsplangebied (tussen de Achterstraat en de Drielse Rijndijk) zijn enkele uitbreidingen van bestaande opstallen voorzien. Deze uitbreidingen zijn echter kleiner dan 1.000 m² en de betreffende gronden kunnen om die reden geen deel uitmaken van het exploitatiegebied. In de reeds volledig gerealiseerde velden worden ook alleen dergelijke kleine uitbreidingen mogelijk gemaakt. Hier zijn bouwplannen in de zin van art. 6.2.1 Bro dus ook niet aan de orde. Deze velden behoren dan ook niet tot het exploitatiegebied.

Met uitzondering van een gebouw voor “natuurbeleving” ten noorden van veld 1a zijn in de planstructuur geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro voorzien. Wel is ondergeschikte bebouwing mogelijk gemaakt, zoals een opslagruimte voor boten aan de waterkant. Vanwege de samenhang is de planstructuur volledig opgenomen in het exploitatiegebied,

ondanks dat reeds een gedeelte is gerealiseerd. Hierbij geldt wel dat in de kostentoedeling rekening is gehouden met het reeds gerealiseerde gedeelte van de planstructuur. De voor 1 juli 2008 gerealiseerde kosten zijn namelijk niet opgenomen in de exploitatieopzet.

Andere gronden die ook nog deel uitmaken van het exploitatiegebied zijn de gronden die bestemd zijn voor respectievelijk een baggerspeciedepot, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ten westen van veld 22, een horecavoorziening ten zuidwesten van veld 17b en sportvelden in het zuidwesten van het plangebied. Deze gronden maken geen deel uit van de velden en evenmin van de planstructuur. Op bijlage 2, Kaart voorgenomen grondgebruik, fasering en koppelingseis spoorzone, zijn deze functies illustratief met verschillende kleuraanduidingen weergegeven.

Bijlage 1 geeft de begrenzing van het exploitatiegebied Schuytgraaf aan met de daarbinnen gelegen percelen die de gemeente nog beoogt te verwerven.

De meeste nog te verwerven (gedeeltelijke) percelen zijn gelegen binnen de velden waarvoor een uit te werken bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Dit betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummers: 3350, 3352, 3354, 101 en 3356. 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.

Als tijdelijk alternatief voor de nog te realiseren onderdelen van het hiervoor genoemde sportcomplex (sportvelden) maakt dit exploitatieplan mogelijk dat een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan en exploitatieplan kan worden verleend voor het aanleggen van sportvelden in veld 22.

Ten zuiden van de zandwinplas bestaat de wens om een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummer 173, te verwerven ten behoeve van de realisatie van de bestemming natuur.

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat een aantal (gedeeltelijke) percelen deel uit maken van de binnen het exploitatiegebied gelegen velden en weliswaar particuliere eigendom zijn, maar niet zijn aangeduid als 'nog te verwerven door de gemeente'. Het betreft percelen die zijn gelegen aan of nabij de Achterstraat, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummers 3348, 698, 699, 700, 701 en 1273. Reden hiervan is dat bij aankoop van de gedeeltelijke percelen grond die oorspronkelijk een geheel vormden met deze percelen, afspraken zijn gemaakt over mogelijke zelfrealisatie op de niet aangekochte gedeeltes. Met betrekking tot deze gronden heeft nog geen kostenverhaal plaatsgevonden. In geval van daadwerkelijke zelfrealisatie zal dus een exploitatiebijdrage betaald moeten worden die te zijner tijd op basis van de betreffende herziening van het exploitatieplan kan worden vastgesteld. Dit laatste geldt overigens ook voor het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF, nummer 347, waarvoor een nieuwe bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 is opgenomen.

Daarnaast zijn nog enkele (gedeeltelijke) percelen gelegen in het exploitatiegebied die eigendom zijn van ondermeer het Waterschap Rivierenland, de NV Nuon en NS

Railinfratrust BV. Dit betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummers 131, 174, 3037, 3038 (gedeeltelijk), 2458, 2971, 225, 1442, 3241, 190, 193, 210, 326 en 383. Dit zijn gronden met grotendeels al aanwezige watergangen, infrastructuur en groen- en nutsvoorzieningen, die onderdeel zijn van de planstructuur en die de gemeente om die reden ook niet beoogt te verwerven.

1.4 Leeswijzer

Een exploitatieplan kent een aantal verplichte en een aantal facultatieve onderdelen. Beide onderdelen zijn in dit exploitatieplan verwerkt.

Het voorliggende document is onderverdeeld in 2 delen: A en B. Deel A bevat de toelichting op het exploitatieplan en in deel B is het bindende gedeelte van het exploitatieplan opgenomen.

Naast dit inleidende hoofdstuk 1 bestaat de toelichting uit drie andere hoofdstukken.

Hoofdstuk 2 bevat een toelichting op de relatie van het exploitatieplan met het bestemmingsplan, in het bijzonder voor wat betreft het totale bouwprogramma van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 en het in het exploitatieplan opgenomen programma.

Hoofdstuk 3 gaat in op de in het exploitatieplan opgenomen eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Aan bod komen koppelingseisen tussen werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een geluidsschermbouw en de bouw van woningen of andere bebouwing.

In hoofdstuk 4 wordt de exploitatieopzet voor Schuytgraaf toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de kosten en opbrengsten en de verdeling van deze kosten over het te realiseren bouwprogramma. In de bijlagen 3 tot en met 9 is voor de velden 18, 19, 4, 7, 8, 16 en 15 aangegeven met welk grondgebruik in de exploitatieopzet is gerekend.

In het juridisch bindende deel B van het exploitatieplan zijn opgenomen:

- De koppeling tussen het exploitatieplan en het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 en een kaart van het exploitatiegebied met een aanduiding van de percelen die de gemeente ten behoeve van de realisatie van de wijk Schuytgraaf nog beoogt te verwerven (Bijlage 1).
- Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.
- Definities van belangrijke begrippen die in het exploitatieplan worden gehanteerd.
- Koppelingseisen noodzakelijk voor een evenwichtige ontwikkeling van het nog te realiseren gedeelte van de wijk Schuytgraaf met de kaart waarop deze zaken zijn aangegeven (Bijlage 2 voor het gehele exploitatiegebied),
- Overige locatie-eisen en daaraan gekoppelde regels met de in bijlage 10 opgenomen globale inrichtingseisen.
- Afwijkings- en uitzonderingsregels.
- De exploitatieopzet (met in Bijlage 12 opgenomen, het ingevulde model van de ontwerp-regeling plankosten exploitatieplan).

2 BOUWPROGRAMMA SCHUYTGRAAF

2.1 Bouwprogramma in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 is het bouwprogramma voor Schuytgraaf opgenomen met daarin de onderbouwing van de locatiekeuze voor specifieke delen van het programma, zoals de locatie van winkels en scholen. Tevens bevat het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 een beschrijving van de veldtypen, en de daarmee samenhangende dichtheden en woningtypologie. De nummering van de velden is zowel te vinden op de kaart van het bestemmingsplan als op de kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1 van deel B van dit exploitatieplan).

Samenvattend betreft het de volgende hoofdlijnen:

- Schuytgraaf ligt aan de rand van de stad als een suburbaan woonmilieu. Binnen dit woonmilieu geldt dat differentiatie wordt aangebracht tussen de woonvelden door verschillen in dichtheden en thematiek.
- De buurten met een hoge dichtheid (velden 11, 13, 15, 18 en 19) bevatten het wijkcentrum, overige centrumfuncties en woonbebouwing. Deze buurten worden aangeduid met 'stedelijk centrum' en bevatten wat woningen betreft vooral gestapelde bouw en compacte laagbouw.
- Buurten met een gemiddelde dichtheid worden aangeduid als 'kernen'. Voor de kernen kan een verschil worden gemaakt tussen buurten in de stedelijke zone (velden 6, 21, 25) en buurten in de dorpenzone (de zuidelijke delen van de velden 2 en 3 en de velden 9, 10, 17, 22 en 24). De kernen bevatten vooral een mix van rijwoningen en geschakelde woningen.
- Buurten met een lage dichtheid (de noordelijke delen van de velden 2 en 3 en de velden 1, 4, 5, 7, 8, 12, 14, 16, 20, 23, 26 en 27) worden aangeduid met linten. In de linten is sprake van een ruime verkaveling met vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

In tabel 1 staat het programma voor Schuytgraaf weergegeven op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 en op basis van het exploitatieplan. Ter toelichting op die tabel, dient het volgende.

In het exploitatieplan wordt slechts een deel van de totale kosten van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 toegerekend aan het binnen het exploitatiegebied te realiseren programma en een deel aan het programma dat op de overige gronden binnen het bestemmingsplangebied is/wordt gerealiseerd (zie paragraaf 4.7.1.). Om deze toerekening te kunnen doen, is het noodzakelijk om in het exploitatieplan te vermelden wat het totale programma is voor het gehele bestemmingsplangebied Schuytgraaf, waarmee wordt gerekend. Dit totale programma is op basis van het bestemmingsplan bepaald. Een samenvatting van de kaders van het programma volgens het bestemmingsplan is in het bovenste gedeelte van deze tabel opgenomen. Het totale programma 'volgens exploitatieplan' dat in het onderste gedeelte van de tabel is opgenomen, bestaat uit het binnen de bandbreedtes, zoals die zijn opgenomen in het

bestemmingsplan, naar verwachting werkelijk te realiseren programma. Met andere woorden, er zijn in het exploitatieplan aannames gedaan over het werkelijke totale programma dat binnen het bestemmingsplangebied (het plangebied van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011) wordt gerealiseerd.

Volgens bestemmingsplan:	Uitgeefbaar (m2)	Programma	Opm.
wonen	circa 1.200.000	6.100 – 6.900 woningen	A
kantoren met optie naar maatschappelijk en wonen*	Niet benoemd	30.000 m² bvo	B
commerciële voorzieningen winkels	Niet benoemd	11.700 m² bvo	C
horecavoorziening	2.500	2.500 m² bvo	D
verkooppunt voor motorbrandstoffen	Conform kaart	5.000 m² kavel	E
sportpark (sportvelden)	Conform kaart	6,1 hectare	F
maatschappelijke voorzieningen	Niet benoemd	max 52.000 m² bvo	G
overig (nutsvoorz, baggerspeciedepot, natuurbeleving)	Niet benoemd	11.300 m² kavel	H
gebied:	Uitgeefbaar (m2)	Programma	Opm.
wonen	1.197.105	6.139 woningen	A
kantoren	0	0 m² bvo	B
commerciële voorzieningen winkels	n.v.t.	8.700 m² bvo	C
horecavoorziening	1.900	1.900 m² bvo	D
verkooppunt voor motorbrandstoffen	5.000	5.000 m² kavel	E
sportpark (sportvelden)	60.705	60.705 m² kavel	F
maatschappelijke/diverse voorzieningen	57.208	44.006 m² bvo	G
overig (nutsvoorz, slibdepot, natuurbeleving)	11.300	11.300 m² kavel	H

* binnen het maximum van 6.900 woningen voor het hele bestemmingsplan en binnen het maximum van 52.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen voor het hele bestemmingsplan.

Ter toelichting:
A. Betreft de indicatieve oppervlakte van alle woonvelden: deze oppervlakte wordt niet genoemd in de tekst van het bestemmingsplan, maar is afleidbaar uit de bestemmingsplankaart.
B. Oppervlakte uitgeefbaar kantoren wordt niet genoemd in het bestemmingsplan; inschatting op basis van ruimtelijke mogelijkheden. In exploitatieplan is uitgegaan van de omzetting in maatschappelijke voorzieningen.
C. Winkels hebben dubbel ruimtegebruik met wonen.
D. Betreft de indicatieve oppervlakte van de kavel voor de horecavoorziening: deze oppervlakte wordt niet genoemd in de tekst van het bestemmingsplan, maar is afleidbaar uit de bestemmingsplankaart.
E. Betreft de indicatieve oppervlakte van de kavel voor het verkooppunt voor de motorbrandstoffen: deze oppervlakte wordt niet genoemd in de tekst van het bestemmingsplan, maar is afleidbaar uit de bestemmingsplankaart.
F. Betreft de indicatieve oppervlakte van de kavel voor het sportpark: deze oppervlakte wordt niet genoemd in de tekst van het bestemmingsplan, maar is afleidbaar uit de bestemmingsplankaart.
G. Oppervlakte uitgeefbaar maatschappelijke voorzieningen wordt niet genoemd in het bestemmingsplan; inschatting op basis van het exploitatieplan. De oppervlakte in bvo betreft een maximum. Als dit maximum volledig wordt benut dan zal dit ten koste gaan van woningbouwprogramma, maar nog wel binnen de bandbreedte van het bestemmingsplan blijven.
H. Oppervlakte nutsvoorziening wordt niet genoemd in bestemmingsplan; betreft naast de hulpwarmtecentrale, de mogelijkheid van bebouwing in woonvelden. Indicatieve oppervlakte slibdepot wordt niet genoemd in het bestemmingsplan; maar is afleidbaar uit de bestemmingsplankaart. Indicatieve oppervlakte natuurbeleving wordt niet genoemd in bestemmingsplan, maar is afleidbaar uit de bestemmingsplankaart (bvo's staan wel benoemd).
I. In het exploitatieplan is binnen de bandbreedtes van het bestemmingsplan een indicatief programma opgenomen om mee te kunnen rekenen. Een deel van dit programma is voor enkele woonvelden al wel gedetailleerd (de woonvelden 4, 7, 8, 16, 18 en 19).

In de 2^e herziening is sprake van het schrappen van het kantorenprogramma, zoals dat tot en met de 1^e herziening in het exploitatieplan was opgenomen, en het omzetten naar maatschappelijke voorzieningen. De reden hiervan is dat bij de overname van de grondexploitatie in 2012 door de gemeente (van de GEM) is een fors aantal ingrepen doorgevoerd om de gevolgen van de stagnerende woning- en kantorenmarkt op te vangen. Eén van de ingrepen is het schrappen van het kantorenprogramma. In haar kantorenbeleid sluit de gemeente aan bij de beperkte behoefte aan kantoren. Kantoorontwikkeling concentreert zich voornamelijk in de binnenstad en slechts in beperkte mate in de perifere locaties. Het ruimtebeslag voor de kantoorontwikkeling is in de 2^e herziening ingevuld met een maatschappelijk programma.

In de 2^e herziening is verder sprake van een lager programma aan winkelruimte. De reden hiervan is dat op basis van onderzoek (door Droog Trommelen en Partners; 2012) een oppervlakte van 8.700 m² bvo realistisch is gebleken bij een omvang van circa 6.250 woningen. Om die reden is het aantal van 9.700 m² bvo, zoals dat tot en met de eerste herziening in het exploitatieplan was opgenomen, verlaagd.

In de derde herziening is het woningbouwprogramma aangepast aan de uitwerking van veld 17b. Het programma van veld 17 b zoals dit beschreven is in de toelichting op bestemmingsplan (42 grondgebonden kavels en 48 appartementen) is verwekt in het exploitatieplan.

In de vierde herziening is het programma gewijzigd. In veld 11 & 13 en veld 2 komen respectievelijk 6.500 m² en 5.600 m² maatschappelijke voorzieningen te vervallen, terwijl in veld 22 nu het programma is gewijzigd naar 13.000 m² scholen en 6.800 m² diverse voorzieningen. Het woningbouwprogramma in het exploitatieplan is als gevolg van de bestemmingswijziging voor veld 22a aangepast en de 'verplaatsing' van maatschappelijke doeleinden aangepast. In veld 22 komen 86 woningen te vervallen. In veld 2 zuid en veld 11 is het programma voor wat betreft woningen verhoogd met respectievelijk 50 en 41 woningen.

In de 5^e herziening is het programma gewijzigd. Het woningbouwprogramma is voor wat betreft de velden 2 & 3, 11 & 13, 15 3n 18 & 19 gewijzigd. Het betreft verschuivingen tussen categorieën als gevolg van (1) de uitwerkingsplannen voor de velden 13 en 15, (2) aanpassingen in aansluiting op actuele inzichten en marktomstandigheden en (3) het verwerken van gerealiseerde programma-aanpassingen. Per saldo is sprake van een afname van het aantal woningen met 44 stuks.

In de 6^e herziening is het programma aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling cq realisatie. De programmatische wijzigingen zijn in tabel 1 en 2 verwerkt.

In de exploitatieopzet is qua programma ook gerekend met sociale koop- en sociale huurwoningen. Dit is eveneens in tabel 2 aangegeven.

Wat wordt verstaan onder een sociale koop- respectievelijk sociale huurwoning is vastgelegd in artikel 1.1.1 van het Bro en in de definities als opgenomen in deel B van dit exploitatieplan. Zoals daaruit blijkt, is een sociale huurwoning een woning met een maandhuur onder de maximale huursubsidiiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Een sociale koopwoning is een woning met een koopprijs vrij op naam die niet hoger is dan zoals die binnen de regio van het Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN-gebied) is afgesproken.

Het Bro geeft aan dat de koopprijs vrij op naam van een sociale koopwoning ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g van het Besluit beheer sociale huursector (€ 200.000, prijspeil 2011) mag bedragen. Na regionale afstemming daarover mag de gemeenteraad een lagere koopprijs vaststellen. Op grond van bestaande afspraken wordt in het KAN-gebied een maximale koopprijs voor betaalbare koopwoningen gehanteerd van € 172.000 vrij op naam (prijspeil 2011). De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de verordening doelgroepen sociale woningbouw Arnhem, die tot en met de eerste herziening van het exploitatieplan als bijlage 11 in deel B van dit exploitatieplan was opgenomen, besloten dat de te hanteren maximale koopprijs voor een sociale koopwoning wordt gesteld op de regionaal afgesproken prijs van maximaal € 172.000 vrij op naam.

Dit exploitatieplan bevat geen regeling met betrekking tot (collectief) particulier opdrachtgeverschap omdat de gemeente de doelstelling met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap voor het plangebied Schuytgraaf volledig realiseert via haar uitgiftebeleid van bouwka- vels. Een expliciete regeling in het exploitatieplan is daarom niet nodig.

De verschillende woningtypes zijn in de tabellen als volgt aangeduid:

- 1.1: sociale eengezinshuurwoning;
- 1.2: sociaal huurappartement;
- 1.3: sociale eengezinskoopwoning;
- 1.4 sociaal koopappartement;
- 5.1 projectmatige vrije sector rijwoning (huur of koop);
- 5.2 projectmatige vrije sector meer-dan-rij-woning (dit is een geschakelde woning, een twee-onder-een-kap-woning of een vrijstaande woning met minimaal één parkeerplaats op eigen terrein; huur of koop);
- 5.3 projectmatige vrije sector appartement (met minimaal één parkeerplaats op eigen terrein; huur of koop);
- 5.4 vrijstaande woning op een vrije kavel in particulier opdrachtgeverschap.

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.

Tabel 3 geeft aan dat naar huidige verwachting in het bestemmingsplangebied Schuytgraaf 131.611 m² aan andere programma-onderdelen dan woningbouw ("niet-wonen") wordt gerealiseerd. Hiervan is 84.193 m² opgenomen in het exploitatieplan.

	velden								
Locatie	11 & 13	veld 15	veld 17	veld 22	veld 12	sport	planstruct.	divers	totaal
Type									
Scholen (m2 bvo)	0	9.806	0	0	5.800	0	0	0	15.606
Scholen (m2 kavel)	0	0	0	13.000	0	0	0	0	13.000
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 (m2 kavel)	0	0	0	6.800	0	0	0	0	6.800
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	19.800	5.800	60.705	15.100	1.200	131.611
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	19.800	0	19.605	15.100	682	84.193

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

In de tweede herziening van het exploitatieplan is het programma scholen van veld 2 omgezet naar Maatschappelijke voorzieningen omdat er geen reden meer bleek te zijn een derde basisschool te realiseren in Schuytgraaf. Daarom is deze ruimte ingevuld met Maatschappelijke voorzieningen.

2.2 Verdeling van het programma over het bestemmingsplangebied

2.2.1 Verdeling sociale woningbouw

Het sociale woningbouwprogramma wordt gedifferentieerd verdeeld over de verschillende velden. Bij de verdeling in de exploitatieopzet van het sociale woningbouwprogramma over de verschillende typen velden gelden de volgende principes:

- (1) hoe hoger de dichtheid hoe groter het percentage sociale woningbouw;
- (2) hoe dichter bij de maatschappelijke functies hoe groter het percentage sociale woningbouw.

Het aandeel “sociale huur en sociale koop” is in principe als volgt verdeeld:

- a in de buurten met lage dichtheid (Linten) 0% sociaal;
- b in de buurten met gemiddelde dichtheid verder van het wijkcentrum (Kernen in de dorpenzone) 15% sociaal;
- c in de buurten met gemiddelde dichtheid) dichter bij het wijkcentrum (Kernen in de stedelijke zone) 30% sociaal;
- d in de buurten met hoge dichtheid rondom het wijkcentrum (Stedelijk centrum) 50% sociaal.

Het aandeel “sociale huur” is in principe als volgt verdeeld:

- a in de buurten met lage dichtheid (Linten) 0% sociale huur;
- b in de buurten met gemiddelde dichtheid verder van het wijkcentrum (Kernen in de dorpenzone) 0% sociale huur;
- c in de buurten met gemiddelde dichtheid) dichter bij het wijkcentrum (Kernen in de stedelijke zone) 15% sociale huur;
- d in de buurten met hoge dichtheid rondom het wijkcentrum (Stedelijk centrum) 25% sociale huur.

Naast de verdeling in velden, kan ook een verdeling naar stedelijk en dorps karakter van de woonbuurten worden gemaakt. De stedelijke velden zijn alle velden ten oosten van het lineair park waar de hoogspanningsleiding onder de grond ligt. Deze velden vormen de afsluiting van de hoogstedelijke zone van Arnhem-Zuid. Vanuit het stedenbouwkundig ontwerp van Schuytgraaf, geldt dat ten westen hiervan dorpjes uitwaaien richting de Betuwe.

Linten

Omdat de linten vooral bestaan uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, wordt hier in de exploitatieopzet geen sociale woningbouw aangenomen.

Kernen in dorpenzone en stedelijke zone

Voor de kernen die in de dorpenzone liggen geldt dat de dichtheid en de woningtypes zodanig zijn dat er aannames omtrent sociale woningbouw worden gedaan. Echter hierbij ligt de aanname onder het gemiddelde van Schuytgraaf, namelijk op in principe minimaal 15% sociale woningbouw. Voor de kernen in de stedelijke zone is de dichtheid wat hoger en ligt de aanname hoger dan het gemiddelde van Schuytgraaf, namelijk op in principe minimaal 30% sociale woningbouw. Ook geldt voor de kernen in de stedelijke zone de aanname dat in principe minimaal 15% van de woningen als sociale huurwoning wordt gerealiseerd.

Centrumvelden in stedelijke zone

De hoogste dichtheid geldt voor de stedelijke centrumvelden. Deze velden liggen nabij het station en dicht bij het winkelcentrum. Hier zijn veel relatief kleine woningen gepland. Het ac-

cent ligt hier dan ook op het sociale woningbouwprogramma. Aangenomen wordt dat hier minimaal 50% van de woningen als sociale koop- of huurwoningen wordt gerealiseerd en hier in principe minimaal 25% van de woningen als sociale huurwoning wordt gerealiseerd.

Voor de tot het exploitatiegebied behorende (delen van de) velden 4, 7, 8 en 16 (Linten), die in het bestemmingsplan eveneens een eindbestemming hebben gekregen, geldt dat hier uitsluitend vrije sector woningen worden gebouwd. Hier is dus geen sociale woningbouw voorzien.

2.2.2 Verdeling van maatschappelijke en commerciële functies

In het voorgaande is aangegeven dat in de stedelijke zone functies zoals een treinstation en winkelcentrum te vinden zijn. Dit betreft met name veld 15, waarin het wijkwinkelcentrum en tevens het wijkpark zijn opgenomen. Het park is overigens een voorziening in de zin van art. 6.2.5 Bro.

In de velden 11 en 13, die ook in de stedelijke zone liggen, is een mogelijkheid voor kantoren opgenomen. Bij de uitwerking mag dit areaal worden omgezet in maatschappelijke functies, mits wordt aangetoond dat de behoefte aan kantoren ten tijde van de uitwerking niet langer aanwezig is. Gestreefd wordt om dit functies te laten zijn die bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk. De situering van de kantoren wordt ingegeven door: nabijheid van het station, functie als geluidsbuffer en afmaken van de lijn van kantoorbebouwing langs de Burgermeester Matsersingel welke nu van de A325 tot aan de spoorlijn Arnhem-Nijmegen loopt. Buiten de stedelijke zone zijn enkele maatschappelijke wijkcentra opgenomen, brede scholen, een horecavoorziening bij de zandwinplas en een sportcomplex.

2.3 Vertaling naar het programma in het exploitatieplan

Slechts een deel van het programma van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 is opgenomen in het exploitatieplan. In het exploitatieplan is dat deel van het bouwprogramma niet opgenomen waarvoor geldt dat:

- het reeds was gerealiseerd;
- de omgevingsvergunning daarvoor al was verleend op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 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.

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan wordt gerekend met een woningbouwprogramma per veld als opgenomen in tabel 4. Dit woningbouwprogramma is een vertaling van het hiervoor uiteengezette beleid en van gemaakte contractuele afspraken. Zo zijn in het verleden afspraken gemaakt met diverse oorspronkelijke grondeigenaren respectievelijk met de opvolgende rechthebbenden op de grond, waarbij deze grondeigenaren en rechthebbenden de grond hebben verkocht aan de gemeente, in ruil voor een bouwclaim. Een bouwclaim houdt in dat de betreffende verkoper te zijner tijd bouwrijpe kavels voor een specifiek afgesproken bouwprogramma zal aankopen, welk bouwprogramma past in het gemeentelijk beleid.

Tabel 4. (Indicatief) woningbouwprogramma Exploitatieplan Schuytgraaf

											aandeel sociaal
veld		1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal	
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%

Het in tabel 4 aangegeven woningbouwprogramma is nog slechts indicatief voor de globale velden (deels nog uit te werken en deels eindbestemming). Dit betekent dat in de verdere planvorming en uitvoering de aantallen nog kunnen verschuiven. Dit is afhankelijk van factoren als: stedenbouwkundige visievorming per buurt, marktomstandigheden en afzetmogelijkheden. Met de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan, zal ook steeds het bouwprogramma worden geactualiseerd.

Veld 15 heeft in het bestemmingsplan gedeeltelijk een eindbestemming gekregen (in tabel 4 aangeduid met 15EB). Hiervoor geldt ook dat het programma indicatief is.

Voor de velden 18 en 19 geldt de aanname dat (ruim) 42,6% sociale woningbouw (huur plus koop) betreft. Dit lijkt niet voldoende ten opzichte van de principes van 50% “sociale huur en sociale koop” voor een centrumveld. Het is echter wel voldoende, omdat een deel van deze velden geen deel uitmaakt van het exploitatiegebied (wel van het bestemmingsplangebied). Wanneer het programma van de velden 18 en 19 volledig wordt meegeteld, komt het totale aandeel “sociale huur en sociale koop” en het aandeel sociale huur uit boven de gestelde principes. Het aantal woningen voor het deel van de velden 18 en 19 dat binnen het exploitatiegebied ligt, bedraagt 411 woningen.

Behalve het programma is ook de begrenzing van de openbare ruimte en de verkaveling in de velden 18 en 19 indicatief opgenomen. Een en ander is eveneens op de bijlagen 3 en 4 weergegeven.

Voor de velden 4, 7, 8 en 16 geldt dat het in tabel 4 opgenomen woningbouwprogramma aansluit op het vigerende uitwerkingsplan. Ook hier is de begrenzing van de openbare ruimte

en de verkaveling indicatief opgenomen (zie de bijlagen 5 tot en met 8 als opgenomen in deel B van dit exploitatieplan).

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat de intekening van de bebouwing op de kavels (zie de bijlagen 3 tot en met 9), slechts ter illustratie dient, aangezien het exploitatieplan niet regelt waar binnen de kavelgrenzen de bebouwing dient te worden opgericht.

In de tweede herziening is het woningbouwprogramma gewijzigd voor zowel het deel dat niet in het exploitatieplan is opgenomen als voor het deel dat er wel in is opgenomen.

De wijzigingen voor het deel dat niet in het exploitatieplan valt betreffen:

- veld 5: het omzetten van vrije kavels naar twee-onder-één-kapwoningen en naar driekappers;
- daarnaast stond in het moederplan een tabel voor de niet in het exploitatieplan opgenomen gegevens. De actuele gegevens zijn in de tweede herziening verwerkt

De wijzigingen voor het deel dat wel in het exploitatieplan valt betreffen:

- veld 4: een verschuiving in het woningbouwprogramma van categorie 5.2 naar 5.1, en een toename van 2 woningen;
- veld 15: het woningbouwprogramma is aangepast aan de huidige plannen en afspraken met ontwikkelaars;
- veld 17b: gezien de unieke ligging van deze locatie en de mogelijkheid om iets aanvullends op het huidige woningaanbod te ontwikkelen is het programma voor 17b aangepast naar vrije kavels en vrije-sector-appartementen;
- veld 18 en 19: het programma is aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling.

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

In de derde herziening is het woningbouwprogramma van 17b aangepast en middels de gedeeltelijke herziening 2014-01 heeft veld 17b een globale eindbestemming gekregen.

In de vierde herziening het woningbouwprogramma in het exploitatieplan als gevolg van de bestemmingswijziging voor veld 22a aangepast en de 'verplaatsing' van maatschappelijke doeleinden aangepast. Onderstaand zijn de mutaties naar categorie en veld in een overzicht weergegeven.

wijzigingen 4e herziening	1.1	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
2+3 zuid	4	-	-	-	27	8	11	-	50
22 en 24	-8	-2	-2	-	-28	-39	-7	-	-86
11 en 13	8	2	17	-	14	-	-	-	41

In de 5^e herziening is het programma aangepast. Dit heeft verschillende redenen. De wijzigingen betreffen:

- veld 2 en 3: een verschuiving van het appartementenprogramma naar een goedkoper segment;
- veld 15: het programma is aangepast op basis van de (bestemmings)planwijziging (uitwerkingsplan) voor betreffend veld;
- veld 18 en 19: het programma is aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling (op basis van feitelijke realisatie).

Onderstaand zijn de programmatische mutaties getalsmatig in beeld gebracht.

Wijziging 5e herziening	1.1	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
2+3 zuid	-	-	-	66	-	-	-67	-	-1
15 EB/UV	-	-28	-15	8	14	-	-	-	-21
15 EB	-	19	15	-	-3	-	-20	-	11
18 en 19	-	-24	-36	-	71	-10	-34	-	-33

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	1.1.	1.2	1.3	1.4	5.1	5.2	5.3	5.4	totaal
veld									
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.

3 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. De kwalitatieve eisen en regels die hieraan gesteld zijn, worden ook toegelicht.

Het doel van deze omschrijving is tweeledig. Ten eerste geeft het de basis voor het stellen van eisen aan het bouwrijp maken, de nutsvoorzieningen en de aanleg van de openbare ruimte voor alle tot ontwikkeling te brengen gronden (inhoud). Ten tweede geeft het een basis voor het kostenniveau dat wordt gehanteerd in de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

3.2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

3.2.1 Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken omvat de uitvoering van werken en werkzaamheden zoals de sanering van de bodem en/of grondwater, het opsporen en opruimen van niet-gesprongen explosieven, het egaliseren van gronden en de aanleg van bouwwegen en riolering.

In deel B van dit exploitatieplan zijn de werkzaamheden exact opgesomd. Op de in artikel 3 van de regels aangegeven wijze dient de grond bouwrijp te worden gemaakt en dat geldt zowel voor de planstructuur als voor de openbare ruimte in de velden en voor de bouwkavels.

3.2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van nutsvoorzieningen betreft werken en werkzaamheden als de aanleg van kabels en leidingen, het plaatsen van lichtmasten en het plaatsen van brandkranen. Ook hiervoor geldt dat deze in deel B worden gespecificeerd.

3.2.3 Aanleg woonrijp maken (groen en verharding)

Het aanleggen van groen en verharding in de woonvelden zal steeds worden gebaseerd op een stedenbouwkundig plan, passend bij een uitwerkingsplan of een eindbestemming. Het groen en de verharding in de planstructuur is gebaseerd op diverse ontwerpen die al met een eindbestemming op hoofdlijnen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het betreft hier de aanleg van wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, groenvoorzieningen en parken en het aanbrengen van bebording, bebakening en belijning.

Het algemene kwaliteitsniveau van het te realiseren groen en de verharding kan omschreven worden als standaard, zoals dat gebruikelijk is bij de realisering van nieuwe woonwijken in Arnhem. Dit standaard kwaliteitsniveau is ook terug te vinden in de reeds gerealiseerde delen van Schuytgraaf. Voor enkele velden is uitgegaan van een hoogwaardige kwaliteit. Binnen het exploitatieplangebied betreft dit de velden 15, 18 en 19. Achtergrond is de nabijheid tot het winkelcentrum. In Bijlage 10 van deel B zijn de kwaliteiten nader omschreven.

Alle ruimte tussen de velden vormt de planstructuur, met uitzondering van de op Bijlage 2 (Kaart voorgenomen grondgebruik, fasering en koppelingseis spoorzone) illustratief aangegeven functies horecavoorziening, baggerspeciedepot, verkooppunt motorbrandstoffen en sportvelden. Met uitzondering van het in paragraaf 1.3 vermelde perceel grond met de bestemmingen bos, natuur en sport (het perceel AF 351, gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied), een gedeelte van het in het (noord)westen van het plangebied geplande natuurgebied (het gedeeltelijke perceel AF 85) en een deel van het natuur- en recreatiegebied bij de zandwinplas (een gedeelte van het perceel AF 173), zijn al deze gronden buiten de velden reeds in bezit van de gemeente. Omdat de gemeente er van uit gaat dat zelfrealisatie op deze perceelsgedeelten niet aan de orde is en de eigendom zo nodig op basis van onteigening zal worden verkregen, is het stellen van eisen aan de werken en werkzaamheden op deze gronden niet noodzakelijk. Voor verschillende delen van de planstructuur is overigens wel een definitief ontwerp voor de inrichting beschikbaar. Dit betreft de ringwegen inclusief de twee rotondes die in Schuytgraaf zijn gelegen, de watergangen, de bossen, de natte ecologische zone en een deel van de speelplaatsen en hondenuitlaatstroken. Er wordt nog ontworpen aan de droge ecozone, het circuit (vrijliggend voet/fietspad), de parkzones en de overige speelplaatsen en hondenuitlaatstroken. De basiseisen hiervoor zijn verwoord in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

3.3 Stand van de werkzaamheden

3.3.1 Stand van de werkzaamheden in de velden

Voor alle in het bestemmingsplan 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.

Stand van de werkzaamheden in de velden per 1 juli 2008 (zie figuur 3):

- Ten aanzien van de velden die in figuur 3 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 3 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. Deze zijn aan de kostenkant en de opbrengstenkant voor de waarde opgenomen waarvoor deze in verkoop staan.
- In de met geel aangeduide gebieden hebben alleen voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden. Dit betreft het opruimen van het gebied door het weghalen van weggetjes, 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.

3.3.2 Stand van de werkzaamheden in de planstructuur per 1 juli 2008

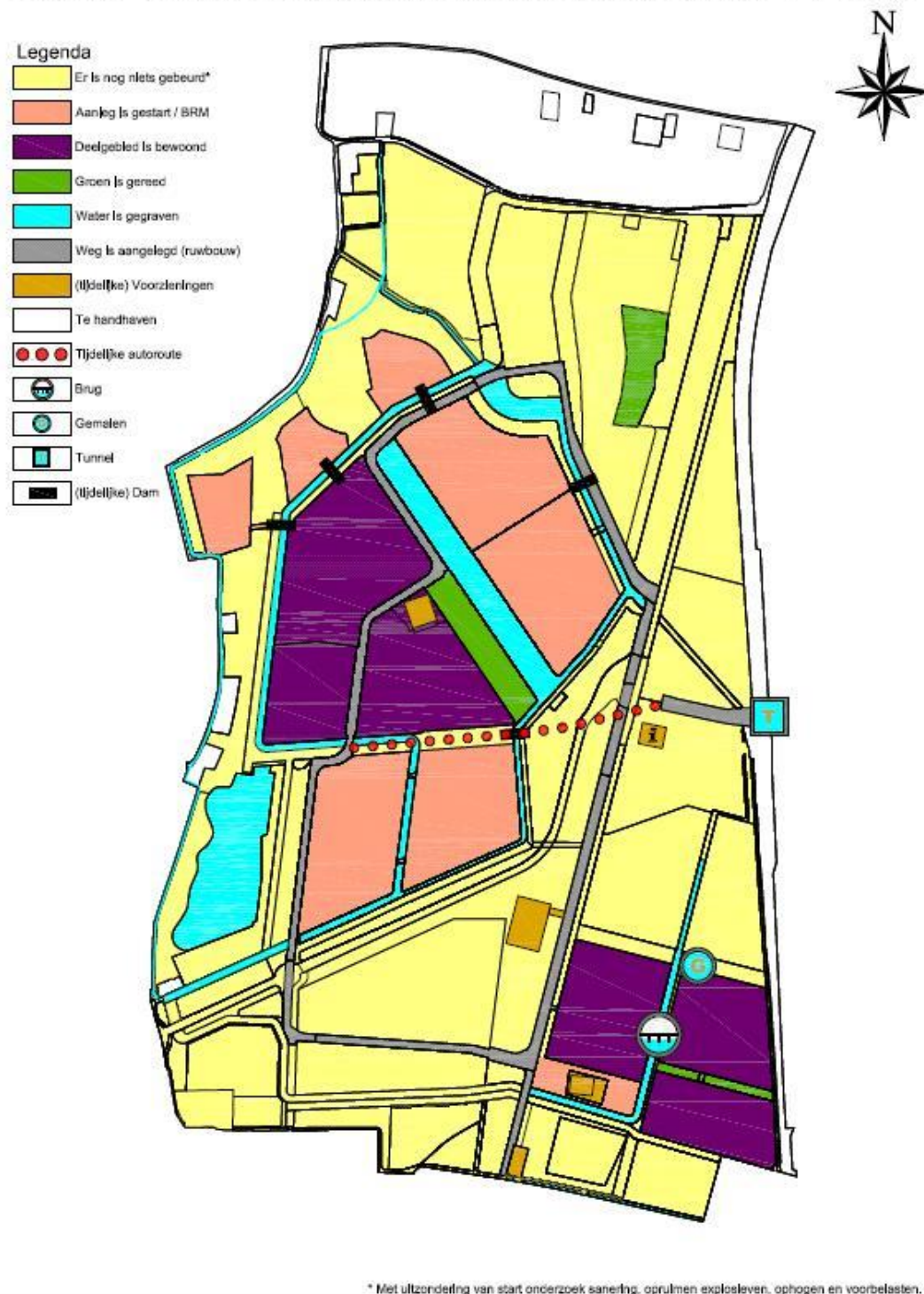
Voor de planstructuur geldt dat deze in het bestemmingsplan is opgenomen als eindbestemming. De realisatie van de planstructuur hoeft dus planologisch nergens op te wachten. Voor de visie op de planstructuur en de omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. De navolgende omschrijving gaat in op hetgeen gereed was per 1 juli 2008 en hetgeen vanaf die datum nog uitgevoerd moet worden. Voor de toelichting op de eisen en regels wordt verwezen naar de paragrafen 3.5 en 3.6.

Per 1 juli 2008 was op hoofdlijnen het volgende uitgevoerd (zie figuur 3):

- 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 bermen 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 (centrum bos) is aangelegd.
- In de gele gebieden hebben alleen voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden. Dit betreft het opruimen van het gebied door het weghalen van weggetjes, begroeiing en opstallen, onderzoek naar en opruimen van explosieven samen met sanering van vervuilingen, ophogen en voorbelasten.
- Voor specifieke elementen geldt:
 - De hoogspanningsleiding is ondergronds gebracht.
 - De autobrug tussen de velden 21 en 25 is gerealiseerd.
 - Het gemaal ten noorden van veld 21 is geplaatst.

- Het informatiecentrum is gerealiseerd; hierbij geldt dat alle kosten die communicatie betreffen en/of samenhangen met het informatiecentrum niet zijn opgenomen in het exploitatieplan.
- In het tijdelijke voorzieningencluster is een Albert Heijn-supermarkt gerealiseerd met de bijbehorende parkeervoorziening; de kosten die zijn gemaakt in verband met het tijdelijk voorzieningencluster (dus ook de uitbreidingen na 1-7-2008), zijn niet opgenomen in het exploitatieplan.
- Ten zuiden van veld 20 ligt de Boerderij de Buitenplaats (de vroegere boerderij De Laar). Dit is een bestaande boerderij en maakt om die reden geen deel uit van het exploitatiegebied. De inrichting van het erf is door de nieuwe eigenaar ter hand genomen. Per 1 juli 2008 werd gewerkt aan het inrichten van de openbare omgeving van de boerderij. Voor zover deze werkzaamheden na 1 juli 2008 hebben plaatsgevonden, zijn de kosten daarvan in het exploitatieplan opgenomen.
- Ten zuiden van de boerderij De Buitenplaats ligt een hulp warmte centrale (HWC). Deze was per 1 juli 2008 in aanbouw. De bouw is voor rekening en risico van de NUON en deze kosten maken daarmee dus geen onderdeel uit van het exploitatieplan.

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



Figuur 3

In de exploitatieopzet zijn de kosten van alle vóór 1 juli 2008 uitgevoerde werkzaamheden niet opgenomen. In de exploitatieopzet zijn alle kosten van de werkzaamheden tussen 1 juli 2008 en 1 januari 2014 apart weergegeven. De kosten vanaf 1 januari 2014 zijn gefaseerd tot het einde van de looptijd van het plan Schuytgraaf. De werkzaamheden die vanaf 1 juli 2008 nog uitgevoerd moe(s)ten worden zijn op hoofdlijnen:

- het afmaken van de ringwegen;
- het aanleggen van het fiets- en voetpadennetwerk;
- het graven van de overige watergangen en het afmaken van alle watergangen (oevers, peil- en circulatieregulerende kunstwerken (stuwen e.d.) en schouwpaden);
- het aanleggen van de resterende bosgebieden;
- het aanleggen van speelvoorzieningen;
- het aanleggen van bruggen;
- het aanleggen van de overige gemalen;
- het aanleggen van de ecozones.

3.3.3 Stand van de werkzaamheden voor bijzondere bestemmingen per 1 juli 2008

De werkzaamheden die vanaf 1 juli 2008 nog uitgevoerd moeten worden zijn op hoofdlijnen:

- het aanleggen van het sportpark;
- het aanleggen van het baggerspeciedepot;
- het bouwrijp maken van de kavel voor de horecavoorziening;
- het bouwrijp maken van de kavel voor het verkooppunt motorbrandstoffen.

3.3.4 Gerealiseerde werkzaamheden van 1 juli 2008 tot 1 januari 2016

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.

3.4 Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die niet alleen voor het plangebied Schuytgraaf zijn bedoeld maar ook voor andere wijken.

De fietstunnels en de autotunnel onder het spoor door moeten als bovenwijkse voorziening worden aangemerkt. Zonder deze tunnels zou Schuytgraaf niet kunnen functioneren. Hiermee zijn profijt en toerekenbaarheid aangetoond. Aangezien de investering ook van belang is voor andere wijken van Arnhem, moet aandacht worden besteed aan de proportionaliteit. Met andere woorden, de mate waarin de kosten van deze bovenwijkse voorzieningen kunnen worden toegerekend aan Schuytgraaf dient te worden onderbouwd. Het plan Schuytgraaf bevat 18% van de woningvoorraad van Arnhem-Zuid. Om die reden wordt 18% van de investeringen in de tunnels toegerekend aan het plangebied Schuytgraaf. Vervolgens dient nog te worden onderscheiden welk deel daarvan dient te worden toegerekend aan het binnen exploitatiegebied gelegen programma. In paragraaf 4.7.1 is de onderbouwing daarvan gegeven. In de tweede herziening is het toegerekende percentage aan kosten voor bovenwijkse voorzieningen gedaald omdat het programma van delen die wel en delen die niet in het exploitatieplan zijn opgenomen in de tweede herziening is gewijzigd. Het komt er op neer dat 50% van het programma is gelegen binnen het exploitatiegebied (ten opzichte van 51% in het exploitatieplan tot en met de eerste herziening): 50% van 18% betekent dan dat per saldo 9,0% van de totale investeringen in de tunnels toegerekend dient te worden aan het binnen het exploitatiegebied gelegen bouwprogramma (de uitgeefbare gronden). De voor de tunnels verkregen subsidies zijn met het zelfde percentage toegerekend.

Als voorbeeld: de fietstunnel Dordrechtweg is geraamd op € 2,60 miljoen¹. Met een toerekening van 9,0% staat als kosten € 0,23 miljoen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Van het rijk wordt € 0,63 miljoen subsidie verwacht. Met een toerekening van 9,0% staat als subsidie € 0,06 miljoen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Per saldo wordt het bouwprogramma in het exploitatiegebied voor € 0,17 miljoen met kosten voor deze voorziening belast.

De verbinding tussen de autotunnel en de westgrens van Schuytgraaf moet ook als bovenwijkse voorziening worden aangemerkt. Deze verbinding kost (als twee-baansweg zonder rotondes) € 1,60 miljoen. Met een toerekening van 9,0% staat als kosten € 0,14 miljoen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. De provincie heeft een subsidie verstrekt van € 1,60

¹ Bedragen zijn afgerond weergegeven. Gedetailleerde bedragen zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

miljoen. Met een toerekening van 9,0% staat als subsidie € 0,14 miljoen in de exploitatieopzet. De kosten zijn dus gelijk aan de subsidie van de provincie waardoor deze kosten per saldo niet via de exploitatiebijdragen worden verhaald.

De rotonde aan de westzijde van Schuytgraaf is aangelegd en betaald door de provincie en de hiervoor gemaakte kosten zijn derhalve niet opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan. Ditzelfde geldt voor het aanbrengen van kabels voor de trolleybussen.

Voor de overige delen van de planstructuur geldt dat deze volledig zijn toe te rekenen aan de wijk Schuytgraaf omdat deze voor wat betreft ligging, aard, omvang en functionaliteit alleen op deze wijk zijn gericht. Dit betreft ook de binnen Schuytgraaf gerealiseerde rotondes. Aangezien alleen het plangebied Schuytgraaf daar profijt van heeft, zijn de kosten volledig toerekenbaar aan het plan Schuytgraaf en is de proportionaliteit 100% voor de totale wijk Schuytgraaf. Ook hierbij moet weer rekening worden gehouden met het feit dat de planstructuur slechts voor een deel kan worden toegerekend aan het binnen het exploitatiegebied gelegen bouwprogramma en voor het andere deel aan de overige gronden binnen het bestemmingsplangebied Schuytgraaf die geen deel uitmaken van het exploitatiegebied. In paragraaf 4.7.1 wordt toegelicht dat deze verdeling respectievelijk 50% en 50% is.

In de toekomst wordt mogelijk een transferium aan de oostkant van het station Arnhem-Zuid gerealiseerd. Als dat inderdaad het geval is, zullen bij een jaarlijkse herziening van het exploitatieplan de kosten daarvan ook nog gedeeltelijk worden toegerekend aan het exploitatiegebied Schuytgraaf.

3.5 Toelichting op eisen aan werken en werkzaamheden

In tegenstelling tot het bestemmingsplan kan het exploitatieplan eisen stellen aan onder meer de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en aan het bouwrijp maken van de grond. Deze eisen zijn onder andere van belang om er voor te zorgen dat particuliere eigenaren die zelf willen realiseren, weten waaraan ze moeten voldoen. Bepaalde eisen kunnen niet alleen betrekking hebben op de openbare ruimte, maar ook op de bouwkvelds zelf.

Naast de algemene omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied gelden specifieke locatie-eisen. Samen vormen zij het kader voor de werken en werkzaamheden die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling en derhalve deel uitmaken van de grondexploitatie. Het gaat daarbij om aanlegkosten en niet om kosten van beheer en onderhoud.

3.5.1 Globale inrichtingseisen voor globale velden

De locatie-eisen zijn nog slechts globaal gedefinieerd voor de velden die op grond van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 nog uit te werken zijn. Ten aanzien van de technische uitvoering van civiele werken zijn eveneens slechts globale inrichtingseisen vastgelegd. In Bijlage 10 van deel B, het juridisch bindend gedeelte van dit exploitatieplan, zijn deze globale eisen opgenomen. Ten aanzien van enkele werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn in artikel 3 van deel B specifieke eisen opgenomen.

Nadere detaillering van deze globale eisen voor een te ontwikkelen veld volgt zodra een uitwerkingsplan is vastgesteld en het exploitatieplan in dat kader wordt herzien. Zo kunnen in de herziening van het exploitatieplan aanvullende eisen voor de inrichting van de ondergrondse en bovengrondse openbare ruimte voor de betreffende veld worden opgenomen. De globale eisen uit bijlage 10 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 de 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 de regels in deel B van dit exploitatieplan is een verbod opgenomen om werken en werkzaamheden uit te voeren, nutsvoorzieningen aan te leggen en de kavels bouwrijp te maken in strijd met de globale inrichtingseisen als hierboven bedoeld. Onder omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders afwijking van dit verbod toestaan. Zo kan via een afwijking een omgevingsvergunning worden verleend om tijdelijke sportfuncties zoals sportvelden aan te leggen in veld 22.

Veld 15 is een uitzondering. Hier hebben delen een globale eindbestemming. Voor dit veld geldt dat de openbare ruimte in eigendom is van de gemeente. De gemeente zal de inrichting hiervan doen realiseren met inachtneming van hetgeen ter zake in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 en in dit exploitatieplan is geregeld. Om die reden is het niet nodig hiervoor ook nog specifieke inrichtingseisen op te nemen in dit exploitatieplan. Op de kaart welke is opgenomen als bijlage 9 is zichtbaar waar de openbare ruimte indicatief voorzien is.

3.5.2 Specifieke inrichtingseisen voor gedetailleerde velden

De velden met een eindbestemming die volledig of gedeeltelijk zijn opgenomen in het exploitatieplan zijn de velden: 4, 7, 8, 15 gedeeltelijk, 16, 18 en 19. Zoals reeds in paragraaf 2.3 is toegelicht, geven de bijlagen 3 tot en met 9 indicatief de begrenzing van de openbare ruimte en de verkaveling binnen de betreffende velden aan.

Voor deze velden geldt dat de openbare ruimte in eigendom is van de gemeente. De gemeente zal de inrichting hiervan doen realiseren (voor zover het inmiddels nog niet is gerealiseerd) met inachtneming van hetgeen ter zake in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 en dit exploitatieplan is geregeld. Om die reden is het niet nodig hiervoor ook nog specifieke inrichtingseisen op te nemen in dit exploitatieplan.

3.6 Uitvoeringseisen

Het is mogelijk om in het exploitatieplan regels te stellen voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels hebben betrekking op het proces en de planning.

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als sprake is van strijd met onder andere de regels van het exploitatieplan. In de regels van het exploitatieplan zijn eisen opgenomen voor de openbare ruimte en de bouwkavels. Dit betekent dat voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning zeker moet zijn gesteld dat de bouwkavels en de openbare ruimte ook gerealiseerd zullen worden conform de eisen van het exploitatieplan.

3.6.1 Proces

Ten aanzien van werken en werkzaamheden geldt dat het verplicht is om deze aan te besteden in overeenstemming met de Europese en de nationale regels.

3.6.2 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 10 opgenomen eisen;
- voor zover het betreft de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige bouwwerken gelegen binnen 300 meter van het spoor (aangegeven op bijlage 2) kunnen omgevingsvergunningen niet eerder worden verleend dan nadat het geluidsscherm langs het spoor is gerealiseerd;
- 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.

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 derde 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.

4 EXPLOITATIEOPZET

In het navolgende komen eerst de uitgangspunten van de exploitatieopzet aan de orde. Daarna volgt een beschrijving per onderdeel van de exploitatieopzet. De exploitatieopzet is opgenomen in hoofdstuk 4 van deel B. De laatste paragraaf gaat over het bepalen van de exploitatiebijdragen.

4.1 Uitgangspunten

4.1.1 Looptijd en kostenverhaal

Omdat de ontwikkeling van de wijk Schuytgraaf al jaren in volle gang is en de benodigde werken en werkzaamheden al deels zijn gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003, is dit een bijzonder exploitatieplan: Schuytgraaf is niet een nog te starten project maar een volop in uitvoering zijnde locatieontwikkeling. Dit brengt met zich mee dat al kosten zijn gemaakt (mede) ten behoeve van het exploitatiegebied die niet kunnen worden verhaald en die dus niet zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Daarbij is de datum van inwerkingtreding van de Wro als uitgangspunt genomen en is op basis van de hierna uiteengezette overwegingen als volgt te werk gegaan.

Met ingang van 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Vanaf deze datum gelden ook nieuwe regels voor het verhalen van kosten. Het Bro bepaalt welke kostensoorten voor verhaal via het exploitatieplan in aanmerking komen. Dit kostenverhaal is gekoppeld aan de kosten die samenhangen met een bestemmingsplan. Voor de gronden gelegen binnen de onderhavige herziening van het bestemmingsplan Schuytgraaf zijn vanaf 1 juli 2008 in het kader van de grondexploitatie allerlei werkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden zijn divers van aard, inhoud en omvang. Aangezien de wetgever geen terugwerkende kracht aan de Wro heeft toegekend, komen de kosten van de werkzaamheden die zijn verricht vóór 1 juli 2008, niet voor verhaal in aanmerking. In de exploitatieopzet van het onderhavige exploitatieplan zijn de kosten opgenomen die vanaf 1 juli 2008 zijn gemaakt. Uiteraard zijn deze kosten alleen maar in de exploitatieopzet verwerkt, voor zover deze behoren tot de kostensoorten als vermeld in het Bro. Daarnaast geldt dat de kosten zijn verwerkt voor zover deze met toepassing van de criteria van artikel 6.13, lid 6 Wro (profijt, causaliteit en proportionaliteit) kunnen worden toegerekend.

Tot de te verhalen kosten behoren ook de kosten die worden gemaakt na de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Ook voor deze kosten geldt dat in de exploitatieopzet alleen maar kosten zijn verwerkt voor zover deze behoren tot de kostensoorten als vermeld in het Bro en voor zover deze met toepassing van de criteria van artikel 6.13, lid 6 Wro (profijt, causaliteit en proportionaliteit) kunnen worden toegerekend.

Het tijdvak van realisatie van de nog uit te voeren onderdelen van dit exploitatieplan bestrijkt vanaf de tweede herziening de jaren 2012 tot en met 2027 (ten opzichte van 2019 tot en met de eerste herziening van het exploitatieplan. In de tweede herziening is de looptijd aanzienlijk verlengd omdat vanwege de gestagneerde woningmarkt een neerwaartse bijstelling is aangenomen van de woningbouwproductie naar 200 woningen per jaar. Uitgangspunt vanaf de tweede herziening is dat per 31 december 2027 het programma en de daarbij behorende werken en werkzaamheden zijn gerealiseerd.

4.1.2 Financiële parameters

De gehanteerde berekeningsmethode van de exploitatieopzet gaat uit van een meerjarige looptijd. Rekening wordt gehouden met kostenstijging, opbrengstenstijging en rentekosten. Met het oog op rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet vanaf 1 januari 2016:

▪ renteparameter:	2,6%	;
▪ inflatieparameter kosten:	2,5%	;
▪ inflatieparameter opbrengsten tot en met 2016:	0,0%	;
▪ inflatieparameter opbrengsten vanaf 2017:	1,0%	

De renteparameter is gebaseerd op het uitgangspunt dat projectfinanciering wordt toegepast. De bestaande financieringsafspraken beslaan niet de volledige looptijd en ook niet het volledige bedrag. Dit is de reden dat voor het exploitatieplan gekozen is voor een theoretische benadering van de rente. De rente op tien-jaar staatslening was per 1 januari 2013 1,6%. Dit is in verband met de langere looptijd en risico-opslagen waarmee financiers rekenen verhoogd met 1%. De rekenrente komt hiermee op 2,6% uit.

In de periode ná 1 januari 2013 heeft het rentepercentage rondom betreffende waarde (1,6% voor tien-jaar staatslening) geschommeld. Dit is de reden dat voor de vierde herziening en deze vijfde herziening het rentepercentage niet is aangepast.

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).

De Inflatiecijfers zijn afgeleid van de consumentenprijsindex (CPI): circa 2% is de gemiddelde inflatie in de laatste vijf jaar. Voor de kosten is een toeslag van 0,5% gerekend omdat gezien de huidige economische ontwikkelingen het erg onzeker is hoe het inflatiepercentage zich gaat ontwikkelen (bij economisch herstel zal de bouw aantrekken met kans op prijsaanpassingen boven inflatieniveau).

Voor de inflatieparameter van de opbrengsten is gerekend met 0% voor de eerste twee jaar, en met 1% daarna, omdat de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt erg onzeker zijn.

Met de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen de parameters worden aangepast en worden ook steeds de werkelijke kosten verwerkt. Als prijspeil voor de ramingen geldt 1 januari 2016. Wanneer het exploitatieplan jaarlijks wordt geactualiseerd zal ook het prijspeil worden aangepast.

4.2 Programma exploitatieopzet

Het exploitatieplan bevat naast velden met een gedetailleerde bestemming ook velden die een globale bestemming hebben (deels nog uit te werken en deels eindbestemming). Het in het exploitatieplan opgenomen programma voor die velden is nog indicatief. Indien voor alle velden een uitwerkingsplan met een verkavelingsplan is vastgesteld of bouwvergunningen zijn verleend, kan het daadwerkelijke programma in het exploitatieplan worden opgenomen. Dit

programma bestaat voornamelijk uit woningen. Daarnaast worden nog commerciële functies (o.a. kantoren en winkels), scholen en sportvelden gerealiseerd.

Het programma van het exploitatiegebied is opgenomen in tabel 5. Hierin zijn aantallen omgerekend naar basiseenheden. Voor het omrekenen van het bouwprogramma naar basiseenheden (art. 6.18 lid 2 Wro), is aangehouden dat elke woning telt als één basiseenheid en 150 m² bvo niet-wonen ook telt als één basiseenheid. Daarnaast is aangehouden dat voor alle commerciële voorzieningen met ondergeschikte bebouwing 150 m² kavel niet-wonen telt als één basiseenheid. Dit is van toepassing op het verkooppunt voor motorbrandstoffen en op de nutsvoorzieningen. Voor de maatschappelijke functies met ondergeschikte bebouwing telt 1.500 m² kavel niet-wonen als één basiseenheid. Dit geldt voor het baggerspeciedepot en de sportvelden

De basiseenheden hebben tot doel, om woningen en niet-woningen te kunnen optellen. De manier waarop het bouwprogramma wordt omgerekend naar basiseenheden heeft geen effect op de verdeling van de kosten over het bouwprogramma, omdat vervolgens de basiseenheden worden vertaald in gewogen basiseenheden. Deze vertaling gaat op basis van de grondprijs. Doel hiervan is dat de verdeling van de kosten over het programma gebeurt naar draagkracht van de verschillende onderdelen van het bouwprogramma. Deze draagkracht wordt bepaald door de grondprijs van die programmaonderdelen. Ofwel een vrijstaande woning met een hoge grondprijs betaalt een hogere bijdrage in de kosten dan een sociale huurwoning met een lage grondprijs. Voor een rekenvoorbeeld met betrekking tot basiseenheden en gewogen basiseenheden wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

In de visie “Waar Schuytgraaf en De Park elkaar ontmoeten” (juni 2010), zijn woningaantallen en oppervlakten voor uitgeefbare grond en openbare ruimte aangegeven die afwijken van de norm. Het programma wat voor de drie zuidelijke velden (23, 26 en 27) geldt krijgt hierdoor een toeslag voor extra uitgeefbaar gebied, ten opzichte van de normatieve kavels². Dit betekent dat de zuidelijke velden gekenmerkt zullen zijn door relatief grote kavels per woning. Om deze toeslag een plek te kunnen geven is hieraan 1 basiseenheid toegekend.

² De kavelgroottes waarmee in de exploitatieopzet wordt gerekend zijn normatief. De gemiddelde werkelijke kavelgrootte kan hiervan afwijken. In hoofdstuk 4 van deel B is de exploitatieopzet opgenomen. Hier staat per woningtype de normatieve kavelgrootte.

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	465	stuks	465	140
Vrije sector meer-dan-rijw oning centrum	20	stuks	20	230
Vrije sector meer-dan-rijw oning kernen	331	stuks	331	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	2.881		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.

4.3 Grondopbrengsten exploitatieopzet

De voor Schuytgraaf geraamde grondopbrengsten zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondprijsbeleid 2011 en zijn conform de grondprijsnota's 2012, 2013 en 2014 niet geïndexeerd. De grondprijzen voor de vrije kavels zijn verlaagd om aan te sluiten bij prijzen voor vrije kavels in de markt zoals die was tegen 1 januari 2013. Daarmee is de prijs gelijkgetrokken met de gemiddelde grondprijs voor Schuytgraaf. De prijs voor de vrije-sector restkavels is bijgesteld op basis van gerealiseerde verkopen. Dit betreft de laatste kavels op velden die rond de tweede herziening reeds enige tijd te koop stonden. De overige grondprijzen zijn als marktconform beoordeeld. De gehanteerde grondprijzen zijn vetgedrukt weergegeven in tabel 6. Toepassing van het grondprijsbeleid op het bouwprogramma van het exploitatieplan, levert een verwachte grondopbrengst op van € 184,5 miljoen (prijspeil 1 januari 2016). Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks, onder andere met het oog op marktontwikkelingen, geactualiseerd.

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 rijwoning centrum	413	115	305,50	35.132,50	14.509.723
Vrije sector rijwoning linten en kernen	465	140	305,50	42.770,00	19.888.050
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	20	230	305,50	70.265,00	1.405.300
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	331	270	305,50	82.485,00	27.302.535
Vrije sector meer-dan-rijwoning 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 incl	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					
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

In de tweede herziening is de grondprijs van de winkels aangepast aan de prijsafspraken die tussen gemeente en ontwikkelende partijen zijn gemaakt.

In het kader van artikel 6.18 van de Wro wordt het begrip gewogen basiseenheden gehanteerd. Een gewogen basiseenheid ontstaat door de grondprijs van één woningtype als standaard te kiezen en de overige types daarin uit te drukken (zie paragraaf 4.4) Voor de exploitatieopzet Schuytgraaf is een rijwoning in de kernen als standaard gekozen. Deze woning krijgt het gewicht 1. De grondprijs van een vrije kavel (particulier opdrachtgeverschap; normkavel) ligt 3,21 keer hoger dan de grondprijs van een kavel voor een standaardwoning, en krijgt daarmee een gewicht van 3,21.

Het aantal gewogen basiseenheden komt uit op 4.314 De start van de bouw van de gewogen basiseenheden is in de tijd uitgezet (tabel 7). Om te komen tot een contante waarde van de gewogen basiseenheden, is rekening gehouden met opbrengstenstijging en rente. Dit levert 4.053 contant gewogen basiseenheden op. Wanneer dit wordt vermenigvuldigd met de grondprijs van de standaardwoning, wordt uitgekomen op de totale contante waarde van de grondopbrengsten van € 173,33 miljoen.

Anders gezegd: de grondopbrengsten van € 184,5 miljoen (prijspeil 1 januari 2016) worden gefaseerd in de tijd ontvangen. Hierdoor is er sprake van opbrengstenstijging (€ 7,55 miljoen). Wanneer hiervan een contante waarde wordt gemaakt (terugrekenen met rente naar 1 januari 2016), ontstaat een contante waarde van € 173,33 miljoen. Wanneer dit gedeeld wordt op de grondwaarde van de standaardwoning, betreft het 4.053 standaardwoningen.

Voor de fasering van de opbrengsten is uitgegaan van het volgende:

- 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.

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 rijwoning centrum	413	35.133	0,82	339
Vrije sector rijwoning linten en kernen	465	42.770	1,00	465
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	20	70.265	1,64	33
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	331	82.485	1,93	638
Vrije sector meer-dan-rijwoning linten	498	90.123	2,11	1.049
Vrije sector appartement met gebouw d parkeren	100	29.360	0,69	69
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	30	37.360	0,87	26
Vrije sector restkavels; appartementen	20	34.250	0,80	16
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel	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	2.881	n.v.t.	nvt	3.849
Overig programma				
Scholen / MFC	65	26.250	0,61	40
Scholen 22a	87	26.250	0,61	53
Natuurbeleving (m2 bvo)	1	26.250	0,61	0
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	33	75.000	1,75	58
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bvo)	57	26.250	0,61	35
Diverse voorzieningen	45	26.250	0,61	28
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	384	n.v.t.	nvt	465
Totaal	3.265			4.314

4.4 Rekenvoorbeeld basiseenheden en gewogen basiseenheden

In tabel 8 wordt aan de hand van een rekenvoorbeeld aangegeven hoe in Afdeling 6.4 van de Wro wordt omgegaan met basiseenheden en gewogen basiseenheden. In het eerste deel wordt 150 m² bvo kantoor omgerekend naar 1 basiseenheid. In het tweede deel wordt 150 m² bvo kantoor omgerekend naar 2 basiseenheden. De rekenvoorbeelden tonen aan dat het aantal gewogen basiseenheden gelijk is, omdat gewogen wordt op basis van de grondprijs.

De rekenvoorbeelden laten ook zien hoe de exploitatiebijdrage wordt bepaald:

- De kolom 'exploitatiebijdrage A' gaat ervan uit dat € 227.500 toerekenbare kosten zijn. Wanneer dit bedrag wordt gedeeld door het aantal gewogen basiseenheden (te weten 4,6), ontstaat de conclusie dat elke gewogen basiseenheid € 50.000 (afgerond) moet bijdragen. Voor bijvoorbeeld de vrijstaande koopwoning komt dit uit op € 100.000.
- De kolom 'exploitatiebijdrage B' gaat ervan uit dat € 182.000 toerekenbare kosten zijn. Wanneer dit bedrag wordt gedeeld door het aantal gewogen basiseenheden (te weten 4,6), ontstaat de conclusie dat elke gewogen basiseenheid € 40.000 (afgerond) moet bijdragen. Voor bijvoorbeeld de vrijstaande koopwoning komt dit uit op € 80.000.
- Zonder het begrip basiseenheden te gebruiken kan dezelfde conclusie worden getrokken. De vrijstaande koopwoning moet haar grondprijs (€ 100.000) vermenigvuldigd met de verhouding tussen de verhaalbare kosten (€ 182.000) en de totale grondprijs (€ 227.000); 80% betalen.

Tabel 8. Rekenvoorbeeld basiseenheden en gewogen basiseenheden

Deel	type	aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs (€)	gewogen basiseenheid	Exploitatiebijdrage A (€)	Exploitatiebijdrage B (€)
1	sociale huur	1	stuk	1,0	25.000	0,5	25.000	20.000
	koop rij	1	stuk	1,0	50.000	1,0	50.000	40.000
	koop vrijstaand	1	stuk	1,0	100.000	2,0	100.000	80.000
	kantoor	150	m2 bvo	1,0	52.500	1,1	52.500	42.000
	totaal	nvt	nvt	4,0	227.500	4,6	227.500	182.000

Deel	type	aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs (€)	gewogen basiseenheid	Exploitatiebijdrage A (€)	Exploitatiebijdrage B (€)
2	sociale huur	1	stuk	1,0	25.000	0,5	25.000	20.000
	koop rij	1	stuk	1,0	50.000	1,0	50.000	40.000
	koop vrijstaand	1	stuk	1,0	100.000	2,0	100.000	80.000
	kantoor	150	m2 bvo	2,0	52.500	1,1	52.500	42.000
	Totaal	nvt	nvt	5,0	227.500	4,6	227.500	182.000

4.5 Kosten voor zowel velden als planstructuur

4.5.1 Plankosten

Voor de plankosten is de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van januari 2010, toegepast. Deze plankostenscan is ingevuld voor het gehele exploitatiegebied (velden en planstructuur). Het ingevulde model van deze ministeriële regeling is als bijlage 12 in deel B van dit exploitatieplan opgenomen. De plankostenscan betreft een regeling die tot op heden niet in werking is getreden. Indien bij inwerkingtreding de regeling wordt aangepast, zal na vaststelling van het exploitatieplan bij de eerstvolgende herziening van het hiervan deze nieuwe regeling worden gehanteerd.

Een belangrijk invulveld in de plankostenscan is de som van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Dit is € 38,96 miljoen voor de velden die zijn opgenomen in het exploitatieplan en € 26,64 miljoen voor het toegerekende deel planstructuur (inclusief grondwerk, flora en fauna compensatie en zandwinning); beide getallen op prijspeil 1-1-2011. Hier zijn alleen de kosten gehanteerd die in het exploitatieplan als verhaalbare kosten gelden. De voor 1 juli 2008 gemaakte kosten zijn dus niet meegenomen: voor de planstructuur is 50% van de totale kosten gehanteerd, zoals toegelicht in paragraaf 3.4 (zie ook hierna in paragraaf 4.7.1).

De plankostenscan is aangepast in verband met de programmatische aanpassingen en komt uit op € 21.087.780,- per 1 januari 2011. De looptijd van het exploitatieplan is 19,5 jaar (1-7-2008 tot 31-12-2027). Hiervan is per 1 januari 2015 reeds 7,5 jaar voorbij. Dit betekent dat 7,5/19,5^e deel is toegewezen aan de boekwaarde (€ 8.110.685,-). Het restant is vervolgens geïndexeerd met 5 jaar 2% in verband met de kostenstijging van 1 januari 2011 tot 1 januari 2016. Hiermee kosten de totale plankosten uit op € 22.438.447,-.

Dit betreft de plankosten behorende bij het bouw- en woonrijp maken van zowel de velden als de planstructuur. Op hoofdlijnen betreft het de volgende kosten:

- kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied of het toetsen door de gemeente van dit type ruimtelijke plannen;
- kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht verband houdend met de aanleg van openbare voorzieningen en werken in het exploitatieplan;
- overige kosten van door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de aanleg van voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden van het exploitatiegebied.

4.5.2 Planschade en contourenbeperking

De planschadekosten binnen het exploitatiegebied zijn op basis van een uitgevoerde risico-analyse geraamd op € 200.000 op prijspeil 1 januari 2011. Daarnaast is een post opgenomen voor maatregelen en plannen voor het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren zoals bedoeld in artikel 6.2.4, sub d Bro. Dit betreft € 75.000 op prijspeil 1 januari 2011.

Het totaal is € 275.000 op prijspeil 1 januari 2011. Er is een boekwaarde van € 42.500. Het totaal is exclusief boekwaarde geïndexeerd met 2 jaar 2% in verband met de kostenstijging van 1 januari 2011 naar 1 januari 2014. Hiermee komen de totale kosten voor planschade en contourenbeperking uit op € 289.231,- op prijspeil 1 januari 2014.

4.5.3 Spoorzone en provinciale weg

De totale raming voor de werkzaamheden in de spoorzone komt uit op € 20,62 miljoen. De aanleg van de verbinding van het spoorviaduct naar de westgrens van Schuytgraaf (N837) komt uit op € 1,60 miljoen. Samen is dit € 22,22 miljoen op prijspeil 1-1-2011. Hierop zijn de gemaakte kosten voor 1-7-2008 in mindering gebracht en is per post het toerekeningspercentage toegepast. Vervolgens is het totaal geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2016 wat uit komt op € 1,89 miljoen.

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
geluidsscherm ten zuiden van station	750.274	750.274	0,0%	0
geluidsscherm bij station	273.606	0	100,0%	273.606
geluidsscherm 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

Over de toerekening van de onderdelen kan het volgende worden gemeld:

- De fietstunnels en de autotunnel onder het spoor door moeten als bovenwijkse voorziening worden aangemerkt. Zonder deze tunnels zou Schuytgraaf niet kunnen functioneren. Hiermee zijn profijt en toerekenbaarheid aangetoond. Aangezien de investering ook belang heeft voor andere wijken van Arnhem, moet aandacht besteed worden aan de proportionaliteit. Het plan Schuytgraaf bevat 18% van de woningvoorraad van Arnhem-Zuid. Hiermee wordt 18% van de investeringen in de tunnels toegerekend aan Schuytgraaf. Vervolgens wordt hiervan 50% toegerekend aan het Exploitatieplan Schuytgraaf (zie ook de paragrafen 3.4 en 4.7.1). Per saldo wordt daarmee 9,0% van de investeringen in de tunnels toegerekend aan het Exploitatieplan Schuytgraaf.
- Kosten die met het station samenhangen zijn op dezelfde wijze benaderd. Dit zelfde geldt voor de N837.
- Het geluidsscherm bij het station en ten noorden van het station is 100% toegerekend, omdat deze bedoeld zijn voor de velden 15, 13, 11 en 6, welke onderdeel uitmaken van het exploitatieplangebied.
- De totale kosten voor de in de voorgaande drie punten beschreven onderdelen (geluidsschermen, tunnels, stationsvoorzieningen en de N837) bedragen € 16,49 miljoen. Hiervan is € 1,46 miljoen in het exploitatieplan opgenomen (door toepassing van de verschillende percentages). Per saldo betekent dit dat van de genoemde posten 8,8% in het exploitatieplan is opgenomen. Dit percentage is vervolgens toegepast op de posten inbrengwaarde en opruimen explosieven.

De werkzaamheden in de spoorzone worden grotendeels gesubsidieerd. De bijdrage van de gemeente, het rijk, NS en het waterschap komen tezamen uit op € 14,97 miljoen. Voor de toerekening zijn dezelfde percentages gehanteerd als voor de betreffende kosten. Hiermee is in totaal € 1,44 miljoen aan subsidies opgenomen in het exploitatieplan. Dit bedrag geldt zowel op prijspeil 1-1-2011 als op prijspeil 1-1-2016, omdat subsidies niet worden geïndexeerd.

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 Dordrecht w eg	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

4.5.4 Overige subsidies

Het ministerie van BZ (en voorheen LNV) geeft subsidie voor het opruimen van explosieven (uit de WOII). Deze subsidie wordt geraamd op 75% van de kosten. Het totaal voor subsidie in het exploitatieplan (dus 75% van de kosten die in het exploitatieplan zijn opgenomen) komt uit op € 0,95 miljoen. Het waterschap draagt bij in de aanlegkosten van de watergangen. Hiervan is 50% toegedeeld aan het exploitatieplangebied. Dit is € 0,61 miljoen. Dit bedrag geldt zowel op prijspeil 1-1-2011 als op prijspeil 1-1-2016, omdat subsidies niet worden geïndexeerd.

4.6 Kosten binnen de velden

De nog te maken kosten binnen de velden worden voor 100% toegerekend aan het exploitatiegebied. Voor alle kosten die in de velden worden gemaakt, geldt dat alleen het betreffende veld daarvan profijt heeft, dat de relatie tussen de kosten en het veld causaal is, en dat de kosten volledig toerekenbaar zijn aan het veld. Hiermee is de proportionaliteit ook 100%. Voor de gronden buiten de velden geldt dat deze behoren tot de planstructuur waarvoor de kosten worden toegerekend op een andere wijze (zie hiervoor paragraaf 4.7). In deze benadering zijn voor de velden 18 en 19 alleen de gronden betrokken die onderdeel uitmaken van het exploitatieplan. Dit betreft circa 65% van de totale velden 18 en 19.

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 (inbrengwaarde)	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

De totale kosten binnen de velden bedragen € 78,27 miljoen. Hierop worden de gemaakte kosten per 1 juli 2008 in mindering gebracht. Dit is € 8,13 miljoen. De kosten voor de velden die in het exploitatieplan zijn opgenomen komen hiermee uit op € 70,15 miljoen. Inclusief indexering is dit op prijspeil 1-1-2016 een bedrag van € 73,41 miljoen.

Zoals hiervoor al is opgemerkt, zijn in de exploitatieopzet alle kosten die zijn gemaakt vóór 1 juli 2008 niet meegenomen. Deze kosten vormen dus geen onderdeel van de exploitatieopzet.

In het navolgende worden de verschillende kostenposten nader toegelicht uitgaande van prijspeil 1 januari 2011; de indexering heeft hierna plaatsgevonden, zoals weergegeven in tabel 11. Hierbij wordt ook de onderverdeling in globale velden en gedetailleerde velden aangegeven. Dit wordt gedaan omdat kosten voor gedetailleerde velden concreter zijn berekend. Het totale oppervlak van de globale velden is 83,4 hectare. Het totale oppervlak van de gedetailleerde velden is 13,8 hectare.

Globaal:

- veld 15 is globaal, en heeft deels een eindbestemming en deels een uit te werken bestemming;
- veld 17b is globaal en heeft een eindbestemming;
- de overige globale velden hebben volledig een uit te werken bestemming; dit betreft de velden 1, 2, 3, 6, 11, 13, 22, 23, 24 26 en 27;
- Veld 22a is globaal en heeft een eindbestemming.

Gedetailleerd:

- bouwkavels in de velden 7, 8 en 16 (openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplan);
- geheel veld 4
- velden 18 en 19, met uitzondering van de bouwblokken die niet zijn opgenomen in het exploitatieplan.

4.6.1 Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro)

De meeste gronden in het exploitatiegebied zijn verworven door de gemeente. De prijs waarvoor de gemeente de gronden heeft verworven is niet van belang. In de wet is namelijk vastgelegd dat een raming van de inbrengwaarde dient te worden opgenomen. Dit is de

getaxeerde waarde van de betreffende gronden. Op basis van een onafhankelijke taxatie en de op 29 december 2010 door de Rechtbank Arnhem gewezen vonnissen inzake vaststelling van de onteigeningsschadeloosstelling, is in de exploitatieopzet uitgegaan van het volgende:

- De gronden die zijn onteigend (dit betreft enkel onbebouwde gronden) en waarvoor de onteigeningsschadeloosstelling op 29 december 2010 door de rechtbank is vastgesteld, zijn opgenomen tegen de complexwaarde van € 27,50 per m². Ook is de in rechte vastgestelde deskundigenkostenvergoeding en de overige door de gemeente aan de onteigende te betalen vergoedingen (kosten van juridische bijstand en het vast recht) in de exploitatieopzet opgenomen;
- De reeds eerder verworven gronden evenals de gronden die de gemeente niet beoogt te verwerven (zoals toegelicht in paragraaf 1.3) zijn opgenomen tegen de in de onteigeningsprocedure vastgestelde complexwaarde van € 27,50 per m². Voor de niet te verwerven gronden gaat het enkel om onbebouwde gronden. Voor de in het verleden verworven gronden, gaat het echter ook om bebouwde gronden, waaronder begrepen agrarische bedrijven waarvan de bebouwing inmiddels is gesloopt. Omdat het erg lastig is per heden de actuele waarde van deze inmiddels niet meer bestaande objecten vast te stellen (dat zou met een taxatie op reconstructiebasis moeten gebeuren), is daar van afgezien en is voor al deze objecten de complexwaarde van € 27,50 per m² gehanteerd. Dat betekent dat voor deze objecten (circa acht in totaal) in het exploitatieplan is gerekend met een lagere inbrengwaarde dan op reconstructiebasis zou zijn toegestaan;
- De overige gronden van derden die de gemeente ook nog beoogt te verwerven, zijn per perceel getaxeerd, op basis van de complexwaarde benadering waarbij opstallen met bijbehorend erf individueel zijn getaxeerd; voor de onbebouwde gronden is de in de onteigeningsprocedure vastgestelde complexwaarde van € 27,50 per m² gehanteerd;
- De kavels die al geheel bouwrijp zijn en in de verkoop staan in de velden 7, 8 en 16 zijn in het moederplan opgenomen tegen de verkoopprijs die overeenstemt met het door de gemeente voor Schuytgraaf vastgestelde marktconforme grondprijsbeleid. Het betreft 1,3 hectare. De reden dat deze gronden deel uitmaken van het exploitatiegebied, is dat er nog geen omgevingsvergunning voor is aangevraagd/verleend voordat het ontwerp van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 en bijbehorend exploitatieplan ter inzage zijn gelegd dan wel dat de reeds bestaande bouwmogelijkheid niet ongewijzigd is overgenomen in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011. Bij de tweede herziening bleken de verkoopprijzen lager te zijn uitgevallen, zodat de inbrengwaarden op die lagere verkoopprijzen zijn aangepast.

Op basis van bovenstaande komt de totale inbrengwaarde voor de velden uit op € 30,08 miljoen. Dit heeft voor € 22,96 miljoen betrekking op de globale velden en voor € 7,11 miljoen betrekking op de gedetailleerde velden (waarvan € 3,64 miljoen bestaat uit kavels die op 1-1-2011 bouwrijp in verkoop stonden). Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. De rente over de inbrengwaarde in 2011 is gebaseerd op 2,76% voor 2011, 1,69% voor 2012, 2,06% voor 2013, 2,16% voor 2014 en 2,49% voor 2015. Deze rente wordt ook betrokken in de aftrek van de inbrengwaarde bij de betaling van de exploitatiebijdrage.

4.6.2 Voorbereidende werkzaamheden

Onder voorbereidende werkzaamheden zijn de onderzoekskosten opgenomen met betrekking tot archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en bodemsanering, het opruimen van explosieven en het uitvoeren van grondwerk.

Bij de realisatie van de totale woonwijk Schuytgraaf zijn de voorbereidende werkzaamheden zodanig georganiseerd, dat geen onderscheid wordt gemaakt tussen planstructuur en specifieke velden. Deze kosten zijn in het exploitatieplan als volgt benaderd. De totale kosten voor heel Schuytgraaf, gedeeld door het oppervlak van heel Schuytgraaf, geeft de gemiddelde kosten per m². Dit is als kostenraming aangehouden. Vervolgens is de aanname gedaan dat zowel in het exploitatiegebied als in het “gerealiseerde” deel van Schuytgraaf de verhouding tussen gemaakte kosten en totale kosten gelijk is.

Dit sluit aan op artikel 6.2.4 Bro (a) en (b):

(a) de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;

(b) de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven.

Archeologie:

De kosten van archeologie zijn geraamd op € 1,00 per m². Dit komt voor de velden in het exploitatiegebied uit op € 0,96 miljoen. Hiervan is 84% reeds gemaakt per 1 juli 2008 (€ 0,81 miljoen). In de exploitatieopzet is derhalve € 0,15 miljoen opgenomen. Dit betreft voor € 0,13 miljoen de globale velden en voor € 0,02 miljoen de gedetailleerde velden.

Bodemsanering

De kosten van bodemsanering zijn geraamd op € 1,00 per m². Dit komt voor de velden in het exploitatiegebied uit op € 0,96 miljoen. Hiervan is 72% reeds gemaakt per 1 juli 2008 (€ 0,69 miljoen). In de exploitatieopzet is derhalve € 0,27 miljoen opgenomen. Dit betreft voor € 0,24 miljoen de globale velden en voor € 0,04 miljoen de gedetailleerde velden (verschil door afronding).

Opsporen en opruimen explosieven WOII

De kosten voor het opruimen van explosieven zijn geraamd op € 2,50 per m². Dit komt voor de velden in het exploitatiegebied uit op € 2,40 miljoen. Hiervan is 72% reeds gemaakt per 1 juli 2008 (€ 1,72 miljoen). In de exploitatieopzet is derhalve € 0,69 miljoen opgenomen. Dit betreft voor € 0,59 miljoen de globale velden en voor € 0,10 miljoen de gedetailleerde velden. Het betreft een bruto bedrag. De verwachte subsidie is elders in de exploitatieopzet opgenomen.

Zandwinning en zandaankoop

De kosten voor zandwinning en zandaankoop zijn geraamd op € 2,20 per m². Dit komt voor de velden in het exploitatiegebied uit op € 2,11 miljoen. Hiervan is 34% reeds gemaakt per 1 juli 2008 (€ 0,72 miljoen). In de exploitatieopzet is derhalve € 1,39 miljoen opgenomen. Dit betreft voor € 1,21 miljoen de globale velden en voor € 0,18 miljoen de gedetailleerde velden. Het betreft een bruto bedrag.

Grondwerk

Voor grondwerk is € 6,00 per m² gehanteerd. Dit komt uit op € 5,76 miljoen. Hiervan is 53% reeds gemaakt per 1 juli 2008 (€ 3,05 miljoen). In de exploitatieopzet is derhalve € 2,71 miljoen opgenomen. Dit betreft voor € 2,35 miljoen de globale velden en voor € 0,36 miljoen de gedetailleerde velden.

Het grondwerk betreft de volgende onderdelen:

- Zettingsversnellende maatregelen;
- Ontgraven, afvoeren en verwerken teelaarde en bruine aarde;
- Ontgraven, afvoeren en verwerken onrijpe klei;
- Inrichtingskosten en opheffingskosten gronddepot;
- Voorbelasting velden;
- Aanpassen van bestaande kabels- en leidingen.

4.6.3 Bouw- en woonrijp maken

Het totaal voor bouw en woonrijp maken in de velden is € 36,00 miljoen (tabel 11). Hiervan is 3% reeds gemaakt per 1 juli 2008 (€ 1,13 miljoen). In de exploitatieopzet is derhalve € 34,87 miljoen opgenomen. Dit betreft voor € 29,16 miljoen de globale velden en voor € 5,71 miljoen de gedetailleerde velden.

Globale velden:

Voor de aanleg van voorzieningen in de globale velden is uitgegaan van € 35,50 per m² veldoppervlak. Dit bedrag is gebaseerd op reeds gerealiseerde velden en kengetallen. De aanleg van voorzieningen omvat de kostenposten als vermeld in artikel 6.2.4 Bro (c) en 6.2.5 Bro. Voor het exploitatiegebied komt het totaal voor bouw- en woonrijp maken in de globale velden uit op € 29,60 miljoen. Hiervan is € 0,44 miljoen reeds gemaakt per 1 juli 2008. In de exploitatieopzet is derhalve € 29,16 miljoen opgenomen.

Gedetailleerde velden:

Voor de aanleg van voorzieningen in de gedetailleerde velden 4, 18 en 19 is uitgegaan van de inrichting zoals die is opgenomen in de respectievelijke bijlagen 5, 3 en 4 in deel B. De raming voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken van veld 4 komt gemiddeld uit op circa € 38,00 per m² veldoppervlak. De raming voor het bouw- en woonrijp maken van de velden 18 en 19 komt gemiddeld uit op circa € 55,00 per m². Deze laatste prijs is relatief hoog, en wordt veroorzaakt door een relatief groot aandeel openbare ruimte (samenhangend met een hoge woningdichtheid, waarvan een groot aandeel sociale woningbouw en hoge kwaliteit).

Voor de bouwkavels in de velden 7, 8 en 16 geldt dat de openbare ruimte reeds is gerealiseerd en ook geen onderdeel uit maakt van het exploitatiegebied, met uitzondering van de speelvoorziening nabij de bouwkavels in veld 16. De aanlegkosten van de speelvoorziening zijn geraamd op € 36.000. Van deze kosten is 13% (23 woningen in exploitatiegebied ten opzichten van 183 woningen in het totale veld) opgenomen in het exploitatieplan. Daarnaast is AF 347 opgenomen bij de gedetailleerde velden, omdat voor dit perceel een directe bouwtitel geldt voor één woning. De raming voor bouw- en woonrijp maken komt uit op € 9.612.

Voor het exploitatiegebied komen de totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken in de gedetailleerde velden 4, 18 en 19, inclusief de speelvoorziening in veld 16 en de kosten voor AF 347, uit op € 6,40 miljoen. Hiervan is € 0,69 miljoen reeds gemaakt per 1 juli 2008. In de exploitatieopzet is derhalve € 5,71 miljoen opgenomen.

Toelichting:

Artikel 6.2.4 Bro (c) betreft de verhaalbaarheid van de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied. In artikel 6.2.5 bevat de volgende opsomming:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Voor de rekentechnische uitgangspunten van de raming van de kosten wordt verwezen naar onderstaande toelichting. Daarnaast geldt voor alle kostenramingen dat deze passen binnen de kaders van de globale inrichtingseisen als opgenomen in bijlage 10 en binnen de kaders van de vastgestelde stedenbouwkundige plannen. In het exploitatieplan zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd.

Riolering en infiltratie

- In alle velden is een DWA-systeem met de bijbehorende huisaansluitingen opgenomen;
- Voor de afvoer van regenwater is rekening gehouden met bodempassages, grijsgoten en lijngoten. Tevens is een stelpost opgenomen voor bijzondere voorzieningen zoals lamellenfilters en grondkeringen.

Verharding

- De kosten zijn bepaald voor drie wegtypen. Dit betreft eenrichtingsweg (3,5 m), woonstraat (4,5 m) en buurtontsluitingsweg (5,5 m). Op basis van het bijbehorende profiel zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van deze wegtypen geraamd. Voor de velden is vervolgens uitgegaan van 30% eenrichtingsweg, 60% woonstraat en 10% buurtontsluitingsweg;
- Voor parkeerplaatsen is uitgegaan van aanliggende parkeerplaatsen;
- Voet/fietspaden zijn een combinatie van 50% aanliggend voetpad (verzwaard), 20% vrijliggend voetpad en 30% vrijliggend fietspad;
- Voor de aanleg van verkeersgeleidingsvoorzieningen, zoals drempels en de aanleg van inritbanden is een toeslag gerekend
- Bij de uitwerking van de velden worden de kosten van wegen, paden en parkeerplaatsen bepaald aan de hand van het ontwerp voor de openbare ruimte.
- Voor bouwwegen is uitgegaan van betonplaten.

Groen

- Per vierkante meter is in de uit te werken velden één prijs aangehouden voor de aanleg van groenvoorzieningen (inclusief bomen en hagen). Vanaf het uitwerkingsplan, dat mede gebaseerd zal zijn op een beeldkwaliteitplan, wordt de prijs bijgesteld op basis van het ontwerp;
- Voor de schouwpaden is in alle velden dezelfde prijs aangehouden;
- Voor straatmeubilair is een stelpost per veld opgenomen;
- In elk veld is ten minste één speelplek voor kinderen van 0-6 jaar opgenomen. Voor de grotere velden zijn twee speelplekken opgenomen.

Nutsvoorzieningen

- De plaatsing van lichtmasten is conform de globale inrichtingseisen voor de nog uit te werken velden en het ontwerp van de openbare ruimte voor de velden met een eindbestemming;
- Het aantal brandkranen is bepaald door uit te gaan van 3 brandkranen per hectare in de velden.

Extra kwaliteit

- Voor veld 15 is een stelpost opgenomen voor extra kwaliteit (met name van verhardingsmaterialen) in het centrumgebied. Het betreft hier een meerprijs boven de algemene prijs voor groen en verharding.

Tijdelijke voorzieningen en tijdelijk beheer

- Er is 2% voor tijdelijke voorzieningen en 1% voor tijdelijk beheer gerekend over de kosten bouw- en woonrijp maken.

4.7 Kosten planstructuur

4.7.1 Toerekening en totale kosten

Aangezien de planstructuur wordt aangelegd voor geheel Schuytgraaf en het kosten buiten de velden betreft, wordt slechts een deel van kosten voor de planstructuur toegerekend aan het exploitatiegebied.

Het oppervlak van de velden binnen het exploitatieplan is 97 hectare. Het oppervlak van de velden buiten het exploitatieplan is 97 hectare. Hiermee ligt 50% van de velden binnen het exploitatiegebied. Dit percentage kan een manier zijn om te komen tot toerekening.

Een alternatief is om niet uit te gaan van oppervlakten, maar om uit te gaan van wat er wordt gebouwd. Een gebied met veel rijwoningen geeft immers veel meer gebruikers van de planstructuur, dan een gebied met vrije kavels. Voor het woningbouwprogramma geldt het volgende: van het totale programma van 6.117 woningen liggen er 2.880 in het exploitatiegebied. Dit is afgerond 47%. Echter wanneer alleen gekeken wordt naar woningen, wordt het gebruik van de planstructuur door de andere functies (scholen, kantoren, enzovoort) niet meegenomen.

Wanneer elke woning als 1 telt, elke gebouwde niet-woningbouw functie per 150 m² bvo als 1 telt, elke overwegend niet-bebouwde commerciële functie per 150 m² kavel als 1 telt en elke overwegend niet-bebouwde maatschappelijk functie per 1.500 m² kavel als 1 telt, ontstaat het volgende beeld: van het totale programma van 6.580 woningequivalenten liggen er 3.274 (exclusief “toeslag zuidelijke velden”) in het exploitatiegebied (zie ook paragraaf 4.2). Dit is afgerond op hele procenten 50%.

Het is niet logisch om proportionaliteit te benaderen op basis van grondprijzen, omdat dit niet veel zegt over de impact van de functie. Het aantal gewogen basiseenheden kan niet worden gebruikt, omdat de opbrengst van grond niets zegt over de mate van gebruik van de planstructuur. Oftewel, de bewoners van een vrijstaande woningen (hoge opbrengst van grond) gebruiken de planstructuur niet meer dan de bewoners van een sociale rijwoning (lage opbrengst van grond).

Geconcludeerd wordt dat de verschillende benaderingen dicht bij elkaar liggen (50%, 47% en 50%). De keuze voor een benadering die alle functies betreft past het best bij het detailniveau van Schuytgraaf. Dit betekent een toerekening van 50%.

In de kostenraming van de planstructuur zijn ook de gronden meegenomen die bestemd zijn voor een baggerspeciedepot, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ten westen van veld 22, een horecavoorziening ten zuidwesten van veld 17b en sportvelden in het zuidwesten van het plangebied. Tezamen is dit circa 8 hectare.

De nog te realiseren kosten zijn uitgesplitst in de navolgende tabel. Hierin is zichtbaar dat de totale kosten voor de planstructuur € 126,05 miljoen bedragen. Het totale oppervlak van de planstructuur, inclusief de hiervoor benoemde bijzondere elementen, is 163 hectare. De voor 1 juli 2008 gemaakte kosten mogen niet mee doen in de exploitatieopzet, omdat deze kosten zijn gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003. Dit betreft € 25,83 miljoen. Van het resterende bedrag is vervolgens 50% toegerekend, omdat 50% van de woningequivalenten van Schuytgraaf in het exploitatiegebied worden gerealiseerd. Dit komt uit

op € 50,11 miljoen op prijspeil 1 januari 2011. Inclusief indexering is dit op prijspeil 1-1-2016 een bedrag van € 51,36 miljoen. In het navolgende worden de verschillende kostenposten nader toegelicht uitgaande van prijspeil 1 januari 2011; de indexering heeft hierna plaatsgevonden, zoals weergegeven in tabel 12.

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
Grondwerk	9.795.048	5.186.037	50%	2.304.506	98.016	2.534.159
Zandwinning	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 woonrijpmaken 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
Verwerving hps (inbrengwaarde)	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

4.7.2 Inbrengwaarde

Voor de inbrengwaarde van de gronden die tot de planstructuur behoren geldt dat de uitgangspunten gelijk zijn aan hetgeen is vermeld ten aanzien van de velden (§ 4.6.1). Van deze totale inbrengwaarde wordt vervolgens 50% toegerekend aan het exploitatiegebied (naar rato van proportionaliteit op basis van de woningequivalenten als toegelicht in paragraaf 4.7.1). Het totaal komt uit op € 22,53 miljoen.

4.7.3 Voorbereidende werkzaamheden

Voor de algemene werkzaamheden geldt dat de uitgangspunten gelijk zijn aan hetgeen is aangegeven ten aanzien van de velden (§ 4.6). Van elke raming wordt vervolgens 50% toegerekend als kosten aan het exploitatiegebied (naar rato van proportionaliteit op basis van woningequivalenten). Dit betreft dan: € 0,13 miljoen voor archeologie, € 0,23 miljoen voor bodemsanering, € 0,58 miljoen voor het opzoeken en verwijderen van explosieven en € 2,30 miljoen voor grondwerk. Het totaal komt uit op € 3,24 miljoen op prijspeil 1-1-2011.

4.7.4 Zandwinning en flora en fauna

De kosten voor zandwinning bestaan uit de winning en de aankoop van 850.000 m³ zand en de inrichting van de zandwinplas. De totale raming bedraagt € 3,59 miljoen. Hiervan is € 1,23 miljoen reeds gemaakt per 1 juli 2008. De kosten na dit moment zijn derhalve € 2,36 miljoen. In de exploitatieopzet is 50% meegenomen. Dit is € 1,18 miljoen.

Voor flora en fauna is € 0,66 miljoen opgenomen voor de aanleg van tien paddenpoelen, vier faunapassages en overige beschermende en compenserende maatregelen. In de exploitatieopzet is 50% meegenomen. Dit is € 0,32 miljoen.

Na toepassing van het proportionaliteitsaandeel op basis van woningequivalenten van 50% en het niet meenemen van de voor 1 juli 2008 gemaakte kosten, komt het totaal voor zandwinning op en flora en fauna op € 1,50 miljoen op prijspeil 1-1-2011.

4.7.5 Overig bouw- en woonrijp maken

Voor het bouw- en woonrijp maken van de planstructuur komt de raming uit op afgerond € 36,50 per m². Dit bedrag is gebaseerd op ramingen per kostensoort. De uitgangspunten van de raming van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de planstructuur zijn hierna op een rij gezet. Het zijn de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- Er zijn 10 rioolgemalen van een hoge kwaliteit opgenomen inclusief ruim 5 kilometer persleidingen met zinkers voor samen € 2,65 miljoen;
- Er is € 1,18 miljoen opgenomen voor bodempassages (3,4 hectare) en lijngoten (circa 20.000 m¹);
- De herstructurering van de Burgermeester Matsersingel, waarin opgenomen diverse fietstunnels, heeft € 12,63 miljoen gekost (hiervan ligt circa 3 hectare binnen het exploitatieplangebied);
- Voor de herstructurering van vier aansluitingen van het exploitatiegebied op de directe omgeving is € 0,47 miljoen opgenomen;
- Voor de aanleg van 2 rotondes (inclusief 1 fietstunnel), 20 kruisingen van autowegen, 30 kruisingen van fietspaden en 30 kruisingen van langzaamverkeer met autowegen is € 4,78 miljoen opgenomen;
- Voor de aanleg van verharding (ringwegen en voet-/fietspaden, inclusief lichtmasten) is € 10,17 miljoen opgenomen; dit is gemiddeld circa € 90,00 per m²;
- Voor de aanleg van groenzones (bermen, bossen, parken) is € 9,75 miljoen opgenomen; dit is inclusief speelvoorzieningen en is gemiddeld circa € 10,00 per m² groen;
- Voor de aanleg van water is € 7,01 miljoen opgenomen; dit is gemiddeld circa € 20,00 per m² en is inclusief kades, damwanden, beschoeiingen, steigers, vlonders en maatregelen tegen het opbarsten van slootbodems;
- Voor de aanleg van 28 bruggen (12 autobridges, 10 fietsbruggen en 6 duikerbruggen) is € 5,75 miljoen opgenomen;
- Voor de aanleg van circa 20 doorvaarbare duikers om watergangen te verbinden, is € 2,18 miljoen opgenomen;
- Voor de aanleg van circa 10 peilregulerende kunstwerken (stuwen, inlaat en uitlaat) en 1emaal voor de regulering van waterpeilen en stroming, is € 1,75 miljoen opgenomen;
- Als budget voor tijdelijke voorzieningen en tijdelijk beheer is 2% over bovenstaande kosten opgenomen; in totaal € 1,28 miljoen.

De totale raming is € 59,59 miljoen. Hiervan is € 13,92 miljoen voor 1 juli 2008 uitgegeven. Van het restant heeft vervolgens 50% betrekking op het exploitatieplan. Dit is € 22,83 miljoen.

4.8 Totale kosten

In de navolgende tabel zijn alle kostenposten herhaald. De kosten voor de velden, de planstructuur, planschade, plankosten, spoorzone en N837. Tevens zijn hier de geraamde subsidies en bijdragen opgenomen (bedragen in negatieve getallen); deze worden aldus op de kosten in mindering gebracht. Daarnaast wordt over de kosten die gemaakt zijn in de periode 1 juli 2008 tot 1 januari 2015 rente gerekend. Over de inbrengwaarde is rente gerekend van 1 januari 2011 tot 1 januari 2015, omdat voor de inbrengwaarde uit wordt gegaan van het

startjaar 2011³. Het toegepaste rentepercentage voor het jaar 2011 is 2,76%, voor 2012 is dat 1,69%, voor 2013 2,06% voor 2014 2,16% en 2,49% voor 2015, omdat dit de gemiddelde rentes waren in die jaren.

De netto kosten komen uit op € 155,2 miljoen nominaal op prijspeil 1 januari 2016. Deze kosten zijn gefaseerd in de tijd. De kosten in de velden en de plankosten zijn in gelijke delen gefaseerd in de periode 2016 tot en met 2027. De kosten in de planstructuur zijn in gelijke delen gefaseerd in de periode 2015 tot en met 2025. De bijbehorende contante waarde van de totale kosten komt uit per 1 januari 2016 op € 155,04 miljoen.

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%

Uit tabel 13 blijkt dat het aandeel gerealiseerde kosten per 1 januari 2016, 60% bedraagt (€ 93,5 miljoen ten opzichte van € 155,04 miljoen). Dit is het percentage zoals bedoeld in artikel 6.2.8 van het Bro. Exclusief inbrengwaarden is dat 40% (namelijk € 40,89 miljoen ten opzichte van € 102,43 miljoen).

4.9 Bepalen van de exploitatiebijdrage

De exploitatieopzet is opgenomen in deel B. De exploitatieopzet kan worden getypeerd als globaal, omdat er velden in zijn opgenomen welke nog niet zijn uitgewerkt en er een veld is

³ Bij toekomstige herzieningen komen hier wel rentekosten te staan. Voorbeeld: bij actualisatie van het exploitatieplan in 2012 zal over de inbrengwaarde rente worden gerekend tussen 1-1-2011 en 1-1-2012.

opgenomen met een gedeeltelijke globale eindbestemming. Gelijktijdig met de uitwerking van de velden (en verlening van bouwvergunningen voor het veld met een gedeeltelijke globale eindbestemming) zal de exploitatieberekening steeds iets verder worden gedetailleerd in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan. In de exploitatieopzet zijn alle kosten weergegeven die na 1 juli 2008 zijn of worden gemaakt. Deze kosten zijn uitgezet in de tijd, en zijn rekeninghoudend met inflatie en rente, weergegeven in een waarde per 1 januari 2015 (de contante waarde). Subsidies zijn hierop in mindering gebracht, wat resulteert in de totale netto kosten van € 152,53 miljoen op contante waarde.

De nog verhaalbare kosten zijn vervolgens verdeeld naar draagkracht over het nog te realiseren bouwprogramma. Zoals hiervoor is toegelicht, bestaat het nog te realiseren programma uit 3.970 contant gewogen basiseenheden. Hierbij heeft een sociale huurwoning een veel lagere draagkracht dan een vrijstaande koopwoning. De draagkracht wordt bepaald op basis van de grondprijzen die gelden per onderdeel van het bouwprogramma. De totale draagkracht is € 171,044 miljoen op contante waarde per 1 januari 2015.

Conform de in de wet voorgeschreven methode worden de verhaalbare kosten verdeeld over bouwpercelen met bouwplannen naar rato van de opbrengstpotentie. Percelen met de meeste opbrengstcapaciteit dragen het meeste bij in de verhaalbare kosten. Hierbij geldt wel dat niet meer kosten verhaald mogen worden dan er aan opbrengstpotentie is. Uit voorafgaande blijkt dat alle kosten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, mogen worden verhaald. Samengevat: omdat de opbrengsten (€ 171,04 miljoen) hoger zijn dan de kosten (€ 152,53 miljoen), mogen alle kosten worden verhaald.

De bijdrage per contant gewogen basiseenheid bedraagt € 38.141 (€ 152,53 miljoen gedeeld door 3.999) op contante waarde per 1 januari 2014. Voor de delen waar het exploitatieplan nog globaal is, kan de bijdrage per particulier nog niet worden berekend.

Pas wanneer er een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, is het bouwprogramma op perceelsniveau bekend. Dit betekent dat pas bij het vaststellen van een uitwerkingsplan, de exploitatiebijdrage per particuliere eigenaar kan worden bepaald. Op de uiteindelijk te betalen bijdrage zal de inbrengwaarde van de betreffende particuliere grond en eventueel andere grondexploitatiekosten die niet de gemeente maar die deze particulier zelf maakt, in mindering worden gebracht.

Op basis van de exploitatieopzet zou de gedachte kunnen ontstaan dat de ontwikkeling van het plan Schuytgraaf een sterk positief saldo kent. De te verhalen kosten komen uit op contante waarde op € 152,53 miljoen en de opbrengsten binnen het exploitatiegebied komen uit op € 171,04 miljoen. Voor het exploitatiegebied kloppen deze cijfers, echter voor het totale bestemmingsplangebied klopt dit niet. Hiervoor geldt dat de kosten en opbrengsten op ruim € 400 miljoen op eindwaarde uitkomen, en dat het saldo ongeveer € 0 is. De oorzaak van deze vertekening is dat niet alle kosten die betrekking hebben op het exploitatiegebied mogen worden meegerekend. Alle kosten die vóór 1 juli 2008 zijn gemaakt, kunnen immers niet in het exploitatieplan worden opgenomen, omdat deze zijn gemaakt op basis van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2003.

4.10 Systematiek van de herzieningen

Om te komen tot de eerste herziening van het exploitatieplan zijn de volgende stappen gezet:

- Verwerken van de boekwaarden van het jaar 2011 en het indexeren van de nog te realiseren kosten;
- Vullen van de jaarschijf 2012, op basis van hetgeen tot en met november 2012 is gerealiseerd plus de verwachting voor december 2012; hierbij zijn de percentages afgerond.
- Fasen van de nog te realiseren kosten en opbrengsten in de periode 2013 tot en met 2019.

Voor deze tweede herziening van het exploitatieplan zijn de volgende stappen gezet:

- Verwerken van de boekwaarden van het jaar 2012 en prijspeil aanpassen naar 1-1-2013
- Aanpassen rekenrente naar 2,6%, kostenstijging naar 2,5% en opbrengstenstijging naar 0% tot en met 2016 en 1% daarna
- Aanpassen fasering (eindjaar van 2019 naar 2027)
- Aanpassen programma:
 - kantoren omgezet naar maatschappelijke voorzieningen,
 - oppervlak voor winkels verlaagd,
 - programma woningen aangepast aan actualiteit (verdunnen in 17b, verdichten veld 5, verdunnen 18/19, verdichting veld 4)
- Door de veranderingen in het programma is de toerekening voor de hoofdplanstructuur aan het exploitatieplangebied verlaagd van 51% naar 50%
- Doorvoeren bezuiniging hoofdplanstructuur
- Aanpassing grondprijzen: winkels verhoogd, vrije kavels verlaagd
- Plankostenscan is opnieuw ingevuld, hierbij met name aanpassing looptijd, bedrag bouwen woonrijp maken en aantal contracten wat effect heeft op de totaalraming.
- AF 85 vervallen (maakt geen onderdeel meer uit van de planstructuur)

Het moederexploitatieplan 2011 kwam uit op een exploitatiebijdrage per contant gewogen basiseenheid van € 34.668,= op contante waarde per 1 januari 2011. De rekenrente was 5%. Dit betekent dat dit bedrag gelijk is aan € 36.401,= op contante waarde per 1 januari 2012.

In de eerste herziening van het Exploitatieplan kwam de exploitatiebijdrage per contant gewogen basiseenheid uit op € 35.930,= op contante waarde per 1 januari 2012. Dit is iets lager, omdat in het jaar 2011 gerekend is met de werkelijke rente van 2,76% over de reeds gemaakte kosten. De rekenrente was 5%. Het bedrag is gelijk aan € 37.726,= op contante waarde per 1 januari 2013.

In de tweede herziening komt de exploitatiebijdrage uit op € 37.374. Dit bedrag is lager door samenspel van de diverse aanpassingen.

In de derde herziening komt de exploitatiebijdrage uit op € 37.250,-. Dit bedrag is lager doordat de contant gewogen basis eenheden is toegenomen (doordat de geraamde opbrengsten hoger zijn). Per gewogen eenheid neemt het bedrag daardoor af.

Voor de vierde herziening van het exploitatieplan zijn de volgende stappen gezet:

- Verwerken van de boekwaarden van het jaar 2013 en prijspeil aanpassen naar 1-1-2014

- Aanpassen fasering (nieuw startjaar)
- Aanpassen programma:
In de vierde herziening is het niet-woningbouwprogramma gewijzigd. In veld 11 & 13 en veld 2 komen respectievelijk 6.500 m² en 5.600 m² maatschappelijke voorzieningen te vervallen, terwijl in veld 22a nu het programma is gewijzigd naar 13.000 m² scholen en 6.800 m² diverse voorzieningen.
Het woningbouwprogramma in het exploitatieplan is als gevolg van de bestemmingswijziging voor veld 22a aangepast en de 'verplaatsing' van maatschappelijke doeleinden aangepast. In veld 22 komen 86 woningen te vervallen. In veld 2 zuid en veld 11 is het programma voor wat betreft woningen verhoogd met respectievelijk 50 en 41 woningen.
- Plankostenscan is opnieuw ingevuld, hierbij met name aanpassing naar aanleiding van wijzigingen in het programma.

Na de vierde herziening bedraagt de exploitatiebijdrage per contant gewogen basiseenheid € 37.503. Dit is een stijging ten opzichte van de per de 3^e herziening berekende exploitatiebijdrage (€ 37.250), maar gecorrigeerd naar een gelijk prijspeil is sprake van een lichte daling (op contante waarde per 1-1-2014 bedraagt de bijdrage na de derde herziening € 38.218 en de bijdrage na de vierde herziening € 37.503). De daling wordt door een samenspel van factoren veroorzaakt, waarvan de belangrijkste de toename van het aantal contant gewogen basiseenheden is.

Voor de vijfde herziening van het exploitatieplan zijn de volgende stappen gezet:

- Verwerken van de boekwaarden van het jaar 2014 en prijspeil aanpassen naar 1-1-2015
- Aanpassen fasering (nieuw startjaar)
- Aanpassen programma:
 - veld 2 en 3: een verschuiving van het appartementenprogramma naar een goedkoper segment;
 - veld 15: het programma is aangepast op basis van de (bestemmings)planwijziging (uitwerkingsplan) voor betreffend veld;
 - veld 18 en 19: het programma is aangepast aan de actuele stand van de planontwikkeling (op basis van feitelijke realisatie)
- Plankostenscan is opnieuw ingevuld, hierbij met name aanpassing naar aanleiding van wijzigingen in het programma.

Na de vijfde herziening bedraagt de exploitatiebijdrage per contant gewogen basiseenheid € 38.141. Dit is een stijging ten opzichte van de per de 4^e herziening berekende exploitatiebijdrage (€ 37.503), maar gecorrigeerd naar een gelijk prijspeil is sprake van een lichte daling (op contante waarde per 1-1-2015 bedraagt de bijdrage na de vierde herziening € 38.478 en de bijdrage na de vijfde herziening € 38.141). De daling wordt door een samenspel van factoren veroorzaakt, waarvan de belangrijkste een kleine toename van het aantal contant gewogen basiseenheden en de gewijzigde fasering (afgelopen jaar minder kosten gemaakt dan voorzien).

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 2^e 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.).

DEEL B – BINDEND DEEL EXPLOITATIEPLAN

1 STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Koppeling met het bestemmingsplan

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 (NL.IMRO.0202.719-0301) van de gemeente Arnhem, zoals dat door de gemeenteraad van Arnhem is vastgesteld op 5 juli 2011 en onherroepelijk is geworden op 21 februari 2012.

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied Schuytgraaf volgt de begrenzing zoals aangegeven op de als Bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende Kaart Exploitatiegebied Schuytgraaf met de nog te verwerven gronden, nr. 2009RO-00091.

2 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. Sanering van de bodem en/of het grondwater afgestemd op de functie van de bodem, inclusief het opsporen en opruimen van niet-gesprongen explosieven;
2. Het verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten en verhardingen;
3. Het verwijderen van struiken, bomen en overige begroeiing;
4. Het dempen van bestaande watergangen;
5. Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
6. Het tijdelijk afvoeren van grondwater;
7. Het afgraven en afvoeren van grond;
8. Het aanvoeren en aanbrengen van grond en/of zand;
9. De aanleg van bouwwegen;
10. De aanleg van riolering.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied is het realiseren van de volgende nutsvoorzieningen voorgenomen:

1. Kabels en leidingen;
2. Trafo's en regelstations.

2.3 Woonrijp maken (inrichting openbare ruimte)

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken voorzien:

1. Het plaatsen van hoogwaardige lichtmasten;
2. Het plaatsen van brandkranen;
3. De aanleg van wegen;
4. De aanleg van parkeerplaatsen;
5. De aanleg van fietspaden;
6. De aanplant van groenvoorzieningen;
7. De aanleg van parkjes inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen;
8. Het aanbrengen van bebording, bebakening en uitlijning.

3 EISEN EN REGELS

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 (NL.IMRO.0202.719-0301) van de gemeente Arnhem.

Bestemmingsplangebied: Het gebied gelegen binnen de aanduiding “Plangebiedgrens” van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 (NL.IMRO.0202.719-0301) van de gemeente Arnhem.

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.

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

Bouwrijp maken: Het geschikt maken van de grond voor bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.

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.

Exploitatiegebied: Het geheel van gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft, zoals aangeduid op de kaart die als Bijlage 1 deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

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.

Planstructuur: De gronden deel uitmakend van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2010, voor zover die op Bijlage 2 (Kaart voorgenomen grondgebruik, fasering en koppelingseis spoorzone) zijn aangeduid als planstructuur, voornamelijk bestaande uit hoofdinfrastructuur, groengebieden, watergangen en bijbehorende voorzieningen.

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 die als bijlage 1 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. (Ingetrokken bij de 2^e herziening)

Artikel 3. Eisen aan werken en werkzaamheden

1. Toepasselijke eisen

- a. De locatieontwikkeling voor nog uit te werken velden vindt plaats conform de globale inrichtingseisen met betrekking tot de openbare ruimte en de kavels zoals opgenomen in bijlage 10 van dit exploitatieplan.
- 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;

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 4. Aanbesteding

Het is verboden om werken en werkzaamheden aan te besteden in strijd met de Europese dan wel de nationale regels omtrent aanbesteding.

Artikel 5. (Ingetrokken bij de 2^e herziening)

Artikel 6. Koppelingseisen

1. Werken en werkzaamheden, maatregelen en omgevingsvergunningen

- 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 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. voor zover het betreft de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, die zijn gelegen binnen de op bijlage 2 aangegeven aanduiding “koppelingseis spoorzone”, nadat een geluidsschermbestemming strekkend ter voldoening aan de bepalingen van de Wet ge-

luidhinder voor deze woningen is opgericht, tenzij word voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of aan een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder of aan de voorwaarden opgenomen in het verkregen besluit hogere grenswaarden;

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.

Artikel 7. (Ingetrokken bij de 2^e herziening)

Artikel 8. Afwijkings- en uitzonderingsregels

1. (Ingetrokken bij de 2^e herziening)
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning toestaan dat wordt afgeweken van het in artikel 3, lid 2 opgenomen verbod, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3, 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;
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j° artikel 5.18 van het Besluit omgevingsrecht toestaan dat wordt afgeweken van:
 - a. (ingetrokken bij de 2^e herziening)
 - b. het in artikel 3 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.
4. a. Het bepaalde in artikel 6, lid 1 onder a. is, onverminderd het bepaalde in artikel 3, 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 bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j° artikel 5.18 van het Besluit omgevingsrecht toestaan dat wordt afgeweken van
- artikel 6 lid 1 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 6 lid 1 onder b sub 3 vermelde werkzaamheden, zonder dat dit leidt tot een onevenredig minder efficiënte uitvoering van de betreffende werkzaamheden.
 - artikel 6 lid 1 onder b sub 3 voor de kavels aan de noordrand van veld 1 voor zover deze via de Achterstraat ontsloten zijn en
 - het bepaalde in artikel 3 met betrekking tot bijlage 10 ten aanzien van het onderdeel over nutsvoorzieningen.
- 5.** (Ingetrokken bij de 2^e herziening)
- 6.** Burgemeester en wethouders kunnen, met uitzondering van de regel die is gesteld in artikel 4, bij omgevingsvergunning afwijking toestaan van de regels in dit exploitatieplan indien deze als gevolg van gewijzigde omstandigheden in redelijkheid niet uitvoerbaar blijken te zijn.
- 7.** 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.
- 8.** (Ingetrokken bij de 2^e herziening)

Artikel 9. Citeertitel

Dit plan kan worden aangehaald als: Exploitatieplan Schuytgraaf 2011.

4 EXPLOITATIEOPZET

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

Exploitatieopzet

Uitgangspunten

Renteparameter kosten	2,60%
Renteparameter opbrengsten	2,60%
Kostenstijging	variabel
Opbrengstenstijging	variabel
Prijspeil	1-1-2016

functie	1 basiseenheid is gelijk aan	
woning	1	stuk
appartement	1	stuk

Looptijd van het plan

Inkomsten en uitgaven vanaf	1-7-2008
Startjaar exploitatieoverzicht	1-1-2016
Eindjaar exploitatieplan	31-12-2027
Totale looptijd	19,5
Resterende looptijd	12,0
Eerste exploitatieplan per	1-1-2011

Aantal dagen tussen startdatum en prijspeildatum	2.740
Aantal dagen tussen startjaar en prijspeildatum	1.826

Opmerking:

Indexering 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	basis- eenheden	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	238	stuks	238,0	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	280,58	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
	aantal	eenheid	basis- eenheden	grootte per eenheid	grondprijs / m2 eenheid	grondprijs per basiseenheid	gewicht	gew. Basisehd	grond- opbrengst
Scholen / MFC	9.806	bvo	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 bvo)	100	bvo	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 bvo)	8.600	bvo	57,3	150,00	175,00	26.250	0,61	35	1.505.000
Diverse voorzieningen	6.800	bvo	45,3	150,00	175,00	26.250	0,61	28	1.190.000
Winkels (m2 bvo)	8.700	bvo	58,0	150,00	1.087,50	163.125	3,81	221	9.461.250
Horecavoorziening (m2 kavel)	1.900	bvo	12,7	150,00	300,00	45.000	1,05	13	570.000
Nutskavels (m2 kavel)	682	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
Baggerspeciedepot (m2 kavel)	10.000	kavel	6,7	1.500,00	7,65	11.475	0,27	2	76.500
Totaal	nvt	nvt	3.264,7					4.314	184.498.328

Programma: fasering				jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024	jaar 2025	jaar 2026	jaar 2027
	CW 01-01-16	verkocht	gefaseerd	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
Sociaal eengezins huur	121	0	131	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	0	0
Sociaal appartement huur	121	75	50	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0
Sociaal eengezins koop	209	73	147	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0
Sociaal appartement koop	50	0	54	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0
Vrije sector rijwoning centrum	328	192	147	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0
Vrije sector rijwoning linten en kernen	433	45	420	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1	0
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	30	0	33	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	590	0	638	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	2	0
Vrije sector meer-dan-rijwoning linten	976	72	978	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	3	0
Vrije sector appartement met gebouwd parkeren	63	0	69	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	0
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	24	0	26	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0
Vrije sector restkavels; appartementen	15	0	16	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel incl. AF 347	420	10	443	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1	0
Vrije sector restkavels; vrije kavels	67	43	26	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0
Toeslag extra kavelgrootte in zuidelijke velden	149	0	161	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	0
Scholen / MFC	40	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scholen 22a	53	0	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Natuurbeleving (m2 bvo)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	58	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bvo)	32	4	31	0	0	0	0	6	6	6	6	6	6	0	0
Diverse voorzieningen	27	0	28	6	6	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0
Winkels (m2 bvo)	217	160	61	0	0	0	0	61	0	0	0	0	0	0	0
Horecavoorziening (m2 kavel)	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutskavels (m2 kavel)	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baggerspeciedepot (m2 kavel)	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Totaal	4.053	796	3.518	392	339	339	339	406	339	339	339	339	333	10	2
		4.314													

Fasering kosten				jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024	jaar 2025	jaar 2026	jaar 2027
	totaal nominaal	1-7-2008 tot 01-01-16	gefaseerd	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
Vererving velden (inbrengwaarde)	30.075.736	30.075.736	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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%	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%	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%	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%	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%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Bouw- en woonrijpmaken velden	37.618.447	8.376.952	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Plankosten via plankostenplan	22.438.447	8.110.685	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Planschade en contourenbeperking	299.199	42.500	100,0%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Spoorzone en N837 investeringen	1.888.485	255.006	100,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vererving planstructuur (inbrengwaarde)	22.534.896	22.534.896	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Subsidie spoorzone en N837	-1.444.316	-205.269	100,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Subsidie explosieven (HPS en velden)	-951.096	-191.258	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Subsidie waterschap	-611.750	-330.722	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
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%	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%	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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	155.194.379	93.499.509													

Fasering opbrengsten	totaal nominaal	1-7-2008 tot 01-01-16	gefaseerd	jaar 2016 01-07-16	jaar 2017 01-07-17	jaar 2018 01-07-18	jaar 2019 01-07-19	jaar 2020 01-07-20	jaar 2021 01-07-21	jaar 2022 01-07-22	jaar 2023 01-07-23	jaar 2024 01-07-24	jaar 2025 01-07-25	jaar 2026 01-07-26	jaar 2027 01-07-27
Sociaal eengezins huur	5.605.000	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Sociaal appartement huur	5.355.000	3.217.500	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Sociaal eengezins koop	9.410.500	3.127.000	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Sociaal appartement koop	2.295.000	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector rijwoning centrum	14.509.723	8.221.035	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector rijwoning linten en kernen	19.888.050	1.924.650	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	1.405.300	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	27.302.535	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector meer-dan-rijwoning linten	44.881.005	3.064.179	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector appartement met gebouwd parkeren	2.936.000	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	1.120.800	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector restkavels; appartementen	685.000	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel incl. AF 347	19.383.975	420.674	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Vrije sector restkavels; vrije kavels	2.957.613	1.842.503	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Toeslag extra kavelgrootte in zuidelijke velden	6.881.082	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Scholen / MFC	1.716.053	1.716.050	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Scholen 22a	2.275.000	0	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Natuurbeleving (m2 bvo)	17.500	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	2.500.000	2.500.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bvo)	1.505.000	175.000	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Diverse voorzieningen	1.190.000	0	100,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Winkels (m2 bvo)	9.461.250	6.851.250	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Horecavoorziening (m2 kavel)	570.000	570.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Nutskavels (m2 kavel)	170.500	0	100,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,3%	0,0%
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	399.942	399.942	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Baggerspeciedepot (m2 kavel)	76.500	0	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Totaal	184.498.328	34.029.782													

Overzicht kosten	CW 01-01-16	1-7-2008 tot 01-01-16	gefaseerd	jaar 2016 01-07-16	jaar 2017 01-07-17	jaar 2018 01-07-18	jaar 2019 01-07-19	jaar 2020 01-07-20	jaar 2021 01-07-21	jaar 2022 01-07-22	jaar 2023 01-07-23	jaar 2024 01-07-24	jaar 2025 01-07-25	jaar 2026 01-07-26	jaar 2027 01-07-27
Verwerving velden (inbrengwaarde)	30.075.736	30.075.736	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Archeologie velden	143.572	41.336	118.783	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899	9.899
Bodemsanering (incl. bodemonderzoek) velden	268.154	143.377	144.973	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081	12.081
Opruimen van explosieven (incl onderzoek) velden	660.892	137.783	607.776	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648	50.648
Grondwerk velden	2.586.140	115.202	2.870.862	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238	239.238
Zandwinning velden	1.318.306	0	1.531.675	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640	127.640
Bouw- en woonrijpmaken velden	33.544.979	8.376.952	29.241.494	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791	2.436.791
Plankosten via plankostenscan	20.442.527	8.110.685	14.327.762	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980	1.193.980
Planschade en contourenbeperving	263.440	42.500	256.699	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392	21.392
Spoorzone en N837 investeringen	1.789.045	255.006	1.633.480	816.740	0	0	0	816.740	0	0	0	0	0	0	0
Verwerving planstructuur (inbrengwaarde)	22.534.896	22.534.896	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realisatie planstructuur	27.261.585	15.582.691	13.241.280	1.324.128	1.324.128	1.324.128	1.324.128	1.324.128	1.324.128	1.324.128	1.324.128	1.324.128	1.324.128	0	0
Subsidie spoorzone en N837	-1.368.887	-205.269	-1.239.047	-619.523	0	0	0	-619.523	0	0	0	0	0	0	0
Subsidie explosieven (HPS en velden)	-861.440	-191.258	-759.838	-75.984	-75.984	-75.984	-75.984	-75.984	-75.984	-75.984	-75.984	-75.984	-75.984	0	0
Subsidie waterschap	-578.590	-330.722	-281.028	-28.103	-28.103	-28.103	-28.103	-28.103	-28.103	-28.103	-28.103	-28.103	-28.103	0	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
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
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
Subtotaal	146.890.949	93.499.509	61.694.870	5.508.926	5.311.710	5.311.710	5.311.710	5.508.926	5.311.710	5.311.710	5.311.710	5.311.710	5.311.710	4.091.669	4.091.669
Kostenstijging	8.147.356	0	9.926.960	77.159	204.024	344.422	488.328	732.187	787.434	942.407	1.101.252	1.264.517	1.431.409	1.210.677	1.343.144
Totaal	155.038.305	93.499.509	71.621.830	5.586.086	5.515.734	5.656.132	5.800.038	6.241.113	6.099.144	6.254.117	6.412.962	6.576.227	6.743.119	5.302.345	5.434.812
percentage kostenstijging				2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Aandeel gerealiseerde kosten per 1 jan 2011 en zoals bedoelds in artikel 6.2.8. Bro

	totaal	idem excl. Inbrengwaarden
Totaal	155.038.305	102.427.673
Gerealiseerd	93.499.509	40.888.877
Aandeel	60%	40%

Overzicht opbrengsten		1-7-2008 tot		jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024	jaar 2025	jaar 2026	jaar 2027
	CW 01-01-16	01-01-16	gefaseerd	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27
Sociaal eengezins huur	4.941.625	0	5.605.000	558.799	558.799	558.799	558.799	558.799	558.799	558.799	558.799	558.799	558.799	16.815	0
Sociaal appartement huur	5.102.018	3.217.500	2.137.500	213.101	213.101	213.101	213.101	213.101	213.101	213.101	213.101	213.101	213.101	6.413	0
Sociaal eengezins koop	8.666.822	3.127.000	6.283.500	626.443	626.443	626.443	626.443	626.443	626.443	626.443	626.443	626.443	626.443	18.851	0
Sociaal appartement koop	2.023.377	0	2.295.000	228.804	228.804	228.804	228.804	228.804	228.804	228.804	228.804	228.804	228.804	6.885	0
Vrije sector rijwoning centrum	13.765.430	8.221.035	6.288.688	626.961	626.961	626.961	626.961	626.961	626.961	626.961	626.961	626.961	626.961	18.866	0
Vrije sector rijwoning linten en kernen	17.762.007	1.924.650	17.963.400	1.790.889	1.790.889	1.790.889	1.790.889	1.790.889	1.790.889	1.790.889	1.790.889	1.790.889	1.790.889	53.890	0
Vrije sector meer-dan-rijwoning centrum	1.238.977	0	1.405.300	140.104	140.104	140.104	140.104	140.104	140.104	140.104	140.104	140.104	140.104	4.216	0
Vrije sector meer-dan-rijwoning kernen	24.071.167	0	27.302.535	2.721.969	2.721.969	2.721.969	2.721.969	2.721.969	2.721.969	2.721.969	2.721.969	2.721.969	2.721.969	81.908	0
Vrije sector meer-dan-rijwoning linten	39.931.811	3.064.179	41.816.826	4.168.994	4.168.994	4.168.994	4.168.994	4.168.994	4.168.994	4.168.994	4.168.994	4.168.994	4.168.994	125.450	0
Vrije sector appartement met gebouwd parkeren	2.588.512	0	2.936.000	292.709	292.709	292.709	292.709	292.709	292.709	292.709	292.709	292.709	292.709	8.808	0
Vrije sector appartement met maaiveld parkeren	988.149	0	1.120.800	111.740	111.740	111.740	111.740	111.740	111.740	111.740	111.740	111.740	111.740	3.362	0
Vrije sector restkavels; appartementen	603.927	0	685.000	68.292	68.292	68.292	68.292	68.292	68.292	68.292	68.292	68.292	68.292	2.055	0
Vrije Kavel (particulier opdrachtgever) normkavel incl. AF 347	17.139.590	420.674	18.963.302	1.890.576	1.890.576	1.890.576	1.890.576	1.890.576	1.890.576	1.890.576	1.890.576	1.890.576	1.890.576	56.890	0
Vrije sector restkavels; vrije kavels	2.825.635	1.842.503	1.115.110	111.173	111.173	111.173	111.173	111.173	111.173	111.173	111.173	111.173	111.173	3.345	0
Toeslag extra kavelfluiditeit in zuidelijke velden	6.066.678	0	6.881.082	686.020	686.020	686.020	686.020	686.020	686.020	686.020	686.020	686.020	686.020	20.643	0
Scholen / MFC	1.716.050	1.716.050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scholen 22a	2.246.088	0	2.275.000	2.275.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Natuurbeleving (m2 bvo)	15.592	0	17.500	0	0	0	0	17.500	0	0	0	0	0	0	0
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m2 kavel)	2.500.000	2.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige maatschappelijke voorzieningen (m2 bvo)	1.301.440	175.000	1.330.000	0	0	0	0	266.000	266.000	266.000	266.000	266.000	266.000	0	0
Diverse voorzieningen	1.116.845	0	1.190.000	238.000	238.000	238.000	238.000	238.000	0	0	0	0	0	0	0
Winkels (m2 bvo)	9.176.644	6.851.250	2.610.000	0	0	0	0	2.610.000	0	0	0	0	0	0	0
Horecavoorziening (m2 kavel)	570.000	570.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutskavels (m2 kavel)	150.321	0	170.500	16.998	16.998	16.998	16.998	16.998	16.998	16.998	16.998	16.998	16.998	512	0
Sportvelden 2e fase (m2 kavel)	399.942	399.942	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baggerspeciedepot (m2 kavel)	56.952	0	76.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76.500
Subtotaal	166.965.599	34.029.782	150.468.543	16.766.574	14.491.574	14.491.574	14.491.574	17.385.074	14.519.574	14.519.574	14.519.574	14.519.574	14.253.574	428.909	76.500
Opbrengstenstijging	6.367.251	0	7.552.540	0	217.566	364.556	513.015	795.824	816.390	969.644	1.124.430	1.281.193	1.412.727	47.222	9.271
Totaal	173.332.851	34.029.782	158.021.083	16.766.574	14.709.139	14.856.130	15.004.589	18.180.898	15.335.964	15.489.218	15.644.003	15.800.766	15.666.301	476.130	85.771
Percentage opbrengstenstijging				0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Berekening exploitatiebijdrage in contante waarde per 1 januari 2016

Totaal kosten	155.038.305
Subsidies zijn meegenomen in berekening kosten	0
Te verhalen kosten	155.038.305
Drempel opbrengsten	173.332.851
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	155.038.305
Contant gewogen basiseenheden	4.053
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	38.256

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

DEEL C - BIJLAGEN

Bijlage 1 **Kaart exploitatiegebied met de nog te verwerven gronden**

separaat bijgevoegd

Bijlage 2 **Kaart voorgenomen grondgebruik, fasering en koppelingseis spoorzone**

separaat bijgevoegd

Bijlage 3 **Kaart voorgenomen grondgebruik en woningbouwcategorieën veld 18**

separaat bijgevoegd

Bijlage 4 **Kaart voorgenomen grondgebruik en woningbouwcategorieën veld 19**

separaat bijgevoegd

Bijlage 5 **Kaart voorgenomen grondgebruik veld 4**

separaat bijgevoegd

Bijlage 6 **Kaart voorgenomen grondgebruik veld 7**

separaat bijgevoegd

Bijlage 7 **Kaart voorgenomen grondgebruik veld 8**

separaat bijgevoegd

Bijlage 8 **Kaart voorgenomen grondgebruik veld 16**

separaat bijgevoegd

Bijlage 9 **Kaart voorgenomen grondgebruik en woningbouwcategorieën veld 15**

separaat bijgevoegd

Bijlage 10 Globale inrichtingseisen voor de velden

In het exploitatiegebied zijn velden gelegen die in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 een globale bestemming met uitwerkingsverplichting hebben gekregen. In deze bijlage zijn de globale inrichtingseisen aan de openbare ruimte binnen deze velden en aan de bouwkavels opgenomen, zodat mogelijke zelfrealisatoren op hoofdlijnen weten wat zij kunnen verwachten in een uitwerkingsplan en de bijbehorende jaarlijkse herziening van het exploitatieplan.

De gemeente maakt per veld (of groep van velden) een uitwerkingsplan met daarbij een herziening van het exploitatieplan. Voor elk uitgewerkt veld zal in de bijbehorende herziening van het exploitatieplan het definitief ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen. Hierin staat in detail aangegeven waar de openbare ruimte ligt, waaruit deze bestaat en wat de materialisatie is.

De globale inrichtingseisen zoals die voor de velden gelden, luiden als volgt:

- Algemeen:
 - landelijk en gemeentelijk beleid (geluid, EPC-normering, enz.).
- Op het niveau van het stedenbouwkundig plan:
 - basiseisen van het Pakket Duurzame Stedenbouw in het KAN (B-coderingen);
 - politiekeurmerk Veilig Wonen;
 - handboek voor toegankelijkheid;
 - aanbevelingen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.
- Ruimtegebruik:
 - de grenzen van het veld zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
 - de positie van de ontsluiting van het veld zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
 - de eventueel te behouden elementen (bomen, bebouwing), zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
 - de afstand van bebouwing tot het hart van de ringweg-planstructuur bedraagt tenminste 10 meter.
- Hemelwater
 - de bodemopbouw en grondwaterstanden (kwel) in Schuytgraaf zijn dermate ongunstig dat infiltratie naar de ondergrond niet mag; al het hemelwater moet in principe bovengronds worden afgevoerd naar het oppervlaktewater; in bijzondere gevallen kan de gemeente ondergrondse afvoer naar oppervlaktewater toestaan;
 - hemelwater van wegen, parkeerplaatsen en inritten is relatief vuil en moet via een voorzuivering (bodempassage) afwateren op oppervlaktewater;
 - hemelwater van daken van woningen mag direct afwateren op oppervlaktewater;
 - het oppervlakkig af te voeren hemelwater van de kavels wordt aan de voorzijde van de kavel aangeboden;
 - voor het bovengronds vervoeren van hemelwater worden in principe grijsgoten en lijngoten toegepast;

- voor een lijngoot geldt dat dit een betonnen bak is met een afdekrooster, conform het type zoals reeds in Schuytgraaf is toegepast;
- de dimensionering van het systeem wordt op basis van onderzoek per veld door de gemeente bepaald.
- **Wegen en verlichting:**
 - alle verkeersaspecten worden ontworpen volgens de “aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom” (A.S.V.V. 2004);
 - binnen woonvelden zijn wegen, fiets- en voetpaden verlicht;
 - het ontwerp van de wegen moet voldoen aan bochtstralen voor vuilniswagens, brandweerwagens en auto's;
 - binnen één woonveld dient te worden uitgegaan van een eenduidig totaalbeeld ten aanzien van de toepassing van materialen;
 - minimaal aan één zijde van de weg dient een trottoir te liggen van minimaal 1,8 meter breed;
 - lichtmasten conform Arnhemse basisverlichting: zoals reeds toegepast in Schuytgraaf.
- **Afval:**
 - Bij hoogbouw dient op maximaal 75 meter van iedere voordeur een ondergrondse container te komen met per 36 woningen één container;
 - Bij laagbouw dient op maximaal 50 meter van iedere voordeur een clusterplaats voor afval te komen van 6m² per 20 woningen. De clusterplaats voor afval dient zodanig te worden vormgegeven dat deze op termijn vervangen kan worden door een ondergrondse container.
- **Parkeren:**
 - de parkeernormen dienen conform bestemmingsplan te zijn toegepast;
 - de parkeerbalans dient per deelgebied (enkele straten binnen een veld) te kloppen;
 - parkeren wordt voor bewoners mogelijk gemaakt op een maximale loopafstand voor de eerste auto van 30 meter. Voor bezoekers en een tweede auto van een bewoner geldt een maximale loopafstand van 70 meter;
 - eengezinswoningen met een beukmaat van meer dan 6 meter en vrije sector appartementen hebben 1 parkeerplaats op eigen terrein;
 - voor eengezinswoningen met een beukmaat van minder dan 6 meter en sociale huur- of koopappartementen wordt er van uitgegaan dat deze geen parkeerplaats hebben op eigen terrein.
- **Achterpaden:**
 - achterpaden behoren niet tot het openbaar gebied;
 - achterpaden moeten voorzien zijn van een achterpaddrain;
 - achterpaden moeten minimaal 1,5 meter breed zijn;
 - achterpaden zijn verplicht indien de achtertuin zonder dit achterpad alleen via de woning bereikbaar zou zijn.
- **Groen en spelen:**
 - elk groen gebied moet minimaal 2 meter breed zijn en minimaal 100 m² groot;

- in alle woonvelden liggen speelvoorzieningen voor kinderen van 0 tot 6 jaar; de norm hiervoor bedraagt minimaal 1 speelplaats in velden kleiner dan 6 hectare en minimaal 2 speelplaatsen in velden groter dan 6 hectare; alle toestellen moeten voldoen aan de veiligheidseisen zoals opgenomen in het Warenwetbesluit attractie en speeltoestellen.
- Nutsvoorzieningen:
 - in elk veld wordt ruimte gereserveerd voor bovengrondse opstallen van nutsvoorzieningen conform de behoefte van de nutspartijen;
 - het standaard profiel voor kabels en leidingen, dat is op te vragen bij de gemeente, wordt toegepast;
 - boven kabels- en leidingentracé's mag geen asfaltverharding zijn toegepast;
 - de kabels- en leidingentracé's worden per veld bepaald in het definitief ontwerp van de openbare ruimte;
 - al het vastgoed dient te worden aangesloten op het warmtenet (stadsverwarming); aansluiting op gas is niet toegestaan.
- Kwaliteitsniveau:
 - in de centrumvelden (15, 18, 19, 11 en 13) wordt een hoogwaardig kwaliteitsniveau nagestreefd; de overige velden kennen voornamelijk een standaard kwaliteitsniveau, dat aansluit bij de reeds gerealiseerde delen van Schuytgraaf.
- Bouwwegen:
 - bouwwegen zijn minimaal 4 meter breed en zijn, indien nodig, voorzien van passeerplaatsen en extra ruimte in de bochten;
 - bouwwegen zijn voorzien van deugdelijke fundering en een verharding welke geschikt is voor het gebruik (betonplaten of asfalt);
 - bouwwegen moeten naar het oordeel van de gemeente veilig en onderhoudbaar (inclusief afwatering) zijn.

Bijlage 11 (Ingetrokken bij de 2e herziening)

Bijlage 12 Ingevuld model ontwerpregeling plankosten exploitatieplan

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	20-5-2016	Complexiteit	141%
Gemeente	Arnhem		
Projectnaam	Schuytgraaf		
Projectnummer	nvt		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	20		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	980	€ 369.600	2%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	210	€ 25.200	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	770	€ 344.400	2%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	17.982	€ 2.157.867	10%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	3.090	€ 370.858	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	10.151	€ 1.218.093	6%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	4.741	€ 568.916	3%
Ruimtelijke Ordening	2.128	€ 255.373	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	1.757	€ 210.823	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	371	€ 44.550	0%
Civiele en cultuur techniek	3.549	€ 11.052.369	52%
4.1 Planontwikkeling	3.549	€ 358.449	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 10.693.920	51%
Landmeten/vastgoedinformatie	2.129	€ 193.775	1%
5.1 Kaartmateriaal	2.129	€ 193.775	1%
Communicatie	1.183	€ 541.983	3%
6.1 Omgevingsmanagement	1.183	€ 541.983	3%
Gronduitgifte	15.960	€ 1.947.120	9%
7.1 Gronduitgiftecontracten	15.960	€ 1.947.120	9%
Management	29.812	€ 3.530.545	17%
8.1 Projectmanagement	17.035	€ 2.367.893	11%
8.2 Projectmanagementassistentie	12.776	€ 1.162.652	6%
Planeconomie	8.518	€ 1.039.147	5%
9.1 Planeconomie	8.518	€ 1.039.147	5%
totaal	82.241	€ 21.087.780	100%



opnemen in het exploitatieplan