

EXPLOITATIEPLAN NIEUW BASSELT EN FLIERTLANDEN, TWELLO

GEMEENTE VOORST

versie 8 december 2021

INHOUD

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld.....	6
1.4 doel en functie van het exploitatieplan	6
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	7
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	7
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	9
2.1 Bouwrijp maken	9
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	9
2.3 Woonrijp maken.....	9
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	11
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	12
4.1 Ruimtegebruik.....	12
4.2 Eigendomssituatie	13
4.3 Programma.....	13
4.4 Kosten van inbrengwaarden	14
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro).....	14
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro).....	14
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	15
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	15
4.5 Overige kosten	15
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	15
4.5.2 Bodemsanering en kosten van maatregelen (artikel 6.2.4.b en D Bro)	16
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	16

4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	16
4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)	17
4.5.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	18
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	18
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)	18
4.5.9 Samenvatting kosten	19
4.6 Opbrengsten	19
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	19
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)	20
4.6.3 Overzicht opbrengsten	20
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik	20
4.8 Resultaat	21
4.8.1 Parameters	21
4.8.2 Fasering	21
4.8.3 Netto contante waarde	22
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	23
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	23
4.10.1 Gewogen eenheden en bruto-bijdrage per kavel	24
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar	24
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	25
5.1 Algemeen en begrippen	25
5.2 Voorgenomen grondgebruik	25
5.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden	26
5.4 procedures over het uitvoeren van werken en werkzaamheden	26
5.5 Faseringsregels en koppelingsregels	27
5.6 sociale huurwoningen	28
5.7 verbodsbepalingen	29
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	30
1 Begrenzing van het exploitatiegebied	32

2 Exploitatieopzet	32
3 Regels	38
Artikel 1 Begripsbepalingen	38
Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik	39
Artikel 3 eisen aan de werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren ervan.....	40
Artikel 4 procedures over het uitvoeren van werken en werkzaamheden.....	40
Artikel 5 faseringen en koppelingen	41
Artikel 6 Sociale woningbouw	42
Artikel 7 verbodsregel.....	42
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	43

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Voorst wil het gebied Nieuw Basselt en Fliertlanden te Twello ontwikkelen voor woningbouw. Voorafgaand aan deze ontwikkeling heeft het gebied overwegend een agrarische functie. Met het oog op de ontwikkeling heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een ontwerp-bestemmingsplan “Nieuw Basselt en Fliertlanden, Twello” waarin de plannen voor dit gebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden bedoeld zijn voor openbare functies.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten niet geheel anderszins verzekerd is en omdat er een belang is bij het opnemen van locatie-eisen.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Een aanduiding van de grondeigenaren en van de gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4.
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6.
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1).
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2).
- Regels (hoofdstuk 3).
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan “Nieuw Basselt en Fliertlanden, Twello”. Dit bestemmingsplan heeft het karakter van een eindplan in die zin dat het bouwtitels verschaft aan de uitgeefbare gronden.

In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik. Dat is enerzijds gedaan om tot kostenramingen te kunnen komen en kostenverhaalsbijdragen te kunnen berekenen. Het is anderzijds ook gedaan om te kunnen sturen op de ontwikkeling zelf. Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan namelijk de vorm van de planuitvoering nader in.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren. De gemeente is één van de eigenaren. Ook andere partijen hebben grondeigendom.

De gemeente voert voor het plangebied een actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat de gemeente het doel heeft de gronden in het plangebied te verwerven. Een deel van de gronden is (nog) geen eigendom van de gemeente. Voor die gronden is het kostenverhaal, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.

Het is voor dit gebied verder van belang dat er locatie-eisen worden gesteld door het vastleggen van het voorgenomen grondgebruik (waaronder de inrichting van de openbare ruimte en de aanwijzing van gronden voor sociale woningbouw), van de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en een fasering van de ontwikkeling. In het onderhavige exploitatieplan zijn daarvoor regels opgenomen.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte of van een reeds gesloten exploitatieovereenkomst. Bedragen die in reeds gesloten exploitatieovereenkomsten zijn afgesproken, worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (artikel 6.17 lid 1 Wro).

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het exploitatieplangebied bestaat uit de aangewezen bouwplannen (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd en de gronden voor aanleg van openbaar gebied. De begrenzing is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied plandeel Nieuw Basselt en op de Kaart exploitatiegebied plandeel Fliertlanden, bijlage 1a respectievelijk 1b. Voor beide plandelen wordt een verdergaande indeling in deelgebieden gehanteerd, zoals blijkt uit de Faseringskaart Nieuw Basselt en de Faseringskaart Fliertlanden, bijlage 3a respectievelijk 3b en de faseringsregel.

Voor het plandeel Nieuw Basselt geldt dat de gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap” in het exploitatieplan zijn opgenomen omdat deze gronden in het bestemmingsplan onder meer de functie van recreatief medegebruik krijgen en dat met het oog daarop werken en werkzaamheden nodig zijn om deze gronden voor dat doel in te richten. De gronden met de bestemming “Bos” zijn opgenomen omdat deze onder meer de functie extensieve recreatie krijgen (zoals wandel- fiets- en ruiterspaden en/of educatie medegebruik) en er intensivering van beplanting is voorzien.

Voor het plandeel Fliertlanden geldt dat gronden met de bestemming “Bos” niet allemaal in het exploitatieplan zijn opgenomen. Dat geldt voor de gronden aan de westzijde. Hier hoeven geen werken en werkzaamheden voor openbare functies plaats te vinden. Op de gronden met de bestemming “Bos” aan de noordoostzijde zijn wel werken en werkzaamheden nodig voor functies met een openbaar karakter. Deze gronden met de bestemming “Bos” zijn wel opgenomen in het exploitatieplan. Ook in de daarop aansluitende gronden met bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap” zijn in het exploitatieplan opgenomen omdat deze gronden in het bestemmingsplan onder meer de functie van recreatief medegebruik krijgen en dat met het oog daarop werken en werkzaamheden nodig zijn om deze gronden voor dat doel in te richten.

De plandelen Nieuw Basselt en Fliertlanden vormen samen één exploitatiegebied omdat ze functioneel samenhangen. In dit gebied wordt woningbouw voorzien. De samenstelling van de woningbouwtypen en van de prijscategorieën hangt met elkaar samen. Doordat van het ene type c.q. de ene prijscategorie in het ene plandeel wat meer wordt voorzien kan er in het andere plandeel wat minder van worden gerealiseerd en omgekeerd. De planning van de ontwikkeling van beide plandelen hangt met elkaar samen. Zie ook de paragraaf 5.5 waarin de regels over fasering en koppeling worden toegelicht. Door alles in één exploitatiegebied samen te brengen kan worden gestuurd op het voldoen aan de volkshuisvestingsdoelen door sturing op de momenten waarop woningen op de markt worden gebracht. Verder vergt de omzetting van landbouwgrond naar woningbouw compensatie van nieuwe natuur en landschapsontwikkeling. Het aantal m² grond dat hiervoor wordt aangewend kan worden verdeeld over beide plandelen door ze als één samenhangend gebied in exploitatie te brengen. Voor wat betreft het geheel van natuur- en nieuwe natuur speelt water een rol van betekenis. De Fliert is daarin drager, ook in landschappelijke zin, voor het hele bestemmingsplangebied en raakt beide deelgebieden. Qua waterberging speelt de Fliert een rol in relatie tot de overige voorzieningen voor waterberging. De gekozen omvang van het plangebied biedt de mogelijkheid om woningbouw en (nieuw) landschap met elkaar in balans te krijgen.

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

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

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Graven watergangen inclusief beschoeiingen en wadi's;
- Het verwijderen en verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Aanleg van vuilwater- en regenwaterriolering;
- Aanleg bouwwegen;
- Aanbrengen tijdelijke bebording;
- Aanleg autobrug;
- Rooien opstanden/bomen;
- Aanpassen bergbezinkvoorziening.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied
- Aanleg groen-, speel- en watervoorzieningen;
- Aanleg parkeervoorzieningen;

- Aanleg wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer incl. kolken;
- Aanleg fiets- en voetgangersbruggen;
- Ondergronds brengen van bestaand bergbezinkbassin;
- Aanpassen huisaansluitingen;
- Aansluiten op bestaande wegen;
- Aanbrengen definitieve bebording;
- Aanbrengen straatverlichting en straatmeubilair;
- Aanbrengen geluidsscherm.

De eigendomssituatie is (op peildatum 1 juli 2021) aangegeven op de Kaart eigendommen deelgebied Nieuw Basselt en de Kaart eigendommen deelgebied Fliertlanden, bijlage 6a respectievelijk 6b. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers.

De gemeente wenst de eigendommen te verwerven zoals deze zijn aangegeven op de Verwervingskaart Nieuw Basselt en de Verwervingskaart Fliertlanden, bijlage 7a respectievelijk 7b. De reden voor deze beoogde verwervingen zijn de volgende:

- Voor de beoogde woningbouw is een stedenbouwkundige opzet gewenst, een indeling van woningtypen met onderscheid naar dichtheden, al of niet gestapeld (voor indeling in appartementen). Deze indeling is weergegeven op de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden, bijlage 2a respectievelijk 2b;
- Deze beoogde woningbouw is ingebed in een voorziene inrichting van het gebied met openbare voorzieningen. Die inrichting is ook weergegeven op bijlage 2a respectievelijk 2b. De gemeente wenst de aanleg van deze wegen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Dit vanwege de kostenefficiëntie. Daar komt bij dat in sommige deelgebieden sprake is van versnipperd eigendom waardoor eigenaren niet beschikken over voldoende aaneengesloten grond om de openbare voorzieningen in een deelgebied te kunnen aanleggen. Wanneer één partij opdracht verleent voor de uitvoering van de werkzaamheden komt dat ten goede aan de afstemming van de momenten van aanleg in het geheel van het proces van woonrijp maken.
- De gemeente heeft belang bij een spoedige ontwikkeling van het plangebied gelet op de behoefte aan woningen. Met het oog daarop heeft de gemeente ook een planning opgesteld die de vertaling is van deze spoed. Dat wordt in paragraaf 5.5, over de faserings- en koppelingsregels, toegelicht.

De gemeente streeft naar minnelijke verwerving. Wanneer dat niet slaagt wordt gebruik gemaakt van het instrument van onteigening, tenzij een terecht beroep op zelfrealisatie wordt gedaan.

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

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

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 juli 2021 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is door middel van luchtfoto's aangegeven op de Kaart bestaande situatie Nieuw Basselt en de Kaart bestaande situatie Fliertlanden, bijlage 8a en 8b. .

Het exploitatiegebied wordt in de oorspronkelijke situatie gebruikt voor agrarische doelen.

Het beoogde ruimtegebruik is wonen en verkeer (wegen, parkeren), groen, water, bos en agrarisch (met waarden landschap). Eén en ander is weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.

In dit exploitatieplan is, voor wat betreft de exploitatieopzet, gerekend met de aantallen m2 van het ruimtegebruik, zoals dat hierna is weergegeven in Tabel 1:

Bruto plangebied	360.056	m ²
Buiten beschouwing / te handhaven	-	m ²
Buiten beschouwing A.		m ²
Buiten beschouwing B.		m ²
Buiten beschouwing C.		m ²
Te handhaven A.		m ²
Te handhaven B.		m ²
Te handhaven C.		m ²
Bruto exploitatiegebied	360.056	m ²
Structuren	-	m ²
Wijkweg		m ²
Vrijliggend fietspad		m ²
Wijkgroen		m ²
Wijkwater		m ²
Elementen in exploitatie	262.426	m ²
Wegen	15.957	m ²
Parkeerverharding	1.312	m ²
Fietspad	2.071	m ²
Voetpad	6.741	m ²
Groen	228.049	m ²
Water	8.296	m ²
Netto exploitatiegebied	97.630	m ²
Woningbouw	97.630	m ²

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In onderstaande tabel is de in paragraaf 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigenaar	m2
1	247.553
2	12.691
3	10.579
4	6.761
5	8.035
6	35.409
7	9.219
8	29.809
Totaal	360.056

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-7-2021)

4.3 PROGRAMMA

Het programma is verdeeld in 212 kavels met 289 woningen zoals deze zijn aangegeven op de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en op de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden en

op de Kaart uitgeefbare delen Nieuw Basselt en de Kaart uitgeefbare delen Fliertlanden, bijlage 9a respectievelijk 9b.

Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde toekomstig ruimtegebruik. Voor het uitgeefbaar gebied is gerekend met de volgende verdeling in aantallen en prijscategorieën conform de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en op de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden, hierna weergegeven in tabel 3.

Programma (woningbouw)	Aantal
Eengezins sociale huur	46
Eengezins bereikbare koop	25
Eengezins midden koop	38
Eengezins dure koop	15
Meergezins sociale huur	10
Meergezins bereikbare koop	30
Meergezins midden koop	22
Meergezins dure koop	12
Vrije kavels ((C)PO)	91
Totaal	289

Tabel 3: Programma op basis van de Kaarten woningcategorieën en inrichting

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR, registertaxateur NRVt en geregistreerd onteigeningsdeskundige (register DOBS), en door de heer ing. J.H. Kooijman, rentmeester NVR, registertaxateur NRVt en geregistreerd onteigeningsdeskundige (register DOBS), beide verbonden aan het bureau Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 10.

De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Onteigening wordt niet uitgesloten, maar is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet aan de orde. Bij een herziening van het exploitatieplan zou dit wel aan de orde kunnen zijn. De inbrengwaarden zijn bepaald op de complexwaarde.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden als genoemd in de vorige paragraaf. Hiertoe heeft de taxateur de kosten voor de ontbinding van een pachtovereenkomst geraamd op € 193.000,- wat overeenkomt met een gemiddelde van € 3,65 per m².

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

Er is sprake van opstallen die gesloopt moeten worden. De kosten voor de sloop van de opstallen op de Kruisvoorderweg zijn geraamd op € 53.250,- en van het bergbezinkbassin op € 20.000,-. In totaal is derhalve gerekend met € 73.250,- aan sloopkosten.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen van de inbrengwaarden.

Eigenaar	Inbrengwaarde
1	€ 11.325.900
2	€ 566.100
3	€ 475.200
4	€ 304.290
5	€ 361.530
6	€ 1.588.500
7	€ 414.855
8	€ 1.353.600
Totaal	€ 16.389.975

Tabel 4: Inbrengwaarden (per 01-07-2021)

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken zijn verricht in verband met het bestemmingsplan:

- Flora & Fauna, en milieu á € 12.540
- Bodem á € 17.684
- Waterhuishouding á € 12.175
- Combi-onderzoek á € 68.789
- Geuronderzoek á € 1.750

De volgende onderzoeken moeten nog worden verricht:

- Archeologisch onderzoek, bestaande uit bureauonderzoek, booronderzoek, proefsleuvenonderzoek, historisch onderzoek. Verder bestaat het uit opgravingen/veldwaarnemingen voor het gehele plangebied. De kosten hiervoor zijn ontleend aan de ervaring met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Schaker in

Twello. Het bedrag per m2 voor De Schaker van 2012 is naar 2021 geïndexeerd met 3% per jaar. Op deze wijze is een bedrag van € 250.000 geraamd.

- Nog uit te voeren bodemonderzoeken € 20.000

4.5.2 BODEMSANERING EN KOSTEN VAN MAATREGELEN (ARTIKEL 6.2.4.B EN D BRO)

Op basis van onderzoeken zijn er geen saneringskosten te verwachten.

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, is een raming opgesteld van de civieltechnische realisatiekosten.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in de Kostenraming, bijlage 11. Het betreft allemaal werken, werkzaamheden en maatregelen die alleen voor het exploitatieplangebied worden uitgevoerd en die alleen voor dit gebied profijt hebben. De kosten worden dan ook voor 100% toegerekend.

4.5.4 KOSTEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED (ARTIKEL 6.2.4.E BRO)

Plandeel Fliertlanden is aan de noordzijde van de spoorlijn Deventer-Apeldoorn gesitueerd. Om hier een beter woon- en leefklimaat te garanderen is afscherming van het spoorweggeluid van belang. Adviesbureau Lieveense heeft de huidige geluidscontouren en de effecten van een geluidsscherm in beeld gebracht, uitgaande van een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In het rapport van 4Infra zijn diverse varianten bekeken. Voor het exploitatieplan is uitgegaan van de voorkeursvariant 1.3A. Op de bijgevoegde afbeelding is de verschuiving van de geluidscontour zichtbaar, waarbij is uitgegaan van een 1 m1 hoog (1,2 m1 boven de spoorstaaf) geluidsscherm.

Het bestaande geluidsscherm ter hoogte van de Parallelweg 7 wordt circa 580 m1 richting het oosten verlengd tot aan de overweg Dernhorstlaan. Vanaf de overweg Dernhorstlaan wordt een grondwal van circa 180 m1 in oostelijke richting aangelegd. Op basis van de kostenraming van 4Infra zijn de realisatiekosten geraamd op € 1.477.000 (bijlage 15).

Deze voorziening wordt buiten het projectgebied gerealiseerd, ten noorden van de spoorlijn. Omdat deze verlenging van het geluidsscherm ook deels ten gunste komt van bestaande woningen en de betreffende eigenaren hier profijt van hebben, zijn de realisatiekosten niet volledig aan het exploitatieplan toe te rekenen.

Op onderstaande afbeelding zijn de bestaande woningen, die binnen de 55 dB geluidscontour liggen en dus profijt hebben van het nieuwe geluidsscherm, met blauwe cirkels weergegeven. Het betreft de woningen aan de Dernhorstlaan 7, 7A, 7B, 9, 9A, 9B, 9C, Holthuiserstraat 12 en Parallelweg 7, 9, 11, 11A en 13. In totaal 13 woningen.

Binnen de 55 dB geluidscontour (zonder het gerealiseerde geluidsscherm) zijn 55 nieuwbouwwoningen gesitueerd, één en ander conform onderstaande kaart in rood gearceerd.



Dit betekent dat in totaal 78 woningen profijt hebben van het geluidsscherm, waardoor $65/78 = 83,33\%$ van de kosten toegerekend kan worden aan dit exploitatieplan. Dit betreft dan $83,33\%$ van € 1.477.000 = € 1.230.833,33.

4.5.5 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van de plankosten van kracht. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Uitgegaan is van de bedragen die door het Ministerie voor 2018 zijn gepubliceerd, geïndexeerd naar 1 juli 2021. De volgende indexen zijn daarvoor gebruikt: 3,25% in 2019, 3,00% in 2020 en 1,00 naar 1 juli 2021. Invulling van de scan is te vinden in bijlage 12 'Invulling plankostenscan'. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de resultaten zoals weergegeven in tabel 6a voor de plankosten voor het exploitatiegebied en in tabel 6a voor de plankosten voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

In onderstaande tabel zijn de plankosten onderscheiden in plankosten over de elementen minus civiele en cultuurtechnische werkzaamheden en kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering (V&T).

Product /activiteit	Plankosten	V&T
Verwerving	€ 102.269	
Stedenbouw	€ 208.725	
Ruimelijke ordening	€ 158.283	
Civiele en cultuurtechniek		€ 2.693.339
Landmeten / vastgoedinformatie	€ 58.599	
Communicatie	€ -	
Management	€ 683.242	
Planeconomie	€ 301.723	
Totaal	€ 1.512.842	€ 2.693.339
index 2019	3,25%	3,25%
index 2020	3,00%	3,00%
index 2021 (tot 1-7-2021)	1,00%	1,00%
Totaal uit plankostenscan p.p. 1-7-2021	€ 1.624.958	€ 2.892.942
V&T 15% over buitenplanse investeringen	€ -	€ 184.625
Totaal plankosten en V&T p.p. 1-7-2021	€ 1.624.958	€ 3.077.567

Tabel 5: Plankosten

De plankosten voor buitenplanse investeringen zijn niet bepaald aan de hand van genoemde ministeriële regeling. Deze zijn geraamd op 15% van het bedrag als genoemd in paragraaf 5.5.4 en bedragen € 184.625. Hiermee komt het totaal aan kosten voor plankosten uit op € 1.624.958 en voor V&T op € 3.077.567.

4.5.6 TIJDELIJK BEHEER (ARTIKEL 6.2.4.K BRO)

Die zijn hier niet van toepassing.

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

In opdracht van de gemeente is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. Op basis van de rapportage daarvan (bijlage 13) wordt rekening gehouden met het bieden van tegemoetkomingen in planschade tot een bedrag van € 350.000.

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.5.9 SAMENVATTING KOSTEN

Investeringen	Bedrag
Inbrengwaarde	€ 16.389.975
Onderzoek en milieukosten	€ 382.937
Sloopkosten	€ -
Saneringskosten	€ -
Grondwerk	€ 1.050.895
Bouwrijpmaken	€ 3.159.376
Woonrijpmaken	€ 4.968.713
Civiele constructies en kunstwerken	€ -
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ -
Plankosten	€ 1.624.957
Voorbereiding en toezicht	€ 3.077.567
Planschade	€ 350.000
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.230.833
Totaal	€ 32.235.254

Tabel 6 Samenvatting kosten

4.6 OPBRENGSTEN

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

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in par. 4.3. Voor de grondprijzen van de sociale huurwoningen is een prijs van € 15.289,26 per kavel gehanteerd ingeval van grondgebonden woningen, en van € 12.396,69 per kavel ingeval van beneden-bovenwoningen (prijzen ex BTW). Voor de grondprijzen van de koopwoningen is een taxatie uitgevoerd door de Stec-groep, bijlage 14. De grondprijs voor de vrije sector kavels is door de gemeente bepaald na overleg met de Stec-groep. Voor deze kavels is een grondprijs gehanteerd van € 388,43 per m² (ex BTW). Dit leidt tot de grondprijzen van onderstaande tabel.

Categorie	Omschrijving	GBO	BVO	Perceel	Grondprijs (ex BTW)
Sociale huur	Rijwoning	vaste grondprijs			€ 15.289
Sociale huur	Beneden/boven-woning	vaste grondprijs			€ 12.397
rijwoning	goedkoop	70	90	100	€ 24.200
rijwoning	bereikbaar	135	180	140	€ 38.500
rijwoning	bereikbaar	135	180	180	€ 38.500
rijwoning (hoek)	middelduur	90	115	150	€ 45.800
rijwoning (hoek)	middelduur	168	215	200	€ 71.500
rijwoning (hoek)	middelduur	168	215	380	€ 99.300
vrijstaand/geschakeld	compact 1 laag met kap	94	120	140	€ 70.800
appartement	bereikbaar	75	99	99	€ 46.600
appartement	middelduur	95	125	125	€ 54.900
appartement	duur	120	158	158	€ 59.600

Tabel 7: Grondprijzen

4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

Van subsidies en bijdragen van derden is geen sprake.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten samengevat.

De opbrengsten per kavel zijn opgenomen in het Overzicht exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 5.

Programma (woningbouw)	Bedrag
Eengezins sociale huur	€ 703.306
Eengezins bereikbare koop	€ 848.100
Eengezins midden koop	€ 3.176.729
Eengezins dure koop	€ 2.416.421
Meergezins sociale huur	€ 123.967
Meergezins bereikbare koop	€ 1.364.500
Meergezins midden koop	€ 1.207.800
Meergezins dure koop	€ 715.200
Vrije kavels ((C)PO)	€ 19.956.387
Totaal	30.512.410

Tabel 8: Programma en grondopbrengsten

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

De exploitatiebijdragen worden bepaald door uit te gaan van verschillen in grondwaarde per functie. In termen van de afdeling Grondexploitatie van de Wro wordt gesproken over gewogen eenheden en bedragen per gewogen eenheid. Gerekend wordt met de kavels zoals aangegeven op het Overzicht exploitatiebijdragen per kavel in overeenstemming met de Kaart woningbouwcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart woningbouwcategorieën en inrichting Fliertlanden.

De exploitatiebijdragen zijn berekend per kavel, zoals aangegeven in par. 4.10. De bijdrage moet worden berekend bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Zo'n aanvraag omvat altijd minstens één kavel. Omvat de aanvraag bebouwing meer kavels dan worden de bijdragen van de betreffende kavels bij elkaar opgeteld. In dit verband wordt de Kaart woningbouwcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart woningbouwcategorieën en inrichting Fliertlanden gehanteerd en wordt uitgegaan van de prijscategorieën die op die kaarten bij de kavels zijn vermeld.

Bij wijze van service wordt in dit exploitatieplan daarnaast ook zichtbaar gemaakt wat de bruto exploitatiebijdrage zou zijn wanneer een eigenaar voor al zijn eigendommen en eigendomsaandelen vergunningen voor het bouwen zou kunnen verkrijgen. Door het beoogde programma te projecteren op de eigendomssituatie is af te leiden welk beoogd ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen. Per eigenaar is bepaald welk aandeel van het programma (binnen het uitgeefbaar gebied) op de betreffende kavels is aangenomen. Dat is gedaan door per kavel het eigendomsaandeel toe te passen op het programma (dat wil zeggen: de prijscategorie) van de betreffende kavel. Dit eigendomsaandeel is het aantal m2 eigendom grond

van één eigenaar ten opzichte van het totaal aantal m2 grondeigendom van de betreffende kavels. Dit aandeel wordt vermenigvuldigd met de potentiële grondopbrengst (anders gezegd: de opbrengstpotentie) van het veronderstelde programma van de betreffende kavels.

De resultaten van de analyse van het veronderstelde grondgebruik zijn in onderstaande tabel aangegeven. Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar. In onderstaande tabel is ook het aandeel van elke eigenaar in het openbaar gebied opgenomen.

Eigenaar	% openbaar gebied	% uitgeefbaar
1	23%	77%
2	27%	73%
3	36%	64%
4	48%	52%
5	55%	45%
6	35%	65%
7	45%	55%
8	27%	73%

Tabel 9: Grondgebruik per eigenaar

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 juli 2021.

4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Rentepercentage negatief saldo	1,00%
Rentepercentage positief saldo	1,00%
Rekenrente contante waarde (disconteringsvoet)	1,14%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Tabel 10: Parameters

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de hoeveelheid en de diversiteit qua prijscategorieën woningen worden de kosten gefaseerd over de jaren zoals in de faseringstabel is aangegeven in de periode van bouwrijp maken en woonrijp maken en worden de opbrengsten gefaseerd over de jaren zoals in het faseringsschema is aangegeven voor de periode waarin vergunningen voor bouwen worden verleend.

Naam deel-gebied	Aanduiding deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen vergunning bouw	Woonrijp maken
NB1.1	Aan de Kruisweg, grondgebonden	2023-2024	2024-2025	2025-2026
NB1.2	Aan de Kruisweg, gestapeld	2024	2025	2026
NB2	De Boerderij	2022	2025	2026
NB3	De Enk	2022	2023 - 2024	2025
F4	Holthuiserstraat	2025	2026	2027
F5	Zuidelijk van de Fliert	2025	2026 - 2027	2027-2028
F6	Bij rotonde Rijksstraatweg	2027	2028	2029
F7	Dernhorstlaan	2022	2023-2024	2024-2025
F8	De Fliert	2025 - 2026	nvt	2028 - 2029

Tabel 11: Faseringstabel

De fasering is ook opgenomen in artikel 5 van de Regels van het exploitatieplan. Daar is de fasering van fase 8 niet bindend. Om die reden is daar in de kolommen bouwrijp maken en woonrijp maken de aanduiding 'nvt' geplaatst.

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Subtotaal investeringen		€ 32.235.253,66	Subtotaal opbrengsten		€ 30.512.410,12
Kostenstijging	€ 1.411.958,51		Opbrengstenstijging	€ 1.988.546,87	
Te realiseren rentekosten	€ 1.176.437,69		Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00	
Totaal investeringen	€ 34.823.649,85		Totaal opbrengsten	€ 32.500.957,00	
Eindwaarde	-€ 2.322.692,86	31-12-2029	Boekwaarde kosten	€ 16.469.857,00	
Contante waarde	-€ 2.096.742,80	1-7-2021	Boekwaarde opbr.	€ 0,00	
Nominale waarde	-€ 1.722.843,53		Boekwaarde saldo	-€ 16.469.857,00	

Tabel 12: Financieel resumé

De tabel laat zien dat de exploitatie-opzet negatief sluit op € 1.722.844.

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

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

Macro aftopping	NCW per 1-7-2021
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 16.389.975,00
Totaal andere kosten	€ 16.162.121,74
Bruto te verhalen kosten	€ 32.552.096,74
Totaal van overige opbrengsten	€ 0,00
Netto te verhalen kosten	€ 32.552.096,74
Totale opbrengsten uitgiften	€ 30.455.353,94
Maximaal te verhalen kosten	€ 30.455.353,94

Tabel 13: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er sprake is van macro aftopping (de opbrengsten zijn lager dan de kosten) en dat de kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte conform de bedragen zoals opgenomen in de tabel hiervoor.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de bruto-exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. In paragraaf 4.10.1 wordt dit uiteengezet en vindt er een vertaling plaats naar een bruto-exploitatiebijdrage per kavel. In paragraaf 4.10.2 wordt, bij wijze van service, ook de bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar berekend.

In deze paragrafen wordt gehandeld over de bruto-exploitatiebijdrage, zoals de aanhef van artikel 6.19 Wro die bedoelt. De werkelijke bijdrage is een netto-exploitatiebijdrage. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat er twee aftrekposten worden toegepast:

- de inbrengwaarde van de gronden die in de aanvraag voor de vergunning voor het bouwen zijn begrepen en
- de kosten die de aanvrager heeft gemaakt tot het moment van deze vergunningaanvraag, voor zover die kosten niet hoger zijn dan de bedragen die in het exploitatieplan daarvoor zijn geraamd.

Wat onderdeel a betreft: de inbrengwaarde is af te leiden uit paragraaf 4.4 van deze toelichting van het exploitatieplan (met de bijlage van het taxatierapport).

Wat onderdeel b betreft: de aanvrager zal zelf de bewijsstukken van de gemaakte kosten moeten meeleveren met de gegevens voor zijn vergunningaanvraag.

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN EN BRUTO-BIJDRAGE PER KAVEL

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden. Dat is gedaan door per kavel de geraamde grondopbrengsten te nemen en die op te tellen. Dit geeft het totaal aantal gewogen eenheden aan. Vervolgens geeft de opbrengst van elke kavel aan welk aandeel (welk aantal gewogen eenheden) deze bevat ten opzichte van het totaal aantal gewogen eenheden. Hierbij worden de grondprijzen gehanteerd zoals opgenomen in paragraaf 4.6. Voor zover daar een prijs per m2 wordt gehanteerd zijn deze prijzen vermenigvuldigd met het aantal m2 kavel zoals aangegeven op de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden. De uitkomst ervan is opgenomen het Overzicht exploitatiebijdrage per kavel.

De verschillende grondopbrengsten van deze kavels drukken het verschil in gewicht ten opzichte van elkaar uit.

Dit levert een overzicht op van het totaal aantal gewogen eenheden van 2.446 met een te verhalen bedrag van € 12.451,66 per eenheid. Dat is vertaald naar een bruto-exploitatiebijdrage per kavel, conform de verkaveling van de genoemde kaart. Daarnaast is ook de netto-exploitatiebijdrage per kavel weergegeven door de bruto bijdrage te verrekenen met de inbrengwaarde per kavel.

Dit alles is opgenomen in de bijlage Overzicht exploitatiebijdrage per kavel.

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven, is per eigenaar bepaald welk aandeel van het programma (binnen het uitgeefbaar gebied) op de betreffende kavels is aangenomen. Dat is gedaan door per kavel van de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden het eigendomsaandeel toe te passen op het programma (dat wil zeggen: de prijscategorie) van de betreffende kavel. Dit eigendomsaandeel is het aantal m2 eigendom grond van één eigenaar ten opzichte van het totaal aantal m2 grondeigendom van de betreffende kavels. Dit aandeel wordt vermenigvuldigd met de potentiële grondopbrengst (anders gezegd: de opbrengstpotentie) van het veronderstelde programma van de betreffende kavels.

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de bruto- exploitatiebijdrage voor elke eigenaar (prijspeil 1 juli 2021).

Eigenaar	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid		Bruto bijdrage
1	1.538,60	€	12.451,66	€ 19.158.153
2	48,51	€	12.451,66	€ 504.023
3	99,78	€	12.451,66	€ 1.242.483
4	102,11	€	12.451,66	€ 1.271.377
5	138,35	€	12.451,66	€ 1.722.695
6	330,77	€	12.451,66	€ 4.118.686
7	81,35	€	12.451,66	€ 1.012.968
8	106,41	€	12.451,66	€ 1.324.969
Totaal	2.445,89	€	12.451,66	€ 30.455.354

Tabel 14: Exploitatiebijdrage per eigenaar

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering te waarborgen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied. De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De Kaarten woningcategorieën en inrichting voor de plandelen Nieuw Basselt en Fliertlanden geven een verdeling tussen enerzijds uitgeefbaar gebied en anderzijds openbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied wordt gevormd door de kavels. Voor het openbaar gebied zijn voorzieningen van openbaar nut aangegeven. Aangezien een inrichtingsplan nog moet worden gemaakt kunnen voor de gronden met de aanduiding 'Groen en overige openbare ruimte' nadere invullingskeuzes worden gemaakt. Dat wordt in een herziening van het exploitatieplan verwerkt. Genoemde kaarten geven aan met welke prijscategorieën is gerekend in de exploitatieopzet en welke kavelgrenzen en oppervlaktes worden toegepast. Het rekenen met prijscategorieën heeft een toelichtende functie (om de exploitatiebijdragen te bepalen); het vastleggen van kavelgrenzen heeft een bindende functie. Dat geldt ook voor de categorieën die met 'Sociale huur' zijn aangeduid.

Ad artikel 2.1 Inrichting volgens de functies van de kaart

Artikel 2.1 bepaalt dat de gronden alleen mogen worden gebruikt voor de functies zoals deze zijn aangegeven op de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart inrichting woningbouwcategorieën en inrichting Fliertlanden.. Dat betekent dat vergunningen voor het bouwen van woningen alleen mogen worden verleend op de gronden die zijn aangeduid met een bepaald woningtype (zoals rijwoning, hoekwoning, appartement, etc.). De gronden die zijn aangeduid voor een openbare voorzieningen mogen alleen worden ingericht voor die functie die de kaart voor die gronden aangeeft (zoals Groen, Water, Infrastructuur).

Ad artikel 2.2 Vergunningen alleen voorzover passend binnen de kavelgrenzen van de Verkavelingskaart

Artikel 2.2 bepaalt dat vergunningen voor het bouwen worden geweigerd wanneer aanvragen voor gebouwen niet passen binnen de kavelgrenzen van de kavels op de Kaarten woningcategorieën en inrichting voor de plandelen Nieuw Basselt en Fliertlanden. Het belang hiervan is te stimuleren dat ook dat aantal woningen gerealiseerd wordt dat de gemeente beoogt met de vaststelling van bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat bouwende partijen (de aanvragers van de vergunningen voor het bouwen) minder woningen realiseren door vergunningen te vragen voor grotere kavels dan de op deze kaart opgenomen kavels. Hiermee wordt tevens het belang gediend van de stedenbouwkundige invulling die de gemeente met dit plangebied voor ogen staat. Door de verkaveling bindend te maken wordt verder ook de spreiding van woningtypen gestimuleerd.

5.3 EISEN AAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN REGELS OVER HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de bepalingen van het handboek Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016, bijlage 4. Hierin zijn de eisen en specificaties opgenomen die de gemeente in het algemeen hanteert bij de aanleg van openbaar gebied. Het betreft eisen en specificaties die te maken hebben met de kwaliteit van de openbare voorzieningen en met efficiëntie in het beheer ervan.

Ook het Beeldkwaliteitsplan Twello Noord geeft elementen aan die voor de kwaliteit van het openbaar gebied van belang zijn. Daarom is het Beeldkwaliteitsplan bindend voorzover het de onderdelen over het openbaar gebied betreft. Het Beeldkwaliteitsplan is te raadplegen op de website van de gemeente.

5.4 PROCEDURES OVER HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Eisen omtrent het uitvoeren van werken, werkzaamheden en maatregelen zijn beperkt tot het openbaar gebied. De gemeente heeft, bij vaststelling van het exploitatieplan, nog geen plan vastgesteld voor de inrichting van het openbaar gebied (inrichtingsplan). Het is de bedoeling dat dit bij een herziening wordt opgenomen in het exploitatieplan. Alsdan mogen ontwikkelende partijen bij de inrichting van de openbare ruimte niet van dat plan afwijken. Totdat er een inrichtingsplan is zullen ontwikkelende partijen een uitvoeringsplan moeten opstellen waarin zij zelf de inrichting aangeven en het proces van uitvoering beschrijven. Dit plan wordt door burgemeester en wethouders getoetst aan het handboek Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016 en het Beeldkwaliteitsplan Twello Noord.

Dat is het begin van het proces. Vervolgens moet uit het bestek blijken of de wijze van inrichting en de kwaliteit ervan ook klopt met dit plan. Daarom is een voorafgaande goedkeuring nodig op een in te dienen bestek.

Aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de naleving van wet- en regelgeving omtrent aanbesteding van werken en werkzaamheden ten aanzien van het openbaar gebied, is die wet- en regelgeving van toepassing verklaard. De naleving ervan wordt geborgd door te eisen dat er een aanbestedingsprotocol moet zijn goedgekeurd voordat een ontwikkelende partij overgaat tot aanbesteding en dat het voorgenomen besluit tot gunning moet zijn goedgekeurd.

In de stappen in het hiervoor beschreven proces zijn verbodsbepalingen opgenomen. Er mag niet eerder worden gestart met de uitvoering voordat het betreffende document is goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders en er mag niet worden uitgevoerd in strijd met de goedgekeurde documenten.

Deze bepalingen gelden niet voor de gronden waarvan de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied. Het college van burgemeester en wethouders zou dan steeds zichzelf om toestemming moeten vragen.

Inspectiemogelijkheden zijn nodig om te controleren of inderdaad niet in strijd wordt gehandeld met de regels en de verbodsbepalingen. Tussentijdse inspectiemogelijkheden zijn nodig om te voorkomen dat pas bij eindinspectie een overtreding blijkt die op dat moment niet of moeilijk ongedaan kan worden gemaakt.

5.5 FASERINGSREGELS EN KOPPELINGSREGELS

Algemeen

Er is een aantal overwegingen om koppelings- en faseringsregels te hanteren. Daartoe wordt een indeling in deelgebieden gehanteerd. De namen in het faseringsschema geven aan dat deelgebieden met een NB duiden op het plandeel Nieuw Basselt en deelgebieden met een F duiden op het plandeel Fliertlanden.

Binnen de gemeente is er, vanuit volkshuisvestelijke overwegingen, behoefte aan de spoedige beschikbaarheid van meer woningen. Tegelijkertijd is er een belang bij spreiding van de beschikbaarheid van nieuwe woningen. Het plan gaat uit van de ontwikkeling van het gebied met 289 woningen. In de planning zoals die vertaald is in het faseringsschema wordt voorzien in vergunningverlening voor de woningen in de jaren 2023 tot en met 2028. Dat betekent dat woningen gedurende zes jaren beschikbaar komen. Dit komt neer op gemiddeld bijna 50 woningen per jaar. De gemeente streeft, in het totaal van beschikbare planvoorraad, naar 70 woningen per jaar. Dat is gemiddeld circa 20 woningen per jaar in andere plannen. Geredeneerd vanuit de marktomstandigheden van 2021 zou het mogelijk zijn meer woningen per jaar op de woningmarkt af te zetten. Gevolg zou dan echter zijn dat de woningen in een paar jaren worden aangeboden en dat het aanbod vervolgens stil valt omdat er te weinig overige planvoorraad is. Daardoor zouden woningzoekenden de eerste jaren ruimer aan bod komen, maar zouden degenen die in latere jaren een woning zoeken weinig aanbod hebben. De gemeente wil dat effect vermijden. De gemeente wenst daarom, met andere woorden, in de planning van de fasering, globaal gezien continuïteit te bieden met het aanbod. Binnen dat streven is er ruimte voor differentiatie in de hoeveelheid aan te bieden woningen per jaar. Dat betekent dat een fasering nodig is waardoor de koopwoningen in een beheerst tempo op de markt worden gebracht met differentiatie naar woningtypen en hoeveelheden in doelgroepen. Daarvoor is gemeentelijke regie nodig.

Voor het onderscheiden van doelgroepen wordt verwezen naar de Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025, raadpleegbaar op:

https://www.vorst.nl/fileadmin/user_upload/Bestuur_organisatie/Beleid_en_regelgeving/1._Bouwend_Voorst/Woonvisie_Aantrekkelijk_Voorst_2025.pdf

In deze woonvisie is op blz. 10 het volgende aangegeven "We zien het bedienen van de woonvraag van deze terugkerende huishoudens als onze primaire rol op de regionale woningmarkt."

De termijnen in de faseringstabel geven de planning aan waarin de gemeente de ontwikkeling wil laten plaatsvinden. Voortgang is, zoals gezegd, nodig vanwege de behoefte aan spoedige beschikbaarheid van meer woningen. De planning is daarmee een vertaling van de gewenste voortgang van die beschikbaarstelling. De gemeente wil sturing geven aan die voortgang. Een eventueel beroep op zelfrealisatie van private eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied zal daarom op deze planning worden getoetst.

Volgorde van ontwikkelen en vergunningverlening

Doel is te starten met het plandeel Nieuw Basselt en als dat voldoende ontwikkeld is, te vervolgen met het plandeel Fliertlanden. Zo wordt voorkomen dat niet in beide plandelen tegelijk wordt ontwikkeld en er teveel aanbod ontstaat in een klein aantal jaren aan het begin van de ontwikkeling. Binnen het plandeel Nieuw Basselt is het doel te starten met NB3, aangezien in dit deelgebied meteen een substantieel aandeel koopwoningen kan worden gerealiseerd in rijwoningen in het koopsegment en vrijstaande en twee-onder-een-kap-gezinswoningen. Dat is mogelijk door de relatief grote omvang van dit deelgebied. Daar komt bij dat het één aaneengesloten eigendom betreft zodat er geen tijd verloren gaat met het aangaan van overeenkomsten om afspraken te maken over versnipperd eigendom. Om te voorkomen dat er interne concurrentie optreedt

dienen andere deelgebieden daarna te volgen. Deelgebied F7 vormt gelet op de solitaire ligging, het lage aantal woningen en gelet op het type (een vrije sector kavel en een kavel voor collectief particulier opdrachtgeverschap), geen risico voor een te groot aanbod op enig moment binnen de ontwikkeling van het plangebied. Dit deelgebied kan daarom tegelijk met NB3 worden ontwikkeld.

Deelgebied NB1 is dan vrij snel na NB3 aan de beurt zodat hier dan ook kan worden voorzien in (met name) sociale huurwoningen en bereikbare koopwoningen. Daar is behoefte aan voor zogenoemde kleine huishoudens (zie blz. 14 van genoemde woonvisie). Deelgebied NB2 volgt qua vergunningverlening na deelgebied NB3 en NB1, maar het bouwrijp maken is eerder gepland, namelijk samen met NB3. Gezien vanuit de Kruisvoorderweg aan de noordzijde van NB1 wordt een (bouw)weg aangelegd door NB2 en in NB3 om NB3 te kunnen ontsluiten zodat dan de rest van NB3 bouwrijp gemaakt kan worden. Gelet op de geringe omvang van NB2 kan dat deelgebied dan meegenomen worden in het proces van bouwrijp maken. Het verlenen van vergunningen wacht dan totdat voldoende woningen in NB3 zijn opgeleverd zodat bouwverkeer door het later op te leveren NB2 beperkt wordt.

Vervolgens is het plandeel Fliertlanden aan de beurt. F4 kan op relatief makkelijke wijze direct worden ontsloten op de Holthuiserstraat en via de Holthuiserstraat ook op de Rijksstraatweg. De ontsluitingsstructuur voor F5 en F6 is ingewikkelder en vergt meer ingrepen en investeringen. In F4 kan om deze reden gemakkelijk voortgang worden gemaakt qua bouwrijp maken, vergunningverlening en bouw. Tijdens het proces van bouwrijp maken, vergunningverlening en bouw van F4 kan dan in F6 en F5 worden gezorgd voor de ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg door F6 en F5, eerst als bouwweg (met riolering) met brug over de Fliert. Deze werkzaamheden worden verricht vooruitlopend op het bouwrijp maken van deelgebied F6. Het betreft de (bouw)weg die op de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden is aangegeven vanaf de rotonde in zuidoostelijke richting naar de Fliert en de brug die op die kaart is aangegeven. De aanleg van deze bouwweg (met riolering) kan worden geborgd tot en met de aanleg van een brug voor autoverkeer over de Fliert, omdat de gronden eigendom van de gemeente zijn en de gemeente overeenstemming kan bereiken met de eigenaar van de Fliert. De gemeente is gericht op verwerving van de gronden van private eigenaren in F5. De gemeente wenst namelijk de (bouw)wegen door F5 zelf aan te kunnen leggen om de integraliteit van de infrastructuraanleg te kunnen borgen. Nadat de (bouw)wegen zijn aangelegd kunnen de gronden in F5 verder bouwrijp worden gemaakt en kunnen vergunningen voor het bouwen worden verleend. Vervolgens is dan de verdere ontwikkeling van F6 aan de beurt. Ook hier geldt dat de planning van het faseringsschema er vanuit gaat dat het verlenen van vergunningen in F6 dan wacht totdat voldoende woningen in F5 zijn opgeleverd zodat bouwverkeer door het later op te leveren F6 beperkt wordt.

Voor de ontwikkeling van fase 8, de zone rond de Fliert, gelden geen beperkingen. Hier worden geen woningen voorzien.

5.6 SOCIALE HUURWONINGEN

Ad 6.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 11.2.a sub 9 en artikel 14.2.a sub 5 van het bestemmingsplan worden in dit exploitatieplan gronden aangewezen voor bebouwing met sociale huurwoningen. Aangezien deze artikelen geen plicht bevatten om van alle mogelijkheden tot woningbouw in het gebied of een deelgebied voor 100% ervan te realiseren in de vorm van sociale huurwoningen, is het van belang helderheid te geven welke gronden voor deze categorie bedoeld zijn. Daarom is in dit exploitatieplan de situering van de betreffende gronden aangewezen. De betekenis hiervan is dat als voor de aangewezen gronden voor een andere categorie een vergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, deze vergunning wordt geweigerd. De

bedoelde situeringen zijn aangegeven op de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden.

Ad Artikel 6.2 Verbod doelgroepdoorkruising

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor sociale huurwoningen is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om – via verkoop – de woningen buiten de huursfeer te brengen en een verbod om buiten de doelgroep te verhuren. Die doelgroep is omschreven in de gemeentelijke ‘Verordening sociale koop- en huurwoningen’. Dit verbod geldt gedurende tenminste tien jaar, zijnde de termijn die genoemde verordening daarvoor heeft bepaald.

5.7 VERBODSBEPALINGEN

Ad Artikel 7 lid 1 Verbod aanleg autowegen van Parallelweg naar deelgebied F5

Ten aanzien van artikel 6 lid 1 wordt opgemerkt dat het zuidelijk deel van deelgebied F5 grenst aan de openbare Parallelweg. Het is echter niet gewenst dat F5 wordt ontsloten op de Parallelweg, althans niet voor gemotoriseerd verkeer, aangezien deze weg gezien de breedte en inrichting met halfverharding hier niet geschikt voor is. De infrastructuur voorziet in ontsluiting via F6 richting de Rijksstraatweg. Die weg kan het nieuwe aandeel gemotoriseerd verkeer opvangen en ontsluiten op de rotonde (N344/N792). Om te voorkomen dat grondeigenaren er voor zouden kiezen te ontsluiten op de Parallelweg is hiervoor een verbod opgenomen. De infrastructuur voorziet wel in ontsluitingen voor langzaam verkeer naar de Parallelweg.

Ad Artikel 7.2 Overige verbodsbepalingen

Ten aanzien van artikel 6 lid 2 wordt opgemerkt dat het handelen in strijd met de voorgaande Regels is verboden. Overtreding van één van deze Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE BIJLAGEN VAN DEEL A EN DEEL B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Kaart eigendommen Nieuw Basselt en Kaart eigendommen Fliertlanden, bijlage 6a respectievelijk 6b*

Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Deze nummers corresponderen met de namen zoals genoemd in hoofdstuk 5 van deel A.

2. *Kaart te verwerven gronden Nieuw Basselt en Kaart te verwerven gronden Fliertlanden, bijlage 7a respectievelijk 7b*

Op deze kaarten is aangegeven welke gronden de gemeente wil verwerven.

3. *Kaart bestaande situatie Nieuw Basselt en Kaart bestaande situatie Fliertlanden, bijlage 8a respectievelijk 8b*

Het betreft luchtfoto's waarop zichtbaar is hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

4. *Kaart uitgeefbare delen Nieuw Basselt en Kaart uitgeefbare delen Fliertlanden, bijlage 9a respectievelijk 9b*

Op deze kaarten is aangegeven wat de grens is tussen de uitgeefbare delen en de openbare ruimte.

5. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 10*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

6. *Kostenraming, bijlage 11*

Deze bijlage biedt onder meer een overzicht van de ramingen van het bouwrijp maken respectievelijk het woonrijp maken van beide plandelen.

7. *Invulling plankostenscan, bijlage 12*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

8. Planschaderisico-analyse, bijlage 13

Deze bijlage bevat een rapportage van de analyse van het risico om tegemoetkomingen in planschade te bieden.

9. Taxatie uitgifteprijs, bijlage 14

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de Stec-groep.

10. Raming kosten geluidsscherm, bijlage 15

Deze bijlage bevat de raming van de kosten van het geluidsscherm.

Toelichting bijlagen deel B

1. Kaart exploitatieplangebied plandeel Nieuw Basselt en Kaart exploitatieplangebied plandeel Fliertlanden, bijlage 1a respectievelijk 1b

Deze kaarten geven samen de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

2. Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden, bijlage 2a respectievelijk 2b

Op deze kaarten zijn de kavels met hun onderlinge grenzen aangegeven. Deze kaarten zijn bindend; vergunningen voor het bouwen worden niet verleend als ze worden aangevraagd voor kavels die groter zijn dan zoals op deze kaarten zijn aangegeven met hun nummers.. Op deze kaarten is ook de inrichting van de openbare ruimte aangegeven, zoals groen, water en infrastructuur. Voor zover deze inrichting is aangegeven zijn deze kaarten bindend.

3. Faseringskaart Nieuw Basselt en Faseringskaart Fliertlanden, bijlage 3a respectievelijk 3b

Op deze kaart zijn de deelgebieden binnen de plandelen nieuw Basselt en Fliertlanden aangegeven. Deze kaart is bindend vanwege de faseringsregel in dit exploitatieplan.

4. Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016, bijlage 4

In dit handboek zijn allerlei – voornamelijk technische – eisen opgenomen die de gemeente hanteert voor de aanleg van openbare voorzieningen.

5. *Overzicht met bruto-exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 5*

De exploitatiebijdragen zijn in de exploitatieopzet weergegeven per kavel. De bijlage maakt duidelijk welke (bruto-)exploitatiebijdrage voor welke kavel in rekening wordt gebracht bij verlening van een vergunning voor het bouwen op de betreffende kavel. Deze bijlage is bindend.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven op de Kaart exploitatieplangebied Nieuw Basselt en de Kaart exploitatieplangebied Fliertlanden.

2 EXPLOITATIEOPZET

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald op het bedrag zoals opgenomen in het Overzicht met bruto-exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 5, tot stand gekomen door de stappen zoals gezet in de onderstaande tabellen 1 tot en met 13, toegelicht in de paragrafen 4.1 tot en met 4.10.1 van de Toelichting op dit exploitatieplan.

Bruto plangebied	360.056	m ²
Buiten beschouwing / te handhaven	-	m ²
Buiten beschouwing A.		m ²
Buiten beschouwing B.		m ²
Buiten beschouwing C.		m ²
Te handhaven A.		m ²
Te handhaven B.		m ²
Te handhaven C.		m ²
Bruto exploitatiegebied	360.056	m ²
Structuren	-	m ²
Wijkweg		m ²
Vrijliggend fietspad		m ²
Wijkgroen		m ²
Wijkwater		m ²
Elementen in exploitatie	262.426	m ²
Wegen	15.957	m ²
Parkeerverharding	1.312	m ²
Fietspad	2.071	m ²
Voetpad	6.741	m ²
Groen	228.049	m ²
Water	8.296	m ²
Netto exploitatiegebied	97.630	m ²
Woningbouw	97.630	m ²

Tabel 6: Toekomstig ruimtegebruik

Nummer	m2
1	247.553
2	12.691
3	10.579
4	6.762
5	8.035
6	35.409
7	9.219
8	29.809
Totaal	360.057

Tabel 2: Eigendomspositie (kadastrale situatie per 1-7-2021)

Programma (woningbouw)	Aantal
Eengezins sociale huur	46
Eengezins bereikbare koop	25
Eengezins midden koop	38
Eengezins dure koop	15
Meergezins sociale huur	10
Meergezins bereikbare koop	30
Meergezins midden koop	22
Meergezins dure koop	12
Vrije kavels ((C)PO)	91
Totaal	289

Tabel 3: Programma op basis van de Kaarten woningcategorieën en inrichting

Eigenaar	Inbrengwaarde
1	€ 11.325.900
2	€ 566.100
3	€ 475.200
4	€ 304.290
5	€ 361.530
6	€ 1.588.500
7	€ 414.855
8	€ 1.353.600
Totaal	€ 16.389.975

Tabel 7: Inbrengwaarden (per 01-07-2021)

Product / activiteit	Plankosten	V&T
Verwerving	€ 102.269	
Stedenbouw	€ 208.725	
Ruimelijke ordening	€ 158.283	
Civiele en cultuurtechniek		€ 2.693.339
Landmeten / vastgoedinformatie	€ 58.599	
Communicatie	€ -	
Management	€ 683.242	
Planeconomie	€ 301.723	
Totaal	€ 1.512.842	€ 2.693.339
index 2019	3,25%	3,25%
index 2020	3,00%	3,00%
index 2021 (tot 1-7-2021)	1,00%	1,00%
Totaal uit plankostenscan p.p. 1-7-2021	€ 1.624.958	€ 2.892.942
V&T 15% over buitenplanse investeringen	€ -	€ 184.625
Totaal plankosten en V&T p.p. 1-7-2021	€ 1.624.958	€ 3.077.567

Tabel 8: Plankosten

Investeringen	Bedrag
Inbrengwaarde	€ 16.389.975
Onderzoek en milieukosten	€ 382.937
Sloopkosten	€ -
Saneringskosten	€ -
Grondwerk	€ 1.050.895
Bouwrijpmaken	€ 3.159.376
Woonrijpmaken	€ 4.968.713
Civiele constructies en kunstwerken	€ -
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ -
Plankosten	€ 1.624.957
Voorbereiding en toezicht	€ 3.077.567
Planschade	€ 350.000
Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.230.833
Totaal	€ 32.235.254

Tabel 6: Samenvatting kosten

Categorie	Omschrijving	GBO	BVO	Perceel	Grondprijs (ex BTW)
rijwoning	goedkoop	70	90	100	€ 24.200
rijwoning	bereikbaar	135	180	140	€ 38.500
rijwoning	bereikbaar	135	180	180	€ 38.500
rijwoning (hoek)	middelduur	90	115	150	€ 45.800
rijwoning (hoek)	middelduur	168	215	200	€ 71.500
rijwoning (hoek)	middelduur	168	215	380	€ 99.300
benedenwoningen	benedenwoningen	62	74	151	€ 44.500
bovenwoningen	bovenwoningen	62	74	74	€ 42.000
vrijstaand/geschakeld	compact 1 laag met kap	94	120	140	€ 70.800
appartement	bereikbaar	75	99	99	€ 46.600
appartement	middelduur	95	125	125	€ 54.900
appartement	duur	120	158	158	€ 59.600

Tabel 7: Grondprijzen

Programma (woningbouw)	Bedrag
Eengezins sociale huur	€ 703.306
Eengezins bereikbare koop	€ 848.100
Eengezins midden koop	€ 3.176.729
Eengezins dure koop	€ 2.416.421
Meergezins sociale huur	€ 123.967
Meergezins bereikbare koop	€ 1.364.500
Meergezins midden koop	€ 1.207.800
Meergezins dure koop	€ 715.200
Vrije kavels ((C)PO)	€ 19.956.387
Totaal	30.512.410

Tabel 8: Programma en grondopbrengsten

Eigenaar	% openbaar gebied	% uitgeefbaar
1	23%	77%
2	27%	73%
3	36%	64%
4	48%	52%
5	55%	45%
6	35%	65%
7	45%	55%
8	27%	73%

Tabel 9: Grondgebruik per eigenaar

Rentepercentage negatief saldo	1,00%
Rentepercentage positief saldo	1,00%
Rekenrente contante waarde (disconteringsvoet)	1,14%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,50%

Tabel 10: Parameters

Naam deel-gebied	Aanduiding deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen vergunning bouw	Woonrijp maken
NB1.1	Aan de Kruisweg, grondgebonden	2023-2024	2024-2025	2025-2026
NB1.2	Aan de Kruisweg, gestapeld	2024	2025	2026
NB2	De Boerderij	2022	2025	2026
NB3	De Enk	2022	2023 - 2024	2025

F4	Holthuiserstraat	2025	2026	2027
F5	Zuidelijk van de Fliert	2025	2026 - 2027	2027-2028
F6	Bij rotonde Rijksstraatweg	2027	2028	2029
F7	Dernhorstlaan	2022	2023-2024	2024-2025
F8	De Fliert	2025 - 2026	nvt	2028 - 2029

Tabel 11: Faseringstabel

Subtotaal investeringen	€ 32.235.253,66	Subtotaal opbrengsten	€ 30.512.410,12
Kostenstijging	€ 1.411.958,51	Opbrengstenstijging	€ 1.988.546,87
Te realiseren rentekosten	€ 1.176.437,69	Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00
Totaal investeringen	€ 34.823.649,85	Totaal opbrengsten	€ 32.500.957,00
Eindwaarde	-€ 2.322.692,86	31-12-2029	Boekwaarde kosten € 16.469.857,00
Contante waarde	-€ 2.096.742,80	1-7-2021	Boekwaarde opbr. € 0,00
Nominale waarde	-€ 1.722.843,53		Boekwaarde saldo -€ 16.469.857,00

Tabel 12: Financieel resumé

Macro aftopping	NCW per 1-7-2021
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 16.389.975,00
Totaal andere kosten	€ 16.162.121,74
Bruto te verhalen kosten	€ 32.552.096,74
Totaal van overige opbrengsten	€ 0,00
Netto te verhalen kosten	€ 32.552.096,74
Totale opbrengsten uitgiften	€ 30.455.353,94
Maximaal te verhalen kosten	€ 30.455.353,94

Tabel 13: Maximaal te verhalen kosten

Eigenaar	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage
1	1.538,60	€ 12.451,66	€ 19.158.153
2	48,51	€ 12.451,66	€ 604.023
3	99,78	€ 12.451,66	€ 1.242.483
4	102,11	€ 12.451,66	€ 1.271.377
5	138,35	€ 12.451,66	€ 1.722.695
6	330,77	€ 12.451,66	€ 4.118.686
7	81,35	€ 12.451,66	€ 1.012.968
8	106,41	€ 12.451,66	€ 1.324.969
Totaal	2.445,89	€ 12.451,66	€ 30.455.354

Tabel 14: Exploitatiebijdrage per eigenaar

Op de bruto-exploitatiebijdrage, zoals vermeld in het Overzicht met bruto-exploitatiebijdragen per kavel, worden twee posten in mindering gebracht:

1. De inbrengwaarde voor de gronden van de betreffende kavel(s) waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
2. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor de kosten ad 2 geldt dat de werkelijke kosten in mindering worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan geraamd in het exploitatieplan. De kostenopgave dient door aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten, zoals facturen. Deze worden door de gemeente gecontroleerd op juistheid.

Met het in mindering brengen van deze twee aftrekposten op de bruto-exploitatiebijdrage wordt de netto-exploitatiebijdrage bepaald en opgenomen in het betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning.

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Nieuw Basselt en Fliertlanden, Twello”.

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

Eigenaar: Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Kaart exploitatieplangebied Nieuw Basselt en de Kaart exploitatieplangebied Fliertlanden, bijlage 1a respectievelijk 1b van dit exploitatieplan.

Faseringskaart Nieuw Basselt en Faseringskaart Fliertlandent: Kaart waarop de fasering van de plandelen Nieuw Basselt respectievelijk Fliertlanden is aangegeven, zoals weergegeven in bijlage 3a respectievelijk 3b van dit exploitatieplan.

Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden: Kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven door vastlegging van de verkaveling en van de inrichting van de openbare ruimte en waarin is aangegeven op welke kavels met welke woningtypen is

gerekend in de berekening van de exploitatie-bijdragen, één en ander zoals weergegeven in bijlage 2a en 2b van dit exploitatieplan.

Kostenraming: Het overzicht met onder meer ramingen enerzijds van het bouwrijp maken en anderzijds van het woonrijp maken welke raming als bijlage 11 deel uitmaakt van de toelichting van het exploitatieplan.

Inrichting openbaar gebied: Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

Overzicht exploitatie-bijdragen per kavel: overzicht waarin per kavel, zoals aangeduid op de Kaart *woningcategorieën* en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart *woningcategorieën* en inrichting Fliertlanden, is aangegeven welke exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen op de betreffende kavel, welk overzicht als bijlage 5 deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als openbare voorziening, welke globaal zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de Toelichting van dit exploitatieplan. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Openbare voorziening: voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Bro waaronder wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeren, speelplaatsen, water en groen (zoals groenvoorzieningen, bos en rietland).

Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale huur.

Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016: Handboek waarin eisen en specificaties zijn opgenomen voor de inrichting van het openbaar gebied, welk handboek als bijlage 4 deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied: De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

2.1 Voorgenomen grondgebruik ten aanzien van het openbaar gebied

De gronden die op de Kaart *woningcategorieën* en inrichting Nieuw Basselt en Kaart *woningcategorieën* en inrichting Fliertlanden zijn aangeduid met kavels voor *woningcategorieën* mogen alleen worden gebruikt als uitgeefbaar gebied. De gronden die niet zijn aangeduid als kavels voor *woningcategorieën* mogen alleen worden ingericht als openbaar gebied. Deze gronden mogen alleen worden ingericht voor de functies zoals deze zijn aangegeven op de Kaart *woningcategorieën* en inrichting Nieuw Basselt en Kaart *woningcategorieën* en inrichting Fliertlanden.

2.2 Voorgenomen grondgebruik ten aanzien van de verkaveling van uitgeefbaar gebied

Vergunningen voor het bouwen worden geweigerd wanneer aanvragen voor gebouwen niet passen binnen de kavelgrenzen van de kavels zoals aangegeven op de Kaart *woningcategorieën* en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart *woningcategorieën* en inrichting Fliertlanden.

ARTIKEL 3 EISEN AAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN REGELS OVER HET UITVOEREN ERVAN

3.1 Eisen aan de inrichting van het openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied, zoals de diverse functies daarvan zijn aangegeven op de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden, moet voldoen aan de bepalingen van het handboek Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016 en het Beeldkwaliteitsplan Twello Noord.

ARTIKEL 4 PROCEDURES OVER HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

4.1 Goedkeuring uitvoeringsplan

1. De inrichting van het openbaar gebied en het proces voor de aanpak van die inrichting tot en met de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente dient te worden beschreven in een uitvoeringsplan. Dit plan dient te voldoen aan het handboek Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016 en het Beeldkwaliteitsplan Twello Noord.
2. Het is verboden te starten met de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1.
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in lid 1.
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

4.2 Goedkeuring bestek

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 4.1 bedoelde plan.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

4.3 Aanbesteding

1. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied zijn de Aanbestedingswet 2021 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing.
2. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied dient een aanbestedingsprotocol te worden opgesteld dat voldoet aan de in lid 1 bedoelde regelgeving rond aanbesteding.
3. De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het aanbestedingsprotocol.
4. De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag en met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied.

4.4 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

1. Met het oog op de naleving van de regels van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.
2. In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het Handboek Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016.
3. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

ARTIKEL 5 FASERINGEN EN KOPPELINGEN

5.1 Fasering in deelgebieden van de plandelen Nieuw Basselt en Fliertlanden

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied geldt de indeling in deelgebieden, zoals aangegeven op de Faseringskaart Nieuw Basselt en de Faseringskaart Fliertlanden.

5.2 Fasering in tijd

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden geldt de fasering in tijd volgens onderstaand faseringsschema. De namen van de deelgebieden NB en F staan voor deelgebieden binnen plandeel Nieuw Basselt respectievelijk plandeel Fliertlanden.

Naam deel-gebied	Aanduiding deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen vergunning bouw	Woonrijp maken
NB1.1	Aan de Kruisweg, grondgebonden	2023-2024	2024-2025	2025-2026
NB1.2	Aan de Kruisweg, gestapeld	2024	2025	2026
NB2	De Boerderij	2022	2025	2026
NB3	De Enk	2022	2023 - 2024	2025
F4	Holthuiserstraat	2025	2026	2027
F5	Zuidelijk van de Fliert	2025	2026 - 2027	2027-2028
F6	Bij rotonde Rijksstraatweg	2027	2028	2029
F7	Dernhorstlaan	2022	2023-2024	2024-2025
F8	De Fliert	nvt	nvt	nvt

5.3 Koppeling volgens de mate van voortgang

5.3.1 Een vergunning voor het bouwen wordt niet eerder verleend dan het beginjaartal dat is aangegeven in het faseringsschema van artikel 5.2 in de kolom 'Verlenen vergunning bouw'.

5.3.2 In deelgebied F5 mag eerst worden gestart met het bouwrijp maken van de gronden als de bouwweg vanuit deelgebied F6 richting deelgebied F5 is aangelegd en de brug voor autoverkeer over de Fliert is aangelegd, één en ander zoals is aangegeven op de Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden.

ARTIKEL 6 SOCIALE WONINGBOUW

6.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 11.2.a sub 9 en artikel 14.2.a sub 5 van het bestemmingsplan geldt dat op de Kaart woningcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en Kaart woningcategorieën en inrichting Fliertlanden weergegeven kavels met de aanduiding Sociale huur zijn aangewezen voor sociale huurwoningen.

Artikel 6.2 Verbod doelgroepdoorkruising

6.2.1 Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tenminste tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale huur.'

6.2.2 Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de in de gemeentelijke 'Verordening sociale koop- en huurwoningen' omschreven doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

6.2.3 Van het in lid 2 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de 'Verordening sociale koop- en huurwoningen' leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 6 van bedoelde verordening.

ARTIKEL 7 VERBODSREGEL

7.1 Het is verboden in deelgebied F5 wegen naar de Parallelweg aan te leggen ter ontsluiting van gemotoriseerd verkeer. Wegen die ontsloten worden op de Parallelweg mogen, ter plaatse van de aansluiting op de Parallelweg een maximale breedte hebben van 2 m1.

7.2 Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2 tot en met 7.1 van de Regels.

1. Kaart exploitatieplangebied Nieuw Basselt en Kaart exploitatieplangebied Fliertlanden, bijlage 1a respectievelijk 1b.
2. Kaart woningbouwcategorieën en inrichting Nieuw Basselt en Kaart woningbouwcategorieën en inrichting Fliertlanden, bijlage 2a respectievelijk 2b.
3. Faseringskaart Nieuw Basselt en Faseringskaart Fliertlanden, bijlage 3a respectievelijk 3b.
4. Handboek Standaard Constructies gemeente Voorst, 2016, bijlage 4.
5. Overzicht exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 5.