EXPLOITATIEPLAN DE PIRK NOORD VAASSEN
ONTWERP

GEMEENTE EPE

25 maart 2009

Definitief

ARCADIS

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Samenhang planologische maatregel 4
1.2 Verplichting opstellen exploitatieplan 4
1.3 De procedure 5
1.4 Opzet exploitatieplan 6

2 Toelichting exploitatiegebied 7
2.1 Begrenzing exploitatiegebied 7

3 Toelichting voorgenomen grondgebruik 8
3.1 Voorgenomen grondgebruik 8
3.2 Wonen 8
3.3 Tuinen 9
3.4 Verkeer 9
3.5 Groen 9

4 Omschrijving van werken en werkzaamheden 10
4.1 Inleiding 10
4.2 Werken en werkzaamheden en eisen en regels voor de uitvoering 10
4.2.1 Te slopen opstallen 10
4.2.2 Wegen 11
4.2.3 Riolering 11

5 Exploitatieopzet 12
5.1 Inleiding 12
5.2 Toelichting op de exploitatieopzet 12
5.2.1 Aannamen 12
5.2.2 Hoofdbestanddelen exploitatieopzet 12
5.2.3 Kosten 12
5.2.4 Opbrengsten 14
5.3 Globale versie van de exploitatieopzet 15
5.4 Toerekenen van kosten 16

6 Zienswijzen 17
6.1 Zienswijzen 17

7 Voorschriften 18

Bijlage 1 Kaart ‘Exploitatiegebied’ 19

Bijlage 2 Kaart ‘Niet anderszins verzekerd’ 20

Bijlage 3 ‘Ruimtegebruikskaart’ 21

Bijlage 4 ‘Dwarsprofielen wegen’ 22

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 SAMENHANG PLANOLOGISCHE MAATREGEL

De gemeente Epe (hierna: 'de gemeente') heeft in 2008 het bestemmingsplan 'De Pirk Noord Vaassen' (hierna: 'het bestemmingsplan') in procedure gebracht. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 3 december 2008 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan omvat het gebied zoals aangegeven op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0232.0130BP-0001.

Het bestemmingsplan voorziet in realisatie van circa 80 woningen (zowel grondgebonden als gestapeld) met bijbehorende voorzieningen. Voorts zal de gemeente een gedeelte van de bestaande bebouwing, waaronder woningbouw en gedeeltelijk lichte bedrijvigheid in het plangebied positief bestemmen. Een deel van de bestaande bebouwing, waaronder tevens een telefooncentrale is begrepen, valt buiten het exploitatiegebied. In hoofdstuk 2 van onderhavig exploitatieplan wordt de begrenzing van het exploitatiegebied nader toegelicht.

Het exploitatiegebied voorziet in de realisatie van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening ('Bro'). Het exploitatiegebied voorziet immers in de realisatie van één of meerdere woningen (artikel 6.2.1 sub a Bro).

1.2 VERPLICHTING OPSTELLEN EXPLOITATIEPLAN

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Een groot aantal percelen binnen het exploitatiegebied is in eigendom van de Pirk B.V. De gemeente heeft op 30 november 2007 een exploitatieovereenkomst gesloten met de Pirk B.V., waarin onder andere financiële afspraken zijn gemaakt over de kosten van grondexploitatie. Tevens heeft de gemeente de haar in eigendom toebehorende percelen verkocht aan de Pirk B.V. Het verhaal van kosten van grondexploitatie met betrekking tot de percelen van de Pirk B.V. is daarmee anderszins verzekerd.

De navolgende in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn vooralsnog niet in eigendom van de gemeente of de Pirk B.V.:

1. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3554];
2. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3555];
3. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3556].

De percelen zijn aangegeven op de kaart 'Niet anderszins verzekerd' met nummer [B01053.000033 - 002]. De kaart is opgenomen als bijlage 2.

Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in de realisering van woningen met bijbehorende voorzieningen, waarvoor bouwvergunningen zijn vereist. Met de eigenaren van genoemde percelen zijn tot op heden geen koopovereenkomsten danwel grondexploitatieovereenkomsten gesloten. Het verhaal van kosten van grondexploitatie in het exploitatiegebied is daardoor niet verzekerd. De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro om deze reden verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin genoemde percelen zijn opgenomen.

De gemeente wil met het vaststellen van onderhavig exploitatieplan allereerst het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen. In de tweede plaats wil de gemeente eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden stellen. Onderhavig exploitatieplan zorgt ervoor de wijze waarop de werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, gewaarborgd is.

1.3 DE PROCEDURE

Op de voorbereiding van onderhavig exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp-exploitatieplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Om te waarborgen dat in ieder geval de kadastrale eigenaren in het exploitatiegebied kennis kunnen nemen van het ontwerp-exploitatieplan, hebben de eigenaren conform artikel 6.14 lid 1 Wro een kennisgeving ontvangen. Er zijn [PM] zienswijzen ingediend op het ontwerp-exploitatieplan. In paragraaf 6.1 zijn de zienswijzen zakelijk weergegeven en is de reactie van de gemeente verwoord.

Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro moeten de kadastrale eigenaren in kennis gesteld worden van de vaststelling van het definitieve exploitatieplan. Na vaststelling van het definitieve bestemmingsplan en het exploitatieplan staat voor een periode van 6 weken voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 OPZET EXPLOITATIEPLAN

Onderhavig exploitatieplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Inleiding
2. Toelichting exploitatiegebied
3. Toelichting voorgenomen grondgebruik
4. Toelichting en omschrijving werken en werkzaamheden
5. Exploitatieopzet
6. Weerlegging van de zienswijzen (PM)
7. Voorschriften
8. Citeertitel
9. Bijlagen:
    1. Kaart exploitatiegebied
    2. Kaart ‘Niet anderszins verzekerd’
    3. Ruimtegebruikskaart
    4. Dwarsprofielen wegen

HOOFDSTUK 2 Toelichting exploitatiegebied

2.1 BEGRENZING EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart “Kaart van het exploitatiegebied” nummer [B01053.000033 - 001]. (zie bijlage 1).

Het exploitatiegebied omvat een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied wordt geografisch als volgt begrensd:

- aan de oostelijke zijde grenst het exploitatiegebied direct aan de Laan van Fasna;
- aan de zuidelijke zijde grenst het exploitatiegebied tot aan de Veenweg 7 aan de Dorpschebeek;
- aan de westelijke zijde grenst het exploitatiegebied slechts voor een klein gedeelte direct aan de Stationsstraat. Aangezien de opstallen tussen de Veenweg 19 en (in westelijke richting) de Stationsstraat 58 gehandhaafd blijven, is dit gedeelte van het plangebied niet in het exploitatiegebied opgenomen. Noch het huidige bestemmingsplan, noch het nieuwe bestemmingsplan voorzien de bestaande opstallen van uitbreidingsmogelijkheden die aan te merken zijn als een ‘bouwplan’ als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.
- aan de noordelijke zijde grenst het exploitatieplan slechts voor een klein gedeelte direct aan de Stationsstraat. Ook de opstallen aan de Stationsstraat 68 tot en met 86 en De Pirk 1, 3 en 30 blijven gehandhaafd. Noch het huidige bestemmingsplan, noch het nieuwe bestemmingsplan voorzien de bestaande opstallen van uitbreidingsmogelijkheden die aan te merken zijn als een ‘bouwplan’ als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Het exploitatiegebied is niet op te delen in aparte ruimtelijk-functioneel te onderscheiden deelgebieden.

Het fietspad dat parallel loopt aan de Laan van Fasna is niet in het exploitatiegebied begrepen.

HOOFDSTUK 3 Toelichting voorgenomen grondgebruik

3.1 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende Ruimtegebruikskaart nummer [B01053.000033 - 003]. De op deze kaart aangegeven vormen van grondgebruik zijn:

1. Wonen;
2. Tuinen;
3. Verkeer;
4. Groen.

In het navolgende zijn de vormen van grondgebruik nader omschreven. De omschrijvingen specificeren het grondgebruik, zoals het bestemmingsplan dat toestaat, niet.

3.2 WONEN

Het merendeel van de gronden in het exploitatiegebied zal gebruikt worden ten behoeve van wonen. In het bestemmingsplan hebben deze gronden een op wonen toegeschreven bestemming. De gronden mogen gebruikt worden voor wonen en een aan-huis-verbonden beroep. Voorts mogen de gronden gebruikt worden voor tuinen en erven.

Op de Ruimtegebruikskaart is tevens aangegeven of op de gronden een rijwoning, halfvrijstaande woning, vrijstaande woning of appartement gerealiseerd zal worden. De Wro biedt de gemeente niet de mogelijkheid om in een exploitatieplan eisen op te nemen voor de te realiseren opstallen. De gemeente heeft met betrekking tot de woningtypen sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap, de mogelijkheid eisen op te nemen. Het bestemmingsplan is verder, voor de eisen aan de te realiseren opstallen, het primaire toetsingskader. De gemeente heeft de genoemde eisen volledigheidshalve opgenomen op de Ruimtegebruikskaart, aangezien in de exploitatieopzet dezelfde verdeling is aangehouden om de opbrengsten van de gronden te berekenen. Met behulp van de Ruimtegebruikskaart kunnen belanghebbenden de bedragen zoals opgenomen in de exploitatieopzet verifiëren.

3.3 TUINEN

De gronden aangeduid met ‘Tuinen’ mogen gebruikt worden voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan krijgen deze gronden een specifieke tuinbestemming.

3.4 VERKEER

De gronden aangeduid met ‘Verkeer’ mogen gebruikt worden voor wegen, straten, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan krijgen deze gronden een specifieke verkeersbestemming.

De gronden die op de Ruimtegebruikskaart zijn aangeduid met ‘P’ en gearceerd mogen gebruikt worden voor een parkeerterrein.

De wegen en parkeervoorzieningen in het exploitatiegebied hebben geen bovenplans karakter. Ze hebben uitsluitend een functie voor de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

3.5 GROEN

De gronden aangeduid met ‘Groen’ mogen gebruikt worden voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

HOOFDSTUK 4 Omschrijving van werken en werkzaamheden

4.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk omvat:

1. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
2. Eisen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. Regels over het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden.

4.2 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN EISEN EN REGELS VOOR DE UITVOERING

4.2.1 TE SLOPEN OPSTALLEN

De volgende opstallen in het exploitatiegebied moeten worden gesloopt:

1. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3554], plaatselijk bekend als [De Pirk 7, Vaassen];
2. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3555], plaatselijk bekend als [De Pirk 7, Vaassen];
3. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3201], plaatselijk bekend als [De Pirk 15, Vaassen];
4. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3662], plaatselijk bekend als [Veenweg 23, Vaassen];
5. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3853], plaatselijk bekend als [Veenweg 21, Vaassen];
6. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [3855], plaatselijk bekend als [Veenweg 10, Vaassen];
7. het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [2472], plaatselijk bekend als [De Pirk 29, Vaassen];
8. gedeeltelijk het perceel, kadastraal bekend gemeente Vaassen, sectie [C], nummer [2946], plaatselijk bekend als [Stationsweg 60-62, Vaassen];

4.2.2 WEGEN

Binnen het exploitatiegebied moeten ter plaatse van de gronden die op de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als 'Verkeer' , wegen worden aangelegd die voldoen aan de profielen zoals aangeduid op bijlage 4, Dwarsprofielen wegen.

In aanvulling op de profielen moeten de wegen voldoen aan de volgende eisen:

1. betonstraatstenen, 210 x 105, 8 cm dik;
2. betonbanden, 13/15 x 25;
3. tegels, 30 x 30 met een dikte van 4,5 cm ter plaatse van voetpaden en 7 cm dik ter plaatse van inritten;
4. opsluitbanden, 10 x 20 (inritten);
5. opsluitbanden, 12 x 25 (rijbaan);
6. opsluitbanden, 6 x 20 (achter trottoir);
7. inritbanden, 750 x 500 x 200.

De rijbanen moeten gefundeerd worden door middel van een zandcunet met een dikte van minimaal 50 cm met daarop een laag betongranulaat 0/40 met een dikte van 25 cm. De rijbaanbreedte moet minimaal 5.00 meter bedragen.

De voetpaden moeten gefundeerd worden door middel van een zandcunet met een dikte van minimaal 20 cm. De voetpaden moeten minimaal 2.10 meter breed zijn.

4.2.3 RIOLERING

Op de dwarsprofielen op bijlage 4 zijn de rioleringen aangegeven (RWA en DWA). De rioleringsmaterialen moeten voldoen aan de volgende vereisten of voldoen aan vergelijkbare kwaliteit:

1. straatkolken, TBS klasse Y, type STR 9737;
2. trottoirkolken, TBS klasse Y, type TRK 4717;
3. PVC, klasse SN8;
4. Permeo infiltratie betonbuizen, fabrikant De Hamer;
5. putranden TBS, type RB 3223 VR begie A;
6. betonputten, fabrikant De Hamer;
7. putdeksels, fabrikant De Hamer.

HOOFDSTUK 5 Exploitatieopzet

5.1 INLEIDING

Van dit exploitatieplan maakt deel uit een exploitatieopzet, dat bestaat uit de navolgende delen:

1. Een toelichting;
2. Een globale versie van de exploitatieopzet. Dit betreft de exploitatieopzet die is opgenomen in paragraaf 3 van dit hoofdstuk.

5.2 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

5.2.1 AANNAMEN

Bij het opstellen van de exploitatieopzet is uitgegaan van de volgende aannamen. Bij elke herziening van het exploitatieplan zal getoetst worden of die aannamen, die hierna worden vermeld, nog juist zijn. Het betreft aannamen die gebruikt zijn bij het opstellen van de exploitatieopzet. De uitvoering van werken en werkzaamheden, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is niet gebonden aan deze aannamen. Het kan zijn dat bij de feitelijke inrichting van het exploitatiegebied afgeweken wordt van de aannamen. Bij iedere herziening van het exploitatieplan zal de gemeente ook de gehanteerde aannamen actualiseren.

Als peildatum is gehanteerd 1 januari 2009.

5.2.2 HOOFDBESTANDDELEN EXPLOITATIEOPZET

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c Wro omvat een exploitatieopzet een raming van de inbrengwaarden, een raming van andere kosten in verband met de exploitatie, een raming van de opbrengsten, de peildatum van de raming, het tijdvak van exploitatie, de fasering (zie par. 4.3) en de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De hierna op te nemen exploitatieopzet bevat genoemde onderdelen. Hierna worden de diverse onderdelen toegelicht.

5.2.3 KOSTEN

Voor het merendeel van de kosten geldt dat deze nog niet of slechts deels zijn gemaakt. Voor de nog niet gemaakte kosten geldt dat in de exploitatieopzet ramingen zijn opgenomen op basis van normbedragen. Bij elke herziening van het exploitatieplan zal

bezien worden in hoeverre de geraamde kosten kunnen worden omgezet in werkelijk gemaakte kosten.

Inbrengwaarden
Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

In de post 'inbrengwaarden' zijn begrepen de inbrengwaarden zoals beschreven in de hierboven beschreven posten a tot en met d.

Andere kosten in verband met de exploitatie
Artikel 6.2.4 Bro geeft een opsomming van kosten die worden gerekend tot de 'andere kosten van de exploitatie'. Hierna wordt aangegeven welke van de in artikel 6.2.4 Bro genoemde kosten mee zijn genomen in de exploitatieopzet, indien van toepassing:

a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
    a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
    b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
    c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, 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;
    d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
    e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
    f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
    g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
    h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en

gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

De kosten zijn globaal bepaald op basis van normbedragen welke nader worden uitgewerkt bij de herziening van het exploitatieplan die verband houdt met de uitwerking van het bestemmingsplan.

5.2.4 OPBRENGSTEN

Op grond van artikel 6.2.7 Bro behoren tot de opbrengsten de ramingen van de opbrengsten:
1. van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied,
2. van bijdragen en subsidies van de gemeente,
3. van bijdragen en subsidies van derden en
4. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De onder 2 genoemde opbrengsten zijn vooralsnog niet aan de orde. Mochten er subsidies worden verleend, dan zal de gemeente de subsidies in mindering brengen op de kosten.

De post opbrengsten omvat dan ook alleen opbrengsten van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied. Voor de 'uitgeefbare' gronden geldt dat afhankelijk van het grondgebruik sprake is van verschillende te verwachten opbrengsten.

5.3 GLOBALE VERSIE VAN DE EXPLOITATIEOPZET

De volgende paragraaf van dit hoofdstuk heeft betrekking op de globale exploitatieopzet. In verband hiermee is in deze paragraaf een globale versie van de exploitatieopzet opgenomen.

Kosten (Netto contante waarde per 1 januari 2009)

§ Inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro) € 7,0 miljoen
§ Andere kosten i.v.m. de exploitatie (art. 6.2.4. Bro) € 1,3 miljoen
(inclusief inflatie)

§ Totale kosten € 8,3 miljoen

Opbrengsten (Netto contante waarde per 1 januari 2009)

§ Opbrengsten € 6,1 miljoen
(inclusief inflatie)

Volgens de systematiek van de wet kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden: het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

	Netto contante waarde per 1 januari 2009
Totale kosten	€ 8.3 miljoen
Bijdrage gemeente	€ 0.23 miljoen
Bijdrage provincie	€ 1.6 miljoen
Maximaal te verhalen	€ 6.5 miljoen
Totale grondopbrengsten	€ 6.1 miljoen

Conclusie:
De grondopbrengsten zijn lager dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kunnen niet alle kosten worden toegerekend. Door de tussen de gemeente en de De Pirk BV gesloten exploitatieovereenkomst voor de herontwikkeling van De Pirk Noord is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.4 TOEREKENEN VAN KOSTEN

Het toerekenen van kosten wordt nader uitgewerkt bij de herziening van het exploitatieplan die verband houdt met de uitwerking van het bestemmingsplan. De exploitatiebijdrage wordt hierbij als volgt bepaald:

a. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
b. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
c. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.
d. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
e. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

De per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het Globaal exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

HOOFDSTUK 6 Zienswijzen

6.1 ZIENSWIJZEN

PM

HOOFDSTUK 7 Voorschriften

Artikel 1 Begrippen

1.1. Exploitatiegebied

Het op bijlage 1 Kaart van het exploitatiegebied aangegeven exploitatiegebied, waarop onderhavig exploitatieplan van toepassing is.

Artikel 2 Eisen voor werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied dient plaats te vinden overeenkomstig paragraaf 4.2.5 van onderhavig exploitatieplan.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van de kabels, leidingen en rioleringen dient plaats te vinden overeenkomstig de paragrafen 4.2.3, 4.2.6 van onderhavige exploitatieplan en de dwarsprofielen zoals opgenomen in bijlage 4 van onderhavig exploitatieplan.

2.3 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden overeenkomstig de paragrafen 4.2.2 en 4.2.4 van onderhavig exploitatieplan en de dwarsprofielen zoals opgenomen in bijlage 4 van onderhavig exploitatieplan.

Artikel 3 Verbodsbepalingen

3.1

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren in strijd met het bepaalde onder artikel 2. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

3.2

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1, indien een gelijkwaardige alternatieve oplossing wordt aangedragen.

Artikel 4 Citeertitel

4.1

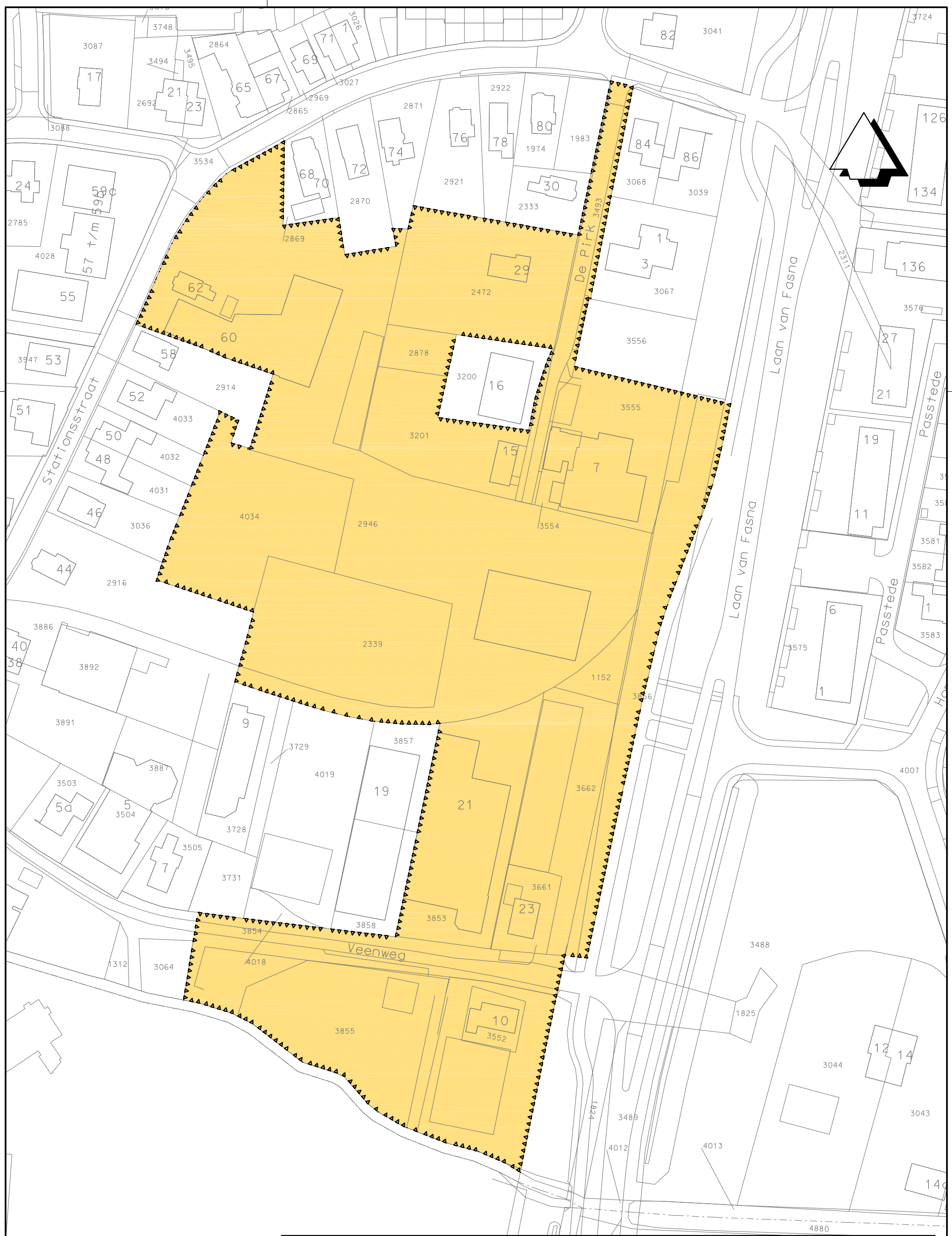
Onderhavig exploitatieplan wordt aangeduid als ‘Exploitatieplan De Pirk Noord Vaassen’.

BIJLAGE 1 Kaart ‘Exploitatiegebied’

BIJLAGE 2 Kaart ‘Niet anderszins verzekerd’

BIJLAGE 3 ‘Ruimtegebruikskaart’

BIJLAGE 4 ‘Dwarsprofielen wegen’



Legenda

- Exploitatie grens
- Exploitatie gebied

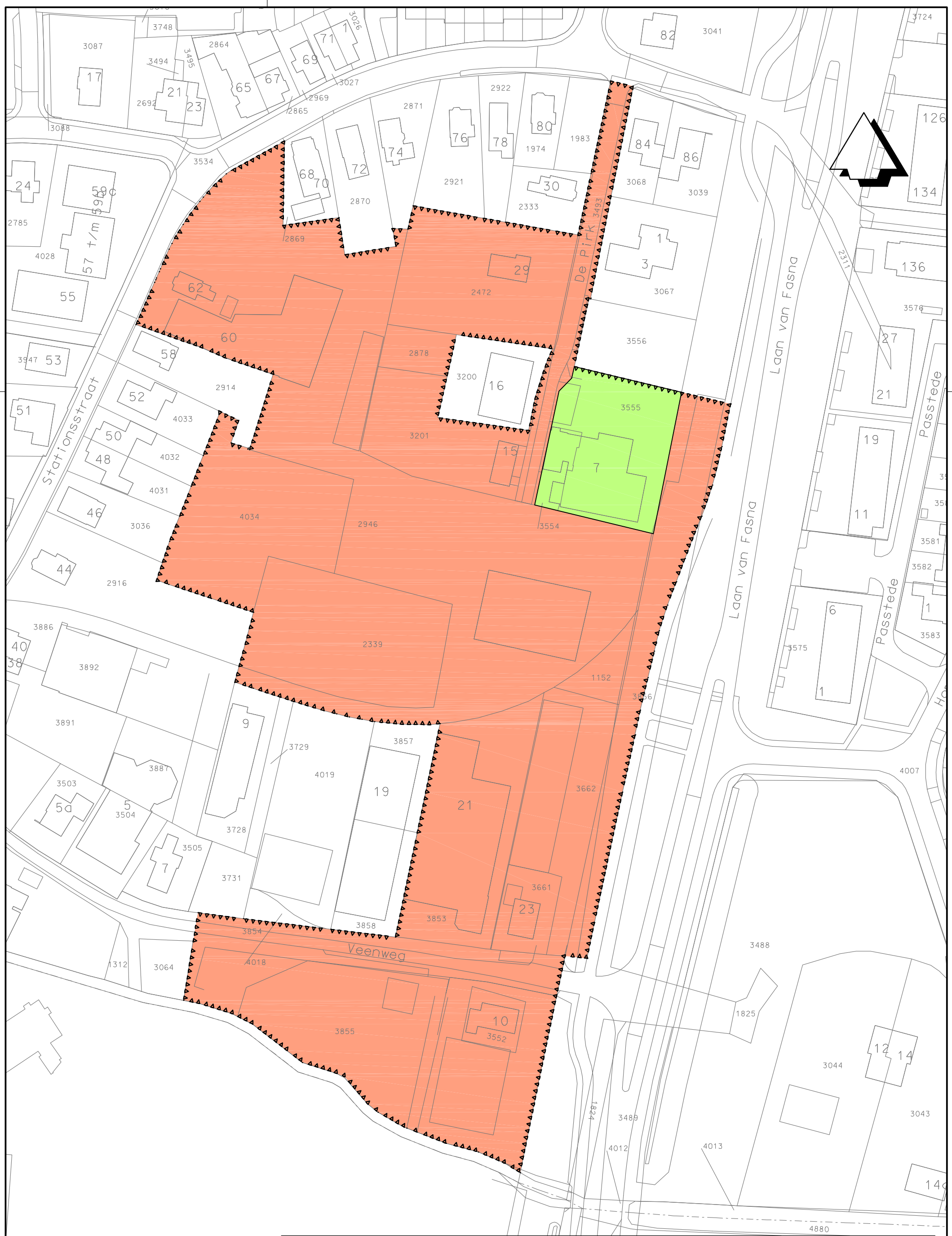
ARCADIS
Infrastructuur, milieu, gebouwen

Het Rietveld 59a
Postbus 673
7300 AR Apeldoorn

Tel 055 5815 999
Fax 055 5815 599
info@arcadis.nl
www.arcadis.nl

Gecontroleerd	:	Vrijgegeven	:
Opdrachtgever	: Gemeente Epe		
Project	: De Pirk Noord Vaassen		
Onderwerp	: Exploitatiegebied		
Divisie	:	Fase	:
Status	:	Schaal	: 1:1000
Formaat	: A3		
Projectnummer	: B01053.000033	Tek.nr	: B01053.000033 - 001
Versie	: A		

Doc Id:



Legenda

- Exploitatie grens
- Niet anderszins verzekerd
- Anderszins verzekerd

ARCADIS
Infrastructuur, milieu, gebouwen

Het Rietveld 59a
Postbus 673
7300 AR Apeldoorn

Tel 055 5815 999
Fax 055 5815 599
info@arcadis.nl
www.arcadis.nl

Gecontroleerd	:	Vrijgegeven	:
Opdrachtgever	: Gemeente Epe		
Project	: De Pirk Noord Vaassen		
Onderwerp	: Niet anderszins verzekerd		
Divisie	:	Fase	:
Status	:	Schaal	: 1:1000
Formaat	: A3		
Projectnummer	: B01053.000033	Tek.nr	: B01053.000033 - 002
Versie	: A		

DocId:

Legenda

▽▽▽	Exploitatie grens
R	Rijwoning
H	Halfvrijstaand
V	Vrijstaand
A	Appartement
P	Parkeren
	Wonen
	Tuinen
	Verkeer
	Groen
	Parkeren
1 1	dwarsprofiel

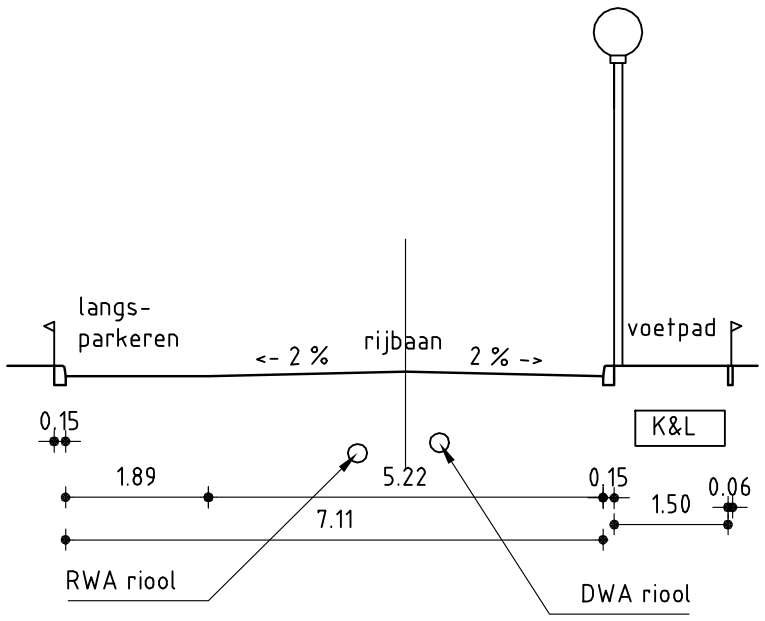
ARCADIS
Infrastructuur, milieu, gebouwen

Het Rietveld 59a
Postbus 673
7300 AR Apeldoorn

Tel 055 5815 999
Fax 055 5815 599
info@arcadis.nl
www.arcadis.nl

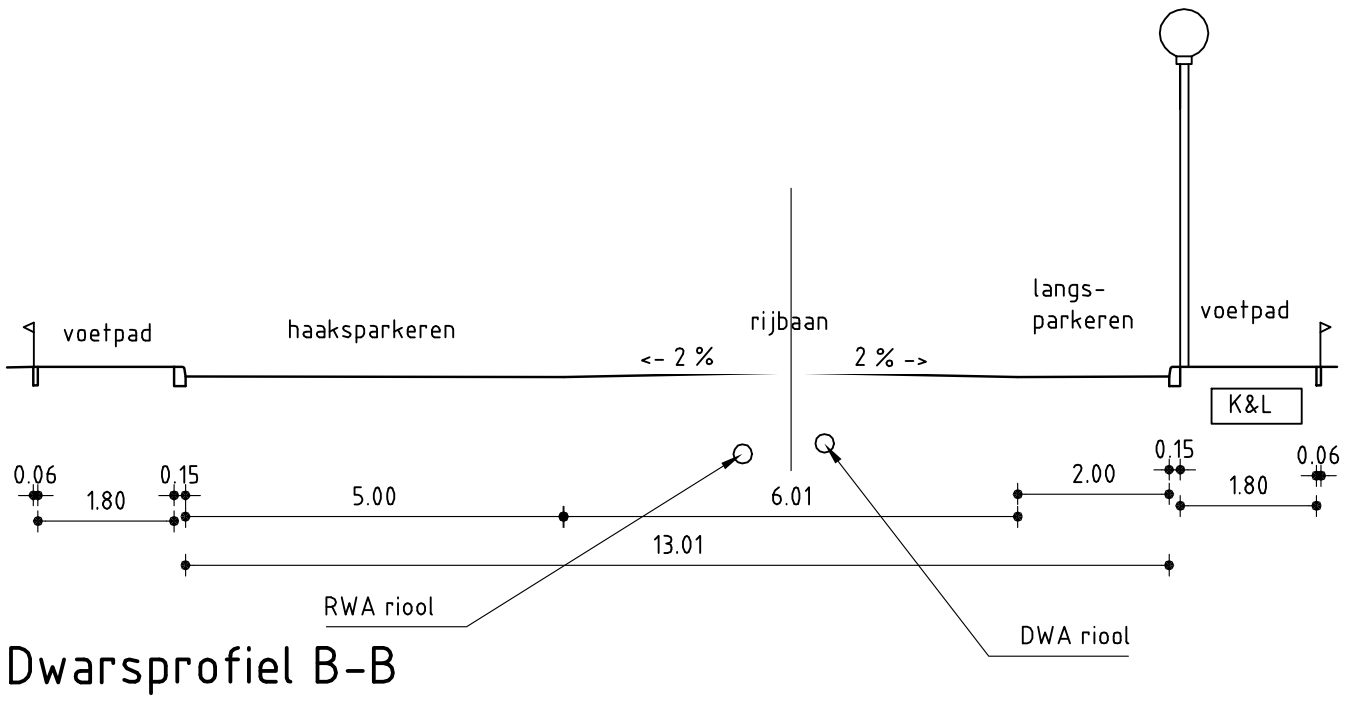
Gecontroleerd	:	Vrijgegeven	:
Opdrachtgever	: Gemeente Epe		
Project	: De Pirk Noord Vaassen		
Onderwerp	: Ruimtegebruikskaart		
Divisie	:	Fase	:
Status	:	Schaal	: 1:1000
Formaat	: A3		
Projectnummer	: B01053.000033	Tek.nr	: B01053.000033 - 003
Versie	: A		

Doc/d:



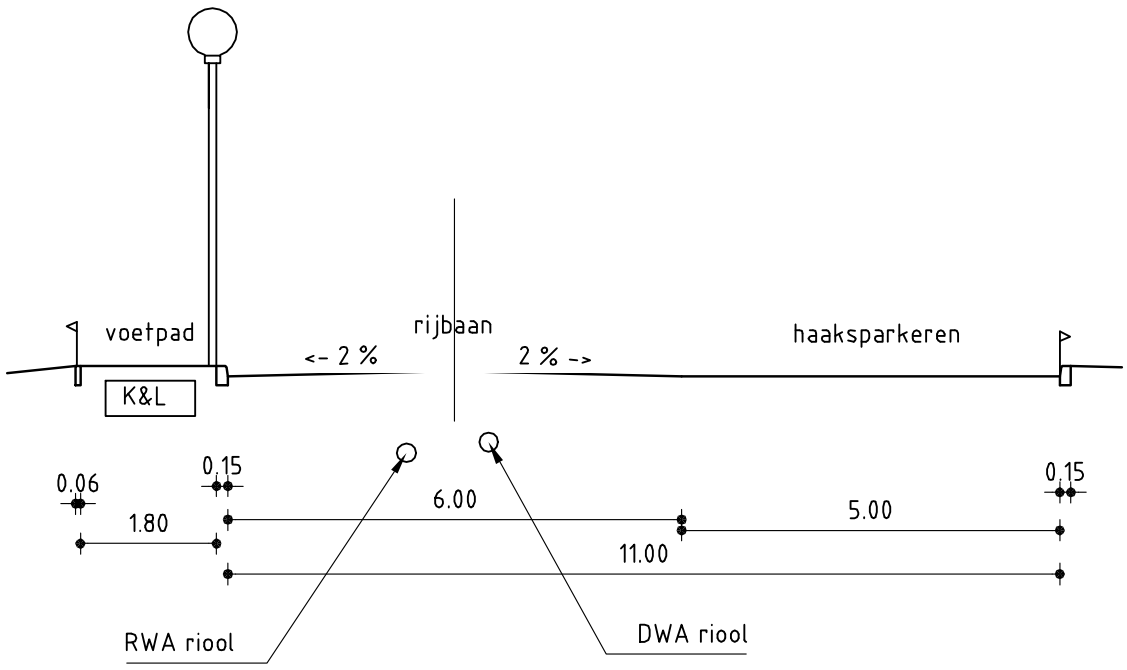
Dwarsprofiel A-A

Schaal 1:100



Dwarsprofiel B-B

Schaal 1:100



Dwarsprofiel C-C

Schaal 1:100

ARCADIS
Infrastructuur, milieu, gebouwen

Het Rietveld 59a
Postbus 673
7300 AR Apeldoorn

Tel 055 5815 999
Fax 055 5815 599
info@arcadis.nl
www.arcadis.nl

Gecontroleerd	:	Vrijgegeven	:
Opdrachtgever	: Gemeente Epe		
Project	: De Pirk Noord Vaassen		
Onderwerp	: Dwarsprofielen wegen		
Divisie	:	Fase	:
Status	:	Schaal	: 1:1000
Formaat	: A3		
Projectnummer	: B01053.000033	Tek.nr	: B01053.000033 - 004
Versie	: A		

DocId: