



Zaaknummer: 2139552  
Agendanummer: 9.1  
Datum raadsvergadering: 1 oktober 2018  
Aan: De Gemeenteraad  
Verzenddatum: 6 september 2018  
Betreft: Derde herziening exploitatieplan De Volgerlanden-Oost

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft de ontwikkeling van de woonwijk de Volgerlanden-Oost mogelijk gemaakt door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost op 7 november 2011.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is eisen te stellen aan het plan.

Binnen het plangebied van De Volgerlanden-Oost bevinden zich enkele eigenaren met wie de gemeente nog geen overeenkomst heeft gesloten. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft daarom tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld onder de naam "Exploitatieplan De Volgerlanden-Oost", waarmee het kostenverhaal en de eisen aan de inrichting van het plan zeker gesteld werden. Dit exploitatieplan is eveneens op 7 november 2011 vastgesteld en werd op 13 februari 2012 onherroepelijk, tegelijkertijd met het bestemmingsplan.

Vanaf de vaststelling van het exploitatieplan worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd als gevolg van meevallers en tegenvallers. Daarnaast kunnen de grondexploitatieopzet en het stedenbouwkundige plan verouderd raken als gevolg van veranderende marktomstandigheden en inzichten. De grondeigenaren binnen het exploitatieplangebied dienen een actueel inzicht in de te betalen exploitatiebijdrage te kunnen krijgen. Het bestuursorgaan dat het eerste exploitatieplan (hierna ook wel: het moederplan) heeft vastgesteld dient een exploitatieplan daarom in principe elk jaar te herzien totdat alle werken; werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Voorliggend exploitatieplan betreft de 3e herziening. Het exploitatieplan is eerder herzien vastgesteld op 3 oktober 2016 (1e herziening) en 2 oktober 2017 (2e herziening).

De Wro onderscheidt in artikel 6.15 lid 3 tussen structurele en niet-structurele onderdelen van een herziening. Bij een herziening op structurele onderdelen is artikel 6.14 Wro (en hierdoor ook afdeling 3:4 Awb) van toepassing. Hierdoor kan tegen het besluit direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een besluit tot herziening op niet-structurele onderdelen is hiervan uitgezonderd, dit besluit is niet appellabel (artikel 8.5 lid 1 Awb). Ingevolge art. 6.15 lid 3, is op een besluit tot herziening op niet-structurele onderdelen art. 6.14 Wro niet van toepassing, zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- a. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. Een aanpassing van deze ramingen met inachtnaam van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten
- d. Andere niet-structurele onderdelen.



Artikel 6.15 lid 3 spreekt onder d over 'andere niet-structurele onderdelen'. Dit is niet inhoudelijk ingevuld, zodat enige interpretatie nodig is in het bepalen van wat als structureel en wat als niet-structureel aangemerkt wordt. Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat een onderdeel niet-structureel is wanneer het besluit geacht kan worden de belanghebbenden nauwelijks te raken vanwege de gevolgen hiervan voor de te betalen exploitatiebijdragen (met verwijzing naar Kamerstukken II 2005/06, 30218, nr. 6).

Het voorstel tot vaststelling van de derde herziening van het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost bevat alleen niet-structurele onderdelen. Per besluit is toegelicht waarom het alleen op niet-structurele onderdelen ziet.

De besluiten zijn vetgedrukt en worden gevolgd door een toelichting.

De derde herziening bestaat uit de volgende besluitpunten:

## 1. Algemeen

### **Besluit 1.1: Diverse wijzigingen in de redactie van het exploitatieplan door te voeren.**

#### *Toelichting:*

Het geconsolideerde exploitatieplan bestaat uit het moederexploitatieplan uit 2011 aangevuld met de wijzigingen uit de eerste, tweede en derde herziening. Om de leesbaarheid en begrijpelijkheid te vergroten zijn er diverse redactionele aanpassingen doorgevoerd. De inhoud is echter ongewijzigd gebleven. Daarnaast zijn er enkele toelichtingen toegevoegd.

Deze wijziging is niet-structureel omdat deze op zichzelf de hoogte van de exploitatiebijdrage niet wijzigd.

### **Besluit 1.2: Overal waar de nieuwe prijspeildatum van toepassing is, deze te vervangen door 1 januari 2018.**

#### *Toelichting:*

Enkele onderdelen van het exploitatieplan zijn aan prijsschommelingen onderhevig. Met het vermelden van het prijspeil wordt duidelijk of de onderdelen actueel zijn of dat deze nog gecorrigeerd dienen te worden voor prijsschommelingen. Blijkens artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c is dit de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

## Deel A Toelichting

### 2. Paragraaf 1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

#### **Besluit 2.1: De tekst uit paragraaf 1.3 van de tweede herziening van het exploitatieplan te vervangen door de volgende tekst:**

"..Dit exploitatieplan is verbonden met de volgende planologische besluiten:

- het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost". De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost"; NL.IMRO.0531.bp06Volgerlandenoost-3001.
- Het uitwerkingsplan "gebied B1". De digitale versie van dit uitwerkingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, uitwerkingsplan gebied B1"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstUP01-3001.
- De partiële herziening cluster 7.10. De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, partiële herziening cluster 7.10"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstHP01-3001.
- Het uitwerkingsplan C1-C2. De digitale versie van dit uitwerkingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, uitwerkingsplan gebied C1-C2"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstUP02-3001.



- Wijzigingsplan C1-C2. De digitale versie van dit wijzigingsplan is bekend als "De Volgerlanden-Oost, nader wijzigingsplan gebied C1-C2"; NL.IMRO.0531.bp06VolgerlOstWP01-2001

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor:

- Een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming voor het deel van het plangebied dat wordt heringericht.
- Eindbestemmingen voor bestaande en te handhaven functies in het plangebied, alsmede voor cluster 7.10 (circa 45 woningen).

Voor het overgrote deel van het plangebied is niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

In een uitwerkingsplan worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels door de burgemeester en wethouders vervangen door uitgewerkte bestemmingen. De overige algemene bepalingen uit het plan blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Een uitwerkingsplan, waarbij ook weer verbeeldingen; bebouwingsregels en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Voor deelgebied C1-C2 is op 12 juli 2018 een wijzigingsplan vastgesteld. Met dit wijzigingsplan is de verplaatsing van gestapelde woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn enkele grenzen van de bestemmingen 'woongebied' en 'verkeer' iets aangepast. Het gewijzigde grondgebruik van deelgebied C1-C2 wordt in deze herziening van het exploitatieplan opgenomen. Het grondgebruik van deelgebied A1 en deelgebied B1 is eveneens reeds vastgelegd in uitgewerkte bestemmingen. In bijlage 3b-1 en 3b-2 (deelgebied A1); en bijlage 3c (deelgebied B1) en bijlage 3d-1 en 3d-2 (deelgebied C1-C2) zijn de plankaarten van de deelgebieden met een uitgewerkte bestemming opgenomen.."

#### *Toelichting:*

De koppeling van het exploitatieplan met het bestemmingsplan leidt vanwege de wijziging van deelgebied C1-C2 tot een nadere detaillering van het grondgebruik. Omdat het een verschuiving van gestapelde bouw binnen het deelgebied blijft heeft deze detaillering geen consequenties voor de exploitatiebijdragen.

De wijziging betreft een niet-structureel onderdeel.

### 3. Paragraaf 5.1 Ruimtegebruik

**Besluit 3.1: De tabel ruimtegebruik (tabel 5) voor deelgebied C1-C2 te vervangen door onderstaande tabel:**

Tabel 5: Ruimtegebruik uitwerkingsplan C1-C2

Uitwerkingsplan C1-C2	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aandeel
Uitgeefbaar gebied	111.045	62%
Openbaar gebied	66.785	38%
Totaal	177.830	100%



## *Toelichting:*

De eerdere tabel met het ruimtegebruik van het uitwerkingsplan C1-C2 was gebaseerd op een proefverkaveling en had een toelichtende functie. Zowel de bestemmingen 'Verkeer' als 'Woongebied', zoals deze zijn vastgelegd in het uitwerkingsplan, dienen nog nader gedetailleerd te worden. Het werkelijke ruimtegebruik van met name het openbare gebied kan en zal gaan afwijken van de proefverkaveling. Het in dit stadium opnemen van een tabel met oppervlakten voor groen, water en verharding is voorbarig. Zodra het gebied nader gedetailleerd is, zal een gespecificeerde tabel opgenomen worden.

Het wijzigen van een de tabel met ruimtegebruik heeft geen gevolgen voor de exploitatiebijdrage en om deze reden is deze wijziging van niet-structurele aard.

## 4. Paragraaf 5.2 Eigendomssituatie

**Besluit 4.1: De tekst uit paragraaf 5.2 van de tweede herziening van het exploitatieplan te vervangen door de volgende tekst:**

"..Voor de toelichting over de eigenaren in het plangebied wordt onderscheid gemaakt in (1) gronden waarop toekomstige werken en werkzaamheden en/of bouwplannen voorzien zijn; (2) gronden waarop geen werken en werkzaamheden en/of bouwplannen voorzien zijn en (3) reeds uitgegeven gronden (tabel 6).

Tabel 6: Eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied

Huidige eigenaar	Ged. opp. aankopen (m <sup>2</sup> )
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	440.195
Dhr. D. de Wit	10.833
Dhr. C. van 't Hoff	2.335
Dhr. C.L. van Balen	619
Dhr. C.T. de Koning	623
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	72.329
Reeds gerealiseerde gedeelten	89.142
<b>Totaal</b>	<b>616.076</b>

Het grootste gedeelte van de gronden in de eerste categorie zijn in bezit van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Slechts enkele gronden waarop toekomstige werken en werkzaamheden en/of bouwplannen op zijn voorzien, zijn nog in eigendom van private eigenaren. De gemeente is voornemens deze gronden eveneens te verwerven (met uitzondering van de percelen Vrouwgelenweg 32 en 100). Totdat de gemeente de gronden verworven heeft worden deze grondeigenaren vermeld in de exploitatieopzet (zie paragraaf 5.8.1 van de toelichting en hoofdstuk 3 van deel B).

Om praktische redenen zijn de eigenaren van gronden waarop geen werken en werkzaamheden en/of bouwplannen voorzien zijn en de eigenaren van de reeds uitgegeven gronden (veelal kopers van de gerealiseerde woningen) niet (meer) als grondeigenaren vermeld in het exploitatieplan. Voor deze gronden wordt geen omgevingsvergunning (meer) voorzien waarbij een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht.

Voor de uitvoering van artikel 6.20 Wro is het nog wel van belang wie bij de reeds uitgegeven gronden de houder van de omgevingsvergunning was ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage. Als blijkt dat de werkelijk gemaakte kosten in het exploitatieplan lager uitvallen dan vooraf als ramingen in het exploitatieplan waren opgenomen, dan moet de gemeente aan de houder van de omgevingsvergunning dit te veel betaalde kostenverhaal terug betalen (voor zover dit verschil groter is dan 5%, zoals vastgelegd in artikel 6.20, lid 3, Wro..")



## *Toelichting:*

Sinds de vaststelling van het moederexploitatieplan zijn er vele kavels ten behoeve van woningbouw verkocht, waardoor er circa 200 nieuwe grondeigenaren in het plangebied zijn. Om praktische redenen worden de grondeigenaren van deze reeds uitgegeven gronden, net als de eigenaren van gronden waar geen werken, werkzaamheden en/of bouwplannen op voorzien zijn, niet meer als grondeigenaren vermeld in het exploitatieplan.

Het wijzigen van een de tabel met grondeigenaren heeft geen gevolgen voor de exploitatiebijdrage en om deze reden is deze wijziging van niet-structurele aard.

## **Besluit 4.2: Toevoegen Dhr. Van 't Hoff als grondeigenaar met bouwplan en te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.**

## *Toelichting:*

De toetsverkaveling voor deelgebied C1-C2 die ten behoeve van de tweede herziening van het exploitatieplan gebruikt is voorzags geen bouwplan op de kavel aan de Vrouwgelenweg 100. De nader gedetailleerde toetsverkaveling die voor de actuele herziening van het exploitatieplan gebruikt is, voorziet wel een bouwplan op dit perceel. Het totale programma voor deelgebied C1-C2 is echter onveranderd gebleven.

Het betreffen aanpassingen in de berekeningen, de weergegeven tabellen (6, 7, 9, 11, 12, 15 en 22) en de bijlagen (1 en 2).

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

## **5. Paragraaf 5.3 Programma**

### **Besluit 5.1: De toelichting op de segmenten 7a, 7b en 7c te vervangen door:**

- Segment 7a - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 285 m<sup>2</sup>
- Segment 7b - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte tot 340 m<sup>2</sup>
- Segment 7c - eengezinswoningen koop met een kaveloppervlakte vanaf 340 m<sup>2</sup>

## *Toelichting:*

In de toelichting op de segmenten 7a, 7b en 7c waren abusievelijk verkeerde kaveloppervlaktes opgenomen. In het rekenmodel waren wel de juiste kaveloppervlaktes opgenomen waardoor de exploitatiebijdragen niet wijzigen.

Het wijzigen van de toelichting op de segmenten heeft geen gevolgen voor de exploitatiebijdrage en om deze reden is deze wijziging van niet-structurele aard.

## **6. Paragraaf 5.4.1 Inbrengwaarden gronden en opstallen**

### **Besluit 6.1: De tabel 9 "Overzicht inbrengwaarde per grondeigenaar" te vervangen door onderstaande tabel:**



Tabel 9: Overzicht inbrengwaarde per grondeigenaar

Huidige eigenaar	Ged. opp. aankopen (m <sup>2</sup> )	Inbrengwaarde
Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	440.195	€ 34.482.550
Dhr. D. de Wit	10.833	€ 1.091.000
Dhr. C. van 't Hoff	2.335	€ 168.500
Dhr. C.L. van Balen	619	€ 61.900
Dhr. C.T. de Koning	623	€ 46.700
Gronden zonder voorziene bouwplannen etc.	72.329	€ 4.600.700
Reeds gerealiseerde gedeelten	89.142	€ 6.685.650
<b>Totaal</b>	<b>616.076</b>	<b>€ 47.137.000</b>

*Toelichting:*

Sinds de vaststelling van het moederexploitatieplan zijn er vele kavels ten behoeve van woningbouw verkocht, waardoor er circa 200 nieuwe grondeigenaren in het plangebied zijn. Om praktische redenen worden de grondeigenaren van deze reeds uitgegeven gronden, net als de eigenaren van gronden waar geen werken, werkzaamheden en/of bouwplannen op voorzien zijn, niet meer als grondeigenaren vermeld in het exploitatieplan.

Het wijzigen van een de tabel met inbrengwaarden per grondeigenaren heeft geen gevolgen voor de exploitatiebijdrage en om deze reden is deze wijziging van niet-structurele aard.

**Besluit 6.2: De herziene ramingen voor de inbrengwaarden van gronden en opstallen te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.**

*Toelichting:*

Met behulp van actuele inzichten is het mogelijk de ramingen voor inbrengwaarden gronden en opstallen verder uit te werken en te detailleren. Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de weergegeven tabellen.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

**7. Paragraaf 5.4.2. t/m 5.4.4 civiel- en cultuurtechnische kosten**

**Besluit 7.1: De herziene ramingen voor de civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.**

*Toelichting:*

Met behulp van actuele inzichten is het mogelijk de ramingen voor civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden verder uit te werken en te detailleren. Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 8, 15, 16 en 17.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

**8. Paragraaf 5.4.5. Plankosten**

**Besluit 8.1: De herziene raming van de plankosten te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.**

*Toelichting*

De plankosten zijn in principe forfaitair en hierover vindt geen nacalculatie plaats. Uitzonderd zijn de civiele- en cultuurtechnische kosten van voorbereiding, toezicht en directievoering bij het slopen en bouw- en woonrijp maken. Deze plankosten zijn niet normatief, maar afhankelijk van het



totaal aan civiel- en cultuurtechnische investeringen. De civiel- en cultuurtechnische kostenraming is bij deze herziening van het exploitatieplan gewijzigd, waardoor de plankosten voor dit onderdeel ook gewijzigd zijn.

Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 8, 10, 15, 16 en 17. Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

**Besluit 8.2: De tekst uit paragraaf 5.4.5 over de 'Regeling plankosten exploitatieplan' te vervangen door de volgende tekst:**

".. Per 1 april 2017 is de 'Regeling plankosten exploitatieplan' in werking getreden. Middels deze ministeriële regeling wordt het gebruik van de plankostenscan 2017 voorgeschreven voor de bepaling van de maximaal verhaalbare plankosten. Op basis van artikel 11 uit deze regeling (Overgangsrecht) kan voor het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost de 'Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' uit 2010 gehanteerd blijven.."

*Toelichting:*

In de tweede herziening van het exploitatieplan was opgenomen dat bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de nieuwe plankostenscan 2017 toegepast zou worden. Op basis van artikel 11 uit de regeling (Overgangsrecht) kan voor het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost de 'Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' uit 2010 gehanteerd blijven. Omdat de plankosten forfaitair zijn ingebracht in het moederplan is het logisch dat de ontwerpregeling toegepast blijft. Het niet aanpassen van de plankostenscan heeft geen gevolgen voor de exploitatiebijdragen waardoor het een niet-structureel onderdeel betreft.

## 9. Paragraaf 5.4.6 Rente

**Besluit 9.1: De herziene raming van de rente te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.**

*Toelichting:*

Op basis van de actualisatie van de boekwaarde zijn de rentekostenaangepast. Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 8, 15, 16 en 17. Gezien de tekst van artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

## 10. Paragraaf 5.5.1 Grondopbrengsten

**Besluit 10.1: De herziene raming van de grondopbrengsten te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.**

*Toelichting:*

De geraamde grondopbrengsten in het exploitatieplan zijn aan prijsinvloeden onderhevig. Met de derde herziening van het exploitatieplan zijn de gemiddelde grondprijzen per woningsegment aangepast naar de situatie per 1-1-2018.

Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 11, 12, 15 en 16. Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

**Besluit 10.2: De boekwaarde van de grondopbrengsten te corrigeren.**



*Toelichting:*

In de tweede herziening van het exploitatieplan waren de werkelijk gerealiseerde grondopbrengsten als boekwaarde opgenomen. Dit hadden echter de grondprijzen per segment uit het vigerende exploitatieplan op het moment van verkoop moeten zijn.

Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in tabel 12.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

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

**Besluit 11.1: De herziene raming van de overige opbrengsten te verwerken in het geconsolideerde exploitatieplan.**

*Toelichting:*

Door de overname van een gedeeltelijke bouwclaim door een derde partij is de bijdrage in de gemeentelijke exploitatiekosten voor 77 woningen afgewikkeld. Hierdoor resteert een bijdrage voor 77 nog te ontwikkelen woningen.

Het betreffen aanpassingen in zowel de berekeningen als in de tabellen 12, 15 en 16.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

## 12. Paragraaf 5.6.2 Fasering

**Besluit 12.1: Tabel 14 "Fasering van de gronduitgifte" te vervangen door onderstaande tabel:**

Tabel 14: Fasering van de gronduitgifte

	Gerealiseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal	148	65	106	189	185	104	105	50	49	40	40	1081

*Toelichting:*

De gehanteerde fasering van gronduitgifte is geactualiseerd naar de situatie per 1-1-2018. De gerealiseerde gronduitgiften in 2017 zijn verwerkt alsmede nieuwe inzichten ten aanzien van de gronduitgifte vanaf 2018.

Gelet op de tekst in artikel 6.15 lid 3 sub a tot en met c gaat het om een aanpassing op een niet-structureel onderdeel.

## 13. Paragraaf 5.6.3. Netto contante waarde.

**Besluit 13.1: Tabel 15 "Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde" te vervangen door onderstaande tabel:**





Tabel 15: Resultaat exploitatieplan op netto contante waarde

<b>Resultaat exploitatieplan De Volgerlanden-Oost</b>			
<b>Kosten</b>		<b>Startwaarde</b>	<b>Contante waarde 1-1-2018</b>
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ 47.137.000	€ 46.082.562
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€ 1.053.743	€ 1.030.979
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€ 456.388	€ 447.487
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 2.664.785	€ 2.618.958
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€ 18.409.863	€ 18.113.126
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€ 12.049.033	€ 11.937.663
Art. 6.2.4.c Bro	Groen / Water	€ 1.729.167	€ 1.718.588
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting / brandkranen	€ 870.768	€ 866.123
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Plankosten	€ 11.253.110	€ 11.001.382
Art. 6.2.4.n	Rente	€ 20.731.103	€ 20.267.355
Art. 6.2.4.m	Niet verrekenbare BTW	€ 300.822	€ 294.093
<b>Totaal Kosten</b>		<b>€ 116.655.781</b>	<b>€ 114.378.316</b>
<b>Opbrengsten</b>		<b>Startwaarde</b>	<b>Contante waarde 1-1-2018</b>
<b>Opbrengstpotentie Eigenaren</b>			
	Gemeente	€ 123.517.428	€ 123.253.834
	De Wit	€ 195.075	€ 194.659
	Van Balen	€ 195.075	€ 194.659
	De Koning	€ 258.417	€ 257.866
	Van 't Hoff	€ 258.417	€ 257.866
Overige opbrengsten	Overige opbrengsten en subsidies	€ 27.369	€ 26.757
	Bijdragen marktpartijen	€ 2.502.822	€ 2.454.633
<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>€ 126.954.602</b>	<b>€ 126.640.272</b>
<b>Saldo (Voordelig)</b>		<b>€ -10.298.822</b>	<b>€ -12.261.956</b>

### *Toelichting:*

Met deze tabel wordt een totaaloverzicht van het geactualiseerde resultaat van het exploitatieplan gegeven. Het betreft een verduidelijking en wijzigt op zich zelf niets aan de hoogte van de exploitatiebijdragen. Om die reden is het een niet-structureel onderdeel.

### **14. Paragraaf 5.7 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten**

**Besluit 14.1:** Tabel 16 "Maximaal te verhalen kosten" te vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 16: Maximaal te verhalen kosten

<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	
Te verhalen kosten	€ 114.378.316
Opbrengsten totaal	€ 126.640.272
Minus bijdragen	€ 2.454.633
Drempel opbrengsten	€ 124.158.882
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 114.378.316
<b>Saldo Project</b>	<b>€ 9.780.566</b>

### *Toelichting:*

Het bedrag wijzigt als gevolg van alle voorgaande genoemde wijzigingen op niet-structurele onderdelen. Deze wijziging betreft een niet-structureel onderdeel.



## 15. Paragraaf 5.8 Berekening exploitatiebijdrage

Besluit 15.1: Tabel 17 "Berekening exploitatiebijdrage" te vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 17: Berekening exploitatiebijdrage

Berekening exploitatiebijdrage	
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 114.378.316
Gewogen eenheden	3.144
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	€ 36.376

### Toelichting:

Met het herzien van het exploitatieplan naar prijspeil 1-1-2018 is de input van de berekening van de exploitatiebijdrage aan verandering onderhevig geweest. Dit resulteert in een gewijzigde exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

## 16. Paragraaf 5.8.1 Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

Besluit 16.1: De tabellen 18 tot en met 21 met berekeningen van exploitatiebijdragen per eigenaar/exploitant te vervangen door onderstaande tabellen:

Tabel 18: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Gemeente

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid: 36.376						
Gemeente	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatie-bijdrage gerealiseerd	Exploitatie-bijdrage te realiseren
Segment 1	34	41	75	0,38	€ 454.732	€ 572.892
Segment 2	0	55	55	0,29	€ -	€ 576.385
Segment 4	1	87	100	1,00	€ 34.818	€ 3.164.694
Segment 5a	16	51	71	1,19	€ 665.529	€ 2.216.304
Segment 5b	15	84	112	1,54	€ 804.989	€ 4.709.646
Segment 6a	1	85	86	2,17	€ 75.652	€ 6.718.172
Segment 6b	1	65	73	2,77	€ 96.561	€ 6.557.343
Segment 7a	6	60	67	3,04	€ 635.077	€ 6.634.944
Segment 7b	18	25	52	3,52	€ 2.251.789	€ 3.199.130
Segment 7c	5	133	143	4,31	€ 772.794	€ 20.835.568
Segment 8a	15	97	112	4,84	€ 2.523.814	€ 17.077.706
Segment 8b	23	21	49	6,41	€ 3.703.218	€ 4.897.749
Segment 8c	10	8	25	9,54	€ 2.906.190	€ 2.777.173
Segment 8d	3	7	12	13,44	€ 1.108.743	€ 3.421.755
Waterwoningen	0	2	2	1,98	€ -	€ 144.403
Segment 9c	0	24	24	1,49	€ -	€ 1.305.044
Segment 9d	0	19	19	1,69	€ -	€ 1.165.218
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	148	864	1.077		€ 16.033.905	€ 85.974.125
Inbrengwaarde						€ 22.029.004
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 79.979.027



Tabel 19: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van Balen

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
Van Balen	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -
Segment 5a	0	0	0	1,19	€ -	€ -
Segment 5b	0	0	0	1,54	€ -	€ -
Segment 6a	0	0	0	2,17	€ -	€ -
Segment 6b	0	0	0	2,77	€ -	€ -
Segment 7a	0	0	0	3,04	€ -	€ -
Segment 7b	0	0	0	3,52	€ -	€ -
Segment 7c	0	0	0	4,31	€ -	€ -
Segment 8a	0	1	1	4,84	€ -	€ 176.059
Segment 8b	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Segment 8c	0	0	0	9,54	€ -	€ -
Segment 8d	0	0	0	13,44	€ -	€ -
Waterwoningen	0	0	0	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 176.059
Inbrengwaarde						€ 48.700
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 127.359

Tabel 20: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Wit

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
De Wit	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -
Segment 5a	0	0	0	1,19	€ -	€ -
Segment 5b	0	0	0	1,54	€ -	€ -
Segment 6a	0	0	0	2,17	€ -	€ -
Segment 6b	0	0	0	2,77	€ -	€ -
Segment 7a	0	0	0	3,04	€ -	€ -
Segment 7b	0	0	0	3,52	€ -	€ -
Segment 7c	0	0	0	4,31	€ -	€ -
Segment 8a	0	1	1	4,84	€ -	€ 176.059
Segment 8b	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Segment 8c	0	0	0	9,54	€ -	€ -
Segment 8d	0	0	0	13,44	€ -	€ -
Waterwoningen	0	0	0	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 176.059
Inbrengwaarde						€ 41.996
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 134.062



Tabel 21: Exploitatiebijdrage per eigenaar: De Koning

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
De Koning	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -
Segment 5a	0	0	0	1,19	€ -	€ -
Segment 5b	0	0	0	1,54	€ -	€ -
Segment 6a	0	0	0	2,17	€ -	€ -
Segment 6b	0	0	0	2,77	€ -	€ -
Segment 7a	0	0	0	3,04	€ -	€ -
Segment 7b	0	0	0	3,52	€ -	€ -
Segment 7c	0	0	0	4,31	€ -	€ -
Segment 8a	0	0	0	4,84	€ -	€ -
Segment 8b	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Segment 8c	0	0	0	9,54	€ -	€ -
Segment 8d	0	0	0	13,44	€ -	€ -
Waterwoningen	0	0	0	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	1	1	6,41	€ -	€ 233.226
Vrouwgelenweg 100	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 233.226
Inbrengwaarde						€ 46.700
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 186.526

Tabel 22: Exploitatiebijdrage per eigenaar: Van 't Hoff

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid:		36.376				
Van 't Hoff	Woningen gerealiseerd	Woningen te realiseren	Woningen totaal	Wegings-factor	Exploitatiebijdrage gerealiseerd	Exploitatiebijdrage te realiseren
Segment 1	0	0	0	0,38	€ -	€ -
Segment 2	0	0	0	0,29	€ -	€ -
Segment 4	0	0	0	1,00	€ -	€ -
Segment 5a	0	0	0	1,19	€ -	€ -
Segment 5b	0	0	0	1,54	€ -	€ -
Segment 6a	0	0	0	2,17	€ -	€ -
Segment 6b	0	0	0	2,77	€ -	€ -
Segment 7a	0	0	0	3,04	€ -	€ -
Segment 7b	0	0	0	3,52	€ -	€ -
Segment 7c	0	0	0	4,31	€ -	€ -
Segment 8a	0	0	0	4,84	€ -	€ -
Segment 8b	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Segment 8c	0	0	0	9,54	€ -	€ -
Segment 8d	0	0	0	13,44	€ -	€ -
Waterwoningen	0	0	0	1,98	€ -	€ -
Segment 9c	0	0	0	1,49	€ -	€ -
Segment 9d	0	0	0	1,69	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 32	0	0	0	6,41	€ -	€ -
Vrouwgelenweg 100	0	1	1	6,41	€ -	€ 233.226
Bruto exploitatiebijdrage	0	1	1		€ -	€ 233.226
Inbrengwaarde						€ 48.638
Te betalen exploitatiebijdrage per eigenaar						€ 184.588



*Toelichting:*

Met het herzien van het exploitatieplan naar prijspeil 1-1-2018 is input van de berekening van de exploitatiebijdrage aan verandering onderhevig geweest. Dit resulteert in een gewijzigde exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

## 17. Paragraaf 5.9 Percentage gerealiseerde kosten

**Besluit 17.1: het percentage gerealiseerde kosten aan te passen naar 32%.**

*Toelichting:*

Met de herziening van het exploitatieplan zijn de ramingen geactualiseerd en een gedeelte van de geraamde kosten vervangen door gerealiseerde kosten. Het percentage gerealiseerde kosten is hierdoor toegenomen van 21% naar 32%. Het betreft de wijziging van een niet-structureel onderdeel.

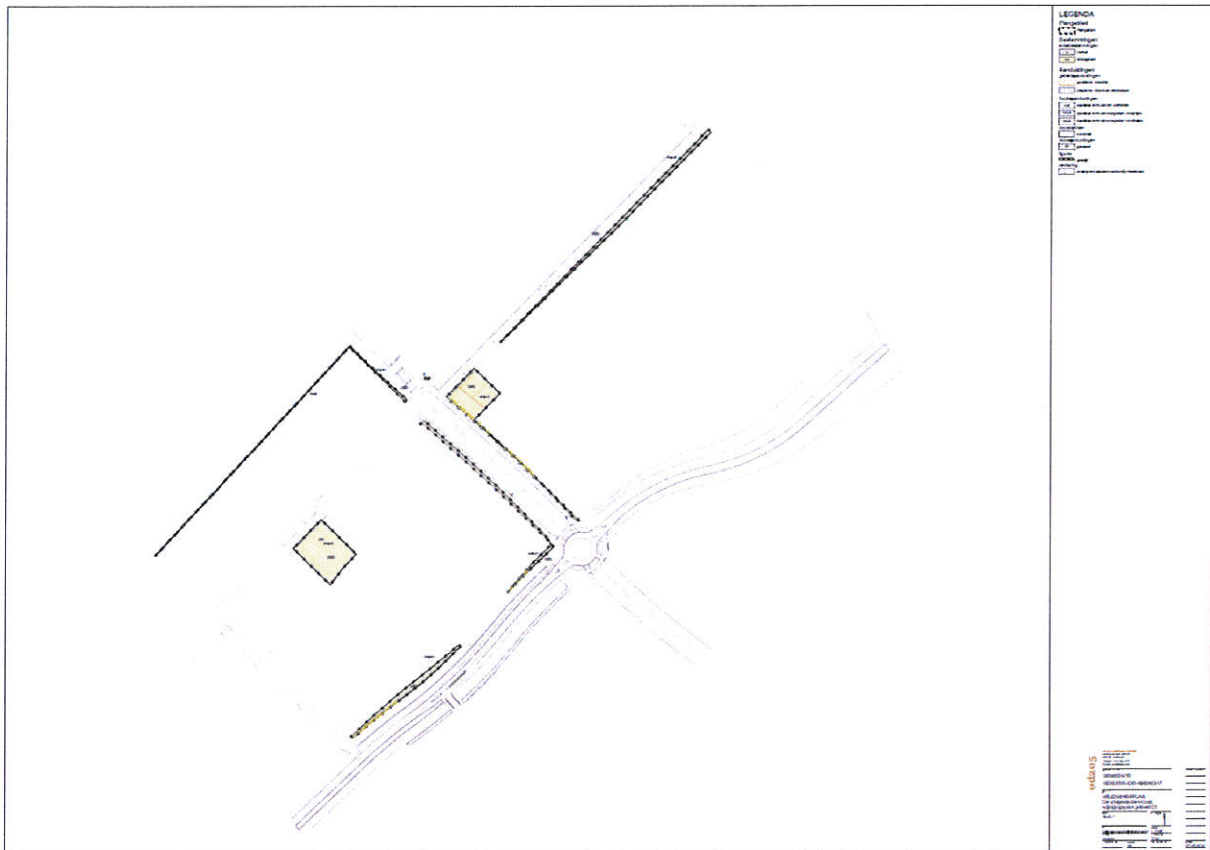
## 18. Bijlagen bij deel A

**Besluit 18.1: Bijlage 1 - "Exploitatiegrenzen en ruimtegebruik" en bijlage 2 "Eigendomssituatie en verkaveling binnen particuliere grondeigenaren" te vervangen door de geactualiseerde bijlagen 1 en 2.**

*Toelichting:*

Als gevolg van besluit 4.2 dient het voorgenomen ruimtegebruik aangepast te worden door het perceel aan de Vrouwgelenweg 100 als uitgeefbaar gebied aan te duiden. Het beoogde woningbouwprogramma in het exploitatieplan is ongewijzigd gebleven. Omdat het voorgenomen ruimtegebruik slechts een toelichtende functie heeft betreft het een niet-structureel onderdeel.

**Besluit 18.2 bijlage 3d-2 "Verbeelding wijzigingsplan C1-C2" toe te voegen.**



**Toelichting:**

Voor deelgebied C1-C2 is op 12 juli 2018 een wijzigingsplan vastgesteld. Met dit wijzigingsplan is de verplaatsing van gestapelde woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn enkele grenzen van de bestemmingen 'woongebied' en 'verkeer' iets aangepast. Het gewijzigde grondgebruik van deelgebied C1-C2 wordt in deze herziening van het exploitatieplan opgenomen. Het beoogde woningbouwprogramma in het exploitatieplan is ongewijzigd gebleven en hetzelfde geldt voor de uitgangspunten van de kostenramingen. Het gewijzigde ruimtegebruik heeft op zich zelf geen gevolgen voor de exploitatiebijdrage en om deze reden is deze wijziging van niet-structurele aard.

**Besluit 18.3 bijlage 4b "Taxatierapport inbrengwaarden" toe te voegen.**

**Toelichting:**

Als bijlage 4 bij de tweede herziening van het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost waren per abuis slechts de bijlagen behorende bij het taxatierapport van de inbrengwaarden toegevoegd. Hierbij wordt nu het taxatierapport van de inbrengwaarden bijgevoegd.

**Deel B Het exploitatieplan**

**19. Hoofdstuk 2 De exploitatieopzet**

**Besluit 19.1 De gewijzigde en nieuwe tabellen uit het toelichtende deel A op te nemen in hoofdstuk 3 van deel B.**



Hendrik-Ido-Ambacht

Voorstel

Aan de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht wordt voorgesteld:

1. De derde herziening exploitatieplan De Volgerlanden-Oost, met identificatienummer NL.IMRO.0531.ep06Volgerloost3hz-3001, vast te stellen, door vaststelling van de beslispunten 1.1 tot en met 19.1.

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,



A.J.M. Martens

De burgemeester,



J. Heijkoop



De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gelet op artikel 6.15 van de Wro,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 september 2018,  
voorstelnummer 2139547

besluit:

De derde herziening exploitatieplan De Volgerlanden-Oost met identificatienummer  
NL.IMRO.0531.ep06Volgerloost3hz-3001, vast te stellen, door vaststelling van de beslispunten 1.1  
tot en met 19.1.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van  
1 oktober 2018.

De griffier,

G.H. Logt

de voorzitter,

J. Heijkoop