

Exploitatieplan “Zenderink, 4^e herziening 2017”

VOORWOORD

Bij de ontwikkeling van een locatie zoals Zenderink worden veel kosten gemaakt. Ook worden veel inkomsten gerealiseerd door de verkoop van uitgeefbare gronden. De kosten moeten op een eerlijke manier verdeeld worden, waarbij het streven is dat de uitgeefbare gronden die relatief meer inkomsten genereren, verhoudingsgewijs ook een groter deel van de kosten dragen. Dit kostenverhaal speelt als de gemeente niet alle gronden die voor de ontwikkeling nodig zijn, zelf in handen heeft.

Door invoering van de grondexploitiewet (afdeling 6.4 in de Wet op de ruimtelijke ordening) heeft de wetgever het mogelijk gemaakt dat een gemeente de kosten die gemaakt worden voor een locatieontwikkeling, verhaalt op de grondeigenaren die door de locatieontwikkeling uitgeefbare gronden tot hun beschikking krijgen. De gemeente hoeft dan niet alle gronden zelf te verwerven. De gemeente doet dit door een Exploitatieplan vast te stellen en jaarlijks te herzien.

Het exploitatieplan biedt ook de mogelijkheid om aan de grondeigenaren eisen en regels op te leggen, bijvoorbeeld over de kwaliteit van een weg die aangelegd moet worden of over aan welke voorwaarden moet zijn voldaan voordat een bepaald deel van de ontwikkeling mag of moet zijn gerealiseerd.

Het exploitatieplan is dus bedoeld om:

- **de kosten te verhalen bij en eisen te stellen aan grondeigenaren die geen overeenkomst met de gemeente wensen te sluiten over de ontwikkeling;**
- **de kaders aan te geven waaraan overeenkomsten moeten voldoen die de gemeente sluit met grondeigenaren.**

De grondeigenaar wordt verplicht een exploitatiebijdrage te betalen en/of aan de eisen en regels van het exploitatieplan te voldoen door het stellen van voorschriften aan de Omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en zorgt de gemeente ervoor dat de ontwikkeling wordt gerealiseerd op de manier die haar voor ogen staat.

De gemeente kan na het vaststellen van een exploitatieplan ook nog steeds overeenkomsten sluiten met grondeigenaren. Deze overeenkomsten mogen niet in strijd zijn met het exploitatieplan.

Het exploitatieplan geldt voor heel het exploitatiegebied, maar geeft slechts een gedeelte of meerdere gedeelten vrij waar omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van woningen kan worden gegeven. Dit zijn de gedeelten waarvoor een Uitwerkingsplan geldt.

Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien. Grondeigenaren hebben de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, bezwaar te maken en in beroep te gaan (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing). Grondeigenaren worden schriftelijk geïnformeerd over deze procedure. Afdeling 3.4 van de Awb is niet van toepassing als de herziening slechts betrekking heeft op:

- a. uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen vanwege indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
- d. andere niet-structurele voorzieningen.

De herziening van een exploitatieplan vindt plaats door middel van een besluit van de gemeenteraad.

De jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zorgt ervoor dat het exploitatieplan aansluit bij de actualiteit.

Nu doet de situatie zich voor dat de Provincie Overijssel gemeenten verplicht om hun zogenaamde harde woningbouwcapaciteit af te stemmen op de berekende woningbouwbehoefte. De gemeente Wierden had toen dit beleid inging (eind 2015/begin 2016) overcapaciteit (145%) en moest daarom aangeven een deel van haar harde voorraad weg te bestemmen.

In de gemeentelijke grondexploitaties zoals deze door de gemeenteraad op 26 april 2016 zijn vastgesteld is o.a. ingestemd met een heroriëntatie op Zenderink (wegbestemmen 34 woningen) (naast het bevriezen van 190 woningen in Zuidbroek fase 3 en het bevriezen van 13 woningen in Kleen Esch). De woningbouwafspraken met de provincie worden periodiek herzien.

Daarom is in 2016 een ontwerp-bestemmingsplan Zenderink, herziening 2^e fase (met een bijbehorend ontwerp Exploitatieplan, 4^e herziening 2016) in procedure gebracht. Vanwege veranderende omstandigheden in de markt hebben wij een woningmarktverkenning Zenderink laten uitvoeren. Hieruit is gebleken dat op dit moment geen behoefte bestaat aan de 2^e en 3^e fase van Zenderink. Dat betekent ook dat een Uitwerkingsplan voor een volgende fase van Zenderink op dit moment niet door de Ladder van duurzame verstedelijking komt.

Daarom is ervoor gekozen om in 2019 een actualisatie van het woningbehoefteonderzoek uit te laten voeren. Als op dat moment wel de behoefte kan worden aangetoond, en dus wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking zal (een deel van) het plangebied kunnen worden uitgewerkt.

De gemeente houdt in het kader van de goede financiële huishouding rekening met minder inkomsten (en minder kosten) uit (o.a.) de locatie Zenderink vanwege het provinciaal beleid. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie en het exploitatieplan niet meer (vrijwel) volledig met elkaar oplopen.

Omdat naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2016 het woningmarktverkenning is uitgevoerd, wat de nodige tijd vergde, is ervoor gekozen aan te sluiten bij de boekwaarden en prijspeilen van 1-1-2017.

Deze 4^e herziening van het exploitatieplan is –naast de al bestaande koppelingen aan het Bestemmingsplan Zenderink en aan Zenderink, Uitwerkingsplan 1^e fase- gekoppeld aan het ruimtelijk besluit Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO, waarin de oude kavels 3 t/m 7 vervangen worden door de nieuwe kavels 3, 4, 5a t/m 5f en 6, en waarin de ontsluitingsweg ten zuiden van kavel 3 is verplaatst naar het noorden van kavel 3.

LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit twee delen:

Deel A: De kaders (inclusief de financiën, de kaarten en de bijlagen)

Deel B: De toelichting op deze kaders

Deel A is formeel van aard, Deel B is meer beschrijvend. Om een beeld te krijgen van de ontwikkeling en de gevolgen voor grondeigenaren kan het praktisch zijn om eerst Deel B te lezen, en daarna pas Deel A.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Exploitatieplan Zenderink, 3^e herziening 2015 zijn:

- Toelichting op/Verwijzingen naar het beleid van de provincie Overijssel om met een verordening gemeenten te verplichten om hun plancapaciteit aan te passen aan de geprognostiseerde woningbehoefte (Inleiding, par 1.3, par 1.4)
- Het tijdvak waarbinnen de exploitatie plaatsvindt is met 1 jaar verlengd van 31-12-2026 naar 31-12-2027.
- De verkoopprijzen zijn met 20% naar beneden bijgesteld (dit was al doorgevoerd in de het ontwerp-Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening **2016** met prijspeil 1-1-2016 dat als gevolg van ingediende zienswijzen is ingetrokken).
- De zuidpunt is herverkaveld (de oude kavels 3 t/m 7 worden vervangen door de nieuwe kavels 3, 4, 5a t/m 5f en 7) en de weg ten zuiden van kavel 3 wordt verplaatst naar ten noorden van kavel 3.

Een overzicht van alle wijzigingen (anders dan het actualiseren van bedragen en feiten en verwijzingen) staan opgenomen in deel B, paragraaf 1.5.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD.....	1
LEESWIJZER	3
INHOUDSOPGAVE	4
DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN	6
1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	7
1.1 KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT	7
1.2 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	7
1.3 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK	7
1.4 TE VERWERVEN GRONDEN	7
1.5 CITEERTITEL.....	7
2 HET EXPLOITATIEGEBIED	9
2.1 BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	9
2.2 AANLEG VAN NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	9
2.3 INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEGEBIED	9
3 DE EISEN EN REGELS	10
ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN	10
ARTIKEL 2 EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN	11
ARTIKEL 3 REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN.....	11
ARTIKEL 4 REGELS MET BETREKKING TOT KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	13
ARTIKEL 5 UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: AANGeweZEN WONINGBOUWCATEGORIEËN.....	13
ARTIKEL 6 VERBODSBEPALINGEN	14
ARTIKEL 7 REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN KAN WORDEN AFGEWEEKEN VAN DE BIJ DIT EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS.....	14
4 DE EXPLOITATIEOPZET	16
4.1 AANDUIDING VAN HET TIJDVAK	16
4.2 AANDUIDING VAN DE FASERING EN KOPPELINGEN.....	16
4.3 RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN	16
4.4 RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	16
4.5 RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE	16
4.6 WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	16
4.7 PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN	16
4.8 GEHANTEERDE PARAMETERS EN WIJZE VAN INDEXEREN.....	16
5 KAARTEN	18
BIJLAGEN	19
DEEL B: DE TOELICHTING	20
1 TOELICHTING OP DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	21
1.1 KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT	21

1.2	BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	21
1.3	VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK	22
1.4	TE VERWERVEN GRONDEN	23
1.5	CITEERTITEL.....	24
2	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEGEBIED	28
2.1	BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	28
2.2	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	29
2.3	INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE	29
3	TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS	30
ARTIKEL 1	BEGRIJSBEPALINGEN	30
ARTIKEL 2	DE EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING DAARVAN	30
ARTIKEL 3	DE REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	30
ARTIKEL 4	DE REGELS MET BETREKKING TOT DE KOPPELING TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	31
ARTIKEL 5	UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: AANGEWEZEN WONINGBOUWCATEGORIEËN.....	31
ARTIKEL 6	VERBODSBEPALINGEN.....	31
ARTIKEL 7	REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN KAN WORDEN AFGEWOKEN VAN DE BIJ DIT EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS	32
4	TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET	33
4.1	AANDUIDING VAN HET TIJDVAK	33
4.2	AANDUIDING VAN DE FASERING EN DE KOPPELINGEN.....	33
4.3	RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN	33
4.4	RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	33
4.5	RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE	35
4.6	WIJZE VAN TOEREKENING VAN TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	36
4.7	HET PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN.....	36
4.8	DE GEHANTEERDE PARAMETERS EN WIJZE VAN INDEXEREN	37

DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN

1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan hoort bij het Bestemmingsplan Zenderink en bij Zenderink, uitwerkingsplan 1^e fase, en het Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO.

Het uitwerkingsplan Zenderink, uitwerkingsplan 1^e fase en het Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO maken het samen met dit Exploitatieplan mogelijk Omgevingsvergunningen af te geven voor Fase 1 van Zenderink.

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied, die als *Kaart 1: Exploitatiegebied* onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de kaart Voorgenomen grondgebruik die als *Kaart 2: Voorgenomen grondgebruik* onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Momenteel monitort de Provincie Overijssel de hoeveelheid harde capaciteit in woningbouw plannen. De provincie heeft een verordening waarin gemeenten verplicht worden hun capaciteit in woningbouwplannen aan te laten sluiten bij de berekende woningbouwbehoefte. De gemeente Wierden heeft meer harde plancapaciteit dan berekende woningbouwbehoefte. Het is daarom onzeker of het voorgenomen grondgebruik zoals dit is weergegeven in Kaart 2 op termijn gestand kan blijven¹.

1.4 Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven danwel te belasten met een zakelijk recht zoals aangegeven op de *Kaart 3: Grondverwerving door de gemeente*, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

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

- Fase 1: gereed
- Fase 2: in 2020
- Fase 3: in 2022

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

Echter in verband met de verordening van de Provincie Overijssel zal geen actieve verwerving plaatsvinden².

1.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017.

¹ Zie ook de inleiding over dit onderwerp.

² Zie ook de inleiding over dit onderwerp

2 HET EXPLOITATIEGEBIED

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien zoals zijn omschreven in het Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink, dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink, dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink, dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

3 DE EISEN EN REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden;
- b. Raad: de gemeenteraad van de gemeente Wierden;
- c. Fase 1: het gebied aangegeven met W-1-U (Wonen – 1 – Uit te werken) op kaart NL.IMRO.0189.BP2009000006-0003 d.d. 7 december 2010, vastgesteld door de raad op 7 december 2010, of de rechtgeldige opvolger van deze kaart. Een tekening met fasering overeenkomstig deze kaart is opgenomen als *Kaart 4 Fasering*;
- d. Fase 2: het gebied aangegeven met W-2-U (Wonen – 2 – Uit te werken) op kaart NL.IMRO.0189.BP2009000006-0003 d.d. 7 december 2010, vastgesteld door de raad op 7 december 2010, of de rechtgeldige opvolger van deze kaart. Een tekening met fasering overeenkomstig deze kaart is opgenomen als *Kaart 4 Fasering*;
- e. Fase 3: het gebied aangegeven met W-3-U (Wonen – 3 – Uit te werken) op kaart NL.IMRO.0189.BP2009000006-0003 d.d. 7 december 2010, vastgesteld door de raad op 7 december 2010, of de rechtgeldige opvolger van deze kaart. Een tekening met fasering overeenkomstig deze kaart is opgenomen als *Kaart 4 Fasering*;
- f. Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan Zenderink zoals dit is vastgesteld door de raad op 7 december 2010;
- g. Uitwerkingsplan 1^e fase: Bij het bestemmingsplan behorende uitwerking als bedoeld in artikel 3.6.3 Wro, die betrekking heeft op Fase 1, inclusief Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO;
- h. Uitwerkingsplan 2^e fase: Bij het bestemmingsplan behorende uitwerking als bedoeld in artikel 3.6.3 Wro, die betrekking zal hebben op Fase 2;
- i. Uitwerkingsplan 3^e fase: Bij het bestemmingsplan behorende uitwerking als bedoeld in artikel 3.6.3 Wro, die betrekking zal hebben op Fase 3;
- j. Beeldkwaliteitsplan: het Beeldkwaliteitsplan Zenderink zoals dit is vastgesteld door de raad in oktober 2011;
- k. Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink: document waarin staat aangegeven aan welke eisen en regels de werken en werkzaamheden binnen het Exploitatiegebied dienen te voldoen (KIHZ), maakt als Bijlage 1 onderdeel uit van dit exploitatieplan;
- l. Werken en werkzaamheden: de werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 6.2.4. b t/m f Bro;
- m. Waterhuishoudkundig plan: het rapport “Uitbreidingslocatie “Zenderink” te Wierden Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan” GM-0010902, revisie 0 d.d. 21 april 2011 van Grontmij;
- n. Rioleringsplan: het rapport “Uitbreidingslocatie “Zenderink” te Wierden Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan” GM-0010902, revisie 0 d.d. 21 april 2011 van Grontmij;
- o. Particulier opdrachtgeverschap: particulier opdrachtgeverschap zoals omschreven in artikel 1.1.1 lid 1f van het Besluit ruimtelijke ordening;
- p. Vrije sector woning: woning niet zijnde een sociale huurwoning zoals bedoeld in art 1.1.1 lid 1.d Bro en niet zijnde een sociale koopwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1.e Bro;
- q. Lijst met gegadigden Zenderink: door de gemeente Wierden bijgehouden lijst waarop staan genoteerd de NAW-gegevens van personen die zich bij de gemeente hebben aangemeld als zijnde geïnteresseerd in de aankoop van een kavel in Zenderink, alsmede per persoon een datum van inschrijving en een door het college aangegeven rangnummer;
- r. Kavelzoekende: een persoon vermeld op de Lijst met gegadigden Zenderink;
- s. Uitgifteplan Zenderink: Fase 1: het door het college op 16 augustus 2011 vastgestelde uitgifteprotocol voor kavels in Zenderink;

- t. Protocol Aanbesteding Zenderink (PAZ): het door het college vast te stellen aanbestedingsbeleid;
- u. Exploitatieplan: Het geldende exploitatieplan Zenderink bestaande uit een toelichting, regels, exploitatieopzet, exploitatiekaart en eventuele Bijlagen;
- v. Exploitatiegebied: het zodanig op de Kaart 1 Exploitatiegebied aangegeven gebied;
- w. Categorie A: gronden die de gemeente in eigendom moet verwerven (zie *Kaart 3 Grondverwerving door de gemeente*);
- x. Categorie B: gronden die de gemeente in eigendom wil verwerven (zie *Kaart 3 Grondverwerving door de gemeente*);
- y. Categorie C: -*vervallen; niet meer relevant door aankoop in 2013-*;
- z. Beschikbaar stellen: het verlenen van toestemming van Exploitant aan het College voor het (laten) verrichten van de in artikel 6.13.2.b Wro bedoelde werken en werkzaamheden, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte, alsmede het verlenen van toestemming tot toevoeging aan het openbaar gebied van die gronden die als zodanig bestemd zijn, en het verlenen van toestemming tot het onderhouden van dit openbaar gebied door of namens het college, één en ander vast te leggen in een overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht;
- aa. Exploitant: eigenaar van een (gedeelte van een) perceel grond gelegen in het exploitatiegebied, die een overeenkomst inzake grondexploitatie met de gemeente heeft gesloten dan wel eigenaar van een perceel grond gelegen in het exploitatiegebied, die een omgevingsvergunning aanvraagt die betrekking heeft op een bouwplan, zoals bedoeld in art 6.12.1 Wro, binnen het exploitatiegebied. In aanvulling hierop kan door het college voor het sluiten van een Exploitatieovereenkomst of het verlenen van een omgevingsvergunning als Exploitant worden aangemerkt de rechtspersoon die een onherroepelijke overeenkomst tot het afnemen van gronden met een bovenbedoelde eigenaar heeft;
- bb. Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 2.1.1 Op de kwaliteit van de werken en werkzaamheden is het KIHZ van toepassing;
- 2.1.2 Werken en werkzaamheden moeten worden aanbesteed overeenkomstig het Protocol Aanbesteding Zenderink. In het geval dit niet is of wordt vastgesteld dan worden werken en werkzaamheden aanbesteed overeenkomstig het algemeen en vigerend Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Wierden zoals dit door het college is vastgesteld op 14 oktober 2013 (Nota-13-05607);
- 2.1.3 De gemeente voert de werken en werkzaamheden uit.

Artikel 3 Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Fase 1

- 3. 1.1 Op de uitvoering en fasering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase 1 is het KIHZ van toepassing.
- 3.1.2 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 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.

Fase 2

- 3.2.1 Op de uitvoering en fasering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase 2 is het KIHZ van toepassing.
- 3.2.2 Bij de verwerving ten behoeve van Fase 2 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 Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan Fase 2 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 2 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.
- 3.2.3 De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase 2 mag niet eerder plaatsvinden dan:
- i. dat Omgevingsvergunning is verleend voor 75% van de totaal uitgeefbare oppervlakte ten behoeve van wonen die in Fase 1 gerealiseerd mag worden, en;
 - ii. tenminste ten aanzien van 50% van de kavels in Fase 2 voorlopige koopovereenkomsten zijn afgesloten tussen het College en Kavelzoekenden danwel door Exploitant(en) en Kavelzoekenden zijn gesloten en aan het college ter goedkeuring zijn overlegd;
 - iii. het college daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend;
 - iv. het college kan aan de schriftelijke toestemming een termijn koppelen waarbinnen de werken en werkzaamheden moeten zijn afgerond;

Fase 3

- 3.3.1 Op de uitvoering en fasering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase 3 is het KIHZ van toepassing.
- 3.3.2 Bij de verwerving ten behoeve van Fase 3 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 Bestemmingsplan en het Uitwerkingsplan Fase 3 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 3 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;
- 3.3.3 De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase 3 mag niet eerder plaatsvinden dan:
- i. dat Omgevingsvergunning is verleend voor 75% van de totaal uitgeefbare oppervlakte ten behoeve van wonen die in Fase 2 gerealiseerd mag worden, en;

- ii. tenminste ten aanzien van 50% van de kavels in Fase 3 voorlopige koopovereenkomsten zijn afgesloten tussen het College en Kavelzoekenden danwel door Exploitant(en) en Kavelzoekenden zijn gesloten en aan het college ter goedkeuring zijn overlegd;
- iii. het college daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend;
- iv. het college kan aan de schriftelijke toestemming een termijn koppelen waarbinnen de werken en werkzaamheden moeten zijn afgerond.

Artikel 4 Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Koppelingen

Op de uitvoering van werken en werkzaamheden zijn de volgende koppelingen van toepassing:

- 4.1 Fase 1:
 - a. Omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het betreffende perceel is voorzien van de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering.
- 4.2 Fase 2:
 - a. Wonen-2-Uit te werken wordt voor verdere uitwerking niet eerder in procedure gebracht, nadat vergunning is verleend voor de bouw van minimaal 75% van de totaal uitgeefbare oppervlakte ten behoeve van de bestemming Wonen in Fase 1;
 - b. Omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het betreffende perceel is voorzien van de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering.
- 4.3 Fase 3:
 - a. Wonen-3-Uit te werken wordt voor verdere uitwerking niet eerder in procedure gebracht, nadat vergunning is verleend voor de bouw van minimaal 75% van de totaal uitgeefbare oppervlakte ten behoeve van de bestemming Wonen in Fase 2;
 - b. Omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het betreffende perceel is voorzien van de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering.

Artikel 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen woningbouwcategorieën

Aantal en situering woningen en percelen aangewezen woningbouwcategorieën

- 5.1 Voor de ontwikkelingen van de percelen in particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector worden voor Fase 1 aangewezen de kavels die met de aanduiding **PO** zijn opgenomen op *Kaart 5 Aangewezen woningbouwcategorieën* die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan;
- 5.2 Voor de ontwikkeling van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector worden voor Fase 2 en Fase 3 bij de uitwerking van Fase 2 en Fase 3 kavels aangewezen.

Categorieën woningzoekenden en wijze van toewijzing voor particulier opdrachtgeverschap

- 5.3 Een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector wordt verkocht aan een kavelzoekende die staat ingeschreven op de Lijst met gegadigden Zenderink;
- 5.4 Toewijzing van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap gelegen in Fase 1 vindt plaats overeenkomstig het Uitgifteplan Zenderink Fase 1;
- 5.5 Toewijzing van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Fase 2 en Fase 3 zal plaatsvinden overeenkomstig de nog door het college vast te stellen Uitgifteplan Fase 2 en Uitgifteplan Fase 3.

Prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap

- 5.6 De Exploitant is vrij zelf een verkoopprijs van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap te bepalen. De berekening van de exploitatiebijdrage vindt plaats op basis van de taxatie van alle uitgeefbare percelen door een door de gemeente ingeschakelde externe onafhankelijk taxateur.

Vervreemding van kavels voor particulier opdrachtgeverschap

- 5.7 Op het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte omgevingsvergunning tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning zijn de artikelen 6.1 tot en met 6.6 van overeenkomstige toepassing;

Artikel 6 Verbodsbepalingen

Handelen in strijd met deze eisen en regels

- 6.1 Het is verboden te (laten) handelen of handelingen uit te (laten) voeren in strijd met of in afwijking van het Exploitatieplan;
- 6.2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de genoemde en uit te werken eisen in dit Exploitatieplan;
- 6.3 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b. Wro, in werking is getreden;
- 6.4 Het is verboden een omgevingsvergunning te verstrekken die vergunning geeft voor activiteiten in strijd met of in afwijking van het Exploitatieplan;
- 6.5 Het is verboden te starten met de bouw waarvoor omgevingsvergunning is verleend, als de Exploitatiebijdrage die is opgelegd in de omgevingsvergunning nog niet is betaald.

Strafbaar feit

- 6.5 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikelen 6.1 t/m 6.5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Schadevergoeding

- 6.6 Het al dan niet vervolgen door het openbaar ministerie op grond van de Wet economische delicten laat de mogelijkheid voor de gemeente om bij niet naleving van de regels en voorschriften uit dit Exploitatieplan door een Exploitant alle schade die de gemeente loopt in rekening te brengen bij die exploitant via de daartoe geëigende rechtswegen, onverlet.

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

Ontheffing

- 7.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2 t/m 6 als het voldoen aan de eisen en regels, genoemd dit Exploitatieplan niet uitvoerbaar blijkt te zijn;
- 7.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige eisen, voorschriften en verboden (eventueel onder oplegging van aanvullende voorwaarden in overeenstemming met de in voorbereiding zijnde of vastgestelde maar nog niet in

- werking getreden herziening), als dit past in een in voorbereiding zijnde herziening (vanaf het moment van de ter inzage legging van de herziening) of van een vastgestelde maar nog niet in werking getreden herziening van het Exploitatieplan;
- 7.3 Burgemeester en wethouder kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2.1.3, als naar het oordeel van burgemeester en wethouders uit het oogpunt van efficiency en het tijdig functioneren van voorzieningen geen afbreuk wordt gedaan aan een integrale uitvoering en goed gefaseerde en met andere werken afgestemde fasering;
- 7.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.4, als naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan en mits belangen van derden door de ontheffing niet worden geschaad;
- 7.4 Het bepaalde in artikel 3 t/m 6 geldt niet voor het handelen en handelingen uit (laten) voeren, het (laten) uitvoeren van werken en werkzaamheden en/of het verstrekken van een omgevingsvergunning op gronden die eigendom zijn van de gemeente Wierden.

4 DE EXPLOITATIEOPZET

4.1 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden bedraagt 17 jaren (vanaf 01-01-2011 t/m 31-12-2027). De exploitatieberekening beslaat 11 jaren (vanaf prijspeildatum 1-1-2017 t/m 31-12-2027).

4.2 Aanduiding van de fasering en koppelingen

Zie tabel 1: Fasering en koppelingen

4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Zie tabel 2: Raming van de inbrengwaarden

4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Zie tabel 3: Raming andere kosten

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Zie tabel 4: Raming opbrengsten

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

Zie Tabel 5: Maximaal te verhalen kosten

Zie Tabel 6: Gewogen eenheden/verhaal per eenheid/exploitatiebijdrage per exploitant

4.7 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 57%.

4.8 Gehanteerde parameters en wijze van indexeren

In de exploitatieopzet is gerekend met de volgende parameters:

- Kostenstijging: 1,0%
- Opbrengstenstijging woningbouw: 0%
- Opbrengstenstijging overige opbrengsten: 0%
- Rente: 2,0%
- Prijspeil: 1-1-2017 (dit is ook de datum van de NCW)

De percentages komen overeen met de percentages zoals deze gelden voor gemeentelijke exploitaties per 1 januari van het jaar waarin het Exploitatieplan wordt vastgesteld door de raad.

De inbrengwaarden en de uitgifteprijsen zijn gebaseerd op taxaties van externe onafhankelijke taxateurs. De inbrengwaarden zijn een vast gegeven en worden niet geïndexeerd. Over de inbrengwaarde wordt rente gerekend overeenkomstig de rente die in dat jaar geldt.

Over de uitgifteprijsen wordt het percentage opbrengstenstijging gerekend (momenteel 0%). De uitgifteprijsen worden jaarlijks aangepast op basis van het gehanteerde percentage opbrengstenstijging woningbouw dat wordt gehanteerd in de gemeentelijke exploitaties.

Als een Uitwerkingsplan 2^e fase of een Uitwerkingsplan 3^e 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.

5 KAARTEN

1. Kaart 1 Exploitatiegebied
2. Kaart 2: Voorgenomen grondgebruik
3. Kaart 3: Grondenverwerving door de gemeente
4. Kaart 4: Fasering
5. Kaart 5: Aangewezen woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap)
6. Kaart 6: Eigenaren
7. Kaart 7: Detail eigenaren

BIJLAGEN

Bijlage 1: KIHZ (Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink)

Bijlage 2: Inbrengwaarden: Taxatierapport Zenderink gemeente Wierden, februari 2010 van G.J.M. Takkenkamp van Takkenkamp Beheer en inrichting landelijk gebied

Bijlage 3: Onderbouwing opbrengstpotentie: Taxatierapport Kavels nieuwbouwplan Zenderink te Wierden april 2011 van R.J. ten Dam van Velten Makelaars en R.J.A.W.M. Schuurman van Ten Hag Makelaarsgroep

DEEL B: DE 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, 4^e herziening 2017.

Deze herziening is gebaseerd op het Bestemmingsplan Zenderink, uitwerkingsplan 1^e fase en het Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO.

Een structurele wijziging die plaatsvindt in dit exploitatieplan is het aanpassen van de verkaveling in de zuidpunt (de oude kavels 3 t/m 7 worden vervangen door de nieuwe kavels 3, 4, 5a t/m 5f en 7) en de weg ten zuiden van kavel 3 wordt verplaatst naar ten noorden van kavel 3.

De vaststelling van dit exploitatieplan (Zenderink, 4^e herziening 2017) 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 Hexelsweg en de West Kluinveenweg, de 1^e Lageveldsweg, de Woestendijk, en de noordzijde van de percelen N02764, N02812, N02734, N02811, N02766, N2734 en N02024, en de westzijde van de percelen N02024, N02399, N02579 en N02858;

- 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 Kluinveen 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 het 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.

Het exploitatiegebied is in het Exploitatieplan, 3^e herziening 2015 niet in begrenzing aangepast.

Het exploitatiegebied is in dit Exploitatieplan, 4^e herziening 2017 niet in begrenzing aangepast.

1.3 Voorgenomen grondgebruik³

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);

³ Zie Voorwoord over de verordening van de Provincie om af te dwingen dat gemeenten hun plancapaciteit afstemmen op de geprognostiseerde woningbehoefte.

- 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 gronden⁴

De gemeente onderscheidt twee 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.

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 hoeven te worden aangebracht door nutsbedrijven in opdracht van de gemeente.

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

⁴ Zie Voorwoord over het voornemen van de Provincie om met een verordening af te dwingen dat gemeenten hun plancapaciteit afstemmen op de geprognoseerde woningbehoefte.

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 2020
- Fase 3: in 2022

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 Awb is van toepassing) is toegepast.

Dit exploitatieplan is de 4^e herziening. Omdat sprake is van structurele wijzigingen, is voor dit Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017 artikel 6.14 lid 1 (afdeling 3.4 van de Awb) 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 indexering;
- 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 vastgesteld door de raad op 6 mei 2014.
- Exploitatieplan Zenderink 3^e herziening 2015 vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2015.

Belangrijkste wijzigingen van dit exploitatieplan ten opzichte van het vorige exploitatieplan:

Het Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017 betreft een herziening van structurele aard van het reeds vastgestelde Exploitatieplan Zenderink.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen zijn:

Deel A:

- Toelichting op/Verwijzingen naar het beleid van de provincie Overijssel om met een verordening gemeenten te verplichten om hun plancapaciteit aan te passen aan de geprognostiseerde woningbehoefte (Inleiding, par 1.3, par 1.4)
- Het tijdvak waarbinnen de exploitatie plaatsvindt is met 1 jaar verlengd van 31-12-2026 naar 31-12-2027.
- De verkoopprijzen zijn met 20% naar beneden bijgesteld (dit was al doorgevoerd in de het ontwerp-Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening **2016** met prijspeil 1-1-2016 dat als gevolg van ingediende zienswijzen is ingetrokken).
- De zuidpunt is herverkaveld (de oude kavels 3 t/m 7 worden vervangen door de nieuwe kavels 3, 4, 5a t/m 5f en 7) en de weg ten zuiden van kavel 3 wordt verplaatst naar ten noorden van kavel 3.
- Als bijlagen zijn toegevoegd:
Bijlage 2: Inbrengwaarden: Taxatierapport Zenderink gemeente Wierden, februari 2010 van G.J.M. Takkenkamp van Takkenkamp Beheer en inrichting landelijk gebied
Bijlage 3: Onderbouwing opbrengstpotentie: Taxatierapport Kavels nieuwbouwplan Zenderink te Wierden april 2011 van R.J. ten Dam van Velten Makelaars en R.J.A.W.M. Schuurman van Ten Hag Makelaarsgroep

Deel B:

- Verwijzingen naar het beleid van de provincie Overijssel om met een verordening gemeenten te verplichten om hun plancapaciteit aan te passen aan de geprognostiseerde woningbehoefte (par 1.3, par 1.4)

Daarnaast zijn op diverse plekken het Exploitatieplan, de Exploitatieopzet en daaruit overgenomen bedragen en getallen geactualiseerd, o.a.:

- datum prijspeil;
- looptijdverlenging;
- financieel verwerken overige aanpassingen in het Exploitatieplan;
- vervanging ramingen door werkelijk gemaakte kosten;
- actualiseren parameters;
- actualisering percentage gerealiseerde kosten;
- actualisering inbrengwaarden op basis van geactualiseerde taxatie;
- hernummering kadastrale perceelnummers;
- hernummering tabellen.

Volledige weergave wijzigingen (anders dan reguliere aanpassingen)

P. 2 Toegevoegd: Nu doet de situatie zich voor dat de Provincie Overijssel gemeenten verplicht om hun zogenaamde harde woningbouwcapaciteit af te stemmen op de berekende woningbouwbehoefte. De gemeente Wierden had toen dit beleid inging (eind 2015/begin 2016) overcapaciteit (145%) en moest daarom aangeven een deel van haar harde voorraad weg te bestemmen.

In de gemeentelijke grondexploitaties zoals deze door de gemeenteraad op 26 april 2016 zijn vastgesteld is o.a. ingestemd met een heroriëntatie op Zenderink (wegbestemmen 34 woningen) (naast het bevroren van 190 woningen in Zuidbroek fase 3 en het bevroren van 13 woningen in Kleen Esch). De woningbouwafspraken met de provincie worden periodiek herzien.

Daarom is in 2016 een ontwerp-bestemmingsplan Zenderink, herziening 2e fase (met een bijbehorend ontwerp Exploitatieplan, 4e herziening 2016) in procedure gebracht. Vanwege veranderende omstandigheden in de markt hebben wij een woningmarktverkenning Zenderink laten uitvoeren. Hieruit is gebleken dat op dit moment geen behoefte bestaat aan de 2e en 3e fase van Zenderink. Dat betekent ook dat een Uitwerkingsplan voor een volgende fase van Zenderink op dit moment niet door de Ladder van duurzame verstedelijking komt.

Daarom is ervoor gekozen om in 2019 een actualisatie van het woningbehoefteonderzoek uit te laten voeren. Als op dat moment wel de behoefte kan worden aangetoond, en dus wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking zal (een deel van) het plangebied kunnen worden uitgewerkt.

De gemeente houdt in het kader van de goede financiële huishouding rekening met minder inkomsten (en minder kosten) uit (o.a.) de locatie Zenderink vanwege het provinciaal beleid. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie en het exploitatieplan niet meer (vrijwel) volledig met elkaar oplopen.

Omdat naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp-exploitatieplan Zenderink, 4e herziening 2016 het woningmarktverkenning is uitgevoerd, wat de nodige tijd vergde, is ervoor gekozen aan te sluiten bij de boekwaarden en prijspeilen van 1-1-2017.

Deze 4e herziening van het exploitatieplan is –naast de al bestaande koppelingen aan het Bestemmingsplan Zenderink en aan Zenderink, Uitwerkingsplan 1e fase- gekoppeld aan het ruimtelijk besluit Bestemmingsplan Zenderink 1e fase, Herziening CPO, waarin de oude kavels 3 t/m 7 vervangen worden door de nieuwe kavels 3, 4, 5a t/m 5f en 6, en waarin de ontsluitingsweg ten zuiden van kavel 3 is verplaatst naar het noorden van kavel 3.

P. 7 1.1 Toegevoegd: “en het Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO” (2X)

P. 7. 1.3 Toegevoegd: “Momenteel monitort de Provincie Overijssel de hoeveelheid harde capaciteit in woningbouw plannen. De provincie heeft een verordening waarin gemeenten verplicht worden hun capaciteit in woningbouwplannen aan te laten sluiten bij de berekende woningbouwbehoefte. De gemeente Wierden heeft meer harde plancapaciteit dan berekende woningbouwbehoefte. Het is daarom onzeker of het voorgenomen grondgebruik zoals dit is weergegeven in Kaart 2 op termijn gestand kan blijven⁵.”

P. 7 1.4 Fase 2: in 2016 Fase 3: in 2020” vervangen door “Fase 2: in 2020 Fase 2: in 2022” en toegevoegd: “Echter in verband met de verordening van de Provincie Overijssel zal geen actieve verwerving plaatsvinden⁶.”

P. 10 Artikel 1.g: Toegevoegd: inclusief Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO.”

P.16 4.1 “2027” vervangen door “2028” (2X)

P. 16 4.2 t/m 4.6 verwijzingen aangepast als gevolg van nieuwe wijze van presenteren als gevolg van nieuw exploitatieprogramma.

P. 16 Het nieuwe exploitatieprogramma berekent het percentage gerealiseerde kosten door alle inbrengwaarden als gerealiseerde kosten aan te merken, terwijl de exploitatieplannen

⁵ Zie ook de inleiding over dit onderwerp.

⁶ Zie ook de inleiding over dit onderwerp

t/m de 3^e herziening alleen de inbrengwaarden van de gronden waar de bestemming wonen was uitgewerkt en waar overeenstemming over de te betalen exploitatiebijdrage was bereikt als gerealiseerde inbrengwaarde aanmerkte. Daarom is het percentage substantieel gestegen (van 16% naar 54%).

P. 18 Twee kaarten met eigenaren toegevoegd.

P. 21 1.1 Toegevoegd: “en het Bestemmingsplan Zenderink 1^e fase, Herziening CPO” en “Een structurele wijziging die plaatsvindt in dit exploitatieplan is het aanpassen van de verkaveling in de zuidpunt (de oude kavels 3 t/m 7 worden vervangen door de nieuwe kavels 3, 4, 5a t/m 5f en 7) en de weg ten zuiden van kavel 3 wordt verplaatst naar ten noorden van kavel 3.”

P. 24 1.4 Fase 2: in 2016 Fase 3: in 2020” vervangen door “Fase 2: in 2020 Fase 2: in 2022”.

- P. 25 1.5 Toegevoegd “Toelichting op/Verwijzingen naar het beleid van de provincie Overijssel om met een verordening gemeenten te verplichten om hun plancapaciteit aan te passen aan de geprognoseerde woningbehoefte (Inleiding, par 1.3, par 1.4)”, “De verkoopprijzen zijn met 20% naar beneden bijgesteld (dit was al doorgevoerd in de het ontwerp-Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening **2016** met prijspeil 1-1-2016 dat als gevolg van ingediende zienswijzen is ingetrokken).” en “De zuidpunt is herverkaveld (de oude kavels 3 t/m 7 worden vervangen door de nieuwe kavels 3, 4, 5a t/m 5f en 7) en de weg ten zuiden van kavel 3 wordt verplaatst naar ten noorden van kavel 3.”

P. 33 4.3 Verwijderd: “Onder de kosten voor het vrijmaken van gronden zijn de taxatiekosten (€ xx) en de notariskosten (xx) 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 (€ xx,- inclusief € xx voor aanpassingen aan blijvende schuren ter plaatse van de perceelgrens) en N01852 (€ XX) zijn in deze tabel opgenomen. In beide opstallen wordt asbest voorzien.” Dit omdat vanwege het nieuwe exploitatieprogramma deze kosten op een andere plek worden opgenomen.

P.33 4.4 Rente Verwijderd: “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.” In verband met de komst van het nieuwe grondexploitatieprogramma is deze post komen te vervallen.

P. 35 4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie Toegevoegd: “De opbrengsten zijn overeenkomstig de aanpassing die is gedaan in de gemeentelijke grondexploitatie per 1-1-2016 met 20% verlaagd om beter aan te sluiten bij de prijsdaling zoals deze zich in Twente heeft voortgedaan over de jaren daarvoor.

De opbrengsten voor de herverkaveling CPO zijn via dezelfde methodiek (staffel) als door de taxateur gebruikt is berekend, ook met aftrek van 20% en daarna afgerond.”

P. 35 4.6 In verband met het gebruik van een nieuw grondexploitatieprogramma zijn de berekeningen die zijn opgenomen in tabellen op een andere wijze geordend. De berekeningsmethodiek is echter ongewijzigd gebleven. De verwijzingen naar de tabellen zijn in de tekst aangepast.

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 1, 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 woningbouwcategorieën

Het bestemmingsplan geeft aan dat minimaal 60% van het totale uit te geven plangebied ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap zal 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 2027. Het is de verwachting dat in 2027 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 2017) 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 2020 wordt uitgegeven, is er geen belemmering om deze kavel al in 2017 of pas in 2021 uit te geven. Of als bedacht is dat een speelvoorziening in 2019 wordt gerealiseerd, zou deze ook als daar aanleiding toe bestaat al in 2018 of pas in 2024 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 van het exploitatieplan Zenderink, 1^e herziening 2012 zijn gebaseerd op het taxatierapport ZENDERINK gemeente Wierden van februari 2010, opgesteld door ing. G.J.M. Takkenkamp, Rentmeester NVR/taxateur RT.

4.4 Raming van de andere kosten in verband met de 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 2017 reeds

€ 116.472,35 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 € 10.201 onderzoek voorzien. Het gaat hier met name om onderzoeken benodigd om omgevingsvergunning te kunnen verlenen..

Grondwerk

Op het moment van opstellen van dit exploitatieplan is nog geen grondbalans beschikbaar. De grondwerken zijn begroot door € 6,15 over elke vierkante meter binnen het exploitatiegebied te rekenen. Daarnaast wordt € 0,34 berekend per m² exploitatiegebied voor het opschonen van het terrein en is een stelpost van € 20.000 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 € 13.213,34 voor 1 drukrioleringsgemaaltje, € 35.366,67 voor een persleiding en € 5.894,00 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 (€ 30,22 per m²), de verharding weg (€ 77,70 per m²), de verharding parkeren (€ 68,65 per m²), de riolering (€ 329,55 per strekkende meter weg), de huisaansluitingen (€ 458,81 per stuk) en herstraten voor woonrijp maken (€ 43,94 per m² verharding en € 10,40 per strekkende meter band te nemen).

Voor de wadi is een bedrag begroot van € 5,31 per m². Daarnaast zijn voor de wadi nog 4 oversteekplaatsen van € 5.100,50 per stuk voorzien. Verder is een duiker door de wadi (€ 870,10,00) en 5 duikers voor de rest van het gebied begroot (€ 870,10 per stuk). Ook wordt rekening gehouden met 3 stuwen van € 16.312,87 per stuk. Tot slot is een brug over de wadi voorzien van € 60.153,16.

In het exploitatiegebied is aan de noordkant een fietspad voorzien. Voor de aanleg is € 47,39 per m² begroot.

Daarnaast is voor herstel en aanpassing van de bestaande wegen € 76,80 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.

Voor de afronding van het nu woonrijpmaken van het nu nog bouwrijp zijnde deel van fase 1 is een post van € 38.027,51 opgenomen.

Groenvoorzieningen

Voor groen is een bedrag van € 13,21 per m² groen en houtwal opgenomen. Daarnaast is de aankoop en inplant van 400 bomen van € 329,55 per stuk voorzien.

Lichtmasten en brandkranen

In het exploitatiegebied zijn nog 59 lichtmasten (€ 2.306,87 per stuk + € 428,68 aansluitkosten) en 25 brandkranen (€ 1.674,13) voorzien.

Straatmeubilair en speeltoestellen

Tot slot is geld gereserveerd voor 70 stuks straatmeubilair met een gemiddelde kostprijs van € 302,10. In fase 1 is inmiddels een speelplaats gerealiseerd.

Maatregelen

De post bronbemaling is geschrapt.

Plankosten

De plankosten zijn gebaseerd op de ureninschatting per discipline per jaar en de gemeentelijke tarieven (prijsspeil 1-1-2017). Op het moment van ter visie legging van het eerste exploitatieplan was 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 € 1.649.260,21 (€ 704.600 nog te maken en € 944.660,01 al gemaakte kosten) 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 € 3.599,64 per jaar in de jaren 2017 t/m 2027.

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.

4.5 Raming van de opbrengsten van de 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.

De opbrengsten zijn overeenkomstig de aanpassing die is gedaan in de gemeentelijke grondexploitatie per 1-1-2016 met 20% verlaagd om beter aan te sluiten bij de prijsdaling zoals deze zich in Twente heeft voortgedaan over de jaren daarvoor.

De opbrengsten voor de herverkaveling CPO zijn via dezelfde methodiek (staffel) als door de taxateur gebruikt is berekend, ook met aftrek van 20% en daarna afgerond.

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 het bepalen van de 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 worden met behulp van 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.

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 1-1-2017 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)⁷:

- Inbrengwaarde	€ 5.145.554,06
- Andere kosten	<u>€ 7.152.224,77</u>
Totale begrote kosten	€ 12.297.778,83

Totale gerealiseerde kosten

- Inbrengwaarde	€ 5.145.554,06
- Andere kosten	<u>€ 1.829.907,53</u>
	€ 6.975.461,59

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt dus € 6.975.461,59/€ 12.297.778,83 = 57%

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 2017 € 110,- per m² kost, dit met een kostenstijgingspercentage van 3,5% € 113,85 per januari 2018 kost. Als voorzien wordt dat het bedrag over 2 jaar wordt uitgegeven (halverwege het jaar 2019) zal dus € 110 * (1+i)ⁿ = € 110 * 1,035^{2,5} = € 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 10 jaar in totaal € 119,88 zal zijn uitgegeven, dan geeft dit per 1-1-2017 een Netto Contante Waarde van € 119,88/(1,05)⁽¹⁰⁾ = € 73,59.

Dit betekent dat als per 1-1-2026 € 119,88 afgelost moet worden, per 1 januari 2017 € 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.

⁷ Omdat de rente van 4% naar 2,0% is bijgesteld, neemt de eindwaarde van de kosten behoorlijk af. Vandaar het grote verschil met het Exploitatieplan Zenderink, 3^e herziening 2015.

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 2017, 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 uitgifbare 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.