

Stuknummer: bl08.02825



EXPLOITATIEPLAN
STADSHART CENTRUM 2009
KOP BEATRIXSTRAAT / CALIFORNIESTRAAT
Den Helder



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Werkzaamheden	4
2.1 Uitgangspunten Kop Beatrixstraat	4
2.2 Uitgangspunten Californiëstraat	5
3. Exploitatieopzet	6
3.1 Exploitatie Kop Beatrixstraat	6
3.2 Exploitatie Californiëstraat	7
3.3 Toerekening kostenverhaal	8
3.4 Tijdvak en Fasering	9

1. Inleiding

In september 2005 is door de gemeenteraad van Den Helder het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 vastgesteld. Dit structuurplan legt op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het stadshart van Den Helder vast. De projecten Kop Beatrixstraat en Californiëstraat zijn onderdelen van het structuurplan. In deze ontwikkelingen worden onder andere winkels, woningen, bibliotheek, horeca en parkeerplaatsen opgenomen. De kwaliteitsverbetering van het woon- en winkelhart is één van de doelen die bereikt moet worden.

Voor de Kop Beatrixstraat en Californiëstraat wordt een planologische procedure doorlopen wat resulteert in de vaststelling van het bestemmingsplan voor deze deelgebieden. De gemeente heeft binnen de plangebieden niet alle gronden in handen en over de resterende gronden zijn nog geen overeenkomsten gesloten, waarmee de verplichting geldt om voor het plangebied ook een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan is, sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), een nieuw instrument van de gemeente gericht op het kostenverhaal. Het bestemmingsplan wordt met het exploitatieplan ter vaststelling in de gemeenteraad gebracht. Onderliggend document betreft het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bestaat uit de volgende onderdelen

1. Een kaart van het exploitatiegebied (**Bijlage 1**). Deze kaart komt overeen met het bestemmingsplan;
2. 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 in het exploitatiegebied (**Hoofdstuk 2**);
3. Een exploitatieopzet (**Hoofdstuk 3**) met daarin:
 - a. een raming van de inbrengwaarden;
 - b. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
 - c. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder a en b bedoelde ramingen;
 - d. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - e. fasering;
 - f. wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

2. Werkzaamheden

2.1 Uitgangspunten Kop Beatrixstraat

Het plangebied Kop Beatrixstaat zoals op de kaart van bijlage 1 staat weergegeven, zal bouw- en woonrijp worden gemaakt. Dit is inclusief de realisatie van een openbare parkeergarage. Het uitgangspunt van het programma dat als basis dient voor het exploitatieplan, is als volgt:

Parkeren	Maximaal 500 parkeerplaatsen
Woningen	100 woningen
Voorzieningen	4967 M ² bvo

2.2 Uitgangspunten Californiëstraat

Het plangebied Californiëstraat zoals op de kaart van bijlage 1 staat weergegeven, zal bouw- en woonrijp worden gemaakt. Het uitgangspunt van het programma dat als basis dient voor het exploitatieplan, is als volgt:

Parkeren	Maximaal 100 parkeerplaatsen
-----------------	------------------------------

Woningen	35 woningen
-----------------	-------------

3. Exploitatieopzet

3.1 Exploitatie Kop Beatrixstraat

Kosten

Inbrengwaarde en verwervingskosten	€ 6.833.097
Overige kosten	€ 11.666.903
Totaal	€ 18.500.000

Opbrengsten

Bijdrage derden	€ 18.500.000
Totaal	€ 18.500.000

De peildatum van de inbrengwaarde en verwervingskosten alsmede de peildatum van de overige kosten is 1 oktober 2008.

3.2 Exploitatie Californiëstraat

Kosten

Inbrengwaarde en verwervingskosten	€ 1.447.941
Overige kosten	€ 452.059
Totaal	€ 1.900.000

Opbrengsten

Bijdrage derden	€ 1.900.000
Totaal	€ 1.900.000

De peildatum van de inbrengwaarde en verwervingskosten alsmede de peildatum van de overige kosten is 1 oktober 2008.

3.3 Toerekening kostenverhaal

De toerekening van het kostenverhaal is gebaseerd op de residuele waardeberekening. Dit is gedaan voor woningen en voorzieningen. Voor woningen die een lagere residuele waarde hebben dan 10.000 euro is een bedrag van 10.000 euro als financiële bijdrage aangehouden.

3.4 Tijdvak en Fasering

De komende vijf jaar wordt er aan de realisatie van het plan gewerkt.