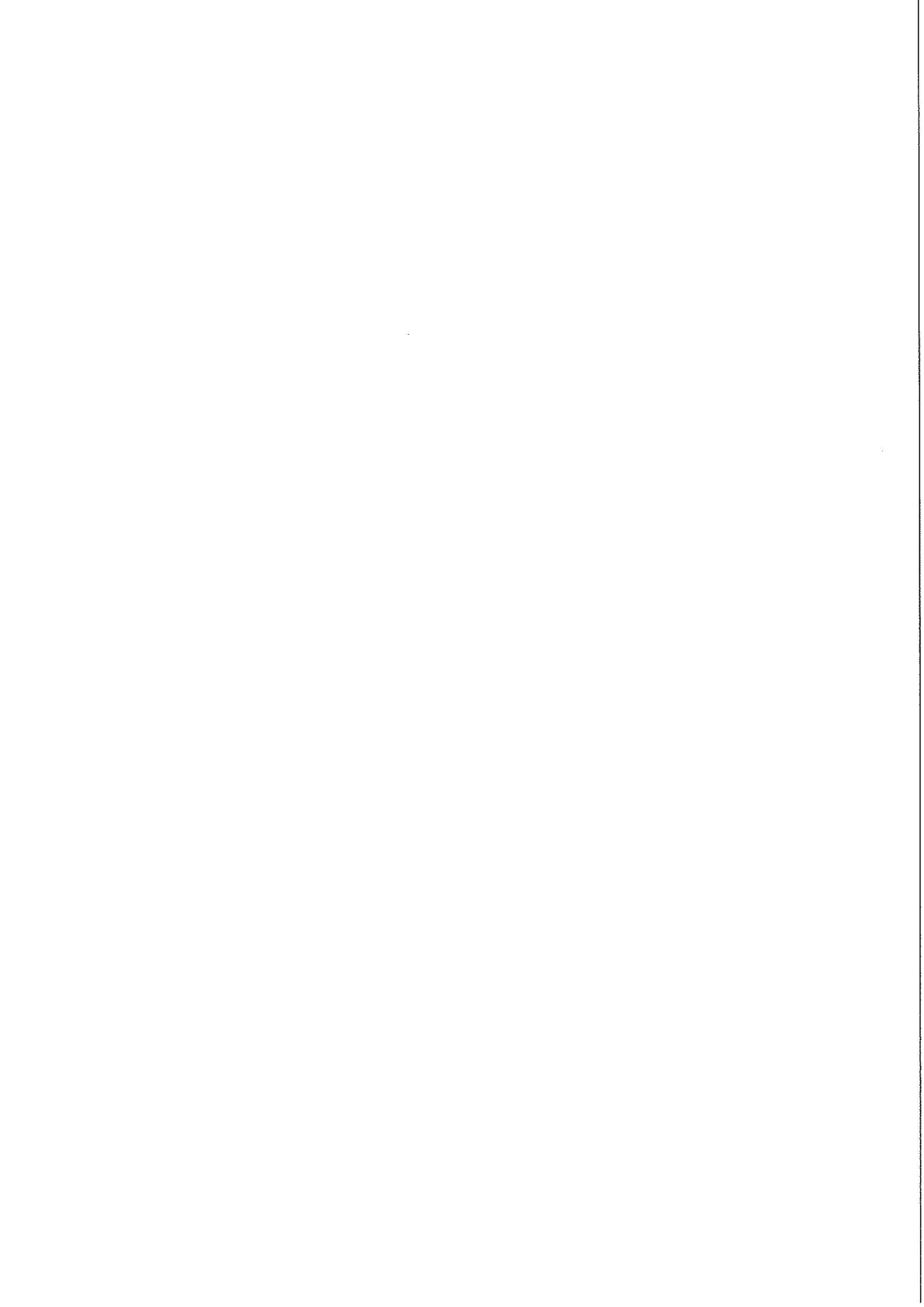


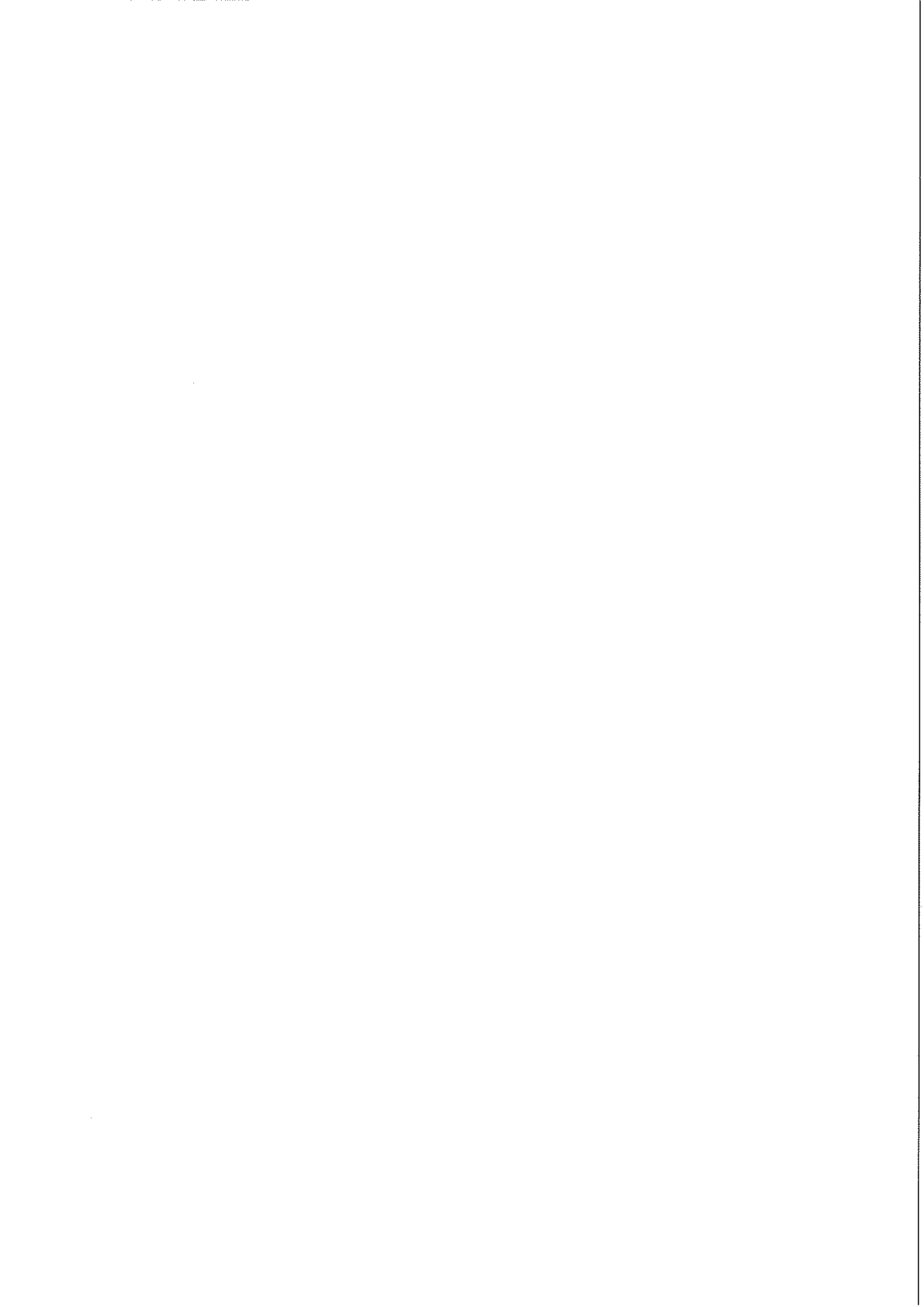
Exploitatieplan Waterrijk Almelo fase 1

11 november 2011



Exploitatieplan Waterrijk Almelo

fase 1



Verantwoording

Titel	Exploitatieplan Waterrijk Almelo fase 1
Opdrachtgever	Gemeente Almelo
Projectleider	E.J. van Baardewijk
Auteur(s)	E.J. van Baardewijk
Projectnummer	4716439
Aantal pagina's	62 (exclusief bijlagen)
Datum	11 november 2011
Handtekening	



Colofon

PurpleBlue
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon +31 57 06 99 47 7
Fax +31 57 06 99 66 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL

Inhoud

Verantwoording en colofon	5
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Leeswijzer	9
1.3 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	10
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	11
1.5 Begrenzing en kaart van het exploitatiegebied	12
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	13
2 Toelichting op het plan en op de kaarten	15
2.1 Toelichting op het plan	15
2.2 Toelichting op de kaarten	16
3 Toelichting op de regels	19
3.1 Algemeen en begrippen	19
3.2 Fasering en koppelingen.....	19
3.2.1 Faseringen	20
3.2.2 Koppelingen	24
3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden	24
3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	26
3.4.1 Indiening en goedkeuring ontwerp plannen	26
3.4.2 Aanbesteding	26
3.4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties.....	27
3.4.4 Grondbalans	28
3.5 Verbods- en afwijkingsbepalingen	29
3.6 Slotbepaling	30
4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden	31
4.1 Omschrijving van het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	31
4.2 Aanleg van nutsvoorzieningen.....	31
4.3 Inrichting van openbare ruimte	31
5 De exploitatieopzet	33
5.1 Ruimtegebruik	33
5.2 Eigendomssituatie.....	34

5.3	Programma	34
5.4	Kosten.....	35
5.4.1	Inbrengwaarden gronden en opstallen	35
5.4.2	Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	36
5.4.3	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)	36
5.4.4	Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)	36
5.4.5	Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	37
5.4.6	Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	37
5.4.7	Plankosten (artikel 6.2.4.f tot en met j Bro).....	38
5.4.8	Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	39
5.4.9	Planschade (artikel 6.2.4.l Bro).....	39
5.4.10	Totaaloverzicht kosten	39
5.5	Opbrengsten	39
5.5.1	Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	39
5.5.2	Overige opbrengsten	40
5.5.3	Overzicht opbrengsten.....	40
5.6	Grondgebruikkaart en analyse.....	41
5.7	Resultaat.....	41
5.7.1	Parameters	41
5.7.2	Fasering	42
5.7.3	Netto contante waarde.....	43
5.8	Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten	43
5.9	Berekening exploitatiebijdrage.....	44
5.9.1	Berekeningssystematiek.....	44
5.9.2	Exploitatiebijdrage per exploitant	44
5.10	Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro)	45
6	Regels	47
7	Grondeigenaren en te verwerven percelen	57
8	Bijlagen	61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het Masterplan Almelo wordt uitgegaan van een grootschalige woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de stad onder de naam Waterrijk. Deze ontwikkeling bestaat uit een oostelijk deel en een westelijk deel. De woningbouwopgave voor het oostelijke deel gaat om de toevoeging van circa 3.053 woningen in een periode van circa 15 à 20 jaar. Voor fase 1 van het oostelijke deel wordt een bestemmingsplan vastgesteld om de bouw van de eerste reeks van circa 1.067 woningen mogelijk te maken, een commerciële voorziening en een aantal recreatieve voorzieningen. Bij dit bestemmingsplan wordt een exploitatieplan vastgesteld onder de naam Exploitatieplan Waterrijk Almelo fase 1.

De ambitie is tweeledig, namelijk enerzijds het creëren van bijzondere hoogkwalitatieve (suburbane) woonmilieus met alle mogelijke woonkeuzen, en anderzijds het gebruik van grootschalig water als basis voor de ontwikkeling van dit toekomstige stadsdeel.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen aan orde:

- In hoofdstuk 1, eerst de algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (paragraaf 1.3), doel en functie van het exploitatieplan (paragraaf 1.4), de begrenzing en de kaart van het exploitatieplangebied (paragraaf 1.5), enkele opmerkingen over jaarlijkse herzieningen en de afrekening (paragraaf 1.6)
- Vervolgens in hoofdstuk 2 de toelichting op het plan (paragraaf 2.1) en op de kaarten (paragraaf 2.2)
- Dan de toelichting op de regels in hoofdstuk 3
- De omschrijving van de werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- De exploitatieopzet in hoofdstuk 5
- De regels in hoofdstuk 6
- De aanduiding van de eigenaren van de gronden en een beschrijving van de gronden die de gemeente beoogt te verwerven in hoofdstuk 7
- En tenslotte de bijlagen in hoofdstuk 8

Alle bijlagen maken deel uit van dit exploitatieplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit toelichtende en bindende delen.

Bindend zijn de paragrafen 1.5 en de hoofdstukken 5 en 6.

Hoofdstuk 5 bevat de exploitatieopzet. De berekening van de exploitatiebijdragen is bindend in het kader van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Alsdan wordt aan die vergunning een betalingsvoorschrift verbonden waarvan het te betalen bedrag gebaseerd is op deze exploitatieopzet.

Hoofdstuk 6 bevat de regels. In sommige regels wordt verwezen naar kaarten en andere bijlagen die daarmee ook bindend zijn. Ook wordt verwezen naar de faseringstabel van paragraaf 3.2.1, welke tabel daardoor eveneens bindend is.

In hoofdstuk 1.5 is de grens van het exploitatiegebied vastgelegd. Hier wordt verwezen naar de kaart van het exploitatiegebied. Deze grens is bepalend voor de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) en voor het gebied waarbinnen de regels gelden (hoofdstuk 6). Om die reden is de kaart van het exploitatiegebied ook bindend.

De overige paragrafen en hoofdstukken zijn toelichtend van aard.

1.3 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Waterrijk Almelo fase 1 van de gemeente Almelo.

Dit bestemmingsplan voorziet onder meer in de mogelijkheid tot ontwikkeling van woningbouw, maatschappelijk vastgoed, waterpartijen, groenvoorzieningen, wegen en andere voorzieningen van openbaar nut, zoals aangegeven op de bestemmingsplanverbeelding (bijlage 2, de analoge verbeelding van het bestemmingsplan).

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zijn ook diverse investeringen buiten het exploitatieplangebied nodig, zoals:

- Aanbrengen geluidsreducerend asfalt op de Bleskolksingel
- Bovenwijkse verkeersvoorzieningen, zoals verlenging en aanpassing Burgemeester Schneiderssingel, fietsroute van en naar wijkcentrum Schelfhorst, fietsstallingsvoorzieningen bij bushaltes, een deel van de nieuwe fietssnelweg, aanpassen / vernieuwen van verkeersregelinstallaties, bewegwijzering

Binnen het exploitatieplangebied zijn de in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden nodig om de hiervoor genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan bevat deels globaal uit te werken bestemmingen (met bouwverboden voor de uit te werken bestemmingen) en deels directe bestemmingen. Het exploitatieplan volgt die onderscheiding. Voor de delen met globaal uit te werken bestemmingen is het exploitatieplan globaal. Voor de delen met directe bestemmingen is het exploitatieplan gedetailleerd.

De direct bestemde delen betreffen het zogenaamde groen blauwe casco, de hoofdinfrastructuur en de deelgebieden Familie-eiland zuidwest en Parkbuurt. Het exploitatieplan heeft derhalve een gemengd globaal / gedetailleerd karakter.

Wanneer voor delen met uit te werken bestemmingen later successievelijk uitwerkingsplannen worden vastgesteld zullen die alsdan uitgewerkte delen in een herziening van het exploitatieplan ook meer gedetailleerd worden. Door de tijd heen ontstaat op die wijze via herzieningen van het exploitatieplan uiteindelijk een exploitatieplan waarin geen sprake meer is van een globaal karakter.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van bebouwing en openbare voorzieningen te komen zijn werken en werkzaamheden nodig voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, voor de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De kosten hiervan worden gemaakt door de gemeente en door de particuliere eigenaren voorzover zij de beoogde ontwikkelingen zelf kunnen en willen realiseren. De gemeente heeft daarnaast te maken met de kosten van onderzoeken om tot het bestemmingsplan te komen, met de planontwikkelingskosten en verder met planschade. Deze kosten zullen, conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro, moeten worden verhaald op de eigenaren van de gronden waarop de bouwontwikkelingen zullen plaatsvinden.

De gemeente Almelo wil een sturende rol vervullen. Die sturing betreft in elk geval de aanleg van die delen van het exploitatieplangebied waar de essentiële voorzieningen van openbaar nut aangewezen zijn. Het gaat daarbij in ieder geval om de aanleg van het raamwerk aan (primaire) watergangen (de hoofdvaart, de Kleine plas en de inrichting van de Bleskolk), openbaar groen en om de hoofdwegen en de fietssnelweg, de overige waterbergende delen, en om kunstwerken zoals bruggen en (vaar)duikers.

Die sturing betreft ook duurzaamheidsaspecten, waarvan een deel overigens via herziening van dit exploitatieplan zal worden geregeld. De gemeente Almelo wenst met deze sturende rol met name de integraliteit, de kwaliteit en de realiseerbaarheid van het plan te bewaken.

Met de sturing wenst de gemeente ook te voorkomen dat realisatie door de eigenaren te lang op zich laat wachten waardoor stagnatie ontstaat in (de stimulatie van) de bouw- en aanlegontwikkelingen.

Met het oog op deze sturende rol zijn in hoofdstuk 6 de nodige regels (locatie-eisen) opgenomen en is in hoofdstuk 7 aangegeven welke percelen de gemeente wil verwerven.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient er - samenvattend - toe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6,17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan
2. Vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen de verlening van omgevingsvergunningen, het bouwrijp maken en het gebruikrijp maken plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro)
3. Vast te leggen welke overige voorschriften en verboden van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze worden tevens opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen
4. De beoogde verwervingen aan te geven (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro)

1.5 Begrenzing en kaart van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied volgt de begrenzingen van het bestemmingsplan Waterrijk Almelo fase 1. De kaart van het bestemmingsplangebied is opgenomen als bijlage 2. Het exploitatiegebied is gelegen aan de noordkant van Almelo, ten zuiden van Vriezenveen. Het wordt aan de noord- en noordoostzijde begrensd door de te verleggen wetering ten noorden van de aan te leggen hoofdvaart, aan de oostzijde door de Almelseweg, aan de zuidzijde door de Bleskolksingel, aan de zuidwestzijde door de te verlengen B. Schneidersingel en aan de noordwestzijde door de aan te leggen hoofdvaart (inclusief bossages) ten westen van het toekomstige Familie-eiland.

Tot het bestemmingsplangebied behoort ook het Lateraalkanaal. Vanwege autonome ontwikkelingen is het denkbaar dat het waterschap de kanaalzone wil verbreden. In het bestemmingsplan wordt daar een mogelijkheid voor geboden. Het gebruik maken van deze mogelijkheid heeft echter niet te maken met de ontwikkeling van Waterrijk. Het betreft een autonome ontwikkeling. Om die reden is deze kanaalzone niet in het exploitatiegebied opgenomen.

Daarnaast zijn er te handhaven elementen in het bestemmingsplangebied. Deze zijn evenmin in het exploitatiegebied opgenomen. Hier worden geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt, noch wordt er openbare ruimte ingericht.

Het betreft een viertal woningen, het bestaande pand aan de zuidzijde van de voorziene Kleine Plas, een deels te handhaven agrarisch perceel en voorts de gebieden waarvan de agrarische bestemming wordt gehandhaafd door deze gebieden conserverend te bestemmen.

Overgangsrechtelijke situaties als bedoeld in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro doen zich niet voor. Het exploitatiegebied is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1. Hierop is tevens de bestaande situatie bij vaststelling van het exploitatieplan aangegeven.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige bouwvergunning is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Bij herzieningen zijn structurele en niet-structurele wijzigingen denkbaar. Indien alleen niet-structurele wijzigingen worden doorgevoerd is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing en zijn kennisgevingen aan eigenaren niet nodig. Dit blijkt uit artikel 6.15 lid 3 Wro, waar ook wordt aangeduid welke soort wijzigingen als niet-structureel worden aangemerkt.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeenten het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL

2 Toelichting op het plan en op de kaarten

2.1 Toelichting op het plan

Water is een belangrijk deel van de woonwijk Waterrijk doordat het raamwerk van de wijk door waterpartijen gevormd zal worden.

De kwaliteit van het water is een belangrijk thema bij het vormgeven en ontwerpen van de watergangen. Deze wordt negatief beïnvloed door de groei van de algen, die gestimuleerd worden door voedselrijk en warm water. De oplossing hiervoor is het afkoppelen van de watergangen in Waterrijk van de waterstelsels uit de omgeving (stad en landbouwgronden) die de aanvoer van de voedselvoorziening kunnen beïnvloeden en het realiseren van een bepaalde stroomsnelheid, diepte en volume in de watergangen waardoor de temperatuur op een juiste manier geregeld wordt. Het riet in het plangebied heeft een zuiverende werking.

In het exploitatiegebied zullen bijna alle vormen van watertypes worden gerealiseerd die het ruimtelijk beeld van Waterrijk bepalen: brede hoofdvaarten (noord-zuid), waterplassen, singels en watergangen achter de tuinen. De aan beide kanten van het Familie-eiland aan te leggen hoofdvaarten zullen met elkaar aan de noordkant door middel van een breed watervlak verbonden worden. Later zal dit watervlak mogelijk deel gaan uitmaken van een roeibaan. De Bleskolkplas zal vergroot worden en verbonden worden met de 'Kleine Plas' welke bij de zuidelijke ingang van Waterrijk is gepositioneerd. Vanuit deze 'Kleine Plas' omringt een watergang de Singelbuurt. Gedurende de ontwikkeling van de Singelbuurt zal een aan te leggen watergang aan de oostzijde qua grootte aansluiten op de grote noord-zuid gepositioneerde vaarten.

Er zal een verscheidenheid aan oevers worden gerealiseerd. De vormgeving van deze oevers zal afhankelijk zijn van het karakter van de buurt en de functie van de oevers. Noord-zuid lopende oevers zullen de meest stedelijke invulling krijgen. De oevers in de rest van het plan krijgen een meer natuurlijke vormgeving: met riet begroeid of waterranden, afhankelijk van de openbare of private functie. Grote waterpartijen zullen deels meer kunstmatige, toegankelijke en deels meer natuurlijke oevers krijgen.

De kunstwerken en vaardiepten in Waterrijk worden met het oog op toekomstig gebruik en aansluiting op het vaarwater aan bepaalde maten verbonden om in de toekomst een goede verbinding over water mogelijk te maken. Er zullen standaardtypen kunstwerken worden gebruikt waarbij een uitzondering voor objecten met een belangrijke ruimtelijke betekenis zal worden gemaakt.

Het water en het groen in de wijk zullen met elkaar verbonden worden door zones te vormen en het bestaande groen zoveel mogelijk in te passen.

Binnen het bestemmingsplangebied wordt een nieuwe hoofdstructuur van wegen aangelegd. Ten zuiden wordt de Burgemeester Schneidersingel verlengd. Aan de oostkant blijft de Almeloseweg de hoofdontsluiting. Er zullen geen parkeervakken of opritten van woningen langs de wegen van de hoofdstructuur worden aangelegd; ontsluiting wordt via parallelstraten mogelijk. De snelheid zal 50km/u zijn. De 'Buitenarchipel' zal via de bestaande rotonde op de Westermaatweg worden ontsloten. Het Rieteiland krijgt een aansluiting op de Almeloseweg. Het 'Familie-eiland' krijgt een nieuwe brug over het Lateraalkanaal en een verkeerskruising. De Aadijk vormt tevens een tweede oost-west fietsverbinding. De 'Singelbuurt' en de 'Parkbuurt' worden door middel van twee gelijkwaardige kruisingen ontsloten.

Een van de doelen is het terugdringen van het autogebruik door de aanleg van fietsvriendelijke routes. De fietsroutes noord-zuid en oost-west zullen met elkaar verbonden worden door middel van een 'assenkruis' en met de buitengebieden. De aanleg zal gefaseerd worden. Tevens worden langs de hoofdwegen vrijliggende fietspaden aangelegd.

Elk deelgebied (woonbuurt) heeft een eigen identiteit qua woningtypologie en openbare ruimte. Deze identiteit is afhankelijk van de positie van de buurt in het geheel en de kansen die deze biedt, bijvoorbeeld: ligging ten opzichte van het bestaande netwerk Almelo, ligging ten opzichte van landschappelijke elementen, de ontsluiting, en dergelijke. De meerwaarde wordt gecreëerd door verschillende buurten en hun meerwaarde voor specifieke doelgroepen.

Verder beoogt de gemeente met Waterrijk een duurzame wijk te ontwikkelen. Daarbij wordt in ieder geval gedacht aan duurzame vormen van energie, aan duurzame vormen van afvoer van hemel- en afvalwater en aan overige duurzame vormen van inrichting van de openbare ruimte.

2.2 Toelichting op de kaarten

In hoofdstuk 1 is reeds verwezen naar de kaarten voor de begrenzing van het exploitatieplangebied en van het bestemmingsplangebied. Bij dit exploitatieplan behoort nog een aantal kaarten. Sommige kaarten hebben alleen een informatieve status. Andere kaarten zijn bindend voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De status hiervan wordt hierna per kaart aangegeven.

- *Verwervingskaart, bijlage 3*
 - Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de situering van de door de gemeente te verwerven percelen in het exploitatiegebied. Deze kaart is niet bindend, maar is een visualisatie van de onderbouwing in hoofdstuk 7 van de beoogde verwervingen

- *Deelgebiedenkaart, bijlage 4*
 - Deze kaart biedt een indeling in de deelgebieden en een visualisering van de regels voor de faseringen van de uitvoering van de werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zoals opgenomen in de artikelen 2 tot en met 4 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan, en is om derhalve bindend. Deze kaart is opgenomen als bijlage 4
- *Kaart grondgebruik, bijlage 5*
 - Deze kaart geeft voor het gehele exploitatiegebied een indeling aan van enerzijds de uitgeefbare delen (inclusief de secundaire openbare ruimte) en anderzijds de primaire openbare ruimte. Onder de primaire openbare ruimte wordt verstaan het raamwerk van het groen blauwe casco en de hoofdinfra voor wat betreft wegen en riolering, inclusief de fietssnelweg van de Schout Doddestraat tot de Bleskolksingel. Deze primaire openbare functies zijn qua situering aangegeven. Deze kaart is bindend voor wat betreft deze openbare functies en hun situeringen door de verbinding met de artikelen 2 tot en met 4 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan
- *Kaart tijdelijke maatregelen, bijlage 6*
 - Op deze kaart is de situering van de tijdelijke school en de tijdelijke ontsluiting van bouwen en woonverkeer totdat de definitieve ontsluitingen zijn gerealiseerd. Deze kaart heeft een bindende functie voor wat betreft de situeringen en afmetingen
- *Kaart eigendommen, bijlage 7*
 - Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatieplangebied. Deze kaart heeft alleen een informatieve functie
- *Kaart bovenwijkse voorzieningen, bijlage 11*
 - Waterrijk krijgt weinig eigen maatschappelijke voorzieningen en zal voor het gebruik van dergelijke voorzieningen aangesloten worden op het reeds bestaande stelsel in Almelo. Om die aansluiting te kunnen bereiken zijn diverse voorzieningen van openbaar nut nodig. Deze zijn geprojecteerd buiten het exploitatiegebied en zijn aangegeven op deze kaart. Deze kaart dient als visualisatie van de bovenwijkse voorzieningen waarvan de kosten in hoofdstuk 5 zijn geraamd
- *Kaart exploitatiehoogten, bijlage 12*
 - Op sommige plaatsen binnen het exploitatiegebied moeten gronden ontgraven worden; op andere plaatsen moet ophoging van grond plaatsvinden. Deze kaart geeft aan waar en tot welke diepten respectievelijk tot welke hoogten ontgraven respectievelijk opgehoogd moet worden. Deze kaart heeft een bindende status door de verbinding met de artikelen 3.1 en 4.4 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan

Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL

3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen en begrippen

De realisatie van de beoogde ontwikkelingen in het exploitatieplangebied Waterrijk Almelo is een langdurig project, omvat vele werkzaamheden en is afhankelijk van vele factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van meerdere eigenaren in het exploitatieplangebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om gedurende de gehele looptijd van dit exploitatieplan veel regels op te nemen. Hierbij wordt meermalen verwezen naar diverse bijlagen, zodat de regels een hoog detailniveau kennen. De bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente Almelo daadwerkelijk handhavend kan optreden indien van deze regels wordt afgeweken. Overtreding van de regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij de nummering van deze artikelen. De nummers uit dit hoofdstuk verwijzen naar de nummers van de artikelen. De toelichting op artikel 2 betreffende faseringen en koppelingen is dus te lezen in paragraaf 2 van dit hoofdstuk, de toelichting op artikel 3 in paragraaf 3 van dit hoofdstuk, enzovoorts. De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

In het bestemmingsplan Waterrijk Almelo fase 1 zijn regels opgenomen voor de direct bestemde gebieden. Daarnaast zijn ook gebieden aangewezen met een globale uit te werken bestemming. Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven heeft dit exploitatieplan daardoor bij vaststelling een gemengd globaal/gedetailleerd karakter. Bij de nadere invulling van de uitwerkingsplichtige gebieden zal een uitwerking van het bestemmingsplan Waterrijk Almelo fase 1 en een herziening van dit exploitatieplan moeten volgen. Deze herziening houdt in dat het exploitatieplan voor de uit te werken gedeelten gedetailleerder zal worden.

3.2 Fasering en koppelingen

De fasering van het exploitatiegebied in deelgebieden en in tijd is in tabel 3.2 weergegeven. Deze fasering is in de regels opgenomen. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

3.2.1 Faseringen

De realisatie van het exploitatiegebied is in meerdere *deelgebieden* gefaseerd, namelijk het Familie-eiland zuidwest (inclusief de Westermaatkamers tussen de westzijde van de hoofdvaart en de westzijde van de groenzone), het Familie-eiland zuidoost, inclusief de Westermaatkamers tussen de oostzijde van de groenzone en de oostzijde van de hoofdvaart, de Parkbuurt, de Singelbuurt met de Kleine plas, de Buitenarchipel (inclusief de Westermaatkamers ten oosten van de hoofdvaart) en het Rieteiland. De genoemde deelgebieden worden in dit exploitatieplan verder ook wel aangeduid met achtereenvolgens de codes Fzw, Fzo, P, S, B en R. De indeling in deelgebieden is gevisualiseerd op de Deelgebiedenkaart, bijlage 4. De fasering betreft verder een fasering in tijd. Gestart wordt met Fzw en P. Welke delen daarna volgen zal in één van de herzieningen van dit exploitatieplan worden aangegeven in aansluiting bij een volgend uitwerkingsplan van het bestemmingsplan.

De redenen voor de gehanteerde fasering in deelgebieden zijn:

- De gemeente wil bewerkstelligen dat met de start van de ontwikkeling van Waterrijk er vanaf het allereerste begin een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Daartoe zullen eerst investeringen moeten worden gedaan in de aanleg van het raamwerk van water, groen en enkele hoofdontsluitingen met bijbehorende bruggen, één en ander zoals dat raamwerk is aangegeven op de Kaart grondgebruik. Door qua bouwrijp maken en bebouwing vervolgens te starten in Fzw en P wil de gemeente bereiken dat direct vanaf het begin een gevarieerd programma van woningtypen gerealiseerd wordt dat herkenbaar is als typerend voor de ambities van Waterrijk
- Met een start in de deelgebieden Fzw en P ontstaat de mogelijkheid om het waterraamwerk in twee gescheiden watersystemen onder te brengen, te weten een eerste deel aan de noordkant van het Lateraalkanaal, met vooral de hoofdvaarten en het water rond het toekomstige Rieteiland, en een tweede deel betreffende de Kleine Plas en het overige water in de Singelbuurt. Dit tweede deel wordt in een later stadium verbonden met het water van de Bleskolkplas en ook met het eerste deel. Voordeel van een start met twee watersystemen ten opzichte van een start met één watersysteem is dat niet alle kosten van aanleg direct aan het begin behoeven te worden gemaakt, zodat met deze scheiding kosten van rente bespaard kunnen worden. Een ander voordeel is dat met deze in de tijd gescheiden aanleg de groundbalans beter beheerst kan worden dan zonder deze scheiding ('werk met werk maken')
- Een andere reden om te starten met de deelgebieden Fzw en P ligt in het feit dat de gronden gemeentelijk eigendom zijn. De particuliere gronden liggen hoofdzakelijk in deelgebied S. Met deze eigenaren bestaat geen overeenstemming over realisatie. Wanneer dit deelgebied als eerste in de fasering zou worden opgenomen zou rekening gehouden moeten worden met wachttijd voor het aangaan van overeenkomsten over grondexploitatie of ook voor onteigening en de bijbehorende proceduretijd.

Dat zou betekenen dat niet meteen na vaststelling van bestemmingsplan en exploitatieplan met de uitvoering kan worden gestart. Een directe uitvoering wordt wel bereikt door te starten met de deelgebieden Fzw en P

- Daarnaast wordt met name voor deelgebied Fzw een grote variatie in woningtypen voorzien, zodat door een start in Fzw een diversiteit aan doelgroepen kan worden bediend met realisatie van de woningbouw
- Een definitieve school met kinderdagopvang en buitenschoolse opvang kan niet in de beginperiode van de ontwikkeling worden gerealiseerd omdat er niet voldoende inwoners zijn. De definitieve school is in deel S voorzien. Om toch een kleinschalige voorziening van school met kinderdagopvang en buitenschoolse opvang te kunnen bieden wordt voorzien in een tijdelijke oplossing. Deze zal dan worden gerealiseerd in Fzw
- De gemeente wil voor wat betreft de bereikbaarheid per fiets de deelgebieden Fzw en P zo spoedig mogelijk ontsluiten vanuit de bestaande stad. Om die reden is de aanleg van de fietssnelweg zo vroeg mogelijk gepland. Voorzover het tracé op gronden in particuliere eigendom is geprojecteerd is het denkbaar dat hier een onteigeningsprocedure zal worden ingezet. De aanleg van de fietssnelweg zal moeten plaatsvinden voordat deelgebied S qua bouwrijp maken en bebouwing aan de beurt is met de inwerkingtreding van een uitwerkingsplan in een volgend deelgebied
- De deelgebieden Fzw en P kunnen direct na de inwerkingtreding van het exploitatieplan ontsloten worden vanuit de Almeloseweg en de daarop aantakende bestaande wegen zoals de Westermaatweg (met het oog op de start in deelgebied Fzw) en de Aadijk (met het oog op de start in deelgebied P). Dit zijn overigens tijdelijke ontsluitingen. Het bestemmingsplan onderbouwt de keuzes voor het totale stelsel van ontsluitingen. Die keuzes leiden niet tot een dusdanige aanpassing van de Westermaatweg en de Aadijk dat ze ingezet zouden kunnen worden als definitieve ontsluitingen. Voor de definitieve hoofdontsluitingen zijn andere tracés gekozen. Een aantal daarvan zal moeten zijn aangelegd voordat voor een volgend deelgebied een uitwerkingsplan in werking treedt, op grond waarvan alsdan in het deelgebied bouwtitels ontstaan en bouwrijp kan worden gemaakt. Dit geldt voor de verlenging van de Burgemeester Schneidersingel vanaf de Aadijk richting het noorden en ter hoogte van de Lateraalkanaal afbuigend richting het oosten tot aan de geprojecteerde kruising waar hoofdontsluiting en de noord-zuid geprojecteerde fietssnelweg elkaar kruisen. Ook de nutsvoorzieningen, de rioleringen en het waterhuishoudkundig systeem dienen aangelegd te zijn voordat in het uitgeefbaar gebied met bebouwing gestart kan worden. De aanleg van water en de ophoging van bouwvlekken in de deelgebieden dient in balans te zijn, dit in verband met het uitgangspunt gesloten grondbalans

- Binnen deze fasering is een aantal afhankelijkheden van belang:
 - Eerst is er een start met de werkzaamheden voor het raamwerk van water en groen nodig, waarna de aanleg van bouwwegen en het bouwrijp maken kavels kan plaatsvinden. Een vroege start met het graven van de hoofdvaart is nodig om gronden beschikbaar te krijgen voor de ophoging elders; dit vanwege de gesloten grondbalans
 - Bij het realiseren van de voortgang van de woningbouw is rekening gehouden met het belang om concurrentie binnen het exploitatiegebied te voorkomen. Wanneer alles tegelijk ontwikkeld zou mogen worden zou er teveel onderlinge concurrentie tussen de delen en deelgebieden kunnen ontstaan, waardoor het onnodig lang duurt voordat een deel of deelgebied is afgerond. Daardoor zou het woonrijp maken te lang moeten worden uitgesteld en zullen bewoners te lang een woonrijpe situatie moeten ontberen. Om die reden zullen eerst die deelgebieden in afronding moeten zijn die blijkens het beginjaartal van tabel 3.2 eerder in ontwikkeling worden genomen dan andere deelgebieden, alvorens gestart kan worden (bouwrijp maken) met de realisatie van een volgend deelgebied
- De gemeente hanteert als uitgangspunt dat in Waterrijk kavels voor circa 110 woningen per jaar worden uitgegeven.
- De start met bouwrijp maken van een later gepland deelgebied vindt pas plaats als voor 70 % van de uitgeefbare grond in het volgens tabel 3.2 direct voorafgaand geplande deelgebied een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven
- Eerst moeten gronden bouwrijp gemaakt zijn voordat omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen worden verleend
- Met het woonrijp maken van een straat mag eerst worden gestart als alle gebouwen in die straat zijn gebouwd en moet uiterlijk worden gestart binnen 3 maanden nadat alle gebouwen in een straat zijn gebouwd
- Het is nodig omgevingsvergunningen voor het bouwen in deelgebied S pas te verlenen als de Kleine Plas en de singels zijn aangelegd en afgewerkt. Het belang hiervan is dat eerst de aanleg van de Kleine Plas (inclusief strand en groen) en de singels moeten zijn afgerond om bij aanvang reeds te beschikken over aantrekkelijke woonmilieus. Het is ook nodig om te voorkomen dat, als eigenaren eenmaal hun gronden hebben uitgegeven, zij de aanleg van deze structuren achterwege laten en de gemeente nog slechts het middel van onteigening resteert om deze structuren te kunnen realiseren. Deze afhankelijkheid zal worden verwerkt in de herziening van dit exploitatieplan bij de vaststelling van het uitwerkingsplan voor deelgebied S
- Het noordelijk gedeelte (achterterrein) van het perceel, sectie K nummer 2202 (achterterrein Bonthuis) in deelgebied P zal verworven moeten zijn voordat het woonrijp maken van deelgebied P start. Deze verwerving zal in dat stadium geëffectueerd moeten zijn om de toekomstige bewoners de vereiste kwaliteit van het beoogde woonmilieu te kunnen bieden. Voordat het stadium van het woonrijp maken aanbreekt zijn de woningen dan grotendeels opgeleverd en dan start de feitelijke bewoningssituatie.

Dan moet de omliggende openbare ruimte wel voldoen aan de vereiste kwaliteit van het woonmilieu voor de ten oosten daarvan geprojecteerde woningen. Deze strook zal met het oog daarop ingericht worden als openbaar groen. Zonder een dergelijke inrichting zou er een te directe en te grote confrontatie plaatsvinden tussen de woningen en de bestaande inrichting van dit achterterrein

- De kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen moeten zijn aangelegd voordat de woningen aangesloten kunnen worden. In tabel 3.2 worden deze aanlegactiviteiten geschaard onder het bouwrijp maken.

Tabel 3.2 Fasering

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlening omgevingsvergunning	Woonrijp maken
Raamwerk (onderdelen graven hoofdvaartstelsel en aanleg noordelijk deel hoofdgroenstructuur (noord-zuid) tot aan Lateraalkanaal)	2012 - 2022	Niet van toepassing	2012 - 2022
Fietspad vanaf Schout Doddestraat tot en met Bleskolk singel	2013 - 2016	Niet van toepassing	2013 - 2016
Verlenging B. Schneiderssingel vanaf Aadijk tot rotonde Kleine Plas	2013 - 2016 2015 - 2017	Niet van toepassing Niet van toepassing	2013 - 2016 2015 - 2017
Fzw	2012 - 2014	2012 - 2016	2013 - 2016
P	2012 - 2014	2012 – 2016	2013 - 2016
S	gereserveerd	gereserveerd	gereserveerd
Fzo	gereserveerd	gereserveerd	gereserveerd
B	gereserveerd	gereserveerd	gereserveerd
R	gereserveerd	gereserveerd	gereserveerd

Verklaring: 'gereserveerd' wil zeggen dat tijdsaanduidingen in deze kolommen volgen bij een herziening van dit exploitatieplan behorend bij de vaststelling van een uitwerkingsplan voor het betreffende deelgebied. 'Verlening omgevingsvergunning' ziet op de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.2.2 Koppelingen

In artikel 2.2 wordt in lid 1 deelgebieden met een directe bestemming en deelgebieden met een uit te werken bestemming onderscheiden. Voor de deelgebieden met een uit te werken bestemming mag de exploitatie nog niet worden aangevangen voordat het exploitatieplan, bij het vaststellen van het uitwerkingsplan voor het betreffende deelgebied, is herzien. Een uitzondering op dit verbod geldt voor de tijdelijke opslag van gronden, het ophogen van gronden en het inklinken van opgehoogde gronden. De reden voor deze uitzonderingen is dat het voor tijdelijke opslag van gronden nodig is dat deelgebiedsgrenzen worden overstegen. Voor het inklinken van opgehoogde gronden is meer tijd nodig dan in de fase van de overige werkzaamheden voor het bouwrijpmaken beschikbaar is.

Deze herziening zal dan een detaillering bevatten in die zin dat in dat stadium regels zullen worden opgenomen. Reden voor dit voorlopige uitvoeringsverbod is dat voor de deelgebieden met een uit te werken bestemming nog de nodige keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van de functies en de bijpassende openbare ruimte. Vanwege het ontbreken van concrete keuzes kunnen eisen aan het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen van de betreffende deelgebieden nog niet worden bepaald. Het maken van een start met de uitvoering van werken en werkzaamheden in deze deelgebieden zou realisatie volgens deze nog te maken keuzes kunnen verstoren. De motivering voor de overige koppelingen is opgenomen in paragraaf 3.2.1.

3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Het exploitatieplan bevat onder andere de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, voor de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Ten aanzien van de eisen en kwaliteit van deze werken en werkzaamheden wordt in de regels verwezen naar een aantal programma's van eisen, opgenomen in bijlage 8. Het betreffen de programma's van eisen voor de openbare ruimte, voor verkeer en vervoer, voor milieu, voor fysieke veiligheid en voor het beeldkwaliteitplan openbare ruimte.

Het Programma van eisen openbare ruimte (bijlage 8.1) bevat:

- Algemene eisen voor de civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden (bijlage 8.1 onderdeel 1) bestaande uit deel I en deel IV
- Specifieke eisen voor de civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden (bijlage 8.1 onderdeel 2)
- Standaarddetails voor de openbare ruimte (bijlage 8.1, onderdeel 3)
- Het Waterplan Waterrijk Almelo, januari 2009 (bijlage 8.1, onderdeel 4) en
- Het Waterplan Waterrijk Almelo fase 1, voorontwerp (bijlage 8.1, onderdeel 5)

Onderdeel 1 bevat ook passages over anterieure en posterieure grondexploitatieovereenkomsten. Deze passages zijn in het kader van dit exploitatieplan niet van toepassing en daarom in artikel 3.4 en 4.1.1 sub 10 uitgezonderd.

In het Programma van eisen verkeer en vervoer (bijlage 8.2) zijn eisen opgenomen voor het ontwerp van wegen en kruispunten, voor afsluitingen, verkeersregelininstallaties, bewegwijzering, fiets- en voetgangersvoorzieningen, collectief- en openbaar vervoer, parkeren, tijdelijke verkeersvoorzieningen en –maatregelen, verkeersmaatregelen, borden en markering.

In het Programma van eisen milieu (bijlage 8.3) zijn eisen opgenomen ten aanzien van duurzaamheid, geluid, bodem, afval, uitloging materialen. Dit programma bevat ook een bijlage Waarderijk Waterrijk.

In het Programma van eisen fysieke veiligheid (bijlage 8.4) zijn eisen opgenomen over met name hulpdiensten, bluswatervoorzieningen, waarschuwings- en alarmeringssystemen.

Het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte (bijlage 8.5) bevat uitgangspunten en eisen over met name, principes voor het raamwerk en de woonbuurten, de context van de openbare ruimte en aanduidingen over profielen en materialisering.

De werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de Kaart grondgebruik (voor wat betreft het openbare gebied), de Kaart tijdelijke maatregelen en de Kaart exploitatiehoogten. Het doel hiervan is dat de beoogde openbare voorzieningen en de beoogde tijdelijke maatregelen op de aangegeven plaatsen worden aangelegd. Het doel is verder dat de ontgravingen en ophogingen van gronden plaatsvinden op de daarvoor bedoelde plaatsen en voor de aangegeven diepten en hoogten. Per soort werk of werkzaamheid (bouwrijp maken, respectievelijk aanleg nutsvoorzieningen respectievelijk inrichten openbare ruimte) kan er verschil zijn in de toepasselijkheid van één of meer van deze kaarten.

De gemeente heeft tot doel Waterrijk als een duurzame wijk te ontwikkelen. Voor een deel zijn duurzaamheidsdoelen vastgelegd in de diverse programma's van eisen (bijlagen 8.1 tot en met 8.5). Ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan is nog niet op alle ambities op het gebied van duurzaamheid besloten. Er zijn bijvoorbeeld nog onderzoeken gaande over de mogelijkheden en toepassing van duurzame energiesystemen en over een scheiding van zogenaamd grijs en zwart afvalwater. Omdat hierover nog geen beslissingen zijn genomen, bevat het exploitatieplan hierover nog geen regels. Indien op de rapportage van het betreffende onderzoek omtrent de toepassing van zwart- en grijswaterafvoer besloten wordt deze scheiding niet door te voeren zal worden uitgegaan van een gescheiden stelsel van hemelwater en huishoudelijk afvalwater. Voor wat betreft de mogelijke toepassing van duurzame energiesystemen geldt dat de gemeente streeft naar een ambitieuze EPL-norm. Voor zover uit onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden hiervoor volgt dat dit onvoldoende haalbaar is, zal worden uitgegaan van een traditioneel stelsel van elektriciteits- en gasnetwerk.

Zodra over diverse duurzaamheidsambities beslissingen zijn genomen, zullen deze, via een herziening van het exploitatieplan in de regels worden verwerkt, uiteraard voor zover dit past binnen de kaders van afdeling 6.4 van de Wro.

3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

3.4.1 Indiening en goedkeuring ontwerp plannen

3.4.1.1 Indienen en goedkeuring ontwerp plannen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het is tevens nodig om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden hoeft te worden. Om dit te bereiken moeten diverse ontwerp plannen worden opgesteld. In te dienen plannen moeten voldoen aan één of meer van de programma's van eisen van bijlage 8.1 tot en met bijlage 8.5 (zoals in deze toelichting beschreven in paragraaf 3.3). Aan welk(e) programma('s) van eisen een in te dienen plan moet voldoen verschilt per soort plan. Dit is per soort plan in artikel 4.1.1 aangegeven. De plannen hebben de voorafgaande schriftelijke goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders.

3.4.1.2 Indiening en goedkeuring bestekken

Voordat tot uitvoering van werken en werkzaamheden mag worden overgegaan zullen bestekken moeten worden opgesteld. Dit om meer precies te kunnen toetsen of deze werken en werkzaamheden voldoen aan de eisen en ook om te kunnen dienen als onderdeel van een proces om tot aanbesteding te komen. Ook hier geldt dat voorafgaand schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders nodig is.

3.4.1.3 Termijnen van goedkeuring

Het beoordelen van de in te dienen ontwerp plannen en bestekken vergt tijd. De in artikel 4.1.3 genoemde termijn is een termijn van orde. Overschrijding ervan houdt geen fictieve goedkeuring in.

3.4.2 Aanbesteding

Op grond van Europees recht en de implementatie van het Europese recht in het Nederlandse recht en, in lijn daarmee, op grond van eigen gemeentelijk beleid rekent de gemeente Almelo het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland thans vervat in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (het Bao).

Ingevolge artikel 6.2.9 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn deze regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente- aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving.

Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en conform dit beleid wordt gehouden bevat dit exploitatieplan de regel dat een exploitant voor de door hem voorgenomen werken en werkzaamheden eerst een aanbestedingsprotocol bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding. Na goedkeuring door burgemeester en wethouders volgt een tweede stap: de aanbestedingsprocedure zelf. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Beide goedkeuringsstappen dienen er toe dat de gemeente zich ervan verzekert dat de geldende aanbestedingsregels en het geldende aanbestedingsbeleid wordt nageleefd. Eerst wanneer uit het goedkeuringsbesluit op het voorgenomen gunningsbesluit blijkt dat dit het geval is, mag daadwerkelijk tot gunning worden overgegaan.

3.4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Particuliere eigenaren zijn juridisch niet verplicht de voorzieningen van openbaar nut en de nutsvoorzieningen in beheer over te dragen aan de gemeente. Hetzelfde geldt voor de juridische levering van de eigendom van de gronden waarop deze voorzieningen van openbaar nut en nutsvoorzieningen worden aangelegd. Indien eigenaren deze voorzieningen in beheer, en de ondergrond in eigendom aan de gemeente willen overdragen zal de gemeente hier alleen aan meewerken indien deze voorzieningen ook voldoen aan de regels van dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente Almelo. De gemeente Almelo wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Voor sommige voorzieningen geldt dat een tussentijdse inspectie nodig is. Tijdens het uitvoeringsproces worden voorzieningen afgerond die bij de eindinspectie nodig zijn. Tijdens het uitvoeringsproces worden voorzieningen afgerond die bij de eindinspectie niet meer gecontroleerd kunnen worden. Met name valt te denken aan ondergrondse voorzieningen.

Het Programma van eisen openbare ruimte (bijlage 8.1) bevat mede eisen over de staat waarin de openbare voorzieningen aan de gemeente in beheer en onderhoud worden overgedragen en over het onderhoud ervan in de periode voorafgaand aan die overdracht.

De gemeente hanteert voor de grondoverdracht het volgende beleid.

Voordat de gemeente de opgeleverde openbare ruimte in beheer en onderhoud overneemt zal duidelijk moeten zijn dat aan alle eisen van dit exploitatieplan ten aanzien van de openbare ruimte is voldaan. Wanneer dat duidelijk is wordt dat schriftelijk geconstateerd en is de gemeente bereid de eigendom van de gronden van de betreffende openbare ruimte over te nemen. De gemeente vergoed alsdan de inbrengwaarde van de betreffende grond aan de verkopende eigenaar.

3.4.4 Grondbalans

Binnen het exploitatiegebied zullen veel activiteiten met betrekking tot afgraven en ophogen van gronden plaatsvinden. Bestemmingsplan en exploitatieplan voorzien in de aanleg van veel waterpartijen en watergangen van meermalen een aanzienlijke diepte. Dit brengt grote hoeveelheden vrijkomende grond met zich mee. Anderzijds is het nodig de uitgeefbare delen op te hogen. Dit in verband met drooglegging van die delen en in verband met stedenbouwkundige variatie. De gemeente acht het nodig dat wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. De grondbalans wordt gesloten door uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden en door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied. Omdat afgraven en ophogen in de tijd niet (altijd) naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente een gronddepot of meerdere gronddepots inrichten. De situering van de af te graven en op te hogen gronden zijn aangegeven op de Kaart exploitatiehoogten, alsmede de diepte tot waar ontgraven moet worden en de hoogte tot welke opgehoogd moet worden.

Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk om de volgende redenen:

1. Het werken met een gesloten grondbalans leidt ertoe dat het aantal bewegingen van het vrachtverkeer buiten het plangebied maximaal wordt beperkt
2. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zullen de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting substantieel hoger zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot hogere exploitatiekosten. Het niveau van de geraamde exploitatiekosten gaat het niveau van de geraamde opbrengsten van uitgeefbare gronden te boven, zodat de gemeente, met toepassing van artikel 6.16 Wro de exploitatiekosten slechts kan verhalen tot het niveau van de geraamde opbrengsten en er daardoor een exploitatietekort ontstaat. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zou dit tekort hoger zijn. Dit tekort komt ten laste van publieke middelen en de gemeente Almelo acht het niet aanvaardbaar dat die publieke middelen hoger worden belast dan noodzakelijk is
3. De ondergrond van de te bebouwen kavels dient voldoende te zijn drooggelegd waardoor ophoging van grote delen van het exploitatiegebied nodig is. Ophoging is voorts gewenst om de nodige stedenbouwkundige variatie te creëren.

Vrijkomende gronden bestaan uit verschillende grondsoorten, welke ook voor verschillende functies gebruikt moeten kunnen worden bij de ophogingsactiviteiten.

Om die reden zal splitsing in diverse grondsoorten dienen plaats te vinden tijdens ontgraven en afvoeren van gronden en zullen de diverse grondsoorten ook gesplitst in depot gebracht moeten worden.

3.5 Verbods- en afwijkingsbepalingen

In de artikelen 2 tot en met 4 komen op onderdelen verbodsbepalingen voor. De verbodsbepalingen van de leden 1 en 2 van artikel 5 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor er een totaalkader ontstaat om bestuursrechtelijk handhavend op te treden.

In lid 3 is een mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van het thans geldende gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid voor het geval de gemeente na vaststelling van dit exploitatieplan dit beleid zou aanpassen.

In lid 4 is een mogelijkheid opgenomen voor het instemmen met verzoeken tot afwijking van de regels in de artikelen 3 en 4.1.1. De reden hiervoor is dat het denkbaar is dat exploitanten een meer duurzame wijze van invulling of uitvoering van de werken en werkzaamheden wensen dan waar de regels van dit exploitatieplan in voorzien. Aangezien op het vlak van duurzaamheid veel in beweging en ontwikkeling is en er veel creativiteit aan de dag wordt gelegd, is het denkbaar dat de gemeente met de regels van dit exploitatieplan niet de beste duurzame invulling heeft voorgeschreven. Daarom is de mogelijkheid tot afwijking in principe wenselijk. Aangezien duurzaamheid een breed begrip is, zullen hier afwegingen nodig zijn. Een voorwaarde bij die afwegingen is dat de kwaliteit niet lager mag zijn dan de kwaliteit (waaronder ook de beeldkwaliteit) waar de regels van dit exploitatieplan van uitgaan. Een voorwaarde is ook dat de voorgestelde toepassing niet tot hogere kosten mag leiden dan de kosten die in dit exploitatieplan zijn geraamd. De voorgestelde toepassing mag ook niet leiden tot een verzwaring van de beheerswerkzaamheden of tot hogere kosten van beheerswerkzaamheden.

Met het oog op deze afwegingen zal het verzoek moeten onderbouwen dat en waarom de voorgestelde invulling of uitvoering meer duurzaam is, tot ten minste dezelfde kwaliteit leidt. Verder zal het verzoek moeten aangeven wat de geraamde kosten van de voorgestelde invulling of uitvoering zijn. Om vast te stellen of er sprake is van verzwaring van beheerswerkzaamheden of hogere kosten ervan zal de gemeente toetsen aan de zwaarte en de kosten van beheerswerkzaamheden die passen bij de toepassingen zoals opgenomen in de programma's van eisen die als bijlage bij dit exploitatieplan zijn opgenomen (bijlagen 8.1 tot en met 8.5).

Indien de voorgestelde invulling of uitvoering door burgemeester en wethouders als duurzamer met ten minste dezelfde kwaliteit wordt beoordeeld en tot geen zwaardere of duurdere beheerswerkzaamheden, maar tot hogere kosten leidt dan in dit exploitatieplan geraamd, wordt het verzoek via de afwijkingsregel van lid 5 beoordeeld. Dat lid voorziet namelijk in de eventualiteit van hogere kosten. Omdat hogere kosten zich vertalen in de hoogte van de geraamde exploitatiebijdragen, is hiervoor een andere procedure nodig.

In artikel lid 5 is een algemene mogelijkheid opgenomen voor het instemmen met verzoeken tot afwijking van een regel. Deze toestemming kan slechts worden verleend als de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Wanneer de afwijking bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied danwel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van burgemeester en wethouders.

Een eventueel besluit tot instemming met een dergelijk verzoek dient uiteraard niet op andere gebieden tot nadelen te leiden van voortgang en/of de beoogde kwaliteit van de ontwikkeling. Daarom kunnen burgemeester en wethouders voorschriften verbinden aan een instemmingsbesluit.

3.6 Slotbepaling

Overtreding van de regels van een exploitatieplan is een economisch delict in de zin artikel 1a, onderdeel 2 van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

De omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 betreft het gehele exploitatiegebied.

4.1 Omschrijving van het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden conform Inrichtingsplan uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen van het exploitatiegebied
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Het tijdelijk plaatsen van afrasteringen
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen
- Voorzover nodig het dempen van bestaande watergangen
- Het omleggen van watergangen
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- Voorzover nodig het afvoeren van grondwater
- Uitvoeren van bodemsanering en/of afstemming grondwater op de functie van de bodem
- Verrichten van archeologische werkzaamheden
- Het treffen van tijdelijke maatregelen om de waterhuishouding van de naastliggende percelen in stand te houden
- Het treffen van tijdelijke maatregelen om de watervoorziening gezond te houden (de waterstroming in stand houden, zonodig met filtersysteem)
- Aanbrengen van boringen voor warmte-koude installaties conform Inrichtingsplan

4.2 Aanleg van nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van de nutsvoorzieningen worden de volgende werken en werkzaamheden aangelegd en conform Inrichtingsplan uitgevoerd:

- Aanleg van en, indien van toepassing, de verplaatsing of de aanpassing van onder andere de leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en dergelijke
- Aanbrengen van openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen van lichtmasten

4.3 Inrichting van openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken en werkzaamheden aangelegd en conform Inrichtingsplan uitgevoerd (zowel in de fase van bouwrijp als van het woonrijp maken van het openbaar gebied).

In de fase van het bouwrijp maken gaat het om:

- De werken en werkzaamheden als genoemd onder paragraaf 4.1 maar dan voor de openbare ruimte
- Aanleg van bouwwegen
- De aanleg van nieuwe watergangen
- De aanleg van de kleine plas
- De aanleg van helofytenfiltergebieden
- De aanleg van oevers
- De aanleg van kunstwerken (bruggen)
- De aanleg van een nieuwe brug als onderdeel van de Burgemeester Schneiderssingel
- De aanleg van een fietssnelweg en een fietsviaduct
- De aanleg van één of meer parkvoorzieningen
- Het aanpassen van bestaande wegen naar duurzaam veilig
- Het aanbrengen van geluidswerende voorzieningen
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen
- De aanleg van riolering (vuilwaterriool, hemelwaterriool en schoonwaterriool), gemalen en persleiding
- De aanleg van een stuw en een noodoverlaat (van oppervlaktewater)
- Het aanbrengen van ondergrondse vuilcontainers
- De aanleg van bossages
- De aanleg van bluswatervoorzieningen
- De aanleg van voorzieningen voor openbaar vervoer, onder andere aanleg van bushaltes
- Bebording, bebakening, belijning van de bouwwegen
- Onderhoud in de fase van bouwen tot woonrijp maken
- Onderhoud in de woonfasen tot de momenten van oplevering van openbare ruimte aan de gemeente

In de fase van het woonrijp maken gaat het om:

- Aanleg van definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen
- Afwerking aanleg helofytenfiltergebieden
- Definitieve afwerking oevers
- De aanleg van watermolens en pompen
- De aanleg van wijkgroen
- De aanleg van plantsoenen: planten van bomen en struiken in de bermen langs (en voor wat betreft de B. Schneiderssingel ook in de middenberm van) de wegen
- Het aanbrengen van straatmeubilair en speelvoorzieningen
- Bebording, bebakening en belijning van de definitieve wegen

5 De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling. Gekozen is voor een startdatum van de exploitatie op 1 januari 2011.

Alle genoemde bedragen hebben prijspeil 1 januari 2011 en zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

5.1 Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de kaart Bestaande situatie, welke als bijlage 1 is bijgevoegd.

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is 1.518.237 m² groot. De exploitatiegrens en het ontwerp zijn opgenomen in bijlage 5.

Tabel 5.1 Toekomstig ruimtegebruik

Element	Aantal m ²	Procentueel
Bruto bestemmingsplangebied	1.540.533	
Te handhaven elementen	22.295	
Netto bestemmingsplan- is tevens exploitatieplangebied	1.518.237	100,0%
Groen	496.599	32,7%
Water	438.105	28,9%
Verharding	158.717	10,5%
Netto uitgeefbaar gebied	424.815	28,0%

5.2 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied is sprake van diverse grondeigenaren.

In de onderstaande tabel staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. Op de kaart Eigendommen, welke als bijlage 7 is bijgevoegd, is aangegeven waar deze gronden zich bevinden.

Tabel 5.2 Eigendomspositie bruto plangebied (standopname 30 april 2011)

Eigenaar	Aantal m ²	Procentueel
Gemeente Almelo	1.202.862	78,08%
Timmerhuis Vastgoed BV - Elementa 3	138.050	8,96%
Bouwfonds Ontwikkeling B.V. - Ontwikkelingsmaatschappij Waterrijk B.V.	139.359	9,05%
J.D. Gast - H. Gast	12.377	0,80%
Waterschap Regge en Dinkel	26.123	1,70%
J.D. Janssen	2.245	0,15%
C.B. Holland	6.773	0,44%
De Staat (Infrastructuur en Milieu)	83	0,01%
Nijhuis B.V. - Bouwfonds Ontwikkeling B.V. - AM Grondbedrijf B.V.	9.090	0,59%
Aktivabedrijf Enexis Noord B.V.	210	0,01%
G.J. Bonthuis	3.360	0,22%
Totaal	1.540.533 m²	100%

5.3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen.

Tabel 5.3 Programma

Bestemming	Omvang/Aantal
Woningen	1.067 st.
Recreatieve voorzieningen*	40.000 m ²
Commerciële voorzieningen **	1.575 m ²
Niet-commerciële voorzieningen ***	4.030 m ²

* gebouwde en ongebouwde voorzieningen in het groen/blauwe casco

** overige voorzieningen, commercieel geëxploiteerd zoals kinderdagopvang, "HOED"

*** niet commerciële voorzieningen zoals scholen, opvang, kerk

5.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in de artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Tenzij anders vermeld zijn de kosten toerekenbaar aan het exploitatieplan en beschouwt de gemeente ze alleen profijtelijk voor het exploitatiegebied en is een toerekening van 100% proportioneel.

5.4.1 Inbrengwaarden gronden en opstallen

De inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van K.F.J.P. de Bont Register-taxateur en P.H.C. de Bont, register-taxateur, beiden verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, waarvan de rapportage als bijlage F is bijgevoegd.

De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van (verwerving op basis van) onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Voor die percelen die in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan zijn aangegeven als op korte termijn te verwerven hanteert de gemeente het uitgangspunt dat ze verworven worden op basis van onteigening omdat zelfrealisatie niet mogelijk wordt geacht. Verwezen wordt naar de redenen voor deze op korte termijn te verwerven percelen zoals genoemd in hoofdstuk 7. Voor deze gronden is, conform artikel 6.13 lid 5 Wro, de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet in de waardering meegenomen. De gronden die de gemeente reeds verworven heeft zijn verworven op basis van onteigening.

De gronden die verworven zijn op basis van onteigening of die de gemeente, conform hoofdstuk 7, op korte termijn op onteigeningsbasis wenst te verwerven zijn als zodanig in het taxatierapport herkenbaar aangegeven door invulling van een kostenraming in de kolom 'bijkomende schade'.

De overige gronden zijn, eveneens conform artikel 6.13 lid 5 Wro, gewaardeerd tegen de verkeerswaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40 b tot en met 40 f van de onteigeningswet.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt EUR 41.443.289,00. Dit is exclusief sloopkosten.

Naar verwachting is er geen sprake van kosten in verband met het vrijmaken van rechten ingevolge artikel 6.2.3 sub c Bro.

5.4.2 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

In het plangebied zijn de afgelopen jaren diverse opstallen gesloopt en dienen nog een aantal panden te worden gesloopt en twee trafo's te worden ingepast. De totale inbrengwaarde van de sloopkosten is geraamd op EUR 590.261,00.

5.4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

De totale nominale onderzoekskosten zijn geraamd op EUR 568.693,00. De boekwaarde per 1 januari 2011 bedraagt EUR 301.788,00 exclusief BTW en inclusief ambtelijke begeleidingsuren. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Milieu Effect Rapportage
- Bodem- en wateronderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Waterhuishoudkundig plan
- Akoestisch onderzoek
- Planschaderisicoanalyse

De kosten van nog uit te voeren onderzoeken zijn geraamd op EUR 266.905,00 en hebben betrekking op de volgende onderzoeken:

- Verkeerskundig onderzoek
- Bodem- en wateronderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Actualisatie flora en fauna
- Grondwatermonitoring
- Bemalingonderzoek
- Sonderingonderzoek
- Detailleringonderzoek watersysteem

5.4.4 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Op basis van verkennend bodemonderzoek zijn geen grootschalige saneringskosten te verwachten in Waterrijk. Voor de dekking van eventuele saneringskosten is daarom EUR 0,50 per m² exploitatiegebied opgenomen, totaal EUR 759.119,00.

5.4.5 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op ramingen van de gemeente Almelo, aangevuld met eenheidsprijzen uit het prijs / kwaliteit handboek van Metrum. Omdat de besteksvorbereidingen en aanbestedingen nog moeten plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen inclusief opslagen voor onvoorziene kosten. In bijlage A zijn per kostensoort de hoeveelheden aangegeven. De ramingen sluiten aan op de ambities zoals beschreven in de programma's van eisen (bijlagen 8.1 tot en met 8.5).

Tabel 5.4.5 Nominale kosten bouw- en woonrijp maken

Kostenpost	Euro's
Opruimen terrein	EUR 1.996.285
Grondwerk (waterpartijen incl. oeverafwerking, intern grondverzet)	EUR 11.200.570
Verharding (inclusief bouwstraat, wijkontsluiting en fietspaden)	EUR 13.680.522
Riolering (inclusief huisaansluiting, persleiding en rioolgemaal)	EUR 4.560.032
Groenvoorzieningen (groenstructuur, buurtgroen)	EUR 9.367.570
Openbare verlichting / brandkranen	EUR 1.044.595
Kunstwerken* (bruggen, duikers, viaduct, steigers, stuwen)	EUR 9.156.967
Micromilieu (straatmeubilair, speelvoorzieningen)	EUR 942.846
Totaal	EUR 51.949.385

* inclusief vtu-kosten voor de grootschalige infrastructurele kunstwerken

Het bouwrijp en woonrijp maken bestaat uit de werkzaamheden genoemd in hoofdstuk 4 en bijlage A.

5.4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)

Om de eerste fase van Waterrijk te realiseren zijn ook investeringen nodig buiten het exploitatiegebied. Het betreft deels kosten die uitsluitend voor rekening van Waterrijk zijn en deels bovenwijkse kosten die gedeeltelijk ten laste van Waterrijk komen. Het betreft de volgende werkzaamheden en kosten.

Kosten buiten plangebied, geheel ten laste van Waterrijk

De werkzaamheden buiten het plangebied die geheel voor rekening van Waterrijk komen, zijn:

- Herasfalteren Bleskolkssingel nabij Parkbuurt: EUR 84.900,00
- Bewegwijzering: EUR 96.500,00
- Stallingen bushaltes: EUR 120.000,00

Bovenwijkse kosten, gedeeltelijk ten laste van Waterrijk

De werkzaamheden buiten het plangebied die gedeeltelijk voor rekening van Waterrijk komen, zijn:

- Fietsroute naar voorzieningen Schelfhorst: EUR 2.966.152,00, waarvan EUR 2.343.260,00 ten laste van Waterrijk.
- Aanpassen kruispunten Bleskolksingel: EUR 455.000,00, waarvan EUR 291.200,00 ten laste van Waterrijk

De totale aan Waterrijk toe te rekenen kosten buiten het exploitatiegebied bedragen EUR 2.935.860,00. Voor een verdere beschrijving van de werkzaamheden, alsmede de toetsing aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit wordt verwezen naar bijlage 13.

5.4.7 Plankosten (artikel 6.2.4.f tot en met j Bro)

De toepassing van de plankostenscan zal naar verwachting worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt. Het betreft de versie zoals door het voormalige ministerie van VROM als consultatieversie op de internetwebsite van bedoeld ministerie is geplaatst. Mochten er in de definitieve versie wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van de consultatieversie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Tabel 5.4.7 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	EUR 331.200
2	Stedenbouw	EUR 1.138.705
3	Ruimtelijke Ordening	EUR 138.613
4	Civiele en cultuur techniek	EUR 6.344.254
5	Landmeten / vastgoedinformatie	EUR 140.172
6	Communicatie	EUR 392.056
7	Gronduitgifte	EUR 1.749.480
8	Management	EUR 2.553.900
9	Planeconomie	EUR 751.691
	Totaal	EUR 13.540.071

De invulling van de plankostenscan is opgenomen in bijlage B.

5.4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

In het exploitatieplan is het saldo van kosten en opbrengsten uit tijdelijk beheer van gronden en opstallen nihil verondersteld.

5.4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

In het exploitatieplan is een planschadebedrag opgenomen van EUR 30.000,00. Het bedrag is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door een extern bureau.

5.4.10 Totaaloverzicht kosten

Tabel 5.4.10 Overzicht totale nominale kosten

Kostenpost	Euro's
Inbrengwaarde gronden en opstallen (incl. sloopkosten)	EUR 42.033.550
Onderzoekskosten	EUR 568.693
Bodemsanering	EUR 759.119
Kosten bouw- en woonrijpmaken (incl. infrastructurele kunstwerken)	EUR 51.949.385
Kosten buiten het exploitatiegebied	EUR 2.935.860
Plankosten	EUR 13.540.071
Planschade	EUR 30.000
Totaal	EUR 111.816.679

5.5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgesteld in artikel 6.2.7 van het Bro.

5.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De gehanteerde uitgifteprijsen zijn aangegeven in onderstaande tabel. Bij de bepaling van de uitgifteprijsen is aangesloten bij de vastgestelde Nota grondprijsbeleid 2011 van de gemeente Almelo. Deze uitgifteprijsen zijn in de exploitatieopzet toegepast.

Tabel 5.5.1 Uitgifteprijsen

Bestemming	Categorie	Prijs per m ² (excl. BTW)
Woningbouw	Goedkoop eg	EUR 185
Woningbouw	Goedkoop mg *	EUR 463
Woningbouw	Middelduur eg	EUR 275
Woningbouw	Middelduur mg *	EUR 999
Woningbouw	Duur eg	EUR 275
Woningbouw	Duur mg *	EUR 1.094
Bedrijven	Recreatieve voorzieningen bebouwd	EUR 175
Bedrijven	Recreatieve voorziening onbebouwd	EUR 50
Bijzondere bebouwing	Commerciële voorzieningen	EUR 175
Bijzondere bebouwing	Maatschappelijke doeleinden	EUR 130

* Bij het bepalen van de grondprijzen per m² meergezins / gestapeld is uitgegaan van 4 woonlagen en een gemiddeld grondgebruik van 40 tot 60 m² per woning.

5.5.2 Overige opbrengsten

Voor de realisatie van de langzaam verkeersverbinding over de Van Rechteren Limpurgsingel is een subsidie van EUR 550.000,00 verkregen van provincie Overijssel.

5.5.3 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel worden de grondprijzen met het programma geconfronteerd om tot de bepaling van de grondopbrengsten te komen.

Tabel 5.5.3 Programma en grondopbrengsten

Bestemming	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar	Uitgifteprijs	Grondopbrengsten EUR
Woningbouw	Goedkoop rijwoning	6.318 m ²	EUR 185	EUR 1.168.830
Woningbouw	Goedkoop appartement	520 m ²	EUR 463	EUR 240.500
Woningbouw	Middelduur herenhuis	27.930 m ²	EUR 275	EUR 7.680.750
Woningbouw	Middelduur geschakeld	47.520 m ²	EUR 275	EUR 13.068.000
Woningbouw	Middelduur appartement	4.185 m ²	EUR 999	EUR 4.182.675
Woningbouw	Duur 2/1-kap	122.815 m ²	EUR 275	EUR 33.774.125
Woningbouw	Duur vrijstaand	168.000 m ²	EUR 275	EUR 46.200.000
Woningbouw	Duur appartement.	2.063 m ²	EUR 1.094	EUR 2.256.870

Bestemming	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar	Uitgifteprijs	Grondopbrengsten EUR
Bedrijven	Recr. voorz. bebouwd	4.000 m ²	EUR 175	EUR 700.000
Bedrijven	Recr. voorz. onbebouwd	36.000 m ²	EUR 50	EUR 1.800.000
Bijzondere bebouwing	Commerciële voorzieningen	1.575 m ²	EUR 175	EUR 275.625
Bijzondere bebouwing	Maatschappelijke doeleinden	4.030 m ²	EUR 130	EUR 523.900
Totaal				EUR 111.871.275

5.6 Grondgebruikkaart en analyse

In bijlage D zijn de aantallen uitgiftecategorieën per deelgebied (woonbuurt) per eigenaar aangegeven. Daarmee wordt duidelijk wat iedere eigenaar kan realiseren. In bijlage C is aangegeven wat het daarvan afgeleide te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is. Aangezien in dit exploitatieplan geen verkaveling is vastgelegd, zijn dit aannames. In de uitvoering kan daardoor per deelgebied en per eigenaar een andere verdeling optreden. Dit wordt bij de actualisatie van het exploitatieplan verwerkt.

5.7 Resultaat

Om het resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gehanteerde parameters. Het resultaat van de exploitatieopzet is de netto contante waarde per 1 januari 2011. Een overzicht van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage E.

5.7.1 Parameters

In de exploitatieopzet is gerekend met de onderstaande parameters.

Tabel 5.7.1 Parameters exploitatieopzet

Modelfactor	Uitgangspunt
Prijspeildatum kosten	1 januari 2011
Prijspeildatum opbrengsten	1 januari 2011
Contante waarde datum	1 januari 2011
Debetrente op jaarbasis	4,5%
Creditrente op jaarbasis	4,5%
Opbrengstenstijging	2,5%
Kostenstijging	2,5%
Boekwaardedatum	31 december 2010
Startdatum exploitatie	1 januari 2011
Einddatum exploitatie	31 december 2022

5.7.2 Fasering

Om de effecten van kosten- en opbrengstenstijging alsmede rentekosten en opbrengsten te kunnen bepalen worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Tot het moment van realisatie van kosten of opbrengsten wordt een index toegerekend, vervolgens wordt rente toegerekend. De fasering van kosten en opbrengsten is bepalend voor het saldo van de exploitatieopzet. In onderstaand tabel is de globale fasering per onderdeel opgenomen. Deze sluit aan op tabel 3.2.

Tabel 5.7.2 Fasering

Opbrengsten	Periode
Woningbouw	2012 t/m 2021
Schoolvoorzieningen/kinderdagverblijf	2017 t/m 2018
Overige (niet)commerciële voorzieningen	2015 t/m 2020
Kosten	
Slopen en saneren	2012 t/m 2020
Grondwerk regulier	2012 t/m 2020
Grondwerk Aaplas	2015 t/m 2017
Verharding bouwrijp maken	2012 t/m 2020
Verharding woonrijp maken	2013 t/m 2022
Wijkontsluitingwegen	2013 t/m 2018
Riolering (incl. huisaansluitingen)	2012 t/m 2022
Groen (incl. oeverafwerkingen)	2013 t/m 2022
Openbare verlichting (incl. brandkranen)	2013 t/m 2022
Snel verkeersbruggen	2012 t/m 2020
Langzaam verkeersbruggen	2014 t/m 2020
Duikers	2013 t/m 2020
Fietstunnel Van Rechteren Limpurgingel	2012
Micromilieu	2013 t/m 2022

Uitgangspunt voor de fasering van de grondopbrengsten uit woningbouw is een termijn van 10 jaar vanaf 2012 tot en met 2021. Dit betekent een afzettempo van 110 woningen per jaar, met 77 woningen in 2021.

De fasering van bouw- en woonrijp maken is grotendeels nog globaal en evenredig gefaseerd over de gehele looptijd vanwege de globaliteit van het plan. Voor een aantal posten is de fasering echter afwijkend vanwege bijvoorbeeld de samenhang met de fasering van een specifiek deelplan of anderszins. Dit geldt bijvoorbeeld voor het ontgraven van de waterplas in de Singelbuurt en de aanleg van de fietstunnel onder de Van Rechteren Limpurgingel.

5.7.3 Netto contante waarde

In onderstaande tabel is te zien dat het netto contante resultaat van de exploitatieopzet sluit op EUR 5.650.732 negatief. In bijlage E is de exploitatieopzet opgenomen, waarin tevens alle kosten en opbrengsten in contante waarde zijn gepresenteerd.

Tabel 5.7.3 Resultaat exploitatieopzet

Element	Bedrag in EUR
Opbrengsten nominaal	EUR 112.421.275
Kosten nominaal	EUR 111.816.679
Saldo nominaal	+ EUR 604.596
Saldo eindwaarde 31 december 2022	- EUR 9.582.971
Saldo contante waarde 1 januari 2011	- EUR 5.650.732

Voor de dekking van het tekort op de grondexploitatie heeft Gemeente Almelo een voorziening getroffen van EUR 5.718.099 mln. per 1-1-2011. Uit de vertaling van het exploitatieplan naar de grondexploitatie, zijnde het effect van zelfrealisatie door alle exploitanten, blijkt dat het exploitatieresultaat binnen de voorziening blijft en daarmee de dekking geregeld is.

5.8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

Tabel 5.8 Maximaal te verhalen kosten

Element	Netto contante waarde 1 januari 2011
Totaal kosten	EUR 105.631.347
Bijdragen gemeente en derden	EUR 534.286
Maximaal te verhalen kosten	EUR 105.097.061
Totaal opbrengsten (exclusief bijdragen)	EUR 99.446.329
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	EUR 99.446.329

De conclusie is dat de opbrengsten lager zijn dan de kosten en dat daarmee kostenverhaal tot maximaal het niveau van de opbrengsten mogelijk is.

5.9 Berekening exploitatiebijdrage

5.9.1 Berekeningssysteem

In artikel 16.8 Wro lid 1 tot en met 5 artikel is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op EUR 99.446.329,00, wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend te worden.

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (woningbouw of voorzieningen) en segment (sociaal of vrije sector). Als basis bij de verschillende categorieën wordt de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat uit de opbrengsten van bouwrijpe grond die bij de uitgiftecategorie behoren. De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is gelijk aan de totale raming van de grondopbrengsten in het exploitatieplan. De hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grondopbrengsten per exploitant, zoals aangegeven in de bijlagen C en D, gedeeld door de totale grondopbrengsten maal de totaal te verhalen kosten. De kosten worden dus naar rato van opbrengsten per eigenaar toegeedeeld.

5.9.2 Exploitatiebijdrage per exploitant

In onderstaande tabel zijn exploitatiebijdragen per eigenaar (exploitant) op contante waarde per 1 januari 2011 weergegeven. Van de hieronder genoemde exploitatiebijdragen moeten de inbrengwaarden en de eventuele kosten van zelf te verrichten werkzaamheden nog worden afgehaald. Omdat de gronden nog van eigenaar kunnen wisselen zijn de genoemde bedragen niet hard.

Tabel 5.9 Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar

Eigenaren	Opbrengstpotentie (NCW per 1-1-2011)	Aandeel van totale opbrengst	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Te betalen bij omgevingsvergunning	Inbrengwaarde (openbaar)	Saldo per eigenaar
Gemeente	€ 78.613.737	79,05%					
Timmerhuis Vastgoed BV - Elementa 3	€ 5.994.737	6,03%	€ 5.994.737	€ 353.181	€ 5.641.556	€ 2.407.828	€ 3.233.728
Ontwikkelingsmaatschappij Waterrijk B.V.	€ 13.756.242	13,83%	€ 13.756.242	€ 1.235.985	€ 12.520.257	€ 1.551.221	€ 10.969.036
J.D. Gast - H. Gast	€ 174.859	0,18%	€ 174.859	€ 17.520	€ 157.339	€ 230.013	€ 72.680
Waterschap Regge en Dinkel	€ 906.754	0,91%	€ 906.754	€ 81.168	€ 825.586	€ 441.282	€ 384.304
J.D. Jansen	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ 44.900	€ 44.900
C.B. Holland	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ 135.455	€ 135.455
De Staat (Infrastructuur en Milieu)	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ 1.654	€ 1.654
Nijhuis B.V. - Bouwfonds Ontwikkeling B.V. -	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ 181.807	€ 181.807
Aktiebedrijf Enexis Noord B.V.	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ 15.000	€ 15.000
G.J. Bonthuis	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ 110.000	€ 110.000
Totaal	€ 99.446.329	100,00%	€ 20.832.592	€ 1.687.839	€ 19.144.753	€ 5.119.161	€ 14.025.592

5.10 Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro)

Artikel 6.2.8 Bro schrijft voor dat een overzicht van de gerealiseerde kosten gegeven dient te worden. De totale geraamde kosten in de exploitatieopzet bedragen nominaal EUR 56.243.057,00 (exclusief inbrengwaarden en plankosten). Van deze totale kosten is per 1 januari 2011 EUR 301.788,00 gerealiseerd. Dit bedrag komt overeen met een percentage van 0,5 %. De gemaakte kosten betreffen onderzoekskosten.

Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL

6 Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het Bestemmingsplan Waterrijk Almelo fase 1 zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voorzover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen. Dat geldt voor de begrippen bestemmingsplan, bouwen en gebouw. Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Analoge verbeelding van het bestemmingsplan:

Tekening met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Bestek:

De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bouwweg:

Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

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.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo

Eigenaar:

De rechthebbenden van, inclusief beperkt gerechtigden tot een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied:

De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestemmingen, een en ander zoals aangegeven op bijlage 1.

Deelgebiedenkaart

De kaart welke als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behoort en waarin de afbakening van de deelgebieden, zoals bedoeld in artikel 2.1, is aangegeven

Functie:

Doelinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Grondbalans:

Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden worden aangevoerd dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging. De grond welke nodig is voor het aanbrengen van cunetten voor de wegen wordt niet tot de gronden van de grondbalans gerekend.

Kaart grondgebruik

De kaart welke als bijlage 5 bij dit exploitatieplan behoort en waarin een indeling in enerzijds de uitgifbare delen en anderzijds de primaire openbare ruimte is aangegeven.

Kaart tijdelijke maatregelen

De kaart welke als bijlage 6 bij dit exploitatieplan behoort en welke voorziet in de aanwijzing van gronden voor een tijdelijke school en voor tijdelijke functies in de openbare ruimte.

Kaart bovenwijkse voorzieningen

De kaart welke als bijlage 11 bij dit exploitatieplan behoort en welke voorziet in de visualisatie van de situering van de nodige bovenwijkse voorzieningen.

Kaart exploitatiehoogten

De kaart welke als bijlage 12 bij dit exploitatieplan behoort en welke voorziet in de aanduiding van gronden die ontgraven moeten worden en tot welke diepte en van gronden die opgehoogd moeten worden en tot welke hoogte.

Openbaar gebied:

Gebied dat wordt ingericht en aangewend voor voorzieningen van openbaar nut, inclusief nutsvoorzieningen voor electra, water, telefoonkabels, telecommunicatie, en dat als zodanig is aangegeven op de Kaart grondgebruik.



Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL

Programma van eisen openbare ruimte

Het programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte met een onderverdeling naar een Algemeen programma van eisen, een Specifiek programma van eisen, standaarddetails openbare ruimte, het Waterplan Waterrijk Almelo, januari 2009 en het Waterplan Waterrijk Almelo, fase 1, voorontwerp, 16 maart 2011, zoals dat programma als bijlage 8.1 deel uitmaakt van dit exploitatieplan

Programma van eisen verkeer en vervoer

Het programma van eisen voor het aanbrengen van voorzieningen op het gebied van verkeer en vervoer, zoals dat programma als bijlage 8.2 deel uit maakt van dit exploitatieplan

Programma van eisen milieu

Het programma van eisen voor duurzaamheid, geluid, bodem, afval en uitloging van materialen, zoals dat programma als bijlage 8.3 deel uit maakt van dit exploitatieplan

Programma van eisen fysieke veiligheid

Het programma van eisen voor onder meer hulpdiensten, bluswatervoorzieningen, waarschuwings- en alarmeringssystemen, zoals dat programma als bijlage 8.4 deel uitmaakt van dit exploitatieplan

Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte

Het programma van eisen met onderdelen omtrent principes voor het raamwerk en de buurten van Waterrijk, de context van de openbare ruimte en aanduidingen over profielen en materialisering, zoals dat programma als bijlage 8.5 deel uitmaakt van dit exploitatieplan

Uitgeefbaar gebied:

Gebied dat wordt uitgegeven voor bebouwing, niet zijnde voorzieningen van openbaar nut, en dat als zodanig is als uitgeefbaar gebied is aangegeven op de Kaart grondgebruik. Het begrip uitgeefbaar gebied valt samen met het ook wel gebruikt begrippen 'uitgeefbare delen'.

Verwervingskaart

Kaart welke als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behoort en waarin is aangegeven welke gronden op korte termijn voor de gemeente beschikbaar moeten zijn, zoals aangegeven in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan.

Werk:

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Faseringen en koppelingen

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken

Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden faseringen voor deelgebieden met bijbehorende tijdvakken volgens tabel 3.2 van paragraaf 3.2.1 van dit exploitatieplan en zoals aangegeven op de Deelgebiedenkaart, bijlage 4.

Omgevingsvergunningen voor het bouwen worden niet verleend indien deze verlening niet past binnen de tijdstippen van bovenstaande fasering voor wat betreft de kolom 'verlening omgevingsvergunning'.

Artikel 2.2 Koppelingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in de deelgebieden die op de Deelgebiedenkaart zijn aangegeven met de aanduidingen S, F-zo, B en R, totdat een uitwerking van het bestemmingsplan voor het betreffende deelgebied is vastgesteld en een herziening van dit exploitatieplan mede met het oog op dit deelgebied is vastgesteld. Dit verbod geldt niet voor de tijdelijke opslag van gronden, het ophogen van gronden en het inklinken van opgehoogde gronden
2. Het is verboden met het bouwrijp maken te starten in een vervolgdeelgebied voordat voor 70 % van het uitgeefbaar gebied van een voorafgaand gepland deelgebied de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn afgegeven
3. Het is verboden omgevingsvergunningen te verlenen voor het bouwen van woningen die binnen de geluidscontour van de Bleskolksingel liggen voordat de geluidsbeperkende voorzieningen zijn aangelegd
4. Met het woonrijp maken van een straat mag eerst worden gestart als alle gebouwen in die straat zijn gebouwd en moet uiterlijk worden gestart binnen drie maanden nadat alle gebouwen in een straat zijn gebouwd

Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen in het exploitatieplangebied, zoals genoemd in paragraaf 4.1 en zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik, vindt plaats overeenkomstig de Kaart tijdelijke maatregelen, de Kaart exploitatiehoogten, de eisen zoals vervat in het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen verkeer en vervoer, het Programma van eisen milieu, het Programma van eisen fysieke veiligheid en het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte en de in artikel 4.2.3 bedoelde goedgekeurde bestekken.

Artikel 3.2 *Aanleg nutsvoorzieningen*

De aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatieplangebied, zoals genoemd in paragraaf 4.2 vindt plaats overeenkomstig de eisen zoals vervat in het Programma van eisen openbare ruimte, en het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte en de in artikel 4.2.3 bedoelde goedgekeurde bestekken.

Artikel 3.3 *Inrichten openbare ruimte*

De inrichting van de openbare ruimte, zoals genoemd in paragraaf 4.3 en zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik, vindt plaats overeenkomstig de Kaart tijdelijke maatregelen en overeenkomstig de eisen zoals vervat in het en overeenkomstig de eisen zoals vervat in het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen verkeer en vervoer, het Programma van eisen milieu, het programma van eisen fysieke veiligheid en het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte en overeenkomstig de in artikel 4.2.3 bedoelde goedgekeurde bestekken.

Artikel 3.4 *Uitgezonderde passages*

Van het in de artikelen 3.1 tot en met 3.3 genoemde Programma van eisen openbare ruimte zijn van onderdeel 1 de paragrafen 1.2.1 en 1.2.2 over anterieure en posterieure grondexploitatieovereenkomsten uitgezonderd.

Artikel 4 *Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden***Artikel 4.1** *Goedkeuring ontwerp en bestek***Artikel 4.1.1** *Indienen ontwerpplannen.*

Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voordat voor de volgende zaken plannen ter schriftelijke goedkeuring zijn voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo en voordat ten aanzien van deze plannen schriftelijke goedkeuring is ontvangen

1. Een planning met daarin opgenomen overleg-, toets- en stopmomenten, overeenkomstig onderdeel 1, deel I, van het Programma van eisen openbare ruimte
2. Een cultuurtechnisch plan, overeenkomstig onderdeel 1, de delen I en IV, van het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen milieu, het Programma van eisen fysieke veiligheid en het Programma van eisen beeldkwaliteit openbare ruimte
3. Een plan voor waterhuishouding en riolering, overeenkomstig onderdeel 1, de delen I en IV, van het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen milieu, het Programma van eisen fysieke veiligheid, het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte.

In dit waterhuishoudkundig plan dient te zijn opgenomen een schriftelijke reactie van het waterschap Regge en Dinkel waaruit blijkt dat het plan overeenstemt met eisen die het waterschap stelt voor zaken die zijn bevoegdheden raken ten aanzien van inrichting en beheer

4. Een plan voor civieltechnische werkzaamheden en de aanleg van nutsvoorzieningen overeenkomstig onderdeel 1, de delen I en IV, van het Programma van eisen openbare ruimte en het Programma van eisen milieu
5. Een plan voor toegangswegen overeenkomstig onderdeel 1, de delen I en IV, van het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen verkeer en vervoer, het Programma van eisen milieu, het Programma van eisen fysieke veiligheid en het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte
6. Een plan voor ontwerp en aanleg van groene goten overeenkomstig onderdeel 1, de delen I en IV, van het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen milieu en het Programma van eisen beeldkwaliteit openbare ruimte
7. Een plan voor ontwerp en aanleg van verhardingen overeenkomstig onderdeel 1, de delen I en IV, van het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen verkeer en vervoer, het Programma van eisen milieu, het Programma van eisen fysieke veiligheid en het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte
8. Een plan voor ontwerp en aanleg van straatmeubilair en speelvoorzieningen overeenkomstig onderdeel 1, de delen I en IV, van het Programma van eisen openbare ruimte, het Programma van eisen verkeer en vervoer, het Programma van eisen milieu, het Programma van eisen fysieke veiligheid en het Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte
9. Een onderhoudsplan voor de periode tussen de fase van het bouwrijp maken en de fase van het woonrijp maken overeenkomstig onderdeel 1, deel I, van het Programma van eisen openbare ruimte
10. Van het in de vorige leden genoemde Programma van eisen openbare ruimte zijn van onderdeel 1 de paragrafen 1.2.1 en 1.2.2 over anterieure en posterieure grondexploitatieovereenkomsten uitgezonderd

Artikel 4.1.2 Indienen en goedkeuren bestekken

1. Voor de in artikel 4.2.1 bedoelde plannen dienen, na verkrijging van de vereiste goedkeuringen, bestekken te worden opgesteld welke ter schriftelijke goedkeuring aan burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo dienen te worden voorgelegd
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voordat de in lid 1 bedoelde goedkeuring is verleend



Artikel 4.1.3 Termijnen van goedkeuring

Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo beslissen binnen acht weken na de ontvangst van de in artikel 4.1.1 en 4.1.2 genoemde ontwerp plannen en bestekken omtrent de goedkeuring ervan.

Artikel 4.2 Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden, voorzover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, is de geldende Europese en nationale aanbestedingsregelgeving voor overheidsopdrachten van toepassing. Voorzover deze regelgeving niet van toepassing is, is het Handboek Inkoopvoorwaarden gemeente Almelo, januari 2006, van toepassing voor wat betreft de paragrafen 3.2.1, 3.3 tot 3.3.2, 3.3.5 tot en met 3.3.7 inclusief de in die paragrafen genoemde bijlagen, van toepassing, bijlage 9 en paragraaf 3.4
2. Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan burgemeester en wethouders ter goedkeuring voorgelegd
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 4 weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin
4. Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1
5. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 4. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin
6. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd

Artikel 4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats waarbij de gemeente rekening houdt met het gestelde in de delen I en IV het Programma van eisen openbare ruimte, opgenomen in bijlage 8.1, onderdeel 1. Conform het gestelde in deze delen I en IV worden, met het oog op eindinspecties en tussentijdse inspecties, plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring voorgelegd aan burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo
2. Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats waarbij de gemeente toetst of de openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen voldoen aan de eisen gesteld in dit exploitatieplan

Artikel 4.4 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans

1. Partijen grond welke vrijkomen van ontgraven van percelen met het oog op de uitvoering van werken en werkzaamheden worden direct aangevoerd naar percelen welke conform de Kaart exploitatiehoogten dienen te worden opgehoogd en worden niet eerst in depot gezet
2. Indien de directe aanvoer, zoals bedoeld in lid 1, niet mogelijk is, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de plicht bedoeld in lid 1. Indien ook naar het oordeel van burgemeester en wethouders deze directe aanvoer niet mogelijk is, zullen burgemeester en wethouders deze ontheffing verlenen
3. Indien de in lid 2 bedoelde ontheffing wordt verleend, dienen de betreffende partijen grond vrijkomende partijen grond af te voeren naar een door de gemeente binnen het plangebied ingericht en beheerd gronddepot
4. Voor gronden welke dienen te worden opgehoogd worden partijen grond gebruikt afkomstig uit te ontgraven percelen, zoals bedoeld in lid 1, of, indien de in lid 2 bedoelde ontheffing is verleend, afkomstig uit een gronddepot, zoals bedoeld in lid 3
5. Indien het gronddepot, zoals bedoeld in lid 3, onvoldoende grond bevat om te gebruiken voor de nodige ophogingen binnen het exploitatiegebied, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de in lid 4 bedoelde plicht. Indien en voorzover ook naar het oordeel van burgemeester en wethouders uitname van gronden uit het depot niet voldoende grond oplevert voor ophoging zoals bedoeld in lid 4, zullen burgemeester en wethouders deze ontheffing verlenen
6. Indien de ontheffing als bedoeld in lid 5 is verleend, is het, voorzover er een tekort aan gronden bestaat, toegestaan het aanvullende deel van elders te betrekken. Voor het overige is aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden

7. Tijdstippen voor de aanbidding van gronden aan het gronddepot en voor de uitname van gronden uit het gronddepot worden in overleg met en onder goedkeuring van de door de gemeente Almelo aan te stellen beheerder bepaald

Artikel 5 Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren danwel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsregels
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde regels
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek bij omgevingsvergunning te besluiten tot een afwijking van artikel 4.2 lid 1 voor zover het betreft het voldoen aan het Handboek Inkoopvoorwaarden gemeente Almelo, januari 2006, vanaf het moment dat een nieuwe versie van dit handboek dan wel een daarvoor in de plaats tredend document is vastgesteld. De omgevingsvergunning zal alsdan een instemming met de gevraagde afwijking betreffen met daaraan verbonden het voorschrift dat wordt gehandeld conform de nieuwe versie van bedoeld Handboek dan wel het daarvoor in de plaats getreden document
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek bij omgevingsvergunning af te wijken van de artikelen 3 en 4 lid 1, indien en voor zover de verzoeker onderbouwt dat de door hem ingediende plannen en/of de door hem voorgestelde wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden een meer duurzame invulling betekent dan en de kwaliteit daarvan ten minste dezelfde is als die welke in de voor dit exploitatieplan toepasselijke regels en documenten zijn opgenomen, en dit niet leidt tot meer kosten als in dit exploitatieplan zijn geraamd en niet tot een verzwaring van het toekomstige beheer of de kosten daarvan
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek bij omgevingsvergunning af te wijken van andere regels dan de in lid 3 en lid 4 genoemde, mits dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan. Wanneer de afwijking van de in dit en het vorige lid bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied danwel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van burgemeester en wethouders

Artikel 6 Slotbepalingen

Overtreding van het bepaalde in deze regels wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL

7 Grondeigenaren en te verwerven percelen

De gemeente Almelo heeft als beleid dat voor gronden met een openbare bestemming (in dit exploitatieplan aangeduid met openbare ruimte of openbaar gebied) gestreefd wordt naar overname in eigendom van de gemeente. Dit met het oog op de gemeentelijke taken van beheer en onderhoud. Voor zover deze gronden particulier eigendom zijn, wenst de gemeente een deel van deze gronden (uiterlijk) te verwerven wanneer de inrichting van de openbare ruimte in het betreffende deelgebied gereed is en er geen bouwverkeer meer plaatsvindt.

Voor een ander deel wenst de gemeente deze gronden eerder te verwerven. Van deze laatstbedoelde gronden wordt in deze paragraaf aangegeven welke het betreffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gronden voor openbare ruimte die de gemeente op korte termijn beschikbaar wil hebben en wil verwerven en gronden voor openbare ruimte die de gemeente op een latere termijn beschikbaar wil hebben en wil verwerven.

Daarnaast wenst de gemeente een deel van de uitgeefbare gronden te verwerven. Ook deze gronden worden in deze paragraaf beschreven.

Voor de gronden welke op korte termijn beschikbaar dienen te zijn houdt de gemeente reeds nu rekening met de mogelijkheid van de inzet van het onteigeningsinstrument. Voor andere te verwerven gronden houdt de gemeente daar vooralsnog geen rekening mee.

A. Gronden die op korte termijn beschikbaar moeten zijn

1. De verlenging van de Burgemeester Schneidersingel vanaf de Aadijk richting het noorden en ter hoogte van de Lateraalkanaal afbuigend richting het oosten tot aan de geprojecteerde kruising waar hoofdontsluiting en het noord-zuid geprojecteerde fietspad elkaar kruisen. De reden waarom deze weg op korte termijn aangelegd moet kunnen worden is aangegeven in paragraaf 3.2 van dit exploitatieplan
2. Het recreatieve fietspad direct ten zuiden van het Lateraalkanaal tot aan de Bleskolk. Zodra de eerste woningen in F-west en P zullen zijn opgeleverd dient dit fietspad te zijn aangelegd zodat de eerste bewoners vanaf het allereerste begin gebruik kunnen maken van korte en vrijliggende fietsroutes. Dit mede om fietsgebruik te stimuleren ten gunste van het autogebruik
3. Het noordelijk gedeelte (achterterrein) van het perceel, sectie K nummer 2202 direct ten zuiden van de Bleskolkplas en ten zuidwesten van deelgebied P. Dit gedeelte is nodig om de vereiste kwaliteit van het woonmilieu van de ten oosten daarvan geprojecteerde woningen in deelgebied P te kunnen bieden. Deze strook zal met het oog daarop ingericht worden als openbaar groen.

Zonder een dergelijke inrichting zou er een te directe en te grote confrontatie plaatsvinden tussen de woningen en de bestaande inrichting van dit achterterrein.

4. De hoofdvaart. Een klein deel van de gronden is particulier bezit en in gebruik met een caravan. Dit perceel, sectie S nummer 189, is nodig om de hoofdvaart te kunnen aanleggen

B. Gronden die op latere termijn beschikbaar moeten zijn

1. De doortrekking van de hoofdweg vanaf de kruising, waar hoofdweg en noord-zuid fietspad elkaar kruisen, in oostelijke richting tot aan de Oosterweilandweg.
2. De Kleine Plas (inclusief strand), met de singels en het groen in de Singelbuurt. Vooral nog gaat de gemeente ervan uit dat de eigenaren het geheel van aanleg van deze plas met singels en groen in samenhang met het bouwrijp maken en uitgeven van de gronden in het deel Singelbuurt zelf realiseren. Mocht deze ontwikkeling echter niet (conform de fasering van artikel 3.2 en de toelichting hierop in paragraaf 3.2) in zelfrealisatie tot stand komen dan zal de gemeente verwerving van de gronden overwegen om zelf te komen tot de aanleg van deze openbare voorzieningen.

C. Gronden bij afronding over te nemen als openbare ruimte

De gronden voor openbare doeleinden die niet onder A. en B1. zijn genoemd wenst de gemeente in eigendom over te nemen wanneer ze als openbare ruimte zijn ingericht. De gemeente wil deze gronden in eigendom overnemen nadat de openbare ruimte is opgeleverd met situeringen, maten en kwaliteiten zoals aangegeven in de regels van dit exploitatieplan. De gemeente is dan bereid de inbrengwaarde te vergoeden, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van dit exploitatieplan.

De gronden genoemd onder A zijn aangegeven op de Verwervingskaart, bijlage 3

Redenen voor de onder A. en B. beoogde verwervingen zijn de volgende:

1. Integrale planuitvoering

Het exploitatieplan beoogt de aanleg van een aantal grootschalige voorzieningen die voor grote delen van het plangebied van betekenis zullen zijn. Deze grootschalige voorzieningen zullen als één samenhangend geheel gerealiseerd dienen te worden. Ten behoeve van een tijdige en juiste volgtijdelijke realisatie alsmede van de integraliteit van de werken en werkzaamheden voor aanleg en inrichting is regie op het complete werk vereist.

2. Eigendomsposities

De geprojecteerde grootschalige voorzieningen doorsnijden percelen met diverse eigenaren. Het betreft percelen in eigendom van de gemeente en van diverse particulieren. Geen van de eigenaren kan zelfstandig tot realisatie komen.

3. *Kostenefficiency*

Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft bedoelde voorzieningen geldt dat de gemeente als eigenaar tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer al de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen percelen zouden moeten doen.

Voor de hiervoor genoemde Kleine Plas met de oostelijk en noordoostelijk daarvan geprojecteerde singels geldt dat deze voorzieningen onderdeel zijn van het totale watersysteem binnen het exploitatiegebied. De gemeente acht het denkbaar dat over de realisatie ervan afspraken met de eigenaren gemaakt kunnen worden, zodat ook recht gedaan kan worden aan de genoemde motieven van regie en efficiency. Het punt van versnipperde eigendom vormt, bij het slagen van dergelijke afspraken, dan geen probleem.

Voor de deelgebieden met de uit te werken bestemmingen zullen bij de herzieningen van dit exploitatieplan, behorend bij de betreffende uitwerkingsplannen, worden aangegeven welke percelen de gemeente Almelo binnen de betreffende uitwerkingsplangebieden wenst te verwerven.

Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL

8 Bijlagen

- 1 Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie
- 2 Kaart bestemmingsplangebied
- 3 Verwervingskaart
- 4 Faseringskaart
- 5 Kaart grondgebruik
- 6 Kaart tijdelijke voorzieningen en tijdelijke inrichting
- 7 Kaart eigendommen
- 8.1 Programma van eisen openbare ruimte
- 8.2 Programma van eisen verkeer en vervoer
- 8.3 Programma van eisen milieu
- 8.4 Programma van eisen fysieke veiligheid
- 8.5 Programma van eisen beeldkwaliteitplan openbare ruimte
- 9 Tekening verkeersmodel verlenging B. Schneidersingel
- 10 Handboek inkoopvoorwaarden gemeente Almelo, januari 2006
- 11 Kaart bovenwijkse voorzieningen
- 12 Kaart exploitatiehoogten
- 13 Onderbouwing bovenwijkse voorzieningen
- 14 Invulling verkeersmodel
- A Uitgangspunten civiel- en cultuurtechnische kostenraming
- B Invulling plankostenscan
- C Opbrengstpotentie per eigenaar
- D Aantallen uitgifteccategorieën per woonbuurt in de tijd uitgezet
- E Exploitatieopzet
- F Taxatierapport inbrengwaarden

Kenmerk R001-4716439VNL-iap-V04-NL
