

TOELICHTING

1 Toelichting op de status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Op 7 december 2010 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Zenderink en het Exploitatieplan Zenderink vastgesteld. In dit bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken. Deze uitwerking heeft haar weerslag gevonden in het plan Zenderink, Uitwerkingsplan 1^e fase. De vaststelling van het plan Zenderink, Uitwerkingsplan 1^e fase, is aanleiding tot een herziening van het Exploitatieplan Zenderink. Die herziening kreeg haar weerslag in het exploitatieplan “Zenderink, 1^e herziening 2011”.

Het exploitatieplan Zenderink is door de gemeenteraad vastgesteld omdat het kostenverhaal ten tijde van de vaststelling van het Bestemmingsplan en het exploitatieplan Zenderink niet was verzekerd, tijdvakken en fasering nader bepaald dienden te worden en omdat de gemeente het noodzakelijk vond om nadere locatie-eisen te (kunnen) stellen. Hiermee gaf de gemeenteraad uitvoering aan afdeling 6.4 van de Wro. De gemeenteraad wenst nog steeds het kostenverhaal te verzekeren, tijdvakken en faseringen te bepalen en nadere locatie-eisen te stellen. De gemeenteraad herzielt het Exploitatieplan Zenderink jaarlijks, nu met het Exploitatieplan Zenderink, 2^e herziening 2013.

Deze herziening is gebaseerd op het Bestemmingsplan Zenderink, uitwerkingsplan 1^e fase. In deze herziening vindt een kleine aanpassing plaats van de kavels 43 en 44, waardoor het niet langer nodig is een deel van perceel N01504 te verwerven. Daarnaast wordt de fasering verlengd van eind 2020 naar eind 2026.

De vaststelling van dit exploitatieplan (Zenderink, 2^e herziening 2013) dient om:

- de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en verevening, dat plaatsvindt door middel van de voorschriften zoals opgenomen in *hoofdstuk 3 Eisen en regels* te verbinden aan te verlenen omgevingsvergunningen, dan wel in het verband van overeenkomsten die worden gesloten na vaststelling van dit Exploitatieplan;
- een omschrijving te geven van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- eisen en regels te stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden;
- regels te stellen aan het ontwikkelen en het uitvoeren van de aangewezen woningbouwcategorie particulier opdrachtgeverschap;
- het tijdvak te bepalen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, alsmede regels te stellen aan de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig te koppeling hiertussen.

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is ingegeven door de volgende argumenten:

- De grenzen van het Bestemmingsplan Zenderink leggen de uiterste mogelijkheden vast waar de exploitatieplangrenzen kunnen komen te liggen (de exploitatieplangrenzen mogen de bestemmingsplangrens niet overschrijden). De bestemmingsplangrenzen worden grofweg gevormd door de Hexelseweg, de West Kluiveenweg, het voetpad tussen de Hexelseweg en de West Kluiveenweg, de 1^e Lageveldsweg, de Woestendijk, en de noordzijde van de percelen N02765 (nr zal nog wijzigen), N2734 en N02024, en de westzijde van de percelen N02024, N02399, N02579 en N02581;
- De in te passen percelen of perceeldelen zijn buiten het exploitatieplangebied gehouden. Het betreft de percelen Gemeente Wierden, M00340 (circa de helft), M00339, M00338, M01087, M01086, M01032, M01031, N01504, N02732, N00008, N01851, N02603 (circa een derde), N00905, en N02026;
- De begrenzing aan de westzijde is het gevolg van de bestaande bebouwing, aan de zuidzijde de milieucontouren van het bedrijventerrein Kluiveen en de wensen van bewoners, aan de oostzijde door bestaande bebouwing en de milieucontour van het bedrijventerrein en aan de noordzijde door de benodigde afstand tot de hoogspanningskabels.

Het exploitatiegebied is in het Exploitatieplan, 1^e herziening 2012 aangepast ter plaatse van:

- perceel M00340 (ten oosten van de woning Hexelseweg 32). In het voorgaande exploitatieplan was een groter deel van dit perceel opgenomen binnen de exploitatiegrenzen. De grenzen zijn zo aangepast dat het huidige gebruik van het deel van perceel M00340 dat buiten de exploitatiegrenzen valt (speelgelegenheid in tuin) voortgezet kan worden;
- perceel M01896 (tussen de Lage Eggeweg 5 en de Woestendijk 8). In het voorgaande exploitatieplan was dit perceel meegenomen omdat voorzien was dat dit perceel nodig was ten behoeve van de waterhuishouding. Inmiddels is een Waterhuishoudkundig plan opgesteld waaruit blijkt dat dit perceel niet nodig is voor de waterhuishouding;
- perceel N01504 (ten oosten van de woning Lage Eggeweg 19): In het voorgaande exploitatieplan was een groter deel van het perceel, dat nu wordt gebruikt als tuin, aangemerkt als groenstrook. Omdat de omzetting van tuin naar groenstrook geen toegevoegde waarde heeft voor het omliggend gebied en wel beperkend is voor de eigenaar is dit gedeelte buiten het exploitatiegebied gehouden.

Het exploitatiegebied is in dit Exploitatieplan, 2^e herziening 2013 aangepast ter plaatse van:

- perceel N01504 (ten oosten van de woning Lage Eggeweg 19): In sommige tekeningen was het gehele perceel als buiten het exploitatiegebied te houden aangemerkt, in andere tekeningen was er nog rekening mee gehouden dat een strook met een oppervlakte van 146 m² bij de kavels 42 en 43 zou worden gevoegd. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van het buiten het Exploitatieplan houden van de gehele kavel.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik bestaat uit:

- woningbouw (Fase 1, 2, 3);
- wegen, fietspaden, voetpaden (Fase 1, 2, 3);
- wadi's, groen (Fasen 1, 2, 3);
- houtwallen (Fasen 1, 2);
- speelgelegenheid (Fase 1, 2);
- paardenweiden (Fase 2);

- kabels, leidingen en rioleringenstrook (voor zover niet opgenomen onder wegen, fietspaden en voetpaden (ten behoeve van Fase 1, gelegen in Fase 3).

De functies zijn, voor zover relevant, nader uitgewerkt in het Bestemmingsplan, het Uitwerkingsplan 1^e fase en het Beeldkwaliteitsplan Zenderink.

1.4 Te verwerven gronden

De gemeente onderscheidt drie categorieën te verwerven gronden (zie Kaart 3 Grondverwerving door de gemeente):

- Categorie A: gronden die de gemeente moet verwerven;
- Categorie B: gronden die de gemeente beoogt te verwerven;
- Categorie C: vervallen vanwege aankoop van de betreffende grond.

Verwerving kan voorkomen worden door het tijdig vestigen van een zakelijk recht, waarvan de inhoud is afgestemd op het beoogde gebruik.

Gronden zijn in categorie A ingedeeld als deze gronden na realisatie van de beoogde bestemmingen een openbaar karakter krijgen, in de gronden voorzieningen van nutsbedrijven moeten worden aangebracht en/of de gemeente als wegbeheerder verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud. Een integrale uitvoering en goed gefaseerde en met andere werken afgestemde fasering kan hierbij cruciaal zijn, zowel uit het oogpunt van efficiency als uit het oogpunt van het tijdig functioneren van voorzieningen.

Gronden zijn in categorie B ingedeeld als de gronden noodzakelijk zijn om de werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn integraal uit te voeren maar die geen openbaar karakter krijgen, die de gemeente niet hoeft te beheren en onderhouden en/of waar geen voorzieningen in worden aangebracht door nutsbedrijven.

Voor de opgelegde medewerking aan het vestigen van een zakelijk recht is gekozen omdat:

- Hiermee voor eigenaren op de minst belastende wijze en zonder een keuze te maken voor een Exploitatieovereenkomst of een Exploitatiebijdrage of het voor het overige geen uitvoering geven aan de beoogde bestemmingen die zaken worden geregeld die de gewenste planontwikkeling overeenkomstig de gewenste integraliteit en op kostenefficiënte wijze mogelijk maken;
- hiermee voldoende zekerheid wordt verschaft aan de gemeente dat de werken en werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden overeenkomstig haar planning;
- duidelijk wordt welke eigenaren wel mee willen werken en welke niet, zodat ook ondubbelzinnig duidelijk wordt waar tot onteigening moet worden overgegaan, en dit ook als kostenpost in een volgende herziening van het Exploitatieplan kan worden opgenomen;
- Bij het afsluiten van een overeenkomst de gemeente het risico loopt in geval van faillissement, overlijden of andere onvoorziene omstandigheden nog geen uitvoering te kunnen geven aan de werken en werkzaamheden.

Fasering in de verwerving

Bij de verwerving ten behoeve van Fase 1 wordt de volgende fasering aangehouden:

- Categorie A: de gronden dienen uiterlijk binnen 6 weken na realisatie van de werken en werkzaamheden aan de gemeente te zijn overgedragen. Het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken na onherroepelijk worden van het plan Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan Fase 1 te zijn gevestigd. Indien op deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden;
- Categorie B: het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan Fase 1 te zijn gevestigd. Indien op

deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden;

- De fasering in de verwerving voor de Fasen 2 en 3 zal worden opgenomen bij de herzieningen van het Exploitatieplan die plaats zullen vinden als gevolg van het in procedure brengen van het Uitwerkingsplan Fase 2 respectievelijk het Uitwerkingsplan Fase 3, of, als daar aanleiding toe is, bij een eerdere herziening.

In dit Exploitatieplan wordt uitgegaan van de voorlopige fasering van de verwerving:

- Fase 1: gereed
- Fase 2: in 2016
- Fase 3: in 2020

De fasering is aangegeven op *Kaart 4: Fasering*.

1.5 Citeertitel

Het oorspronkelijk globaal exploitatieplan is vastgesteld op 7 december 2010, dit exploitatieplan is gelijktijdig vastgesteld met het Bestemmingsplan Zenderink. Dit bestemmingsplan had, net als het Exploitatieplan, ook een globaal karakter. Inmiddels is het bestemmingsplan deels uitgewerkt in het Plan Zenderink, uitwerkingsplan 1e fase, welk plan vanaf de vaststelling onderdeel uitmaakt van het Bestemmingsplan Zenderink. Dit uitwerkingsplan kende structurele wijzigingen (uitwerkingen) en daarom is in overeenstemming met artikel 6.15 een herziening van het Exploitatieplan Zenderink opgesteld, waarbij artikel 6.14 lid 1 (afdeling 3.4 van de Abw is van toepassing) is toegepast.

Dit exploitatieplan is de 2^e herziening. Omdat sprake is van enkele structurele wijzigingen, is ook voor dit Exploitatieplan Zenderink, 2^e herziening 2013 artikel 6.14 lid 1 (afdeling 3.4 van de Abw) toegepast.

Het exploitatieplan Zenderink zal jaarlijks herzien worden totdat alle in het plan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Deze herzieningen kunnen leiden tot een verhoging of een verlaging van de exploitatiebijdrage (met uitzondering van de percelen waarvoor op het moment van een herziening een exploitatiebijdrage zonder toepassing van een verrekenclausule bij overeenkomst is vastgelegd).

Bij elke jaarlijkse herziening zal een openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd, tenzij de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexerings;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of;
- d. andere niet-structurele onderdelen.

Het exploitatieplan geldt vanaf het moment dat het onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment komt het voorgaande exploitatieplan te vervallen. Er is dus altijd slechts één exploitatieplan geldig.

Artikel 7 geeft de mogelijkheid aan het college om ontheffing te verlenen van het Exploitatieplan, als dit past in een in voorbereiding zijnde of reeds vastgestelde maar nog niet onherroepelijke herziening van het Exploitatieplan.

Korte historie:

- Globaal exploitatieplan Zenderink vastgesteld door de raad op 7 december 2010.
- Exploitatieplan Zenderink 1^e herziening 2012 vastgesteld door de raad op 14 februari 2012
- Exploitatieplan Zenderink 2^e herziening 2013 als ontwerp ter visie gelegd op 14 november gedurende zes weken.

Belangrijkste wijzigingen dit exploitatieplan ten opzichte van het vorige exploitatieplan:

Het Exploitatieplan Zenderink, 2^e herziening 2013 betreft een integrale herziening van het reeds vastgestelde Exploitatieplan Zenderink.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn:

Deel A:

- 1.4 Te verwerven gronden: jaartallen aangepast naar nieuwe fasering (*de totale fasering is met 6 jaar verlengd t/m 2026 (was 2020)*);
- 1.4 Te verwerven grond: Bomenstrook boven kavels 1 en 2 niet als categorie A (moet verworven worden) maar als categorie B (beoogd te verwerven) aangemerkt;
- 3 Eisen en regels Artikel 1.y Categorie C: vervallen, er is een overeenkomst gesloten over de aankoop van de betreffende grond;
- 4.1 Aanduiding van het tijdvak: Aanpassen Fasering van een looptijd tot 31-12-2020 naar 31-12-2026;
- 4.6 Het gedeelte van perceel N01504 zal niet langer verworven worden.

Tekstuele verbeteringen, de belangrijkste zijn:

Deel A

- 3. Artikel 1.j : is vastgesteld verwijderd (was dubbelop)
- 3. Artikel 2 KHZ vervangen door KHIZ (ook op diverse andere plekken)
- 3. Artikel 2: vergaderingen vervangen door vergadering
- 3. Artikel 3.1.1.: “Op de fasering van werken vervangen” door “op de uitvoering van werken”
- 3. Artikel 3.2.1.: “Op de fasering van” vervangen door “Op de uitvoering en fasering van”; “Fase 1” vervangen door “Fase 2”
- 3. Artikel 3.3.1: “Op de fasering van” vervangen door “Op de uitvoering en fasering van”;
- 3. Artikel 3.3.2 “Fase 2” vervangen door “Fase 3” (3 keer)
- 3. Artikel 3.3.3. “Fase 2” vervangen door “Fase 3”; bij v. “Fase 1” vervangen door “Fase 2”; vi. “Fase 2” vervangen door “Fase 3”.
- 3. Artikel 6.5: “is is opgelegd” vervangen door “die is opgelegd”

Deel B

- 1.5 Citeertitel: “welk plan na vaststelling” vervangen door “welk plan vanaf de vaststelling”; “een herziening opgesteld” vervangen door “een herziening van het exploitatieplan Zenderink opgesteld”.
- 2.1.3 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied: rust op het perceel voor het houden” vervangen door “rust op het perceel N01852 voor het houden”
- 4.1 Aanduiding van het tijdvak: toegevoegd: Ook de kosten die zijn gemaakt tussen 1-1-2011 en de prijspeildatum (1-1-2013) zijn opgenomen in de boekwaarde.
- 4.2 Aanduiding van de fasering en de koppelingen: verwijderd: “of een activiteit in streed met het exploitatieplan”; “pas in 2019 worden gerealiseerd” vervangen door “pas in 2019 kunnen worden gerealiseerd”
- 4.6 Wijze van toerekening: dat levert per kabel aan” vervangen door “dat levert per kavel een”
- 4.7 Het percentage gerealiseerde kosten: “degene op het moment” vervangen door “degene die op het moment”

Daarnaast zijn op diverse plekken het Exploitatieplan, de Exploitatieopzet en daaruit overgenomen bedragen en getallen (o.a. datum prijspeil, verwerken aanbesteding bouwrijp maken Fase 1 noordelijk deel, financieel verwerken overige aanpassingen in het Exploitatieplan, vervanging ramingen door werkelijk gemaakte kosten, actualiseren parameters, actualisering percentage gerealiseerde kosten) geactualiseerd.

2 Toelichting op het exploitatiegebied

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

Het bouwrijp maken van het exploitatiegebied is onderstaand nader beschreven. In het KIHZ is nader omschreven hoe de werken moeten worden uitgevoerd en welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheden worden gesteld.

1. Grondwerken
 - a. Bodemsanering: voor zover bekend niet van toepassing;
 - b. Dempen oppervlaktewater: de watergang in het noorden van het exploitatiegebied die een verbinding vormt tussen de Hexelseweg en de Woestendijk zal tijdens Fase 1 ter plaatse van Fase 1 gedeeltelijk verlegd worden en tijdens Fase 2 gedempt worden;
 - c. Verrichten van grondwerken (inclusief egaliseren, ophogen en afgraven): gronden zullen per fase overeenkomstig het Waterhuishoudingsplan (en in een later stadium het nog op te stellen bestek) op hoogte worden gebracht, rekening houdend met het bouwpeil van de woningen. De wegcunnetten worden uitgegraven tot aan het vaste zand, en worden met zand op de juiste hoogte gebracht. De wadi's (fase 1, 2, en 3) worden uitgegraven en de houtwallen in fase 2 en 3 worden op hoogte gebracht. In voorkomende gevallen kan in plaats van de ontgraving van de wadi uit overwegingen van doelmatigheid gekozen worden om in eerste instantie (grondwerk, bouwrijp maken) slechts een watergang te graven en pas in een later stadium (woonrijp maken) de wadi te realiseren. Op het moment van in procedure brengen van dit plan is nog geen grondbalans beschikbaar. Uitgegaan wordt van een gesloten grondbalans voor de zwarte grond en aanvoer van het zand voor de wegcunnetten.
2. Voorzieningen (voor zover vallend onder bouwrijp maken)
 - a. Nutsvoorzieningen: (zie 2.2);
 - b. Riolering (inclusief bijbehorende werken en werkzaamheden): in het wegcunnet wordt een hoofdriool gelegd. Deze hoofdriolering krijgt uitleggers naar de percelen. Om de nodige flexibiliteit in het plan te houden, worden meer uitleggers gerealiseerd dan nu percelen voorzien zijn. Dit maakt (beperkte) aanpassing van perceelsgrenzen mogelijk als de verdere planontwikkeling en het uitgifteproces hierom vragen. In en ten behoeve van het plan zal een gemaal van voldoende capaciteit worden gerealiseerd. Het zuidelijk deel van het plan (ten zuiden en westen van de West Kluinveenweg) wordt voorzien van drukriolering. Uit overweging van doelmatigheid is het in Fase 1 niet toegestaan aan exploitanten om zelf hoofdriolering aan te leggen;
 - c. Wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheid, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken: in het exploitatiegebied worden nieuwe wegen en fietspaden gerealiseerd overeenkomstig het Bestemmingsplan en de Uitwerkingsplannen Fase 1, Fase 2 (nog vast te stellen) en Fase 3 (nog vast te stellen) en overeenkomstig de profielen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Bestaande wegen (West Kluinveenweg, Woestendijk, 1^e Lage Eggeweg) zullen worden aangepast als en voorzover de aanleg van riolering en/of kabels en leidingen en/of de bouwwerkzaamheden dit noodzakelijk maken. In het exploitatiegebied (Fase 1, 2 en 3) worden wadi's gerealiseerd. Uit overwegingen van doelmatigheid is het in Fase 1 niet toegestaan aan exploitanten om zelf voorzieningen als bedoeld in dit artikel aan te leggen;
 - d. Infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen: niet van toepassing;

- e. Groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen: De grote wadi('s) worden ingepast in een parkachtige omgeving. Langs de kleinere wadi's die van oost naar west lopen, komen houtwallen. In het westelijk deel worden paardenweitjes gerealiseerd. In het Exploitatiegebied wordt een speelplaats gerealiseerd.
- 3. Maatregelen: In Fase 3 dient de omgevingsvergunning die rust op perceel N01852 voor het houden van vee ingetrokken te zijn.
- 4. Werken in een toekomstig exploitatiegebied: niet van toepassing.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

De realisatie van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied is onderstaand nader beschreven. In het KIHZ is nader omschreven hoe de werken moeten worden uitgevoerd en welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheden worden gesteld.

1. De verlegging dan wel verdieping van de persleidingen die ligt langs de watergang tussen de Hexelseweg en de Woestendijk. Dit werk zal voor een klein deel in Fase 1, en voor het overgrote deel in Fase 2 worden uitgevoerd;
2. De aanleg van de diverse nutsvoorzieningen, te weten gas, water, electriciteit, datacommunicatie door de nutsbedrijven. Uit oogpunt van doelmatigheid worden de tracés door de gemeente aangewezen na overleg met de nutsbedrijven en wordt de planning in overleg tussen de gemeente en de nutsbedrijven bepaald. Exploitanten dienen de aangewezen tracés beschikbaar te stellen, medewerking te verlenen aan het vestigen van zakelijk recht overeenkomstig de voorwaarden zoals deze overeengekomen worden tussen de gemeente en de nutsbedrijven en dienen de planning van gemeente en nutsbedrijven te volgen.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied is onderstaand nader beschreven. In het KIHZ is nader omschreven hoe de werken moeten worden uitgevoerd en welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheden worden gesteld.

1. Openbare verlichting en brandkranen: langs de wegenstructuur worden openbare verlichting en brandkranen aangebracht;
2. Uit overweging van doelmatigheid is het in Fase 1 niet toegestaan aan exploitanten om zelf openbare verlichting en brandkranen aan te leggen;
3. Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte: op een of meer nog te benoemen speelplaats(en) binnen het plangebied worden speeltoestellen geplaatst. Ook zal op diverse nog te bepalen plaatsen straatmeubilair (bankjes, straatnaamborden, prullenbakken etc.) worden geplaatst;
4. Gebouwde parkeervoorzieningen: niet van toepassing;
5. Voorzieningen noodzakelijk uit het oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid: niet van toepassing.

3 Toelichting op de eisen en regels

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

Geen toelichting voorzien.

ARTIKEL 2 De eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

Het Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink zal in ieder geval kunnen bestaan uit:

- technische eisen aan de werken en werkzaamheden;
- eisen ten aanzien van de procedure waaraan een Exploitant dient te voldoen om te waarborgen dat het College in staat is te beoordelen of de werken en werkzaamheden overeenkomstig het KIHZ worden en zijn uitgevoerd en hier zo nodig sturing aan te geven;
- eisen ten aanzien van de aanbesteding van de werken en diensten.

Het KIHZ wordt door het college vastgesteld en maakt na vaststelling onderdeel uit van het op dat moment geldende Exploitatieplan. Het KIHZ blijft onderdeel uitmaken van het geldende Exploitatieplan, totdat door het college een nieuw KIHZ wordt vastgesteld of het KIHZ wordt ingetrokken.

Het KIHZ wordt vastgesteld voor die delen van het Exploitatiegebied, waar het college het noodzakelijk vindt om eisen en regels te stellen. Voor gronden waar door exploitanten geen openbaar gebied wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld omdat er geen openbaar gebied voorzien is op de betreffende gronden, omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, omdat tussen Exploitant en het college een overeenkomst is gesloten over de werken en werkzaamheden en de betaling van kosten, of omdat het verboden is voor Exploitant om de werken en werkzaamheden uit te voeren.

ARTIKEL 3 De regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Het exploitatiegebied is onderverdeeld in drie fasen. Fase 3 wordt bepaald door gronden waar geen woningen gerealiseerd kunnen worden zo lang deze binnen een stankcirkel liggen. Op dit moment is nog niet zeker wanneer de stankcirkel zal zijn opgeheven.

Het overige plangebied bestaat uit twee delen: enerzijds het midden en zuidelijk deel van het plangebied (Fase 1) en anderzijds het westelijk deel van het plangebied, dat bestaat uit twee woonclusters (Fase 2).

Omdat in Fase 1 de centrale weg van het plangebied wordt gerealiseerd en de benodigde waterberging voor deze fase binnen de fase zelf kan worden opgelost, is ervoor gekozen met deze fase te starten.

De Fasen 1, 2 en 3 worden na elkaar in exploitatie gebracht, waarbij enige overlap mogelijk is. Hiervoor is gekozen omdat zo het risico op de grondexploitatie (met name het afzetrisico dat een groot effect heeft op de hoogte van de aan het project toe te schrijven rente en de

looptijd van het project) beperkt blijft. Dit omdat de investeringen niet te ver vooruit lopen op de opbrengsten.

In Fase 2 en Fase 3 zullen wel eisen worden gesteld aan het moment waarop de grondwerken en aanleg van de wegen en nutsvoorzieningen moet plaats vinden. Door deze eisen wordt zeker gesteld dat de realisatie overeenkomstig de planning van de gemeente wordt gerealiseerd. Zo niet, dan kan tot onteigening worden overgegaan.

Ook aan het aanbrengen van de permanente wegverharding en de eindinrichting openbare ruimte worden voor Fase 2 en Fase 3 eisen ten aanzien van de fasering gesteld. Op deze manier wordt voorkomen dat toekomstige bewoners onaanvaardbaar lang in een niet volledig afgewerkt gebied moeten vertoeven.

Aan het beschikbaar stellen van het “Beschikbaar te stellen gebied” zijn voor alle fasen eisen gesteld. Deze eisen worden gesteld om te waarborgen dat de betreffende gronden integraal bouwrijp kunnen worden gemaakt en dat de openbare ruimte integraal gerealiseerd kan worden. Op deze wijze ontstaat ook duidelijkheid over de bereidheid tot medewerking van exploitanten aan de realisatie van het plan op de voor exploitanten minst bezwarende manier en kan onteigening mogelijk voorkomen worden.

Aan de afgifte van de Omgevingsvergunning is de voorwaarde gekoppeld dat de exploitatiebijdrage die verschuldigd is over de in exploitatie gebrachte gronden is betaald, voordat met de bouw gestart wordt. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente een incassorisico loopt.

ARTIKEL 4 De regels met betrekking tot de koppeling tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Dit artikel sluit aan bij de eerder opgenomen Fasering en zorgt ervoor dat de investeringen niet te ver vooruitlopen op de opbrengsten en dat niet teveel woningen gelijktijdig op de markt komen.

ARTIKEL 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen uitgiftecategorieën

Het bestemmingsplan geeft aan dat minimaal 60% van het totale uit te geven plangebied ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap zullen worden uitgegeven. Dit betekent dat de koper in de gelegenheid wordt gesteld om alleen de kavel te kopen en zelf een aannemer en een architect te selecteren. Ook mag de koper een ontwikkelaar inschakelen die zorg draagt voor het bouwplan en de bouw.

De berekening van de totale opbrengstpotentie van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied, en ook de exploitatiebijdrage die een exploitant verschuldigd is, is gebaseerd op het taxatierapport van een externe onafhankelijke taxateur. De exploitant, maar ook de gemeente die als eigenaar van gronden deze gronden verkoopt, is zelf vrij om een prijs hoger of lager dan de getaxeerde prijs te vragen of overeen te komen. Dit leidt niet tot een aanpassing van exploitatiebijdrage.

ARTIKEL 6 Verbodsbepalingen

Geen toelichting voorzien.

ARTIKEL 7 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels

Het exploitatieplan is bedoeld om kostenverhaal en realisatie overeenkomstig de gemeentelijke planning te waarborgen. Als gronden in eigendom zijn van de gemeente is daarmee dit belang afdoende verzekerd. Daarom is het gestelde in het exploitatieplan niet van toepassing op de gronden in eigendom van de gemeente.

4 Toelichting op de exploitatieopzet

4.1 Aanduiding van het tijdvak

De exploitatie loopt vanaf 1 januari 2011 t/m 31 december 2026. Het is de verwachting dat in 2026 de laatste werkzaamheden zullen worden afgerond en de exploitatie gesloten kan worden. Al voor 2011 werd gewerkt aan het plan. De kosten die eerder gemaakt zijn, zijn opgenomen in de boekwaarde (Geïnvesteed Vermogen) van de exploitatie. Ook de kosten die zijn gemaakt tussen 1 januari 2011 en de prijspeildatum (1 januari 2013) zijn opgenomen in de boekwaarde.

4.2 Aanduiding van de fasering en de koppelingen

De fasering is een raming die nagestreefd wordt. De realiteit kan schuiven in jaren van zowel kosten als opbrengsten met zich meebrengen. Dit wordt niet perse gezien als een aanpassing op of een activiteit in strijd met het exploitatieplan en wordt aangemerkt als een aanpassing van niet-structurele aard. Als in het Exploitatieplan staat aangegeven dat bijvoorbeeld Kavel 18 in 2014 wordt uitgegeven, is er geen belemmering om deze kavel al in 2013 of pas in 2018 uit te geven. Of als bedacht is dat een speelvoorziening in 2015 wordt gerealiseerd, zou deze ook als daar aanleiding toe bestaat al in 2014 of pas in 2019 kunnen worden gerealiseerd.

Indien bijvoorbeeld wordt besloten om niet eerst het gebied in Fase 2 te ontwikkelen na Fase 1, maar het gebied in Fase 3 te ontwikkelen na Fase 1, zou dat wel een aanpassing van structurele aard zijn (waarop de voorbereidingsprocedure van afdeling 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is). Hiervoor zou overigens ook het Bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

In deze tabel is aangegeven welke activiteiten aan andere activiteiten zijn gekoppeld.

4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarden zijn gebaseerd op het taxatierapport ZENDERINK gemeente Wierden van februari 2010, opgesteld door ing. G.J.M. Takkenkamp, Rentmeester NVR/taxateur RT.

Ten opzichte van dit taxatierapport zijn wijzingen doorgevoerd als percelen of perceeldelen inmiddels niet meer binnen het Exploitatiegebied vallen.

Onder de kosten voor het vrijmaken van gronden zijn de taxatiekosten (€ 12.300) en de notariskosten (€ 68.138,90) opgenomen. De notariskosten zijn berekend als 2,5% over de inbrengwaarde van de nog te verwerven gronden.

Ook de sloopkosten van de opstallen op de percelen M01033 (€ 61.500,- inclusief € 20.600 voor aanpassingen aan blijvende schuren ter plaatse van de perceelgrens) en N01852 (€ 30.750) zijn in deze tabel opgenomen. In beide opstallen wordt asbest voorzien.

4.4 Raming van de andere kosten in verband met exploitatie

In hoofdstuk 2 van dit Exploitatieplan staat per kostensoort weergegeven of deze in dit plan wordt gerealiseerd en zo ja in welke fase. In Hoofdstuk 2 van de Toelichting zijn deze werken en werkzaamheden toegelicht. In het KIHZ zijn de werken en werkzaamheden verder uitgedetailleerd.

De hoeveelheden die in de raming zijn opgenomen, zijn afgeleid van Kaart 2 Voorgenomen grondgebruik. De prijzen komen overeen met de prijzen die ook in de gemeentelijke exploitaties worden gehanteerd.

Onderzoeken

Aan diverse onderzoeken ten behoeve van Zenderink is per 1 januari 2013 reeds € 109.523,35 uitgegeven. Verrichte onderzoeken zijn: Flora en Fauna, aanvullend steenuilenonderzoek, bomen- en groenonderzoek, verkeersonderzoek, geurcontouronderzoek, woningbehoefteonderzoek, onderzoek ten behoeve van het waterhuishoudkundig plan en algemeen gebiedsonderzoek. Er is nog voor € 20.000 onderzoek voorzien. Het gaat hier met name om onderzoeken gericht op het bouwrijp maken, zoals grondmechanisch onderzoek.

Grondwerk

Op het moment van opstellen van dit exploitatieplan is nog geen grondbalans beschikbaar. De grondwerken zijn begroot door € 5,64 over elke vierkante meter binnen het exploitatiegebied te rekenen. Daarnaast wordt € 0,31 berekend per m² exploitatiegebied voor het opschonen van het terrein en is een stelpost van € 56.375 voor het inrichten van een gronddepot voorzien.

Nutsvoorzieningen

Voor de nutsvoorzieningen is € 25.000 voor datakabels opgenomen. De verlegging van persleiding heeft plaatsgevonden en is opgenomen in de boekwaarde.

Riolering

Onder riolering is € 39.734 voor een rioolgemaal, € 73.800 voor 6 stuks drukrioleringsgemaaltjes, € 33.000 voor een persleiding en € 8.274 voor videoinspecties opgenomen. De strekkende meters riolering zijn opgenomen in de wegprofielen.

Wegen, water etc.

In het plangebied zijn een aantal verschillende wegprofielen te onderscheiden:

Profiel 1: Op de Es (in Fase 2)

Profiel 2: de Noord-Zuidweg (grens tussen Fase 1 en Fase 3);

Profiel 3: de Oost-Westweggetjes ten oosten en westen van de Noord-Zuidweg;

Profiel 4: Weg in zuidelijk deel van Fase 1

De kosten per profiel zijn berekend door het cunnet (€ 28,19 per m²), de verharding weg (€ 72,50 per m²), de verharding parkeren (€ 62,50 per m²), de riolering (€ 300,- per strekkende meter weg), de huisaansluitingen (€ 400,- per stuk) en herstraten voor woonrijp maken (€ 40,- per m² verharding te nemen).

Voor de wadi is een bedrag begroot van € 4,96 per m². Daarnaast zijn voor de wadi acht oversteekplaatsen van € 3.382,50 per stuk en een stelpost voor extra voorzieningen in de straten ter plaatse van de kruisingen tussen Profiel 2 en Profiel 3 van € 112.750 opgenomen.

In het exploitatiegebied is aan de noordkant een fietspad voorzien. Voor de aanleg is € 46,13 per m2 begroot.

Ook is een duiker door de wadi (€ 820,00) en 5 duikers voor de rest van het gebied begroot (€ 820,00 per stuk). Tot slot is een brug over de wadi voorzien van € 56.375,00.

Daarnaast is voor herstel en aanpassing van de bestaande wegen € 71,75 per m2 te handhaven weg opgenomen voor herstel en aanpassing. De kosten zijn redelijk hoog ingeschat omdat het bestaande wegprofiel zeer krap is, en zich daarnaast veel grote bomen in de zeer smalle bermen bevinden) en het moeilijk zal worden voldoende ruimte naast de weg, of zelfs onder de weg te vinden voor rabatstroken.

Groenvoorzieningen

Voor groen is een bedrag van € 12,30 per m2 groen en houtwal opgenomen. Daarnaast is de aankoop en inplant van 400 bomen van € 307,50 per stuk voorzien.

Lichtmasten en brandkranen

In het exploitatiegebied zijn 70 lichtmasten (€2.152,5 per stuk) en 26 brandkranen (€ 1.562,10) voorzien.

Straatmeubilair en speeltoestellen

Tot slot is geld gereserveerd voor speeltoestellen/plekken inclusief ondergrond van € 39.462,50 per stuk, en voor 70 stuks straatmeubilair met een gemiddelde kostprijs van € 281,88.

Maatregelen

Onder de post Maatregelen is € 30.750 opgenomen voor de heffing Bronbemaling.

Plankosten

De plankosten zijn gebaseerd op de ureninschatting per discipline per jaar en de gemeentelijke tarieven (prijsspeil 1-1-2013). Op het moment van ter visie legging van dit exploitatieplan is de zogenaamde plankostenscan nog niet vastgesteld. Dit betekent dat de verhaalbaarheid van de plankosten dus niet begrensd is.

De plankostenscan kwam in 2011 uit op een bedrag van € 2.725.581 aan maximaal verhaalbare plankosten. In het exploitatieplan zit € 1.528.998 opgenomen. Indien de plankostenscan alsnog door de minister wordt vastgesteld en de inhoud van de regeling dit mogelijk maakt zal de gemeentelijke kostenraming vervangen worden door de plankostenscan.

Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer zijn bedragen opgenomen van € 5.125 per jaar in de jaren 2013 t/m 2026..

Planschade

Voor planschade is een stelpost van € 100.000 opgenomen.

Rente

De rente is overeenkomstig de opzet van artikel 6.2.4.n van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen als kostenpost. Om inzichtelijk te maken hoe de rente berekend wordt, is hiervoor een aparte tabel opgenomen (Tabel Rentetoerekening). De uitkomst van deze rentetoerekening is vervolgens opgenomen in de Tabel Andere kosten inclusief prijsstijging, rente en NCW.

4.5 Raming van de opbrengsten van exploitatie

De opbrengsten zijn gebaseerd op het taxatierapport Nieuwbouwkavels plan Zenderink d.d. 9 juni 2011, opgesteld door Velten Makelaars uit Rijssen (R.J. ten Dam RT) en Ten Hag Makelaarsgroep uit Almelo (dhr. R.J.A.W.M. Schuurman, Register Makelaar Taxateur).

Aan de inbrengwaarde is toegevoegd de opbrengst van de paardenweiden die zijn voorzien in Fase 2. Deze zijn gewaardeerd op € 25,00 per m².

4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekenen van de te verhalen kosten begint bij de tabel Maximaal te verhalen kosten. De inbrengwaarde en de overige kosten zijn bij elkaar opgeteld. Dit zijn de bruto te verhalen kosten van de exploitatie. Hier worden de inkomsten uit bijdragen van derden en subsidies en uit naaste ontwikkelingen vanaf gehaald. Wat overblijft zijn de Netto te verhalen kosten. Vervolgens wordt gekeken of de Netto te verhalen kosten niet hoger zijn dan de Totale opbrengsten uit uitgifte van gronden (grondverkoop). Zolang de Netto te verhalen kosten lager zijn dan de Totale opbrengsten, mogen alle kosten verhaald worden (=in rekening gebracht bij de exploitanten). Als de kosten hoger zouden zijn dan de opbrengsten, mogen de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten worden verhaald op de exploitanten.

Vervolgens wordt in de tabel Gewogen eenheden gewichten toegekend aan de verschillende kavels. Dit gebeurt aan de hand van de basiseenheid Uitgeefbaar Weiland (€ 25,- per m²).

Per uitgeefbare kavel is de waarde getaxeerd. Dit levert een per uitgeefbare kavel een prijs per m² op. De prijs per m² van een compacte kavel zal hoger liggen dan de prijs per m² van een zeer grote kavel. De gewichtsfactor geeft aan hoeveel meer per m² de betreffende m² waard is als de basiskavel per m² waard is. Vervolgens wordt weergegeven hoeveel van de betreffende m² er zijn (programma). Dit wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactoren en dat levert per kavel een aantal Gewogen eenheden op. Alle gewogen eenheden van alle uitgeefbare kavels levert een totaal aantal Gewogen eenheden op.

De totale netto verhaalbare kosten worden verdeeld over het totaal van de Gewogen eenheden. Dit levert een bedrag aan dat per gewogen eenheid betaald moet worden (zie Tabel Verhaalbaar bedrag per eenheid).

Vervolgens wordt per perceel uitgerekend hoeveel uitgeefbare grond per categorie (in dit exploitatieplan is iedere uitgeefbare kavel een aparte categorie) aanwezig is. Dit levert een aantal gewichten op, en aan de hand van het verhaalbaar bedrag per eenheid levert dit een exploitatiebijdrage op. Bij elkaar opgeteld geeft dit een Bruto exploitatiebijdrage. Hier wordt de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied vanaf getrokken. Ook de inbrengwaarde van de openbare ruimte wordt ervan afgetrokken (ervan uitgaande dat de exploitant de openbare ruimte voor dit bedrag aan de gemeente verkoopt). Vervolgens resteert de per saldo per NCW 1-1-2013 te betalen exploitatiebijdrage per perceel.

Voor het moment van bepalen en betalen van de exploitatiebijdrage zullen indien noodzakelijk correcties in verband met rentetoerekening plaatsvinden bij het sluiten van exploitatieovereenkomsten.

4.7 Het percentage gerealiseerde kosten

Voor het bepalen van het percentage aan gerealiseerde kosten worden voor het bepalen van het gerealiseerde deel van de Inbrengwaarde de kosten die betrekking hebben op gronden die in eigendom zijn van de gemeente, de gronden waarover de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten en de gronden waarvoor een exploitatiebijdrage is betaald, geschaard onder gerealiseerde kosten.

Dit levert het volgende beeld op:

Totale begrote kosten (eindwaarde):

- Inbrengwaarde	€ 7.058.988,38
- Andere kosten	<u>€ 11.959.674,34</u>
Totale begrote kosten	€ 19.018.662,72

Totale gerealiseerde kosten

- Inbrengwaarde	€ 1.272.050,00
- Andere kosten	<u>€ 1.296.459,43</u>
	€ 2.568.509,43

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt dus $\text{€ } 2.568.509,43 / \text{€ } 19.018.662,72 = 14\%$

Dit percentage wordt relevant als 90% van de begrote kosten is gerealiseerd, omdat dan degene die op het moment van betalen van de exploitatiebijdrage houder van de omgevingsvergunning was, om een eindafrekening mag verzoeken.

Dan wordt de exploitatiebijdrage opnieuw berekend, maar dan op basis van werkelijke kosten in plaats van begrote kosten. Als het verschil groter is dan 5%, wordt het meerdere terugbetaald aan de houder van de omgevingsvergunning ten tijde van het betalen van de exploitatiebijdrage.

4.8 De gehanteerde parameters en wijze van indexeren

Kostenstijging

Het prijspeil van de kosten (uitgezonderd de Inbrengwaarden van de gronden) wordt jaarlijks geïndexeerd met het kostenindexatiepercentage dat ook de gemeente hanteert in haar exploitaties. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de kosten per de helft van het jaar gemaakt worden en dat er dan dus ook een half jaar kostenstijging heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat als bijvoorbeeld de aanleg van een wegprofiel per prijspeil 1 januari 2011 € 110,- per m² kost, dit met een kostenstijgingspercentage van 3,5% € 113,85 per januari 2012 kost. Als voorzien wordt dat het bedrag over 2 jaar wordt uitgegeven (halverwege het jaar 2013) zal dus $\text{€ } 110 \cdot (1+i)^n = \text{€ } 110 \cdot 1,035^{2,5} = \text{€ } 119,88$ per m² uitgegeven worden. .

Om alle bedragen met elkaar te kunnen vergelijken, worden de geïndexeerde bedragen ook weer contant gemaakt. Dit gebeurt door het bedrag dat in totaal aan het einde van de exploitatie zal zijn uitgegeven, te delen door $(1+i)^n$ (waarbij i deze keer niet het kostenstijgingspercentage is, maar het rentepercentage). Dus als over in totaal € 119,88 zal zijn uitgegeven, dan geeft dit per 1-1-2011 een Netto Contante Waarde van $\text{€ } 119,88 / (1,05)^{(10)} = \text{€ } 73,59$.

Dit betekent dat als per 1-1-2020 € 119,88 afgelost moet worden, per 1 januari 2011 € 73,60 op de bank gezet zou moeten worden (bij 5% rente).

De basistabel geeft alle kosten tegen het huidige prijspeil weer (nominaal). De tabel inclusief kostenstijging geeft aan wat de verwachte kosten inclusief prijsontwikkeling zullen zijn op het moment waarop verwacht wordt dat de kosten gemaakt gaan worden.

De tabel waaraan de NCW is toegevoegd, geeft de huidige waarde van de waarde inclusief kostenontwikkeling aan.

Bij de opbrengsten werkt dit op vergelijkbare wijze.

Opbrengstenstijging

Het prijspeil van de kosten wordt jaarlijks geïndexeerd met het opbrengstenindexatiepercentage dat ook de gemeente hanteert in haar exploitaties. Dit betekent dat als de opbrengst van een bepaald perceel is getaxeerd op € 225,- per m² prijspeil 2011, dit perceel met een opbrengstenstijgingspercentage van 1% volgend jaar € 227,25 per m² op moet brengen en het jaar daarop € 229,52

Rente

Over de al gerealiseerde kosten wordt rente bijgeschreven, en ook over de inbrengwaarden van de gronden. Het rentepercentage komt overeen met het rentepercentage dat de gemeente hanteert in haar exploitaties.

Moment van hertaxatie uitgeefbare kavels en inbrengwaarde

Als een Uitwerkingsplan 2e fase of een Uitwerkingsplan 3e fase wordt vastgesteld, vindt structurele herziening van het exploitatieplan plaats en zal ook een nieuwe taxatie van de inbrengwaarden en van de kavelprijzen worden opgesteld. De hertaxatie van de inbrengwaarde heeft geen gevolgen voor de reeds bijgeboekte rente op de inbrengwaarde.