

Exploitatieplan Elspeet Noordwest

Gemeente Nunspeet

8 maart 2021

Exploitatieplan Elspeet Noordwest
Gemeente Nunspeet

Opdrachtgever: Gemeente Nunspeet
Project: Exploitatieplan Elspeet Noordwest
Datum: 8 maart 2021
Status: Concept
Opstellers: mr. Kristian van de Laar
 drs. Tom Wesseling
 Simon Bruinink, Msc
 mr. Tessa Hendriks

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1	Doel en aanleiding exploitatieplan	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Exploitatiegebied	4
1.4	Doel van het exploitatieplan	6
1.5	Relatie met planologisch besluit	6
1.6	Eigendomsposities van de gronden	6
1.7	Vaststellingsprocedure exploitatieplan	7
1.8	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	8
2.	Omschrijving van werken en werkzaamheden	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bouwrijp maken	9
2.3	De aanleg van nutsvoorzieningen	9
2.4	Inrichting openbare ruimte	9
3.	Uitgangspunten exploitatieopzet	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Rekenkundige uitgangspunten	11
3.3	Kwantitatieve uitgangspunten	12
4.	Exploitatieopzet	15
4.1	Kosten	15
4.2	Opbrengsten	17
4.3	Resultaat exploitatieopzet	18
4.4	Conclusie uitvoerbaarheid	18
5.	Kostenverhaal	20
5.1	Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18 en 6.19 Wro	20
5.2	Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro	20
6.	Regels en toelichting op de regels	22
6.1	Regels	22
BIJLAGE 1:	Kaart “Exploitatiegebied”	26
BIJLAGE 2:	Kostensoortenlijst van het Bro	27

BIJLAGE 3:	Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet	29
BIJLAGE 4:	Kaart “Ruimtegebruik”	30
BIJLAGE 5:	Kaart “Fasering”	31
BIJLAGE 6:	Taxatierapport Inbrengwaarde	32
BIJLAGE 7:	Raming civiele kosten	33
BIJLAGE 8:	Resultaat Regeling plankosten exploitatieplan	34
BIJLAGE 9:	Exploitatieopzet	35

1. Inleiding

1.1 Doel en aanleiding exploitatieplan

De gemeente Nunspeet is voornemens om de laatste uitbreiding van de woonwijk Elspeet – Noordwest (fase 3) tot ontwikkeling te brengen middels het vaststellen van het bestemmingsplan “Elspeet Noordwest”.

De aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan is dat in het exploitatiegebied gronden zijn gelegen van andere eigenaren dan de gemeente Nunspeet met welke eigenaren de gemeente nog geen zodanige afspraken heeft kunnen vastleggen in een anterieure overeenkomst dat hier mee zowel het kostenverhaal is verzekerd alsmede de door de gemeente gewenste locatie-eisen afdwingbaar zijn. De gemeente en de grondeigenaren zijn wel voornemens om een overeenkomst te sluiten, maar de gemeente acht het daarbij van belang om ter zekerheid en als stok achter de deur tevens een exploitatieplan vast te stellen.

1.2 Leeswijzer

Het exploitatieplan bestaat uit een aantal onderdelen. In het navolgende komen de volgende onderdelen aan de orde:

- In hoofdstuk 1 staan algemene onderdelen, zoals het doel en de aanleiding van het exploitatieplan, de begrenzing van het exploitatiegebied, het doel van het exploitatieplan, de koppeling met het ruimtelijke besluit, de grondposities en de te verwerven gronden en de jaarlijkse herziening en eindafrekening;
- In hoofdstuk 2 komt de omschrijving van werken en werkzaamheden aan de orde;
- In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten van de exploitatieopzet opgenomen, alsmede een toelichting daarop;
- In hoofdstuk 4 volgt de exploitatieopzet en de toelichting daarop;
- In hoofdstuk 5 is de toerekening van de kosten aan de gronden opgenomen, het verhaal van kosten.
- In hoofdstuk 6 zijn de regels (voorschriften) opgenomen;

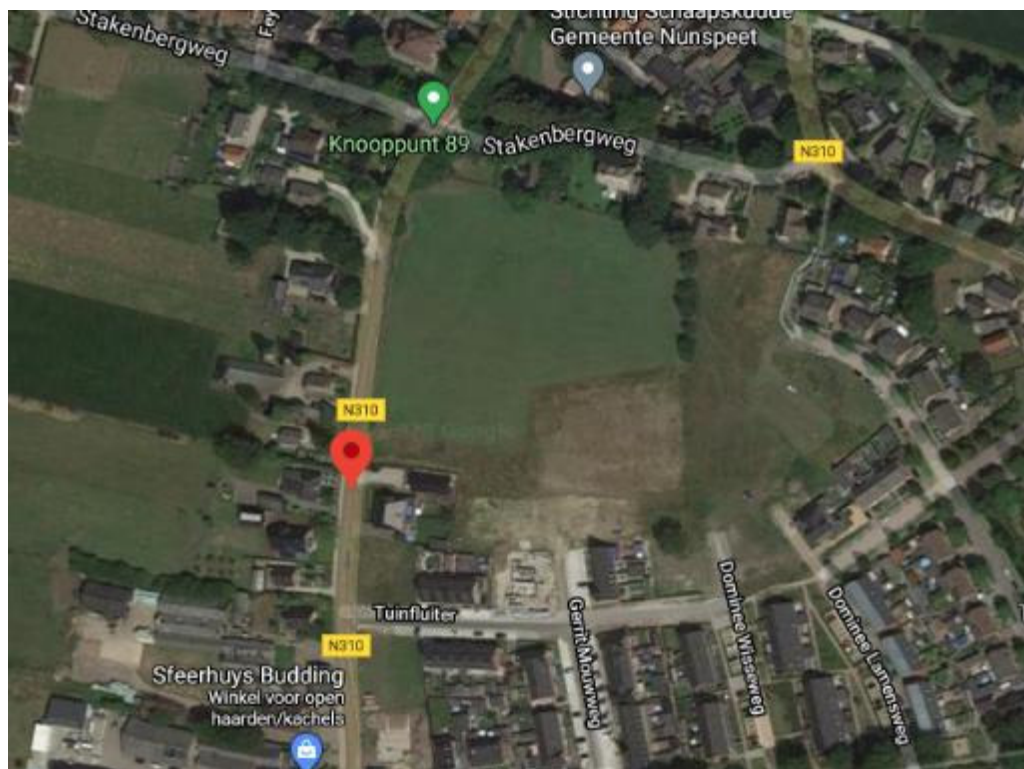
Tot slot is nog een aantal bijlagen opgenomen bij dit exploitatieplan.

1.3 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Elspeet in de gemeente Nunspeet. Het exploitatiegebied wordt grofweg omsloten door:

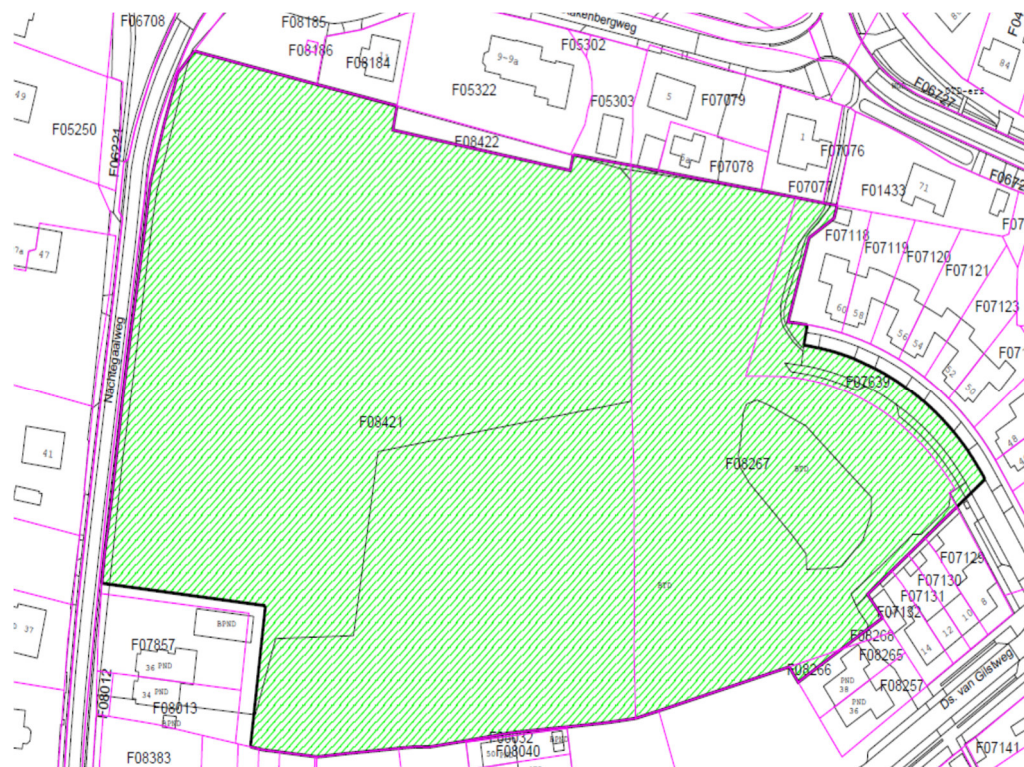
- De Stakenbergweg in het noorden;
- De Wethouder van de Zandeweg in het oosten;
- De Tuinfluiter in het zuiden;
- De Nachtegaalweg in het westen.

Het exploitatiegebied valt binnen het bestemmingsplangebied maar is daaraan niet gelijk. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied. De ligging van het exploitatiegebied is globaal weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging exploitatiegebied (Bron: Google Maps)

De begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen op de onderstaande kaart “Exploitatiegebied”, welke als bijlage 1 is opgenomen.



Figuur 1.2 Exploitatiegebied

1.4 Doel van het exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), meer specifiek artikel 6.12 Wro, is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is opgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

De gemeente heeft voor het opstellen van het bestemmingsplan kosten gemaakt. De gemeente zal tevens kosten moeten gaan maken voor de realisatie van werken/openbare voorzieningen, werkzaamheden en maatregelen.

Het doel van het exploitatieplan “Elspeet Noordwest” is meerledig:

- Ten eerste om de basis te leggen om de kosten, als bedoeld in de artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) te kunnen verhalen op de grondeigenaren binnen het exploitatiegebied. Een overzicht van deze kosten is opgenomen als bijlage 2;
- Ten tweede om een tijdvak te bepalen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden en het bepalen van een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;
- En tot slot het stellen van eisen voor 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, alsmede het stellen van regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden.

Samengevat dient de vaststelling van het exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro) en voor het stellen van locatie-eisen (art. 6.13 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt plaats met inachtneming van de artikelen 6.18 en 6.19 Wro en het onderhavige exploitatieplan. Het daadwerkelijke verhaal van de kosten vindt plaats doordat burgemeester en wethouders een financieel voorschrift verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het voorschrift houdt in dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente is verschuldigd, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is. Het verhaal van kosten kan ook plaats vinden op basis van een posterieure overeenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.5 Relatie met planologisch besluit

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan “Elspeet Noordwest”. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van circa 85 woningen met een diverse typologie aan woningen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het exploitatiegebied valt onder meer te denken aan aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur, groenvoorzieningen en natuur.

1.6 Eigendomsposities van de gronden

In het exploitatiegebied “Elspeet Noordwest” zijn er percelen grond gelegen die niet in eigendom zijn bij de gemeente. Het uitgangspunt van deze ontwikkeling is in principe dat marktpartijen c.q. eigenaren tot zelfrealisatie overgaan, wat betekent dat de gemeente geen gronden hoeft te verwerven. Onderstaand een overzicht van de gronden die zijn gelegen in het exploitatiegebied en welke zijn begrepen in de taxatie van de inbrengwaarden.

Gemeente	Sectie	Nr.	Kadastrale grootte in m ²	Geheel in exploitatiegebied	Oppervlakte exploitatiegebied in m ²	Eigenaar
Nunspeet	F	8421	20.330	Nee	20.305	A. M. De Weerd, M. de Weerd, G. de Weerd
Nunspeet	F	8267	7.412	Ja	7.412	De Bunte Vastgoed B.V.
Nunspeet	F	7639	2.730	Nee	945	Gemeente Nunspeet
Nunspeet	F	8266	33	Ja	33	De Bunte Vastgoed B.V.
Totaal					28.695	

Tabel 1.1 Overzicht kadastrale percelen

Het totale plangebied heeft een gemeten ruimtegebruik van 28.695 m². Ten aanzien van het perceel Nunspeet sectie F nummer 8421 geldt dat de familie De Weerd een overeenkomst tot verkoop heeft gesloten met ASB B.V. waarbij ASB B.V. de gronden gaat herontwikkelen.

1.7 Vaststellingsprocedure exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.14 lid 1 Wro zal het exploitatieplan worden voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de terinzagelegging tevens zal geschieden aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan hebben vanaf DATUM tot en met DATUM ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Na de vaststelling van het exploitatieplan delen burgemeester en wethouders binnen vier weken nadat het exploitatieplan is vastgesteld, de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede dat een exploitatieplan is vastgesteld. Zij doen tevens mededeling van de terinzagelegging en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld en voorts geschiedt de kennisgeving langs elektronische weg. In afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zijn op een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan de artikelen 3:40, 3:42, 3:43, 3:44 en 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan “Elspeet Noordwest” kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn vangt aan de dag nadat het besluit tot vaststelling bekend is gemaakt. Het indienen van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak brengt niet met zich mee dat het besluit tot vaststelling niet in werking treedt. Het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden voor het instellen van beroep als één besluit aangemerkt. Ten aanzien van het exploitatieplan geldt dat als belanghebbende alleen wordt aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot in het besluit opgenomen gronden of de eigenaar van de gronden. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het exploitatieplan.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen waarvoor de verplichting bestaat aan een omgevingsvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

1.8 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Een herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vallen of toevoegen van voorschriften 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 (art. 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. Artikel 6.20 lid 3 Wro 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 voor de activiteit bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

De gemeente heeft voor het bouw- en woonrijp maken van Elspeet Noordwest, specifieke eisen gesteld welke zijn opgenomen in het "Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet". Het Programma van Eisen openbare Gemeente Nunspeet is opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

2.2 Bouwrijp maken

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen gebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: Afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen en egaliseren voor zover nodig;
- Het treffen van watercompenserende maatregelen;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Uitvoeren sanering bodem;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen;
- Aanbrengen van hoofdriolering;
- Aanbrengen fundering toekomstige wegen;
- Aanbrengen van bouwwegen;
- Afwerken bouwpercelen;
- Graven van waterpartijen.

2.3 De aanleg van nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten en eventueel afwijkende voorzieningen voor warmte(voorzieningen).

2.4 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied kunnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden worden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het woonrijp maken van het openbaar gebied):

- Aanleg ontsluitingen;
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en bijbehorende bermen;
- Planten bomen en struiken langs wegen en aanleg van plantsoenen;
- Aanbrengen straatmeubilair;
- Realisatie speelvoorzieningen;
- Aanleg bluswatervoorzieningen;
- Aanbrengen openbare verlichting;
- Aanleggen van kunstwerken;
- Aanleggen van water.

3. Uitgangspunten exploitatieopzet

3.1 Algemeen

Artikel 6.13 Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten. In artikel 6.13 lid 1 onder c Wro wordt aangegeven welke onderdelen in een exploitatieopzet opgenomen dienen te worden. Het gaat om:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van de afdeling Grondexploitatie worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In de exploitatieopzet wordt opgenomen welke kosten de exploitatie van het exploitatiegebied met zich meebrengt, welke opbrengsten er gegenereerd kunnen worden alsmede hoe de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet. Tot slot wordt in de exploitatieopzet aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de uitgeefbare gronden.

De exploitatieopzet vormt hiermee de basis voor kostenverhaal. Het kostenverhaal zelf vindt plaats doordat de gemeente aan een omgevingsvergunning een financieel voorschrift verbindt dan wel via een door de gemeente met een grondeigenaar te sluiten overeenkomst.

In artikel 6.13 lid 4 Wro wordt aangegeven dat het uitgangspunt is dat de gronden in zijn geheel in exploitatie zullen worden gebracht. De fictie daarbij is dat de gemeente daarbij de enige exploitant is. Ofwel in de berekeningen wordt aangenomen dat de gemeente alle gronden in het exploitatiegebied in eigendom verworft, de benodigde kosten maakt ten behoeve van het bouw - en woonrijp maken en tenslotte de bouwrijpe kavels verkoopt.

De kosten en opbrengsten die onderdeel uitmaken van de exploitatieopzet zijn vastgesteld in het Bro. De kosten staan vermeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro, een overzicht daarvan is opgenomen als bijlage 2.

Kosten worden opgenomen in de exploitatieopzet indien aan drie criteria is voldaan. Artikel 6.13 lid 6 Wro geeft aan dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. De drie criteria zijn:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid, en;
- Evenredigheid, ofwel proportionaliteit.

De opbrengsten staan vermeld in artikel 6.2.7 van het Bro. Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden;
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Het saldo tussen kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is bepalend of alle kosten ook verhaald mogen worden. Artikel 6.16 Wro bepaalt namelijk dat niet meer aan kosten mag worden verhaald dan dat er aan opbrengsten kan worden gegenereerd. Indien de opbrengsten lager zijn dan de kosten, dan is het tekort voor rekening van de gemeente.

3.1.1 Toerekening kosten

De toerekening van de kosten vindt plaats op basis van hetgeen in de artikelen 6.18 en 6.19 van de Wro is opgenomen. Uitgangspunt daarbij is een toerekening op basis van de opbrengstpotentie, waarbij de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen.

De netto bijdrage wordt bepaald door van de bruto bijdrage de inbrengwaarde af te trekken. Indien een eigenaar bepaalde kosten uit de exploitatie voor zijn rekening neemt, dan worden deze verrekend met de netto exploitatiebijdrage, mits deze zijn gemaakt voordat de omgevingsvergunning wordt verleend op basis waarvan de exploitatiebijdrage moet worden betaald. Indien de kosten later worden gemaakt dan kan de vergunninghouder een financiële bijdrage vragen aan de gemeente zoals genoemd in artikel 6.22 Wro.

3.1.2 Bovenwijkse voorzieningen

Op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 6 Wro worden de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied profijt heeft en welke toerekenbaar zijn, naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet. Buiten het plangebied dienen er werken en werkzaamheden te worden gerealiseerd waarvan de kosten niet voor de volledige 100% ten laste komen van het exploitatiegebied. Het gaat om de speelvoorzieningen en waterinfiltratie. Bij de toerekening zijn de kosten verdeeld tussen de plangebieden van Elspeet Noordwest en Elspeet Noordwest fase 1 en 2 op basis van het aantal woningen.

3.2 Rekenkundige uitgangspunten

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd zodat op een juiste manier rekening wordt gehouden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijging. De daartoe gehanteerde parameters worden onderstaand behandeld, waarna wordt stilgestaan bij de fasering van de kosten en opbrengsten. Dit leidt uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2020.

In de exploitatieberekening zijn de volgende parameters gehanteerd:

a. Prijspeildatum	1 januari 2020
b. Startdatum exploitatie	1 januari 2020
c. Einddatum exploitatie	31 december 2025
d. Datum netto contante waarde	1 januari 2020
e. Rente	1%
f. Disconteringsvoet	2%
g. Indexering kosten	3% voor de eerste 2 jaar en 2% voor jaar 3 en verder
h. Indexering opbrengsten	0% voor de eerste 2 jaar en 2% voor jaar 3 en verder

Toelichting

De index van de kosten alsmede de index van de opbrengsten zijn opgenomen in het MPG 2020 welke door de gemeenteraad van Nunspeet is vastgesteld. De rente betreft de omslagrente die de gemeente hanteert in exploitatieplannen. In dit exploitatieplan wordt rekening gehouden met een discontering welke gelijk is aan de rente.

Alle genoemde bedragen in het exploitatieplan zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Alle parameters worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeente Nunspeet.

3.3 Kwantitatieve uitgangspunten

3.3.1 Ruimtegebruik

De begrenzing van het exploitatiegebied is omschreven in hoofdstuk 1. Ten behoeve van het kunnen bepalen van de kosten die samenhangen met het transformeren van het gebied naar de beoogde woningbouwlocatie is het noodzakelijk in beeld te brengen wat het voorgenomen ruimtegebruik van de ontwikkeling is. Het voorgenomen ruimtegebruik is opgenomen als bijlage 4, kaart ruimtegebruik. Dit model vormt de onderlegger voor het opstellen van de exploitatieopzet.

Het ruimtegebruik is voorts opgenomen in onderstaande tabel.

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Uitgeefbaar	18.734 m ²	65,2%
Niet Uitgeefbaar	9.961 m ²	34,7%
Totaal	28.695 m²	100%

Tabel 3.1 Ruimtegebruik totaal

3.3.2 Eigendomssituatie

Onderstaande tabel presenteert de oppervlakten per eigenaar. Tevens is in onderstaande tabel gepresenteerd hoe het toekomstig ruimtegebruik per eigenaar is. Dit is gebaseerd op de kaart met de toekomstige situatie als opgenomen in bijlage 4.

	De Weerd CS	De Bunte Vastgoed B.V.	Gemeente Nunspeet
Uitgeefbaar	13.437 m ²	5.192 m ²	105 m ²
Niet Uitgeefbaar	6.868 m ²	2.253 m ²	840 m ²
Totaal	20.305 m²	7.445 m²	945 m²

Tabel 3.2 Ruimtegebruik per eigenaar

3.3.3 Programma

Op onderstaande figuur is het voorgenomen programma opgenomen.



Figuur 3.1 Programma Elspeat Noordwest

Indien het bovenbedoelde programma in aantal wordt weergegeven dan ontstaat het volgende beeld.

Programma	Oppervlakte in m ²	Percentage
Appartementen	1.715 m ²	9,15%
Hoekwoning	3.768 m ²	20,11%
Rijwoning, vrije sector	1.382 m ²	7,38%
Rijwoning, sociale huur	1.526 m ²	8,15%
Rijwoning, sociale koop	757 m ²	4,04%
Twee onder een kap woning	9.083 m ²	48,48%
Vrijstaande woning	503 m ²	2,68%
Totaal	18.734 m²	100%

Tabel 3.3 Programma

In onderstaande tabel is het bovenstaande programma vertaald naar de deelgebieden en verdeeld per m².

Programma	Deelgebied 1
Appartementen	
Hoekwoning	
Rijwoning, vrije sector	
Rijwoning, sociale huur	
Rijwoning, sociale koop	
Twee onder een kap woning	
Vrijstaande woning	
Totaal	

Tabel 3.4 Programma in m² per deelgebied

Vervolgens is het programma in onderstaande tabel verdeeld over de verschillende eigenaren.

Programma	De Weerd CS	De Bunte Vastgoed B.V.	Gemeente	Totaal
Appartementen	1.715 m ²			1.715 m ²
Hoekwoning	2.415 m ²	1.353 m ²		3.768 m ²
Rijwoning, vrije sector	1.382 m ²			1.382 m ²
Rijwoning, sociaal huur	871 m ²	655 m ²		1.526 m ²
Rijwoning, sociaal koop	757 m ²			757 m ²
Twee onder een kapwoning	5.794 m ²	3.184 m ²	105 m ²	9.083 m ²
Vrijstaande woning	503 m ²			503 m ²

Tabel 3.5 Programma in m² per eigenaar

3.3.4 Fasering

Naar verwachting wordt het woningprogramma gerealiseerd in een periode van 3 jaar. In de tijd geeft dat het volgende beeld.

Uitgifte	2022	2023	2024	Totaal
Aantal	41	32	12	85
Percentage	48,2%	37,6%	14,1%	100%

Tabel 3.6 Fasering en aantal woningen per jaar

Voor de totale ontwikkeling van de locatie inclusief voorbereiding en afronden woonrijp maken is daarmee zo'n 5 jaar nodig. Voor de fasering van de kosten en opbrengsten gelden onderstaande aannamen:

- Het gebied wordt in één keer bouwrijp gemaakt;
- De grondopbrengsten zijn gefaseerd in de periode van 2022 tot 2025;
- De ontwikkeling wordt in deelgebieden gerealiseerd. Hierbij is aangesloten op de deelgebieden zoals die in bijlage 5 op de kaart fasering zijn opgenomen;
- Bij de fasering is ervoor gekozen om het exploitatiegebied in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing te ontwikkelen. Er zal gestart worden vanuit de Nachtegaalweg naar de Tuinfluiter en vervolgens naar de Wethouder van Zandeweg om boven te eindigen bij de stakenbergweg. Bij de fasering is ervoor gekozen om de appartementen als laatste te ontwikkelen. In tabel 3.6 is een weergave gegeven van welk gebied in welke periode gerealiseerd wordt. In de regels is een fasering opgenomen waarin tevens is weergegeven in welke periode de gronden bouwrijp worden gemaakt maken, de omgevingsvergunningen te verlenen en de gronden woonrijp te maken.

4. Exploitatieopzet

4.1 Kosten

De kostensoorten welke kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet zijn vastgelegd in de artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro. Onderstaand wordt nader toegelicht welke van deze kostensoorten daadwerkelijk in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

Uitgangspunt bij de kostensoorten is dat deze alleen profijt hebben voor het exploitatiegebied " Elspeet Noordwest", ze worden alleen ten behoeve van dit exploitatiegebied gemaakt en om die reden is het 100% toerekenen van de kosten proportioneel. Indien en voor zover dit voor een kostensoort anders is, dan wordt daar bij kostensoort op ingegaan en wordt aangegeven hoe de PTP-criteria zijn toegepast.

4.1.1 Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro)

De opgenomen inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie uitgevoerd door Kendes Rentmeesters B.V. te Zwolle d.d. december 2020 (Taxatierapport Inbrengwaarde Elspeet Noordwest te Nunspeet). Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 6.

De prijspeildatum van het taxatierapport is 23 oktober 2020. De door de taxateur bepaalde waarde per december 2020 wordt tevens geacht de waarde per 1 januari 2020 te vertegenwoordigen.

De inbrengwaarden zijn getaxeerd op basis van de verkeerswaarde ervan uitgaande dat niet onteigend wordt conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro. De inbrengwaarden zijn in de exploitatieopzet opgenomen op startdatum. De taxateur heeft de inbrengwaarde van de gronden bepaald op een bedrag van € 85,- per m², met uitzondering van de waardering van de bestaande openbare ruimte die openbare ruimte blijft, welke wordt gewaardeerd op € 1,-.

In onderstaande tabel zijn de inbrengwaarden per eigenaar opgenomen.

Eigenaar	Inbrengwaarde
De Bunte Vastgoed Oost B.V.	€ 632.825
Familie De Weerd	€ 1.725.925
Gemeente Nunspeet	€ 40.376
Totaal	€ 2.399.126

Tabel 4.1 Inbrengwaarden per eigenaar

4.1.2 Inbrengwaarden sloopkosten en vrijmaken van rechten (art. 6.2.3 onder c en d Bro)

Tot de inbrengwaarde rekent het Bro naast de waarde van de grond en de opstallen ook het eventuele vrijmaken van rechten die nog rusten op de betreffende gronden en de sloopkosten die noodzakelijk zijn om de nieuwe bestemming mogelijk te maken. In dit plan worden geen sloopkosten gemaakt.

4.1.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro)

Onderzoekskosten moeten in de exploitatieopzet worden opgenomen. De onderzoekskosten zijn momenteel geraamd op € 50.000,-.

4.1.4 Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro)

Voor het exploitatiegebied is een verkennend bodemonderzoek verricht door bureau Econsultancy, laatstelijk op 22 augustus 2019. Uit dit onderzoek kan worden gehaald, dat:

“- er geen specifieke maatregelen getroffen dienen te worden ten aanzien van asbest en dat er met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging.”

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een goede ruimtelijke ordening die met het bestemmingsplan is gegeven. Een en ander brengt met zich mee dat er derhalve geen kosten voor bodemsanering zijn voorzien en derhalve ook niet zijn meegenomen in de exploitatieopzet.

4.1.5 Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro)

De kosten voor het bouw en woonrijp maken zijn geraamd door de gemeente. In totaal komt dat neer op de onderstaande kosten.

Civieltechnische kosten	Bedrag
Bouwrijp maken	€ 430.085
Woonrijp maken	€ 428.228
Totaal	€ 858.313

Tabel 4.2 Overzicht civieltechnische kosten

Een raming van de kosten van het bouw- en woonrijp maken is opgenomen in bijlage 7.

4.1.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 onder e Bro)

Voor de ontwikkeling van een exploitatiegebied zijn geen voorzieningen of maatregelen nodig die buiten het exploitatiegebied liggen.

4.1.7 Plankosten (art. 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

De plankosten zijn berekend aan de hand van de Regeling plankosten exploitatieplan, welke regeling op 1 april 2017 in werking is getreden.

Conform de toelichting op die Regeling is de bijbehorende vragenlijst ingevuld. Het resultaat daarvan is eerst conform het CPI van prijspeil 1-1-2018 naar 1-1-2020 geïndexeerd, en in onderstaande tabel opgenomen.

Onderdeel	Resultaat
Verwerving	€ 5.034
Stedenbouw	€ 25.713
Ruimtelijke ordening	€ 53.996
Civil en cultuur techniek	€ 249.396
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 5.806
Communicatie	€ 0
Management	€ 67.691
Planeconomie	€ 29.893
Totaal	€ 437.529

Tabel 4.3 Plankosten o.b.v. de Regeling plankosten exploitatieplan

Het bedrag van € 437.529,- dient geïndexeerd te worden naar prijspeildatum 1 januari 2020. De index bedraagt 4,39% zodat en bedrag van € 456.737,- is opgenomen in de exploitatieopzet. Het resultaat van de Plankostenscan is opgenomen als bijlage 8.

4.1.8 Tijdelijk beheer

De kosten van tijdelijk beheer worden geraamd op € 10.000,-.

4.1.9 Bovenwijkse voorzieningen

In de raming zijn ook een tweetal kostenposten opgenomen die zijn gerealiseerd in de 2^e fase van Elspeet Noordwest, voorzieningen waarvan fase 3 profijt heeft. Deze kosten zijn omgeslagen naar rato van het profijt.

Het gaat om de kosten van speelvoorzieningen en waterinfiltratie. In totaal komt ten laste van het exploitatiegebied van Elspeet Noordwest een bedrag van 57.290,-.

4.1.10 Overige kostensoorten

Naast bovengenoemde kosten zijn er geen andere kostensoorten die voor verhaal in aanmerking kunnen komen.

4.1.10.1 Rente

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder n Bro komen voor verhaal in aanmerking rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Gelet op het feit dat de exploitatie van de gronden nog geen aanvang heeft genomen, zijn er thans nog geen rentekosten.

4.1.11 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage van de kosten dat reeds gerealiseerd is, bedraagt 59,5 % van de totale kosten. Het gaat dan om de inbrengwaarde, onderzoekskosten, tijdelijk beheer (50%) en plankosten.

4.1.12 Samenvatting kosten

Onderstaande tabel presenteert een samenvatting van de kosten als opgenomen in het exploitatieplan.

Kostensoort	Bedrag
Inbrengwaarde	€ 2.399.126
Onderzoek en milieukosten	€ 50.000
Bouwrijp maken	€ 430.085
Woonrijp maken	€ 428.228
Tijdelijk beheer	€ 10.000
Plankosten	€ 456.737
Planschade	€ 50.000
Bovenwijkse voorzieningen	€ 57.290
Totaal	€ 3.881.466

Tabel 4.4 Overzicht kosten

4.2 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.

4.2.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro)

De uitgifte van gronden in het exploitatiegebied zijn aan te merken als opbrengsten van de exploitatie. De gemeente heeft haar grondprijsbeleid neergelegd in een Nota grondprijzen. De laatste versie daarvan is de Uitvoeringsnota Grondprijsbeleid 2018-2019. De grondprijzen per categorie zijn benoemd in de Grondprijzenmatrix, welke bijlage 1 is van de Uitvoeringsnota. De woningen zijn onderverdeeld per eigenaar. Omdat in enkele gevallen de woningen op beide percelen geprojecteerd staan, is in die gevallen de verhouding op basis van de kavelgrootte bepaald. Dit alles leidt tot onderstaande tabel.

Programma	Aantal	Grondprijs
Appartementen	1.715	
Hoekwoning	3.768	
Rijwoning, vrije sector	1.382	
Rijwoning, sociaal huur	1.526	
Rijwoning, sociaal koop	757	
Twee onder een kap	9.083	
Vrijstaande woning	503	
Totaal		

Tabel 4.5 Overzicht opbrengsten

4.2.2 Subsidies en bijdrage derden

Naast de gronduitgifte zijn ook subsidies en bijdragen van derden aan te merken als opbrengsten van de grondexploitatie. In het kader van de grondexploitatie van Elspeet Noordwest zijn er geen subsidies en opbrengsten van derden.

4.3 Resultaat exploitatieopzet

Onderstaande tabel presenteert, naar aanleiding van de voorgaande paragrafen, het resultaat van de exploitatieopzet. De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 9.

Omschrijving	Bedrag
Kosten	
Kosten nominaal	€ 3.881.466
Kostenstijging	€ 84.665
Rente	€ 34.595
Kosten Totaal	€ 4.000.726
Kosten netto contant	€ 3.719.546
Opbrengsten	
Opbrengsten nominaal	€ 5.228.400
Opbrengstenstijging	€ 34.927
Rente	€ 92.228
Opbrengsten totaal	€ 5.355.555
Opbrengsten netto contant	€ 4.884.615
Resultaat	
Resultaat nominaal	€ 1.346.934
Resultaat eindwaarde (31-12-2025)	€ 1.286.330
Resultaat netto contant (1-1-2020)	€ 1.165.069

Tabel 4.6 Resultaat exploitatieopzet

4.4 Conclusie uitvoerbaarheid

In onderstaande tabel is het resultaat van de exploitatieopzet opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat het saldo van de exploitatieopzet netto contant per 1 januari 2020 positief bedraagt. De kosten bedragen netto contant

€ 3.719.546,- en de opbrengsten bedragen € 4.884.615,-. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dat betekent dat de totale kosten verhaald kunnen worden.

5. Kostenverhaal

De exploitatieopzet kent een eindwaarde en contante waardeberekening. Indien wordt uitgegaan van alleen de nominale kosten en opbrengsten ontstaat een nominaal resultaat van € 1.050.397,00- positief. Rekening houdend met invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente ontstaat een positief saldo van € 950.988,00 op eindwaarde per 31-12-2025. Op netto contante waarde per 1-1-2020 bedraagt het positief resultaat € 844.450,00.

5.1 Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18 en 6.19 Wro

In het voorgaande zijn de kosten en opbrengsten aangegeven. Tevens is aangegeven dat op basis van artikel 6.16 Wro alle kosten voor verhaal in aanmerking komen. De kosten dienen echter toegerekend te worden aan de diverse eigenaren. Deze toerekening vindt plaats conform de systematiek van artikel 6.18 en 6.19 Wro.

Artikel 6.18 Wro bepaalt op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën gelden de verschillende woningtypen. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende uitgiftecategorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat afhankelijk van het type woning uit:

1. de opbrengsten van bouwrijpe grond per m² die bij de uitgiftecategorie horen;
2. de opbrengsten per kavel die bij de uitgiftecategorie horen.

De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is dan gelijk aan de totale raming van de grond- en kavelopbrengsten in de exploitatieopzet. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grond- en kavelopbrengsten per exploitant gedeeld door de totale grondopbrengsten vermenigvuldigd met het totaal aan te verhalen kosten.

In onderstaande tabel wordt per woningcategorie aangegeven wat de bijdrage per woning dan wel per m² oppervlakte is.

Programma	Basiseenheid
Appartementen	
Hoekwoning	
Rijwoning, vrije sector	
Rijwoning, sociaal huur	
Rijwoning, sociaal koop	
Twee onder een kapwoning	
Vrijstaande woning	

Tabel 5.1 Bepaling aantal gewogen eenheden

5.2 Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven.

Uiteindelijk kan op het moment van omgevingsvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten dan bijgedragen moeten worden. Dit is afhankelijk van het feit voor welke gronden op dat moment een vergunningaanvraag wordt ingediend. Doordat rekening moet worden gehouden met de faseringsinvloeden (kosten- en opbrengstenstijging en rentetoerekening) dient een en ander op contante waarde te worden berekend. De exploitatiebijdrage betreft een netto contante waarde, prijspeil 1-1-2020. Bij de verlening van de omgevingsvergunning betaalt aanvrager dit bedrag, vermeerderd met rente tot aan de datum van de verlening van de omgevingsvergunning.

Onderstaand een berekening van de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar. Het programma per eigenaar is vertaald naar het aantal gewogen eenheden per eigenaar. Het aantal gewogen eenheden wordt vervolgens vermenigvuldigd met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door de netto te verhalen kosten van € 3.719.546,- (netto contant per 1 januari 2020) te delen door het totaal aantal gewogen eenheden van 34.856. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt derhalve € 106.71.

De bruto bijdrage is het aantal gewogen eenheden per eigenaar vermenigvuldigt met het verhaalbare bedrag. De netto exploitatiebijdrage wordt bepaald door van de bruto exploitatiebijdrage de aftrek inbrengwaarde af te halen.

	Gewogen eenheden	Verhaalbaar bedrag
De Bunte Vastgoed B.V.	9.271	
Familie De Weerd	25.700	
Gemeente Nunspeet	198	

Tabel 5.2 Bepaling exploitatiebijdrage per eigenaar

6. Regels en toelichting op de regels

6.1 Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan “Elspeet Noordwest” 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. In deze regels wordt verstaan onder:

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.
- de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om de Openbare ruimte aan te kunnen leggen.

Eigenaar: Degenen die het zakelijk recht hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de kaart bijgevoegd als bijlage 1.

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

Kaart exploitatiegebied: De kaart welke als bijlage 1 tot dit exploitatieplan behoort.

Kaart ruimtegebruik: De kaart welke als bijlage 3 is toegevoegd.

Openbare ruimte: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet: Het programma van eisen dat de gemeente Nunspeet hanteert voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het bouw- en woonrijp maken van het uitgeefbaar gebied, welk Programma als bijlage 3 tot dit exploitatieplan behoort.

Uitgeefbare gronden: 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 de openbare ruimte door de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

1. Het Bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet" van de gemeente Nunspeet.
2. De aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet" van de gemeente Nunspeet.

3. De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet" van de gemeente Nunspeet.
4. Het Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet is opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

Artikel 3 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en de werkzaamheden

1. Bouw en woonrijp maken

- a. De gemeente stelt aan het Bouw- en Woonrijp maken eisen, welke zijn opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan. Indien de grondeigenaren/zelfrealisatoren een gelijkwaardig alternatief aandragen, dan zullen zij in overleg treden met de Gemeente. Een alternatief dient de instemming en goedkeuring van de Gemeente te hebben.
- b. De Gemeente zal meekijken, meedenken en meebeslissen in de voorbereiding, aanbesteding en uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken van het exploitatiegebied. De Gemeente zal optreden als toezichthouder bij het Bouw- en Woonrijp maken. Grondeigenaren/zelfrealisatoren zullen de Gemeente betrekken in de voorgaande projectfasen en de Gemeente zal daarin een stem hebben met als doel de realisatie en overname van een kwalitatief hoogwaardige Openbare Ruimte.

2. Alle werkzaamheden met betrekking tot de Openbare Ruimte zullen door grondeigenaren/zelfrealisatoren worden aanbesteed met inachtneming van het bepaalde in het aanbestedingsbeleid van de Gemeente. De gemeente en grondeigenaren/zelfrealisatoren voeren overleg voor aanvang over de vormgeving en uitvoering van de aanbestedingsprocedures.

3. De grondeigenaren/zelfrealisatoren zal rechtstreeks in overleg treden met de nutsbedrijven ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen en vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven. De kosten van dergelijke aansluitingen zijn voor rekening van grondeigenaren/zelfrealisatoren. Ook alle overige kosten van omlegging van kabels en leidingen als gevolg van de realisering van de woningen in het exploitatiegebied zijn voor rekening van grondeigenaren/zelfrealisatoren

4. Door en voor rekening van grondeigenaren/zelfrealisatoren zullen voor het Woonrijp maken – voor zover nodig - onderzoeken worden verricht ten behoeve van de verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, goedkeuringen en dergelijke, zoals bijvoorbeeld in het kader van de Wet Natuurbescherming, Wet Geluidhinder, Besluit Luchtkwaliteit. Dit is geen limitatieve opsomming. De eventueel op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken te treffen maatregelen en voorzieningen komen voor rekening van de grondeigenaren/zelfrealisatoren.

5. Het is de grondeigenaren/zelfrealisatoren uitdrukkelijk niet toegestaan om te starten met de werkzaamheden welke gepaard gaan met het Bouw- en Woonrijp maken dan nadat de Gemeente de in dit artikel bedoelde plannen heeft getoetst en goedgekeurd.

6. Voordat een omgevingsvergunning voor bouwen door de Gemeente zal worden verleend dienen de grondeigenaren/zelfrealisatoren een inrichtingsplan te overleggen welke de goedkeuring van de gemeente behoeft. Deze verplichting geldt ten aanzien van de gronden met de bestemming "Verkeer" en "Groen" als ook m.b.t. het aspect erfafscheidingen/overgang privé-openbaar gebied in de bestemming "Wonen". Hierbij dient hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan als leidraad te dienen. De gronden dienen vervolgens binnen uiterlijk 2 jaar na aanvraag omgevingsvergunning als zodanig te worden ingericht en vervolgens te worden onderhouden. Deze voorwaardelijke verplichting tot onderhouden vervalt 4 jaar nadat de inrichting is voltooid. In het bestemmingsplan "Elspeet Noordwest" is deze bepaling opgenomen.

7. Te vervaardigen stukken

- a. het opstellen van een ontwerp van de Openbare Ruimte, vast te leggen in een Inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte.
- b. Het vervaardigen van bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen

- c. Het opstellen van een rioleringsplan
 - d. Het opstellen van een Matenplan
 - e. Het initiëren en (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen m.b.t. nutsvoorzieningen (kabels, leidingen, riolering, tussenstations, trafo, rioolpompen, afwatering, verdeelstations e.d.) ten behoeve van het Bouwplan.
 - f. Alle bovengenoemde stukken dienen geaccordeerd te worden door de Gemeente.
8. Procedure realisatie openbare ruimte
- a. Het bepaalde in dit artikel brengt met zich mee dat de grondeigenaren/zelfrealisatoren de Gemeente volledig dienen te betrekken in:
 - De voorbereiding (keuze van de bureaus en het opstellen van de tekeningen en de bestekken voor het Bouw- en Woonrijp maken);
 - De aanbesteding van het Bouw- en Woonrijp maken (de wijze van aanbesteden en de keuze van de aannemers);
 - De uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken (toezicht door de grondeigenaren/zelfrealisatoren en toezicht door de Gemeente waarbij de Gemeente een stem heeft in de directievoering en de oplevering).
9. Toezicht op de uitvoering
- a. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder;
 - b. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein;
 - c. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd;
 - d. Het toezicht vindt plaats tot en met het moment waarop de gronden conform het Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet aan de gemeente zijn overgedragen. Een eindinspectie maakt onderdeel uit van de oplevering van de gronden aan de gemeente.
 - e. Overname (al dan niet per fase) vindt niet eerder plaats dan nadat de Openbare Ruimte is goedgekeurd door de Gemeente.
10. Aanbesteding
- a. Bij alle opdrachten in het kader van de ontwikkeling en de realisatie van de Openbare Ruimte, voor zover het Europees en/of nationaal aanbestedingsrecht hierop van toepassing is, dienen in overeenstemming te zijn met het EG-verdrag, de Algemene Richtlijn (2004/18), de Aanbestedingswet, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de precontractuele goede trouw, de redelijkheid en billijkheid en worden verstrekt voor rekening en risico van de grondeigenaren/zelfrealisatoren.
 - b. De Gemeente kan er daarbij voor kiezen – maar daartoe is zij niet verplicht – om in deze de zogenaamde volmachtconstructie te hanteren, waarbij de Gemeente een geclausuleerde volmacht verleend aan de grondeigenaren/zelfrealisatoren, om namens de Gemeente – maar voor rekening en risico van de grondeigenaren/zelfrealisatoren – uitvoering aan de overeenkomst te geven overeenkomstig de Europese regelgeving c.q. de Nederlandse implementatie daarvan en mist er overeenstemming wordt verkregen over de voorwaarden. Eigenaren vrijwaart de Gemeente volledig voor eventuele aanspraken van derden als gevolg van het niet voldoen aan de Europese regelgeving c.q. de Nederlandse implementatie daarvan in het kader van realisatie van de Openbare Ruimte.

Artikel 4 Regels met betrekking tot faseringen/koppelingen van de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten

- 1. De uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en het bouwprogramma vindt in fasen plaats.

2. Voor de fasen zoals aangegeven op de Kaart Fasering, zoals opgenomen in bijlage 5, geldt de fasering zoals aangeduid in onderstaande Faseringstabel.
3. Met het Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering en met het Gebruiksrijp maken openbare ruimte mag niet eerder worden gestart dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven. De verlening omgevingsvergunning bouwen mag niet eerder plaatsvinden dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven.

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning
1	2021	2021-2022
2	2021	2022-2023
3	2021	2023-2024

Tabel 6.1 Fasering

4. Er mag niet eerder gestart worden met de realisatie van de bebouwing nadat het exploitatiegebied (ook de deelfasen) in fasen Bouwrijp is gemaakt.
5. Er kan aan de Gemeente verzocht worden om een “deeloplevering” waarna de Gemeente goedkeuring kan geven voor de start van de bouw van het gedeelte dat is opgeleverd.
6. De kabels & leidingen dienen te zijn aangelegd alvorens er gestart wordt met de realisatie van de bebouwing.

Artikel 5 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen.
2. Het is verboden werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren in strijd met de in de artikelen 3 opgenomen regels.
3. Het is verboden werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren in strijd met de in de artikelen 4 opgenomen fasering.
4. Overtreding van de genoemde verboden zijn strafbare feiten in de zin van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Afwijken van de verbodsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen van de verbodsbepalingen opgenomen in dit exploitatieplan en de regels, na een daartoe gedaan verzoek, afwijken bij de verlening van een omgevingsvergunning, indien:
 - a. het Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet onvoldoende geschikt is dan wel een naar het oordeel van de gemeente gelijkwaardige oplossing wordt gekozen;
 - b. daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, en;
 - c. mits belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels Exploitatieplan Elspeet Noordwest”.

BIJLAGE 1: Kaart “Exploitatiegebied”

BIJLAGE 2: Kostensoortenlijst van het Bro

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend 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.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- 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;
- 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.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- 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.

BIJLAGE 3: Programma van Eisen openbare ruimte Gemeente Nunspeet

BIJLAGE 4: Kaart “Ruimtegebruik”

BIJLAGE 5: Kaart “Fasering”

BIJLAGE 6: Taxatierapport Inbrengwaarde

BIJLAGE 7: Raming civiele kosten

BIJLAGE 8: Resultaat Regeling plankosten exploitatieplan

BIJLAGE 9: Exploitatieopzet